

COMPLEMENTO DE LA DOCUMENTACION CORREGIDA DE ACUERDO CON EL INFORME DE LA CONSELLERIA DE POLITICA TERRITORIAL, OBRAS PUBLICAS E VIVENDA.

1.-CORRECCIONES RELACIONADAS CON LAS UNIDADES DE EJECUCION

Se propone la ordenación de las unidades de ejecución mediante Planes Especiales de Reforma Interior de acuerdo con las determinaciones establecidas en los artículos 77 y 78 de la Ley del Suelo. Se modifican en consecuencia las páginas 64 a 68 de las Normas Urbanísticas II, sustituyendo "Estudio de Detalle" por "Plan Especial de Reforma Interior".

Para determinar las cesiones obligatorias que se atribuyen en la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales para las unidades de ejecución número 2 y 7, deberemos atenernos a lo indicado en el epígrafe IV.E) del tomo 2 de las Normas Urbanísticas sobre sistemas generales y locales, en el que se establece un estándar patrón de 28 m2/vivienda o por cada 100 m2 de edificación construida sobre rasante.

-CESION PARA ESPACIOS LIBRES EN EL AMBITO DE LA UE-2

-Superficie bruta de actuación: 14.400 m2

-Ordenanza de aplicación: URME

-Edificabilidad máxima de la UE-2: $14.400 \text{ m}^2 \times 0.4 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 5.760 \text{ m}^2$.

- Cesiones para espacios libres en el ámbito de la unidad de ejecución 2:

$$5.728 \times 28 / 100 = 1.612.80 \text{ m}^2 *$$

- CESIONES PARA ESPACIOS LIBRES EN EL AMBITO DE LA UE-7

- Superficie bruta de actuación: 10.500 m2

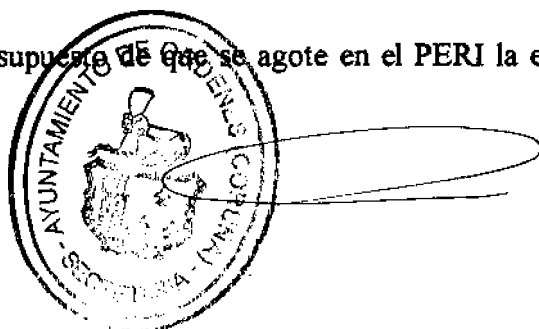
- Ordenanzas de aplicación: URTA y URME

- Edificabilidad máxima de la UE-7: $10.500 \text{ m}^2 \times 0.8 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 8.400 \text{ m}^2$

- Cesiones para espacios libres en el ámbito de actuación de la unidad de ejecución nº 7:

$$8.400 \text{ m}^2 \times 28 / 100 = 2.352 \text{ m}^2 *$$

* En el supuesto de que se agote en el PERI la edificabilidad máxima permitida en las Normas.



- JUSTIFICACION DE LA EXISTENCIA DE LOS SERVICIOS URBANISTICOS DENTRO DEL AMBITO DE ACTUACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION Nº 12 (PUNTO II-4).

El ámbito de la unidad de ejecución nº 12 es un área de borde urbano, que abarca una zona intersticial, no consolidada por la edificación, comprendida entre la Avd. Alfonso Senra y las instalaciones de docentes del colegio localizado en la zona oeste.

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Ordes proponen dentro del ámbito de la unidad de ejecución nº 12 el desarrollo de un Centro de Salud, para lo cual se ha desarrollado el sistema viario y los servicios urbanísticos que se describen en la documentación gráfica adjunta.

La totalidad del ámbito de la unidad de actuación cuenta con los siguientes servicios urbanísticos:

- Red de saneamiento de aguas residuales y la correspondiente conexión con las redes municipales de la Rúa do Canteiro.
- Red de saneamiento de aguas pluviales.
- Red de abastecimiento de agua potable municipal.
- Alumbrado público (en las zonas lindantes con la rúa do Canteiro)
- Acceso rodado
- Recogida de basuras
- Red eléctrica de media y baja tensión
- Red telefónica (en los puntos de contacto con las zonas consolidadas)



En consecuencia, y de acuerdo con lo establecido en el art. 10 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la única clasificación del suelo admisible para el ámbito en cuestión es la de suelo urbano, quedando su ordenación detallada y la distribución de los aprovechamientos urbanísticos subordinado al desarrollo del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

En efecto, el criterio para la delimitación del suelo urbano establecido en el art. 10 de la Ley del Suelo define a éste como un concepto que se basa en la realidad urbanística. No es por tanto, consecuencia exclusiva del hecho planificador, sino que el Planeamiento viene obligado a reconocer la realidad del suelo urbano preexistente.

Las ejecuciones y desarrollo de los contenidos de las Normas Subsidiarias ahora en revisión, junto con la necesidad urgente de la construcción de un centro de salud para el municipio, han dado como resultado una nueva situación urbanística para estas zonas que propician y amparan desde el punto de vista legal la nueva clasificación del suelo propuesta.

Según el TRLS, el suelo urbano es el que cuenta, por lo menos, con la urbanización básica, considerando que tiene este carácter los servicios urbanísticos siguientes:

- 1.- Acceso rodado (sin necesidad de que esté pavimentado)
- 2.- Abastecimiento de agua (o posibilidad de acometer a la red)
- 3.- Evacuación de aguas residuales (posibilidad de empalmar con los colectores generales de saneamiento)
- 4.- Suministro de energía eléctrica.

Todas estas infraestructuras deben ser adecuadas para servir a la edificación que exista o que pueda desarrollarse en el ámbito considerado.

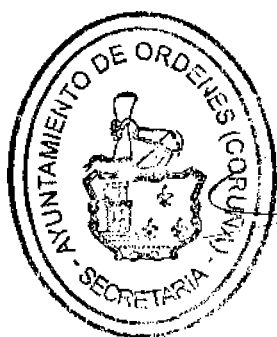
En nuestro caso, la aplicación del contenido del art. 10 de la Ley del Suelo no ofrece duda alguna, ya que no sólo es posible la conexión con los servicios urbanos de las áreas consolidadas, sino que éstos ya están desarrollados en su totalidad abarcando todo el ámbito de la unidad de ejecución en cuestión.

El punto b) del art. 10 de la Ley sobre el Régimen del Suelo aclara, más si cabe, el punto de vista expuesto en el presente documento:

“ b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.”

La unidad de ejecución en cuestión cumple ampliamente con las determinaciones relativas a servicios mínimos enumerados en los párrafos anteriores, por lo que la clasificación del suelo que le corresponde será obligatoriamente la de suelo urbano, sin que el planificador pueda optar por una aptitud voluntarista el respecto.

Se adjunta documentación gráfica detallada referente a la existencia de servicios urbanísticos en el ámbito de la unidad de ejecución nº 12.



2.- CORRECCIONES RELACIONADAS CON EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Se suprimen los tres sectores propuestos por la aprobación inicial de las Revisión de las Normas para el SAUR-1, subordinando el desarrollo de su ámbito de actuación a la elaboración de un único Plan Parcial.

Con esta modificación se garantiza el cumplimiento de todas las determinaciones establecidas en el Anexo al Reglamento del Planeamiento en relación con las cesiones destinadas para dotaciones públicas y equipamientos comunitarios.

Se especifica de forma explícita la obligación del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Anexo del Reglamento del Planeamiento para las áreas clasificadas como suelo apto para urbanizar.

Se adjuntan las modificaciones establecidas en las páginas 70 y 72 de las Normas Urbanísticas Tomo II, así como los planos de ordenación 7 y 10 del casco urbano de Ordes.

3- CORRECCIONES DE LOS PARAMETROS DE IDENTIFICACION DEL PELIGRO DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

Se propone la modificación de los parámetros de regulación del peligro de formación de núcleo de población ajustándolos de forma coherente con los criterios establecidos para la delimitación de los núcleos rurales en la presente revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Ordes.

De esta forma modifican las condiciones que dan lugar al peligro de formación de núcleo de población que figuran en la página 135 del las Normas Urbanísticas tomo II:

“- Cando en un radio de 120 m. a partir da edificación a construír existan, o menos 4 vivendas.”

Se adjunta fotocopia corregida de la página 135 de las Normas Urbanísticas II.



4.- CORRECCIONES RELACIONADAS CON LA DELIMITACION DE LOS NUCLEOS RURALES DE POBLACION ASENTADOS SOBRE EL TRAMO SUR DE LA CARRETERA N-550.

Se proponen dos opciones para la corrección de la delimitación de los núcleos rurales de población ubicados sobre la zona sur de la carretera N-550, de acuerdo con lo establecido en el informe de la Conselleria en el punto II-2º.

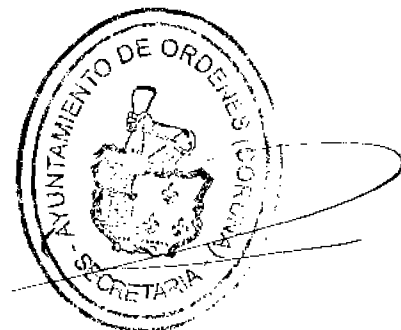
PROPUESTA 1

1.- La primera propuesta reordena los núcleos del eje de la carretera N-550 al sur del núcleo urbano de Ordes teniendo en cuenta los servicios urbanístico desarrollados a lo largo de la carretera con motivo de la reciente remodelación del firme y trazado.

En este sentido la clasificación correspondiente será la de suelo urbano; proponiéndose la calificación urbanística de menor densidad de las reguladas por la presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales.

En efecto el tramo sur de la carretera N-550 cuenta con los siguientes servicios urbanísticos e infraestructuras:

- Acceso rodado y pavimentado.
- Encintado de aceras.
- Red de alumbrado público.
- Red de abastecimiento de agua potable municipal.
- Red de saneamiento de aguas residuales.
- Red de saneamiento de aguas pluviales.
- Servicio municipal de recogida de basura.



La consolidación edificatoria en gran parte de los tramos es muy superior a los dos tercios exigidos por el art. 10 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; mientras que el resto de los tramos aun sin llegar a este nivel de consolidación, si presentan, en la práctica totalidad del ámbito considerado, densidades superiores a las fijadas por la revisión de las Normas Subsidiarias Municipales para la delimitación de los núcleos rurales de población: densidades superiores a 3 viv/Ha.

Se adjuntan planos de ordenación alineaciones y rasantes a escala 1/2.000, planos de ordenación a escala 1/5.000, y planos de servicios urbanísticos escala 1/5.000.

En la documentación gráfica adjunta se dibujan y esquematizan la red de servicios urbanísticos de saneamiento de aguas pluviales y residuales y de abastecimiento de agua potable.

Se mantiene, en cualquier caso, la graduación de la calificación urbanística en función de las densidades de consolidación de las diferentes zonas de los núcleos urbanos, adaptando en consecuencia el contenido de la ordenanza URFE, y estableciendo dos categorías:

- Una para las áreas consolidadas por la edificación que cuentan con una estructura parcelaria muy fraccionada, para las cuales se exige una parcela mínima de 400.00 m².
- Y otra, para las áreas semiconsolidadas, exigiéndose una parcela mínima de 800.00 m² para la edificación. (URFE 2)

Estas dos graduaciones se corresponden, en definitiva, con las que se habían propuesto para la aprobación inicial de la revisión de las Normas, pero adaptando ahora la clasificación urbanística del suelo a las nuevas infraestructuras desarrolladas, de acuerdo con las determinaciones establecidas en el art. 10 a) de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Se adjuntan páginas modificadas relativas a la ordenanza URFE de las Normativa Urbanísticas tomo II. (pag. 55 y 56).

PROPUESTA 2

2.- La segunda propuesta redelimita los núcleos rurales de población asentados sobre el tramo sur de la carretera N-550, excluyendo las áreas que no alcanzan los parámetros de densidad de edificación y distancias entre viviendas marcados en la revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.

Se adjuntan planos de ordenación escala 1/2.000 y 1/5.000 con la nueva delimitación de los núcleos con numeración 100 y 123 correspondientes a Guindiboo-Casillas-Fraga da Galiña y Queis-Sobreira-Chan-Montaos.



6.- CORRECCIONES RELACIONADAS CON EL PUNTO II-5ª.a), SOBRE LA REGULACION DE LOS USOS RESIDENCIALES EN SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

Se corrigen las contradicciones detectadas en las páginas 76, 83, y 87 sobre la vinculación de los usos residenciales en suelo no urbanizable común a las actividades agropecuarias adoptando el criterio expuesto en el art. 41.2 de la LASGA.

“2. Excepcionalmente, podrá autorizarse, fuera de los núcleos delimitados, la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, no vinculadas a explotaciones agrícolas, siempre que el Plan o Normas así lo establezcan y que se respeten las incompatibilidades de uso que los mismos definan y no se trate de terrenos calificados como zonas de especial capacidad productiva u objeto de otro tipo de protección que así lo exija.”

Se adjuntan las páginas 83 y 87 de las Normas Urbanísticas tomo II corregidas.



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' shape.

7.- ANEXO SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

SISTEMAS GENERALES

1.- SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES

A. SISTEMA GENERAL VIARIO

B. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

2.- SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

A. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PUBLICAS

B. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS



1.- SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES

Configuran los sistemas generales de comunicaciones el sistema general viario y los sistemas generales de comunicaciones y transportes.

A.) SISTEMA GENERAL VIARIO

Comprenden el sistema general viario del municipio de Ordenes las vías tipo I, II, y III definidas en el TITULO V de las Normas Urbanísticas II.

Además de las citadas en el párrafo anterior, se propone como sistema general viario las calles y vías señaladas en los planos de red viaria alineaciones y rasantes, y en los de ordenación escala 1/5000.

B.) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Comprende el sistema general de comunicaciones y transportes los terrenos e infraestructuras que sirven de soporte para el movimiento de los ferrocarriles, así como las áreas complementarias de la estructura viaria destinadas a transportes de mercancías o personas.

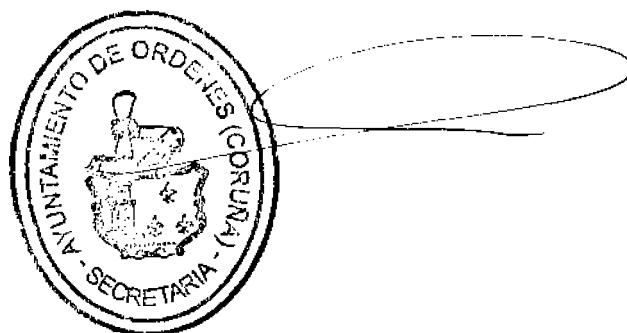
2.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

A.) SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Comprenden los terrenos destinados a garantizar el esparcimiento de la población y que se definen como generales en los planos de ordenación de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales.

De acuerdo con lo establecido en el TITULO V de las Normas Urbanísticas II se estructuran, según los casos, en:

- VA. Areas libres
- VX. Jardines.
- VF. Paseos fluviales
- VP. Parques.



a). AREAS LIBRES (VA)

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Ordenes califican como sistema general de áreas libres las siguientes zonas recogidas en los planos de ordenación:

		SUPERFICIE
Parque infantil Félix Rodríguez de la Fuente	Existente	3000 m2
Alameda do soldado Lois	Existente	7500 m2

b). JARDINES. (VX)

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Ordenes califican como sistema general de jardines las siguientes zonas recogidas en los planos de ordenación:

Jardines zona posterior calle Feira	En proyecto	6000 m2
-------------------------------------	-------------	---------

c). PASEO FLUVIAL (VF)

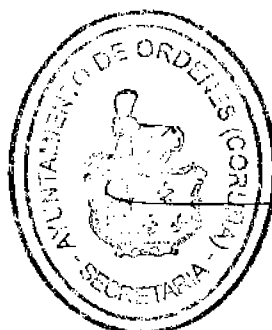
La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Ordenes califican como sistema general de paseos fluviales las siguientes zonas recogidas en los planos de ordenación:

Paseo fluvial Río Mirón. Tramo sur	En proyecto	4500 m2
Paseo fluvial Río Mirón. Tramo norte	En Proyecto	3000 m2

d). PARQUES (VP)

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Ordenes califican como sistema general de parques las siguientes zonas recogidas en los planos de ordenación:

Parque zona parte posterior calle da Feira	En proyecto	6500 m2
Parque en Mesón do Vento	Existente	4000 m2



B). SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

Comprende el conjunto de edificios e instalaciones señalados en los planos de ordenación como generales destinados a garantizar a la población municipal los servicios colectivos esenciales.

De acuerdo con lo establecido en el TITULO V de las Normas Urbanísticas II se estructuran, según los casos, en:

- EE. Equipamiento educativo.
- ED. Equipamiento deportivo.
- ESA. Equipamiento sanitario-asistencial.
- ES. Equipamiento socio-cultural.
- EC. Cementerios.
- EO. Otros Equipamientos

a). EQUIPAMIENTO EDUCATIVO (EE)

La totalidad de las zonas calificadas como sistema general de equipamientos educativos se localizan en el núcleo urbano de Ordenes, y se componen de los siguientes centros:

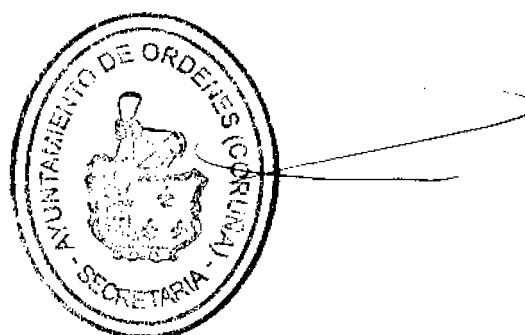
Equipamiento Educativo en rúa da Canteira	Existente	10000 m2
Equipamiento Educativo en Rúa Eduardo Pondal	Existente	24000 m2

b). EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)

Equipamiento deportivo en Ordenes	Existente	10000 m2
Equipamiento deportivo en Mesón do Vento	Existente	8500 m2

c). EQUIPAMIENTO SANITARIO-ASISTENCIAL (ESA)

Equipamiento sanitario-asistencial Ordenes	En proyecto	2500 m2
--	-------------	---------



d). EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL

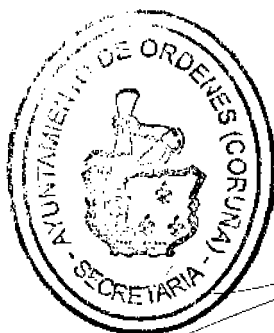
Ayuntamiento	Existente	400 m2
Equipamiento socio cultural en calle General Mola	Existente	2000 m2
Plaza de abastos	Existente	1200 m2

e). CEMENTERIOS

Cementerio de Ordenes	Existente	3500 m2
Cementerio en Balado	En proyecto	38000 m2
Cementerio de Mesón do Vento	Existente	5000 m2

d). OTROS EQUIPAMIENTOS (EO)

Feria do ganado	Existente	13000 m2
Equipamiento en Casillas	En proyecto	30000 m2
Equipamiento en Mesón do Vento	En proyecto	7500 m2



[Handwritten signature]

SISTEMAS LOCALES

Los sistemas locales de equipamiento comunitario, espacios libres y zonas verdes definen en un estrato secundario la estructura dotacional del municipio de Ordenes, proponiendo una delimitación espacial del equipamiento que satisfaga las demandas dotacionales dentro del ámbito de las diferentes áreas que conforman el término municipal.

Las dotaciones locales se vinculan a las actividades diarias de la vida comunitaria por lo que atienden a ámbitos más reducidos.

Los déficits de equipamiento actual en el municipio se concentran fundamentalmente en este tipo de dotaciones, por lo que desde la revisión de las Normas se pretende desarrollar nuevas áreas destinadas a completar este estrato dotacional mediante la ejecución del planeamiento subordinado fundamentalmente.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO DOCENTE.

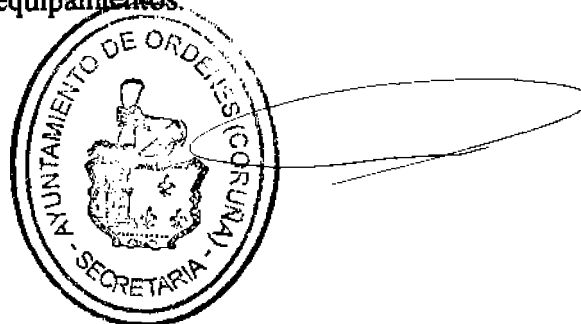
El equipamiento docente de sistema local lo constituyen la totalidad de las escuelas unitarias distribuidas por el medio rural del municipio de Ordenes.

De acuerdo con las estimaciones de crecimiento establecidas en la presente revisión de las Normas no se estima necesario la creación de nuevas unidades. En este sentido, cabría reseñar, que estas unidades deberán adquirir de forma gradual una funcionalidad mixta educativa-social-cultural, como centros estructuradores de sus respectivas parroquias.

SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIO-CULTURAL

Ya hemos comentado en el punto anterior la necesidad de concentrar, dentro del ámbito del medio rural, las funciones educacionales unitarias y las actividades socio-culturales de cada parroquia. En este sentido, deberán adecuarse y transformarse los centros existentes para satisfacer la duplicidad de funciones dotacionales propuestas en la presente revisión de las Normas.

Dentro del casco urbano de Ordenes serán las áreas de planeamiento subordinado (unidades de actuación y suelo apto para urbanizar) las que satisfagan las demandas locales de este tipo de equipamientos.

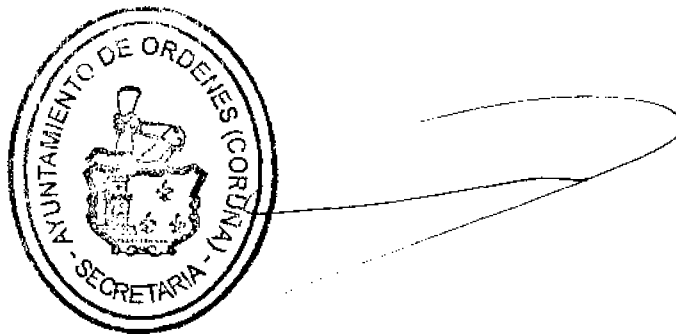


SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO RELIGIOSO Y CEMENTERIOS PARROQUIALES.

Componen esta estructura dotacional la totalidad de los conjuntos parroquiales del medio rural de Ordenes, a excepción de los referidos a los núcleos urbanos de Mesón do Vento y Ordenes calificados como sistemas generales.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRE Y ZONAS VERDES

En la actualidad es prácticamente inexistente en el municipio. Se propone satisfacer los déficits de áreas libres y zonas verdes de tipo local mediante el desarrollo de las unidades de actuación y de las áreas de suelo apto para urbanizar clasificadas por la presente revisión de las Normas Subsidiarias Municipales.



8.- JUSTIFICACIÓN DE LA CALIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA EN SUELO NO URBANIZABLE.

Para la calificación de las áreas de protección agrícola dentro de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento se ha optado por el análisis "in situ" de las zonas susceptibles de ser protegidas con esta calificación. Se intenta establecer con certeza las zonas de especial potencialidad productiva a los efectos de la aplicación del contenido del artículo 13 de la LASGA.

El balance de la acción concentradora ha de ser necesariamente contrastado con sus reales efectos territoriales y no sólo productivos. La concentración no llega a representar un paso radical hacia la granja aislada, como sucede en otros países europeos, pero aporta una primera ruptura del modelo tradicional de asentamiento y explotación agraria, concretado en una destrucción de las formas territoriales (agras, bancales, terrazas, etc.), y en una superposición de una red de caminos que en la en la práctica representan una funcionalidad adaptable al asentamiento disperso.

El resultado general arrojado por el estudio detallado y la inspección detenida del terreno es que aproximadamente el 30 % de las áreas incluidas dentro de actuaciones de concentración parcelaria no presentan cualidades agrícolas suficientes que aconsejen su especial protección por el planeamiento, ya que la potencialidad productiva y los índices de fertilidad del suelo no alcanzan niveles de rendimiento significativos.

En este sentido, y a los efectos de cumplimentar lo dispuesto en el art. 13.2 de la Ley 11/1985, de adaptación de la del Suelo a Galicia, y dada la gran cantidad de terreno concentrado en el municipio, no siempre atendiendo a razones de especial potencialidad productiva del suelo, se han recogido la totalidad de las áreas concentradas con las siguientes excepciones:

- Zonas de baja productividad de la parroquia de Barbeiros.
- Zonas de baja productividad y estructura parcelaria muy excesivamente fragmentada de la parroquia de Lesta.
- Zonas de baja productividad de la parroquia de Vilamayor.
- Zonas de baja productividad y estructura parcelaria excesivamente fragmentada de parroquia de Montaos.

En estos terrenos excluidos de la calificación de protección agrícola se han detectado en general las siguientes características que afectan a la fertilidad y productividad de los mismos:



1.- Disponibilidad de agua para las plantas escasa e incluso en algunos lugares insuficiente.

El agua no disponible para las plantas está constituida por el agua gravitacional, ya que drena demasiado rápido, y el agua estructural higroscópica y parte de la capilar, porque están retenidas con demasiada fuerza, que no puede ser superada por la fuerza de absorción de las raíces de las plantas.

El agua del suelo disponible para las plantas incluye solamente el agua capilar absorbible, admitiéndose generalmente que es el agua retenida en los poros capilares entre 0.0002 y 0.008 mm. de diámetro.

Esta porosidad la presentan generalmente los suelos limo, que son en gran medida los excluidos de la calificación de protección agrícola.

2. Contenido en materia orgánica.

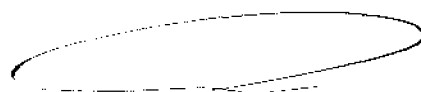
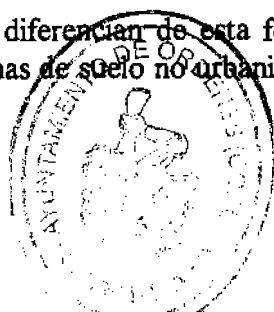
La materia orgánica constituye la fuente principal de nutrientes del suelo, por lo que su existencia en proporción adecuada es uno de los indicadores más fiables de la potencialidad productiva de un terreno. La ausencia de materia orgánica en el suelo implica necesariamente para toda explotación agrícola su implantación de forma artificial, lo que encarece significativamente los costes de producción y disminuye significativamente la competitividad de la explotación en cuestión.

La relación carbono/hidrógeno (C/N) del suelo es un índice de gran utilidad en la interpretación de la calidad de la materia orgánica respecto a su fertilidad, desde el punto de vista agrícola forestal.

La relación C/N detectada de forma empírica en los suelos no calificados dentro de la protección agrícola se mueve entre 12 y 30, lo que supone según la clasificación de Nicolas de 1.968, calidad de la materia orgánica entre mala y media.

3.- El PH del suelo de las áreas no protegidas por la revisión de las Normas Subsidiarias Municipales es demasiado ácido, y por lo tanto poco propicio para el desarrollo de los aprovechamientos agrícolas tradicionales de la zona.

Se diferencian de esta forma, la protección de las áreas fértiles del municipio, de las zonas de suelo no urbanizable que no presenta una especial potencialidad productiva, así



como de las zonas de protección del monte, de forma coherente con la política de la concentración parcelaria.

En consecuencia, las revisiones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Ordenes delimita dentro de la calificación de suelo no urbanizable de protección agropecuaria a los terrenos afectados por la concentración parcelaria, y que además reúnen las características de fertilidad y especial potencialidad agrícola establecidos en el artículo 13.2 de la LASGA.

Con ello se consigue la protección efectiva de la totalidad de las áreas de cultivo existentes en el municipio, que sumado a la fuertes restricciones propuestas por las normas en relación con la identificación del peligro de formación de núcleo de población, se consigue garantizar de forma satisfactoria la relación armónica entre los usos agropecuarios del suelo y los usos residenciales. Las densidades máximas generadas mediante la aplicación de los criterios de peligro de formación de núcleo de población (un máximo de cuatro viviendas dentro de un círculo de 120 m. de radio) es de 0.85 viv/Ha, muy inferior a la densidad establecida para la identificación de los núcleos de población en la Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales. 3 viv/Ha.

De igual forma se garantiza la finalidades establecidas en las diferentes concentraciones del municipio:

- Saneamiento de la propiedad
- Accesibilidad de la propiedad.

Para ello se establece la indivisibilidad de las parcelas concentradas, en sintonía con el art. 7.3 de la Ley de Concentración Parcelaria de 10 de agosto de 1955.

Así mismo se propone la conservación de la parcela mínima fijada por cada una de las diferentes concentraciones del municipio, en el caso de que ésta sea mayor que la designada de forma genérica para el suelo no urbanizable por la Revisión de las Normas.

En definitiva que la parcela mínima de aplicación en el suelo no urbanizable común será en suelo no urbanizable común:

- Para las áreas no afectadas por concentración parcelaria, 2.000 ó 3.000 m² según la modalidad aplicable de acuerdo con lo establecido en la ordenanza NU.
- Para las áreas concentradas la fijada por la concentración parcelaria correspondiente.

Se adjunta página 85 corregida de la Normativa Urbanística Tomo II.

