

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE RIÓPAR (ALBACETE)



DOCUMENTO 3: MEMORIA JUSTIFICATIVA TOMO I: MEMORIA

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE RIÓPAR

CLAVE:

FP02450.002.14.RIO
POM.v2.m6

FECHA:

Febrero 2015
(Revisado enero 2020)

CONSULTORA:



**FERNÁNDEZ-PACHECO
INGENIEROS, S.L.**

Plaza del Altozano, 9-Bis, 1º Telf. 967 193 738
02001 Albacete Fax. 967 193 739
E-mail: fpi@fpingenieros.com www.fpingenieros.com

AUTORES:

ANTONIO R. FERNÁNDEZ-PACHECO SÁNCHEZ
ING. DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
Colegiado nº 30.058

ÁNGEL AULLÓ MARTÍNEZ
ARQUITECTO
Colegiado nº 10.514 COACM



DOCUMENTO Nº 3:

MEMORIA JUSTIFICATIVA

ÍNDICE

0.- OBJETIVOS DEL PLAN	9
1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)	11
1.1.- MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO ADOPTADO. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN RESULTANTES.	11
1.1.1.- LIMITACIONES, CRITERIOS Y OTRAS CONDICIONES QUE AFECTAN AL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA	11
1.1.1.1.- LIMITACIONES IMPUESTAS POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.....	11
1.1.1.2.- CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD	12
1.1.1.3.- HORIZONTE POBLACIONAL DEL PLAN.....	13
1.1.1.4.- LIMITACIONES DE CAPACIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PREVISTAS POR EL PLAN.....	16
1.1.1.5.- CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE LOS USOS MAYORITARIOS Y DEL ESTABLECIMIENTO DE INTENSIDADES Y DENSIDADES MÁXIMAS.....	25
1.1.1.6.- CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y LA INTERVENCIÓN EN LAS ÁREAS URBANAS EXISTENTES	28
1.1.1.7.- CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE NUEVOS DESARROLLOS URBANOS	28
1.1.1.8.- CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO	31
1.1.1.9.- CONDICIONES OBJETIVAS QUE POSIBILITEN LA INCORPORACIÓN DE SRR AL DESARROLLO URBANO	32
1.1.1.10.- CRITERIOS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO	32
1.1.1.11.- CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA INCORPORACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE, EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN.....	33
1.1.1.12.- LIMITACIONES IMPUESTAS POR LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO.....	33
1.1.2.- DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA ADOPTADO	42
1.1.2.1.- ORDENACIÓN TERRITORIAL: TÉRMINO MUNICIPAL.....	42
1.1.2.2.- LA JERARQUÍA Y RELACIONES ENTRE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y SU FUNCIÓN EN EL MODELO HORIZONTE DE CIUDAD.....	43



1.1.2.3.- EL DESARROLLO DE RIÓPAR	45
1.1.2.4.- LA URBANIZACIÓN LOS PINOS	47
1.1.2.5.- LA ZONA INDUSTRIAL PROPUESTA	47
1.1.2.6.- EL IMPACTO DEL PLAN EN EL MEDIO SOCIOECONÓMICO.....	48
1.1.2.7.- DIRECTRICES DE DESARROLLO DERIVADAS DEL MODELO ADOPTADO	49
1.1.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO PROPUESTO.....	52
1.1.3.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO	59
1.1.3.2.- ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO	62
1.1.3.3.- POBLACIÓN TOTAL PREVISTA.....	66
1.1.3.4.- EVOLUCIÓN POR HORIZONTES.....	68
1.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	72
1.2.1.- SUELO URBANO.....	73
1.2.1.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)	74
1.2.1.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC).....	76
1.2.1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LAS URBANIZACIONES IRREGULARES DE LA PERIFERIA DE RIÓPAR.....	79
1.2.2.- SUELO URBANIZABLE	80
1.2.3.- SUELO RÚSTICO	81
1.2.3.1.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (SRNUEP).....	81
1.2.3.2.- SUELO RÚSTICO DE RESERVA.....	85
1.3.- DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO.....	86
1.3.1.- DELIMITACIÓN PROPUESTA Y ESPECIFICACIÓN DE CRITERIOS PARA SU DEFINICIÓN.....	86
1.3.1.1.- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (UA) EN SUNC	87
1.3.1.2.- SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL.....	91
1.3.1.3.- SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL	99
1.3.2.- CONDICIONES OBJETIVAS QUE POSIBILITAN SU PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN. SECUENCIA DE DESARROLLO	100
1.3.3.- SECUENCIA DE DESARROLLO	105
1.3.3.1.- ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES	105
1.4.- USOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES.....	106
1.4.1.- ESTABLECIMIENTO DE USOS GLOBALES	106
1.4.2.- INTENSIDADES Y DENSIDADES DE EDIFICACIÓN MÁXIMAS.....	107
1.4.2.1.- CRITERIOS GENERALES	107
1.4.2.2.- ÁREAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO	108
1.4.2.3.- ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO.....	118
1.4.2.4.- TABLA RESUMEN INTENSIDADES Y DENSIDADES	124
1.4.2.5.- COMPROBACIÓN DEL ESTÁNDAR DE INTENSIDAD RESIDENCIAL.....	125
1.4.2.6.- TOTALES POR NÚCLEOS DE POBLACIÓN	126
1.5.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	127
1.6.- ÁREAS DE REPARTO	142



1.6.1.- IDENTIFICACIÓN Y CRITERIOS DE DELIMITACIÓN	142
1.6.2.- FIJACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO (AT)	144
1.6.2.1.- METODOLOGÍA Y COEFICIENTES PONDERADORES	144
1.6.2.2.- RESULTADOS	144
1.6.3.- PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS	146
1.7.- SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES (SG)	147
1.7.1.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES	147
1.7.1.1.- INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO	148
1.7.1.2.- INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO	150
1.7.1.3.- INFRAESTRUCTURAS DE ELECTRICIDAD	152
1.7.1.4.- RESUMEN DE SUPERFICIES	152
1.7.1.5.- RIESGO DE INUNDACIÓN EN EL NÚCLEO URBANO DE RIÓPAR	153
1.7.1.6.- INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES	165
1.7.2.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (SGDV)	165
1.7.2.1.- JARDÍN DE LAS FÁBRICAS	167
1.7.2.2.- JARDÍN DE SAN RAFAEL	168
1.7.2.3.- JARDÍN SUR	168
1.7.2.4.- JARDÍN LOS PINOS	169
1.7.2.5.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTÁNDAR MÍNIMO DE SGDV SEGÚN TRLOTAU	169
1.7.3.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SGDC)	171
1.7.4.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SGDE)	173
1.7.4.1.- EQUIPAMIENTOS DE USO EDUCATIVO	173
1.7.4.2.- EQUIPAMIENTOS DE USO CULTURAL – DEPORTIVO	176
1.7.4.3.- EQUIPAMIENTOS DE USO ADMINISTRATIVO – INSTITUCIONAL	177
1.7.4.4.- EQUIPAMIENTOS DE USO SANITARIO – ASISTENCIAL	178
1.8.- OBJETIVOS A CONSIDERAR POR LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	179
1.8.1.- OBJETIVOS GENERALES	179
1.8.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS	179
1.9.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (SR)	179
1.9.1.- CRITERIOS ADOPTADOS	179
1.9.2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) DE SUELO RÚSTICO (SR)	180
1.10.- TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO	181
1.10.1.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO	181
1.10.2.- DOMINIO PÚBLICO PECUARIO	182
1.10.3.- DOMINIOS PÚBLICOS DE CARRETERAS, FERROCARRILES, ETC	182
1.11.- ORDENACIÓN DE ACTIVIDADES CON TRASCENDENCIA EN LAS COMUNICACIONES	182
1.11.1.1.- CM-412	182
1.11.2.- SISTEMAS GENERALES	183
1.12.- ORDENACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES INSALUBRES, NOCIVAS O PELIGROSAS	184



1.13.- RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.....	184
1.14.- COHERENCIA CON LA ORDENACIÓN DE MUNICIPIOS COLINDANTES	185
1.15.- TABLA RESUMEN (OE)	185
2.- ORDENACIÓN DETALLADA (OD).....	191
2.1.- VIARIOS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (DC).....	191
2.1.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	191
2.1.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	196
2.1.2.1.- UA-1	196
2.1.2.2.- UA-2	196
2.1.2.3.- UA-3	197
2.1.2.4.- UA-4	197
2.1.3.- SUELO URBANIZABLE	197
2.1.3.1.- S-1.....	197
2.1.3.2.- S-2.....	197
2.1.3.3.- S-3.....	197
2.1.3.4.- S-4.....	197
2.1.3.5.- S-5.....	198
2.1.3.6.- S-6.....	198
2.1.3.7.- S-7.....	198
2.2.- ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS (DV Y DE)	198
2.2.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	198
2.2.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	200
2.2.2.1.- UA-1	200
2.2.2.2.- UA-2	200
2.2.2.3.- UA-3	200
2.2.2.4.- UA-4	201
2.2.3.- SUELO URBANIZABLE	201
2.2.3.1.- S-1.....	201
2.2.3.2.- S-2.....	201
2.2.3.3.- S-3.....	201
2.2.3.4.- S-4.....	201
2.2.3.5.- S-5.....	202
2.2.3.6.- S-6.....	202
2.2.3.7.- S-7.....	202
2.2.4.- ESTÁNDARES DOTACIONALES DE SISTEMAS LOCALES	202
2.2.5.- ESTÁNDARES DOTACIONALES EDUCATIVOS Y DEPORTIVOS	204
2.2.5.1.- NECESIDADES.....	204
2.2.5.2.- EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS.....	206
2.2.5.3.- EQUIPAMIENTOS DEPORTIVOS.....	207
2.3.- NORMAS ZONALES	208
2.3.1.- NORMA ZONAL MNZ.1	210
2.3.2.- NORMA ZONAL MNZ.2	212
2.3.3.- NORMA ZONAL MNZ.3	213
2.3.4.- NORMA ZONAL MNZ.4	214
2.3.5.- NORMA ZONAL MNZ.5	215
2.3.6.- NORMA ZONAL ADO.1	217



2.3.7.- NORMA ZONAL ADO.2	218
2.3.8.- NORMA ZONAL CH.....	219
2.3.9.- NORMA ZONAL AIS.1	221
2.3.10.- NORMA ZONAL AIS.2	222
2.3.11.- NORMA ZONAL THO	224
2.3.12.- NORMA ZONAL IND.....	225
2.3.13.- NORMA ZONAL DE	225
2.3.14.- NORMA ZONAL DV	226
2.3.15.- NORMA ZONAL DC.....	227
2.3.16.- PARCELACIÓN	227
2.4.- REDES DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS	228
2.4.2.- CONEXIÓN CON LAS REDES DE SERVICIOS URBANOS.....	229
2.5.- UNIDADES DE ACTUACIÓN	233
2.5.1.- UA DEFINIDAS	233
2.6.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: ED, PE Y PERI. ÁREAS Y SUPUESTOS.....	234
2.6.1.- ESTUDIOS DE DETALLE (ED).....	234
2.6.1.1.- PROMOCIÓN	234
2.6.1.2.- SUPUESTOS	234
2.6.2.- PLANES ESPECIALES	234
2.6.2.1.- PROMOCIÓN	234
2.6.2.2.- SUPUESTOS	235
2.6.3.- PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR.....	235
2.6.3.1.- PROMOCIÓN	235
2.6.3.2.- SUPUESTOS	235
2.7.- RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES FUERA DE ORDENACIÓN.....	236
2.7.1.- CONSTRUCCIONES EN ZONA DE FLUJO PREFERENTE DE CAUCES PÚBLICOS	236
2.8.- TABLA RESUMEN (OD)	237
3.- ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y MOVILIDAD. ACCESIBILIDAD	240
3.1.- OBJETO	240
3.2.- NORMATIVA APLICABLE	240
3.2.1.1.- ESTATAL.....	240
3.2.1.2.- AUTONÓMICA	241
3.3.- SITUACIÓN ACTUAL.....	241
3.3.1.- RED DE CARRETERAS	241
3.3.2.- TRANSPORTE PÚBLICO	242
3.3.3.- ACCESOS A LOS NÚCLEOS. TRAVESÍAS	242
3.3.3.1.- CM-412 EN RIÓPAR	242
3.3.3.2.- RESTO DE NÚCLEOS	243
3.3.4.- RED VIARIA URBANA	243
3.3.5.- CARACTERIZACIÓN DEL TRÁFICO.....	245
3.3.6.- ESTUDIO DE ACCESIBILIDAD	246
3.3.6.1.- ACCESIBILIDAD DE LOS ITINERARIOS.....	246
3.3.6.2.- ACCESIBILIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS	246
3.4.- ORDENACIÓN	246



3.4.1.- OBJETIVOS	246
3.4.2.- CRITERIOS ADOPTADOS	247
3.4.2.1.- VIARIO (DC).....	247
3.4.2.2.- EQUIPAMIENTOS (DE) Y ZONAS VERDES (DV)	248
3.4.2.3.- NORMATIVA URBANÍSTICA.....	249
3.5.- PLAN DE ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA	250
3.5.1.- LÍNEAS DE ACTUACIÓN.....	250
3.5.1.1.- ADAPTAR LA ACCESIBILIDAD DE LOS EDIFICIOS Y LUGARES PÚBLICOS	250
3.5.1.2.- DOTAR DE PLAZAS DE APARCAMIENTO ACCESIBLES ...	251
3.5.1.3.- ADAPTAR EL ACERADO.....	251
3.5.1.4.- INSTALAR MOBILIARIO URBANO ADAPTADO	252
3.5.2.- CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD URBANÍSTICA	253
3.6.- RESUMEN DE LA CONCERTACIÓN REALIZADA CON LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD.....	254
3.7.- PLANOS.....	257
4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	259
4.1.- INTRODUCCIÓN.....	259
4.2.- RESUMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.....	260
4.2.1.- PRINCIPALES MAGNITUDES DEL PLAN	260
4.2.1.1.- CLASIFICACIÓN DEL POM	260
4.2.1.2.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO	260
4.2.1.3.- SISTEMAS GENERALES NO ADSCRITOS	261
4.2.1.4.- REPARTO DE CARGAS	261
4.2.2.- PROGRAMACIÓN PREVISTA. PLAN DE ETAPAS.....	262
4.2.2.1.- AÑO HORIZONTE.....	262
4.2.2.2.- PROGRAMACIÓN DE LAS UA	263
4.2.2.3.- PROGRAMACIÓN DE SG NO ADSCRITOS	263
4.3.- IDENTIFICACIÓN DE HACIENDAS PÚBLICAS	263
4.3.1.- AYUNTAMIENTO DE RIÓPAR	264
4.3.1.1.- ANÁLISIS DE LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES.....	264
4.3.1.2.- ANÁLISIS DE LOS INGRESOS.....	265
4.3.1.3.- ANÁLISIS DE LOS GASTOS.....	266
4.3.2.- LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO	267
4.3.3.- OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS	269
4.4.- IDENTIFICACIÓN DE AGENTES PRIVADOS.....	270
4.5.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LAS HACIENDAS PÚBLICAS	271
4.5.1.- AYUNTAMIENTO DE RIÓPAR	271
4.5.1.2.- MANTENIMIENTO.....	274
4.5.1.3.- VIABILIDAD PARA EL AYUNTAMIENTO.....	275
4.5.2.- OTRAS ADMINISTRACIONES DISTINTAS DE LA MUNICIPAL.....	276
4.6.- IMPACTO DE LA ACTUACIÓN SOBRE LOS PARTICULARES	277
4.6.1.- SITUACIÓN INICIAL	277
4.6.2.- GASTOS.....	277



4.6.3.- INGRESOS	281
4.6.4.- BALANCE	281
4.7.- CONCLUSIONES	282
5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS	283
5.1.- CONCERTACIÓN INTERADMINISTRATIVA	283
6.- MODIFICACIONES AL DOCUMENTO DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	283
6.1.- INTRODUCCIÓN	283
6.2.- FASE DE INFORMACIÓN PÚBLICA	284
6.2.1.- PRIMERA EXPOSICIÓN AL PÚBLICO DEL POM	284
6.2.1.1.- ANUNCIO Y PUBLICIDAD	284
6.2.2.- SEGUNDA EXPOSICIÓN AL PÚBLICO DEL POM	284
6.2.2.1.- ANUNCIO Y PUBLICIDAD	285
6.3.- RESULTADO DE LAS CONSULTAS Y DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA	285
6.3.1.- PRIMERA INFORMACIÓN PÚBLICA (2015)	285
6.3.2.- SEGUNDA INFORMACIÓN PÚBLICA (2019)	287
6.4.- FORMA EN QUE EL RESULTADO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL, LAS CONSULTAS E INFORMACIÓN PÚBLICA SE HAN TENIDO EN CONSIDERACIÓN EN LA REDACCIÓN DEL PLAN	289
6.4.1.- INTRODUCCIÓN	289
6.4.2.- CONSULTAS REALIZADAS	289
6.4.3.- RESPUESTAS DE LAS ADMINISTRACIONES	291
7.- DOCUMENTOS QUE CONSTITUYEN EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	374

ANEXOS:

ANEXO I:	Abastecimiento de Agua Potable
ANEXO II:	Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales
ANEXO III:	Suministro de Energía Eléctrica
ANEXO IV:	Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas
ANEXO V:	Estudio Ambiental Estratégico
ANEXO VI	Memoria Ambiental

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



DOCUMENTO Nº 3:

MEMORIA JUSTIFICATIVA

0.- OBJETIVOS DEL PLAN

De acuerdo con el Art. 24 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto Legislativo 1/2010) (en adelante, TRLOTAU), el presente Plan de Ordenación Municipal (POM) contempla el planeamiento urbanístico que afecta a la totalidad del término municipal de Riópar, acorde a las necesidades actuales y futuras y estableciendo las normas de ordenación para las distintas clases de suelo tanto estructural como de detalle según el caso.

El contenido de esta Memoria Justificativa de la Ordenación es el requerido por el artículo 41.2 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (Decreto 248/2004) (en adelante, RP). Así mismo, su estructura es la definida en el punto 2.1.6 de la Norma Técnica de Planeamiento (NTP) para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (Decreto 178/2010). En ella reseñamos los aspectos más característicos de la ordenación, tanto estructural (OE) como detallada (OD), tal y como se define en los artículos 19 y 20 del RP, respectivamente, justificando las decisiones adoptadas en el planeamiento.

El Plan de Ordenación Municipal de Riópar tiene como principal objetivo convertir el municipio en un foco de desarrollo residencial y turístico de la comarca. Esto se pretende conseguir coordinando crecimiento y desarrollo económico del municipio.

Este crecimiento está apoyado en un desarrollo de la actividad turística a través de la puesta en valor de los valores paisajísticos e históricos del municipio, propiciando una diversificación del sector económico.

Todo ello se pretende conseguir conjugando la óptima relación de los elementos territorio, población, actividades, recursos, servicios e infraestructuras de Riópar, y con la ordenación racional del suelo rústico.



Los objetivos generales del POM de Riópar, tras el estudio y análisis de la situación actual realizado en la Memoria Informativa, son los siguientes:

- Mantener el modelo de desarrollo existente de núcleo desarrollado en torno a las infraestructuras existentes, introduciendo una mayor diversidad de usos, de manera que se permita la convivencia de usos residenciales y terciarios.
- Mantener y potenciar el modelo económico actual ordenando su crecimiento de forma que el municipio se consolide como un foco de desarrollo residencial y de la comarca, al tiempo que se desarrolla la actividad turística, que en los últimos años ha experimentado un crecimiento significativo.
- Permitir una modernización y actualización a las nuevas tecnologías del sector agrícola existente en el municipio.
- Dar respuesta a la demanda de 1ª y especialmente de 2ª residencia existente, resultado del desarrollo demográfico previsible para el término municipal.
- Potenciar el atractivo turístico del municipio a través de la puesta en valor de sus activos culturales, históricos y paisajísticos.
- Estructurar el tejido urbano, integrando las diferentes tramas urbanas existentes y solucionando los problemas detectados, fundamentalmente en los bordes urbanos.
- Ampliar y mejorar la red de comunicaciones y sistemas generales.
- Conservación y preservación de los valores naturales, medioambientales, paisajísticos y culturales existentes en el término municipal, favoreciendo su uso y disfrute de una manera sostenible, en la línea definida por el artículo 6.2.d del TRLOTAU.

Todo esto pretende hacerse, en la medida de lo posible, manteniendo los derechos particulares consolidados, pero posibilitando nuevos modos de desarrollo del suelo considerado así como la implantación de nuevas actuaciones que reporten claros beneficios colectivos y que garanticen asimismo una adaptación con el medio en el que se deban implantar.



1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

1.1.- MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO ADOPTADO. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN RESULTANTES.

El modelo de evolución urbana y ocupación del territorio de Riópar es función de varios parámetros que serán definidos y descritos a lo largo de este apartado.

Tal y como establece el punto 2.1.6 del Decreto 178/2010, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales, la descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio propuesto por el Plan de Ordenación Municipal de Riópar debe considerar diversas limitaciones, criterios, condiciones, etc. que se muestran a continuación. Posteriormente se describe el modelo propuesto y las directrices derivadas del mismo.

1.1.1.- LIMITACIONES, CRITERIOS Y OTRAS CONDICIONES QUE AFECTAN AL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA

1.1.1.1.- LIMITACIONES IMPUESTAS POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Actualmente no hay aprobado ningún Plan de Ordenación del Territorio de Castilla-La Mancha (POT Regional) cuyas determinaciones sea preceptivo aplicar. No obstante, por resolución de 28 de septiembre de 2010 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda se aprobó inicialmente el POT de Castilla-La Mancha, un documento que quedó pendiente de aprobación definitiva pero que a pesar de ello contiene indicaciones interesantes por zonas, que pueden ser tenidas en cuenta en cualquier trabajo de planeamiento.

Según el POT respecto al modelo territorial actual, Riópar se encuadra en el área A.10. Sierras de Segura, incluida en el dominio A. Zonas Rurales.



Figura 1. Delimitación de las unidades territoriales a desarrollar mediante planes de ordenación del territorio subregionales (POT de Castilla – La Mancha)

1.1.1.2.- CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD

En Riópar, los criterios de sostenibilidad adoptados se basan en principios que se irán aplicando a todas las escalas y en todos los tiempos de la planificación y gestión urbana prevista (12 años).

Para adoptar los criterios, se ha tenido en cuenta el Libro Verde del Medio Ambiente Urbano y el Marco de Actuación para el Suelo Urbano Sostenible en la Unión Europea (COM 1998-605). En resumen se pretende en Riópar: «Promover suelos urbanos que logren un uso eficiente de los recursos, limitando la dispersión y el uso indiscriminado del suelo». Los criterios de sostenibilidad del Plan de Ordenación Municipal de Riópar son los siguientes:



- Evitar el crecimiento y expansión urbana de zonas innecesarias, previendo desarrollos siempre en el entorno a los núcleos de población.
- Propiciar zonas urbanas compactas, con densidades bajas y mezcla de usos.
- Regularizar actuaciones urbanizadoras irregulares observando todos los procedimientos legales.
- Focalizar los nuevos desarrollos en los intersticios que se han generado como consecuencia del crecimiento irregular de los últimos años.
- El conjunto del municipio de Riópar y sus aldeas son un sistema ecológico, por lo que previamente a su ordenación se analizarán las características físicas de los diferentes núcleos con el objeto de una ordenación adecuada.
- Se debe evitar el crecimiento descontrolado, tanto del propio núcleo de Riópar como de sus aldeas principales.
- Se establecerá un sistema coherente de espacios verdes, facilitando la accesibilidad de los mismos. Su diseño se basará en elementos de vegetación autóctona del municipio.

1.1.1.3.- HORIZONTE POBLACIONAL DEL PLAN

Conforme se ha estudiado de forma pormenorizada en el apartado 4 de la Memoria Informativa del Plan, Riópar es un municipio que se encuentra en una situación de cierto estancamiento en cuanto al crecimiento poblacional tras el descenso de población sufrido en los años 80. A partir de los datos manejados se observa que la última década del siglo XX supuso un crecimiento acusado de la población, situándose esta sobre los 1.500 habitantes, mientras que en la primera década de los años 2000 se produjo un descenso paulatino de la misma para volver a repuntar durante la segunda mitad de la década hasta el entorno de los 1.500 habitantes. Aun así se han alternado periodos de descenso con leves repuntes hasta situarse en la cifra actual de 1.448 habitantes censados en el padrón municipal de 2015.

Los diversos escenarios estudiados contemplan la posible evolución demográfica del municipio sin tener en cuenta posibles efectos favorables como la aprobación del POM, el desarrollo de un área industrial donde puedan implantarse las distintas empresas productivas o agrícolas existentes en el municipio o la generación



de puestos de trabajo por el desarrollo del sector turístico. Cabe destacar asimismo la posible generación de sinergias, difíciles de cuantificar a priori, pero que pueden hacer posible que la consecución de varios objetivos tenga como resultado crecimientos mayores a los esperables por conseguir cada objetivo de forma aislada.

Como ejemplo de esta última afirmación puede señalarse que el desarrollo del área industrial prevista permitirá trasladar los pequeños negocios regentados por los propios habitantes de Riópar que en la actualidad se encuentran implantados en el núcleo urbano y que en algunos casos generan molestias a los residentes, permitiendo de esta forma recuperar el casco urbano para usos residenciales, terciarios y dotacionales. Además la disponibilidad de suelo para implantar actividades económicas puede atraer inversiones procedentes de municipios cercanos, por lo que se generará empleo en el municipio atrayendo a nuevos habitantes por la oferta de trabajo. Todo ello potenciará el crecimiento del sector servicios, por lo que una actuación industrial puede tener incidencia indirecta sobre otros sectores.

Por este motivo se han estudiado diferentes escenarios que contemplan la posible evolución demográfica del municipio en caso de no aprobarse el POM, aplicando la fórmula propuesta por el INE para el cálculo de la evolución de la población, El resultado de este estudio arroja que para el año horizonte la población se situará en una horquilla entre 1.471 y 1.527 habitantes, lo que supone, en el caso de las previsiones más optimistas, un incremento de alrededor de 23-79 habitantes.

No obstante, el POM establece una programación basada en horizontes de desarrollo, lo que supone dotar al municipio de un potencial de crecimiento que permite la posibilidad de generar de manera sostenible y escalada un desarrollo de la actividad residencial y turística, junto con la actividad industrial, que se verá potenciada con el desarrollo del área industrial prevista. Todo ello contribuirá a la generación de puestos de trabajo, hecho que atraerá a población al municipio. Además, la llegada de inmigración tanto nacional como extranjera y la vuelta al municipio de antiguos emigrantes permitirá revitalizar el pueblo, mejorando sus expectativas de crecimiento y desarrollo, con lo que la población final y el número de viviendas en el año horizonte se situarán en valores por encima de los calculados en caso de no aprobar el POM.



Todas estas expectativas de crecimiento asociado al efecto beneficioso del POM sobre las tendencias de evolución de población pueden simularse considerando una tasa de crecimiento variable, de modo que el modelo de evolución de población tenga en cuenta las posibles sinergias que se generan (una dinámica positiva atrae población, que a su vez activa la economía haciendo el municipio más atractivo para nuevos habitantes).

Las proyecciones de población se han realizado aplicando el método de crecimiento geométrico, suponiendo que la población crece a la misma tasa que para el último período censal. De este modo la población en un instante “n” viene dada por la expresión:

$$P_n = P_i(1 + T_C)^n$$

Para obtener la tasa de crecimiento poblacional anual de partida se han empleado las series de población obtenidas del INE. Concretamente se han considerado los años entre 1998 y 2008 con la intención de eliminar el efecto distorsionador que la crisis económica ha causado en los movimientos migratorios durante el último decenio.

Si se aplica una tasa de crecimiento variable para modelizar la mejora paulatina en el medio socioeconómico prevista por la aplicación del POM se obtiene la siguiente serie, consecuencia de estimar una tasa de crecimiento que mejora en un 0,5% cada cuatrienio durante el periodo de vigencia del Plan:

Año	Población (hab.)
1998	1.420
1999	1.473
2000	1.511
2001	1.509
2002	1.498
2003	1.487
2004	1.495
2005	1.479
2006	1.463
2007	1.471
2008	1.509
2009	1.507
2010	1.486
2011	1.481
2012	1.463
2013	1.480
2014	1.477
2015	1.448



Año	Población (hab.)
2016	1.457
2017	1.466
2018	1.480
2019	1.495
2020	1.510
2021	1.525
2022	1.548
2023	1.571
2024	1.595
2025	1.619
2026	1.651
2027	1.684
2028	1.718
2029	1.752

Tabla 1. *Estimación de la evolución de la población aplicando una tasa de crecimiento geométrico variable.*

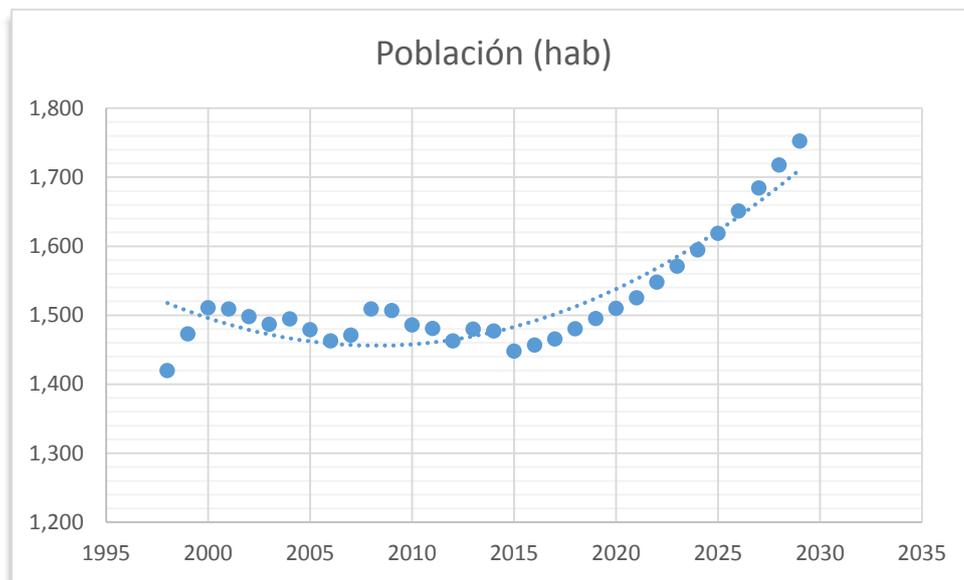


Figura 2. *Evolución de la población aplicando una tasa de crecimiento geométrico variable.*

1.1.1.4.- LIMITACIONES DE CAPACIDAD DE LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PREVISTAS POR EL PLAN

CAUCE DEL ARROYO DEL GOLLIZO

Tal y como se ha analizado en el Documento N°1, Memoria Informativa, que forma parte del presente POM, el arroyo del Gollizo, que atraviesa el núcleo de población de Riópar está generando en la actualidad numerosos problemas de inundación en el núcleo urbano. Esta inundación tiene su principal causa en un dimensionamiento insuficiente del tramo soterrado que discurre entre el paseo de los



Plátanos y la salida por el sur del núcleo de población. Este tramo soterrado evacúa el agua a través de una sección abovedada que supone un estrechamiento del cauce, provocando el desbordamiento del arroyo al inicio de esta canalización soterrada.

Tras el análisis realizado en el Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas, que se incorpora como anexo a la presente Memoria Justificativa, también se ha detectado que el cauce del arroyo no resulta suficiente para la avenida de 500 años de periodo de retorno, tanto aguas arriba del tramo soterrado, que cruza la parte norte del núcleo, como a la salida del mencionado tramo soterrado hasta la desembocadura en el río de la Vega.

Por todo ello, el POM propone una serie de actuaciones que permitan aumentar la capacidad hidráulica del arroyo del Gollizo en todos los tramos que presentan problemas, lo que permitirá eliminar el riesgo de inundación en el suelo urbano. Estas actuaciones propuestas se detallan en el apartado 1.7.1.5 de la presente Memoria Justificativa.

CONCESIÓN DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

A pesar de no tratarse de una infraestructura propiamente dicha, el volumen máximo anual autorizado por la Confederación Hidrográfica del Segura para abastecimiento de población en Riópar constituye una limitación importante al crecimiento urbano.

De acuerdo con la información recogida en la Memoria Informativa, el municipio cuenta con una concesión de abastecimiento de agua para abastecimiento de la población, otorgada por resolución de Confederación Hidrográfica del Segura, de fecha 28/10/2014 (expediente RCR-53/2012) por un volumen total de 132.480 m³/año repartidos en distintos trece puntos de toma diferentes.

Esta concesión es suficiente para abastecer a la población actual, pero no sería suficiente en el caso de desarrollarse los diferentes ámbitos de planeamiento. De hecho, si se cumpliera la hipótesis de ocupación total de los solares en suelo urbano consolidado y reforma de todas las viviendas existentes para alcanzar la máxima capacidad de acogida la concesión actual no sería suficiente para abastecer a esa población máxima. No obstante hay que hacer hincapié en que esta hipótesis, descrita en cálculos como Horizonte 2017, se formula únicamente a efectos de cálculo pues su materialización es sumamente improbable.



En la actualidad, las distintas captaciones existentes en Riópar toman el agua de la masa subterránea identificada como 070.010 Pliegues Jurásicos del Mundo, compuesta por 23 acuíferos. Según se recoge en la documentación aportada por Confederación Hidrográfica del Segura, de las 13 tomas de agua inscritas a nombre del Ayuntamiento de Riópar, ocho toman el agua del acuífero Gallinero – Mohedas (código 12), las cinco restantes aparecen como «sin catalogar».

Si el desarrollo urbanístico transcurre según lo previsto, deberá solicitarse una nueva concesión de aguas para el horizonte del POM. El Ayuntamiento de Riópar inició en Confederación Hidrográfica del Segura en junio de 2016 los trámites de solicitud de aumento de concesión de recursos para abastecimiento asociado al desarrollo del POM de Riópar. El Organismo de cuenca asignó a este trámite el expediente CSA-1/2016 requiriendo al Ayuntamiento la presentación de documentación. En la actualidad no se han finalizado los trámites necesarios para el otorgamiento de la ampliación de concesión, no obstante el expediente se encuentra abierto y el Ayuntamiento tiene intención de presentar la documentación necesaria para culminar los trámites a la mayor brevedad.

Para satisfacer el incremento de demanda podría optarse por solicitar un aumento del caudal a extraer en las tomas existentes o bien optar por solicitar nuevas captaciones que tomarían el agua necesaria del mencionado acuífero Gallinero – Mohedas, que según el Inventario de Recursos Hídricos incluido en el Plan Hidrológico de la Demarcación del Segura 2015/21, elaborado por la Confederación Hidrográfica del Segura, presenta unos recursos disponibles de 13,27 hm³/año, una vez descontada la demanda medioambiental de los recursos totales del acuífero.

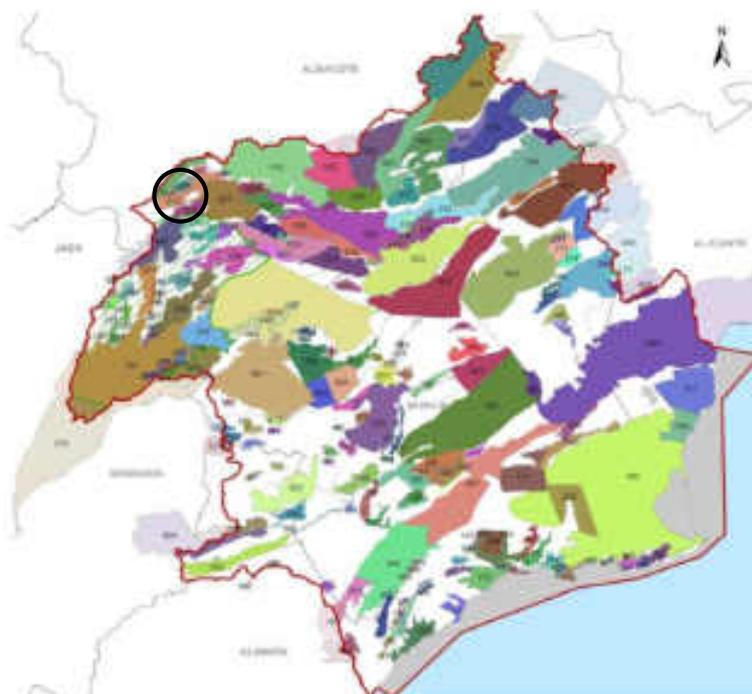


Figura 3. Delimitación de los acuíferos de la Demarcación Hidrográfica del Segura. Resaltado: acuífero Gallinero – Mohedas. Fuente: Plan Hidrológico de la Demarcación del Segura 2015/21.

El POM establece como requisito indispensable la existencia y disponibilidad de recursos hídricos que cubran el incremento de demanda previsto para el desarrollo de cualquiera de los ámbitos de planeamiento en él definidos.

A partir de los datos de consumo obtenidos del Ayuntamiento puede obtenerse un valor de la dotación en litros por habitante y día en cada uno de los años de los que se dispone información.

Año	2013	2014	2015	Promedio
Consumo (m ³ /año)	117.755	111.158	115.169	---
Población	1.480	1.477	1.448	---
Dotación (l/hab/día)	218	206	218	214

Tabla 2. Dotación por habitante incluyendo consumos residenciales, industriales, comerciales y dotacionales.

Los datos anteriores corresponden al consumo total registrado por el Ayuntamiento, que totaliza las lecturas de los contadores de usuarios domésticos y no domésticos (comercios, industrias, etc.), y además incluye los consumos no facturados.



Por ello, esta dotación bruta no representa el consumo real de las viviendas ocupadas por los habitantes. Para estimar la dotación para consumo doméstico cuando se dispone únicamente del volumen consumido total se ha aplicado la misma reducción que el Plan Hidrológico de la Demarcación del Segura 2015/21 recoge en su anejo 3 usos y demandas. De este modo se considera que el consumo doméstico representa el 80% del consumo total registrado. Con estas cifras la dotación para el consumo doméstico sería de 176 l/hab/día. Quedando del lado de la seguridad, se podría utilizar en cálculo una dotación de 182 l/hab/día, que es el valor que el mencionado PHS recoge para municipios de menos de 10.000 habitantes en el citado Anejo 3 (tabla 79).

Finalmente se ha optado por emplear una dotación para usos residenciales de **187 l/hab/día**, que con el método de cálculo empleado arroja una demanda actual de 113.201 m³/año, muy próxima a la cifra real de consumo, y que para una población actual de 1.448 habitantes da lugar a una dotación bruta de 214 l/hab/día, coincidente con los consumos registrados.

En cuanto al total de la población estacional, se establece una dotación de 187 l/hab/d durante un periodo de 25 días al año.

En cuanto a los usos no residenciales se han considerado las siguientes dotaciones:

- Dotación uso industrial: 1.200 m³/ha/año.
- Dotación uso terciario/dotacional: 500 m³/ha/año.
- Dotación riego zonas verdes: 1.500 m³/ha/año.

Para el cálculo del caudal punta instantáneo, se asume que el día de mayor consumo del año (la punta diaria) el consumo se concentra en 10 h (factor de punta de 2,40), y que todas las viviendas se encuentran ocupadas al máximo de su capacidad.

La descripción completa de los pasos seguidos hasta obtener el número de viviendas y la población (permanente y estacional) correspondiente a cada uno de los ámbitos de planeamiento (sectores y unidades de actuación) puede consultarse en apartados posteriores del documento.

Se ha establecido una previsión año a año del volumen de agua necesario, obteniéndose las siguientes cifras:



Volumen total:

Núcleo	SUC	SUNC	SUB con OD	SUB sin OD	Total (m ³ /año)
Actual	107.074	5.374	753	0	113.201
Año 1	109.082	19.618	753	0	129.453
Año 2	111.091	33.861	753	0	145.705
Año 3	113.100	48.104	753	0	161.957
Año 4	115.109	62.348	753	0	178.210
Año 5	117.118	62.348	6.215	0	185.680
Año 6	119.127	62.348	11.677	0	193.151
Año 7	121.136	62.348	17.139	0	200.622
Año 8	123.144	62.348	22.600	0	208.093
Año 9	125.153	62.348	30.188	0	217.689
Año 10	127.162	62.348	37.775	0	227.285
Año 11	129.171	62.348	45.362	0	236.881
Año 12	131.180	62.348	52.950	0	246.477

Tabla 3. *Previsión del volumen anual máximo año a año por clase de suelo.*

El consumo actual obtenido por el método de cálculo anteriormente descrito asciende a 113.201 m³/año, cifra muy próxima a los consumos aportados por el Ayuntamiento de Riópar. Para el año horizonte del plan se prevé un volumen total anual de 246.477 m³/año.

El Ayuntamiento tendrá que tramitar una ampliación de la concesión de agua para dar respuesta a la demanda prevista a partir del año 1, pues la concesión actual, de 132.480 m³/año resulta insuficiente.

INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO:

Existen varios depósitos repartidos por el término municipal. A continuación se recogen aquellos que dan servicio a los núcleos de población. Existen además numerosos depósitos privados que dan servicio a viviendas e instalaciones en suelo rústico.

Depósito	Capacidad (m ³)	Ubicación (ETRS 89 UTM30N)
Depósito de El Gollizo	1.452	X: 551.290 Y: 4.262.460
Depósito del Arroyo de Las Higuercas	108	X: 554.175 Y: 4.262.990
Depósito Fuente del Lavadero	180	X: 550.580 Y: 4.261.710
Depósito Fábricas	78	X: 551.090 Y: 4.261.700



Depósito	Capacidad (m ³)	Ubicación (ETRS 89 UTM30N)	
Depósito de Riópar Viejo	16	X: 548.160	Y: 4.261.955
Depósito de Fuente Vieja	40	X: 550.345	Y: 4.259.565
Depósito Cortijo del Cura	27	X: 545.270	Y: 4.262.290
Depósito El Noguerón	80	X: 547.220	Y: 4.263.200
Depósito El Carrizal	81	X: 548.265	Y: 4.262.180
Depósito El Villar	33	X: 548.775	Y: 4.262.310
Depósito Casa de las Tablas	46	X: 549.035	Y: 4.262.660
Depósito Cortijo del Búho / Dehesa	74	X: 547.520	Y: 4.260.240

Tabla 4. *Depósitos en Riópar.*

- **Riópar**

El núcleo de población de Riópar cuenta con abastecimiento en la práctica totalidad de sus calles.

El depósito de mayor volumen (El Gollizo) da servicio tanto al núcleo del mismo nombre como a Riópar y las urbanizaciones existentes en su periferia.

Los depósitos de Fuente del Lavadero y Fábricas se encuentran dentro del núcleo de Riópar y complementan al primero.

Por su parte el depósito el Arroyo de las Higuericas se encuentra al noreste del término municipal, próximo a la captación del mismo nombre y a la toma del agua. Está conectado con los anteriores y da servicio tanto a Lugar Nuevo, El Laminador, Arrecife y la Urbanización «Los Pinos», además de a Riópar.

- **Resto de Núcleos**

Riópar Viejo dispone de red de abastecimiento de agua potable, que procede de la captación Fuente Grande. Existe un depósito al noreste el núcleo.

Casa de la Noguera cuenta con red de abastecimiento de agua potable, que proviene de la captación Fuente Vieja, ubicada al suroeste del núcleo de población. Existe un depósito junto a la captación.



Cortijo del Cura dispone de depósito y captación propias, ubicados al oeste del núcleo de población. El Gollizo se abastece de las captaciones Toma del Agua, Fuente del Limonar y Arroyo de las Higuericas, que están conectadas al depósito de El Gollizo, que también sirve al núcleo de Riópar.

El resto de núcleos rurales poseen agua potable que procede, a través de depósitos, de captaciones de los numerosos arroyos y fuentes existentes en el municipio (véase planos de información): Lugar Nuevo, El Laminador y Arrecife reciben agua procedente del depósito del arroyo de Las Higueras. La captación y el depósito ubicados en la fuente del Olmo suministran agua a Cortijo del Búho y La Dehesa. Las edificaciones de la zona de El Noguerón, Casas de las Tablas y el Carrizal se surten cada uno de ellos de una captación. Por último, de la fuente Grande se abastece, a través de un depósito, además de Riópar Viejo, El Villar.

Las infraestructuras existentes son suficientes para abastecer a la población actual, pero a partir del primer horizonte del Plan, el POM prevé la construcción de un nuevo depósito de regulación de 250 m³.

INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

- **Riópar**

La red de saneamiento existente en Riópar es unitaria, ejecutada en hormigón y fibrocemento, con pozos de registro y cámaras de descarga. La red de saneamiento sirve a la totalidad del núcleo.

En la actualidad existe una EDAR en el municipio, con una capacidad máxima para 3.800 habitantes equivalentes, capacidad suficiente para las previsiones del POM.

Hasta el año 2015 el municipio de Riópar disponía de autorización de vertidos ante la Confederación Hidrográfica del Segura para un volumen anual de 87.883 m³/año.

En la actualidad el municipio no dispone de autorización de vertido de aguas residuales ya que ésta fue revocada por la Confederación Hidrográfica del Segura (Expediente RVO-6/2015). El Ayuntamiento de Riópar está actualmente finalizando los trámites para obtener una nueva autorización de vertido.



El POM prevé las infraestructuras necesarias tanto para la demanda inicial como para la del horizonte del Plan, de modo que el crecimiento previsto quedará supeditado a la disponibilidad de sistemas de depuración con capacidad suficiente.

- **Resto de núcleos**

La mayor parte de las viviendas existentes en Riópar Viejo vierte sus aguas residuales a fosas sépticas. En el caso de Casa de la Noguera la red de saneamiento existente no dispone de sistema de depuración por lo que el vertido se produce a fosas sépticas o a un cauce próximo.

La red de saneamiento de El Gollizo está conectada a la E.D.A.R. de Riópar mediante un colector.

Cortijo del Cura vierte las aguas residuales a un cauce cercano, mientras que Cortijo de Arroyo Frío vierte sobre el río Frío.

El POM prevé una inversión municipal para la instalación de sistemas de depuración de aguas residuales en los núcleos que no están conectados a la depuradora.

EDAR

Para el año horizonte del POM se calcula un vertido de 3.611 h – e, cantidad asumible por la EDAR existente, diseñada para 3.800 h – e. No obstante, dada la dificultad de conectar a la EDAR las redes de los núcleos de población más alejados, se han previsto inversiones municipales para instalar sistemas compactos en varios de ellos.

Población equivalente

Núcleo	SUC	SUNC	SUB con OD	SUB sin OD	Total (h-e)
Actual	1.569	79	11	0	1.658
Año 1	1.598	287	11	0	1.897
Año 2	1.628	496	11	0	2.135
Año 3	1.657	705	11	0	2.373
Año 4	1.686	913	11	0	2.611
Año 5	1.716	913	91	0	2.720
Año 6	1.745	913	171	0	2.830
Año 7	1.775	913	251	0	2.939
Año 8	1.804	913	331	0	3.049
Año 9	1.834	913	442	0	3.189
Año 10	1.863	913	553	0	3.330
Año 11	1.892	913	665	0	3.471
Año 12	1.922	913	776	0	3.611



Tabla 5. *Evolución año a año de la población equivalente según la programación prevista.*

INFRAESTRUCTURAS DE ENERGÍA Y ALUMBRADO:

- **Riópar**

Existen varios centros de transformación en el núcleo urbano de Riópar.

La red eléctrica se encuentra en buen estado, siendo IBERDROLA la compañía que suministra la electricidad en Riópar. Por su parte, los puntos de luz pertenecientes a la red de alumbrado público se reparten homogéneamente por el pueblo, aunque existe alguna zona que carece de la misma, como el Haza de San Luis.

Las distintas áreas de desarrollo contarán con sus respectivos centros de transformación.

- **Resto de núcleos**

Riópar Viejo, Casa de la Noguera, Cortijo del Cura, El Gollizo y Cortijo de Arroyo Frío disponen de red de suministro eléctrico, existen varios centros de transformación que dan servicio a estos núcleos, algunos de ellos de superficie y otros montados sobre los apoyos de las líneas eléctricas.

El resto de núcleos rurales tienen suministro de electricidad, aunque algunos carecen casi totalmente de alumbrado público, como El Carrizal o Miraflores.

OTRAS INFRAESTRUCTURAS

El núcleo de población de Riópar es atravesado por la carretera CM-412, además en su zona oeste parte la CM-3204. En el apartado 3 se realiza un análisis del tráfico y la movilidad en el municipio.

Los sistemas viarios planteados, tanto como sistemas generales como los sistemas locales, formarán una red de infraestructuras de comunicaciones con una capacidad suficiente para las previsiones del POM.

1.1.1.5.- CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE LOS USOS MAYORITARIOS Y DEL ESTABLECIMIENTO DE INTENSIDADES Y DENSIDADES MÁXIMAS

CRITERIOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE LOS USOS

El POM identifica como usos mayoritarios el Residencial (R), el Industrial (I) y el Terciario (T), tanto en el núcleo urbano de Riópar como en la urbanización «Los



Pinos», así como en el resto de núcleos: Riópar Viejo, Casa de la Noguera, Cortijo de Arroyo Frío, El Gollizo y Cortijo del Cura.

Como criterio general se han concentrado los usos residenciales en los núcleos urbanos existentes y sus zonas de ampliación. Adicionalmente se ha localizado una zona aislada con uso residencial que se corresponde con la urbanización irregular «Los Pinos», cuyas circunstancias particulares se han tratado en puntos anteriores y en la fase de información.

Se ha identificado una zona con uso global terciario al norte del núcleo de Riópar, actualmente destinada al uso hotelero.

De acuerdo con el modelo urbano propuesto, los usos industriales se han concentrado en un pequeño polígono industrial ubicado al sureste de Riópar, en un área lo suficientemente próxima al núcleo principal para hacer posible el desplazamiento de los trabajadores desde Riópar empleando medios de transporte sostenibles. Además, la ubicación se considera idónea por encontrarse próxima a la intersección entre las dos carreteras principales que atraviesan el término municipal (CM-412 y CM-3204).

La concentración de los usos industriales en la pequeña zona industrial permitirá la implantación de diversas actividades que no tienen cabida en los núcleos de población evitando su ubicación dispersa en suelo rústico, de este modo se minimiza el impacto paisajístico de estas actuaciones sin tener que renunciar al impulso económico asociado a las mismas.

El POM fomenta la integración de usos para generar un tejido urbano complejo, por lo que aunque la mayor parte del suelo urbano y urbanizable se destine a uso global residencial, la regulación de estas áreas permitirá el uso terciario y el industrial como compatibles bajo ciertas condiciones que garanticen la no generación de molestias sobre los usos residenciales.

Particularmente, en cuanto a los usos industriales compatibles, deben ubicarse en zonas concretas de reducido tamaño, en las que ya se encuentran actividades industriales de carácter de almacenaje, condicionando dichos usos a determinados tipos de industria que no ocasionen molestias derivadas de la contaminación (acústica, aérea...), del tráfico de vehículos pesados, etc.



CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DE INTENSIDADES Y DENSIDADES

En el suelo urbano consolidado se ha asignado con carácter general una intensidad máxima correspondiente a la intensidad preexistente lícitamente materializada, calculada según la metodología expuesta en la Memoria Informativa, siguiendo los criterios definidos en la Norma Técnica de Planeamiento. Este criterio se adopta para asegurar el mantenimiento de las intensidades en suelo urbano consolidado, pues en la actualidad estos parámetros se ajustan bien a las necesidades de un municipio como Riópar y un incremento de las mismas podría dar lugar a una pérdida del carácter de los distintos núcleos de población, además, existen algunas ZOU en las que no es posible plantear incrementos de edificabilidad al encontrarse superado el límite de 10.000 m²_c de edificación residencial por hectárea. En las áreas de suelo urbano consolidado el POM propone el mantenimiento de la intensidad existente.

No obstante lo anterior, en la parte del núcleo «Riópar Casco Urbano: San Juan – San Carlos – Varetas» incluida dentro del SUC se ha procedido a ajustar las intensidades atribuidas por el POM de manera que se corrijan ciertos desequilibrios detectados en las edificabilidades materializadas que dificultan la lectura armónica del conjunto. Estos ajustes se han realizado para permitir materializar tipologías edificatorias que hagan posible generar un espacio urbano reconocible y con respeto al especial valor de esta zona atendiendo a un doble criterio, por una parte se ha adoptado como premisa inicial no alterar la edificabilidad total en el Conjunto Histórico, de manera que, en tanto no se apruebe el Plan Especial quede garantizado que no se producen alteraciones del volumen ni de la edificabilidad, tal y como establece el artículo 39.2 de la Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla – La Mancha; por otro lado se ha observado el mismo criterio seguido para el resto del SUC, esto es, garantizar que las intensidades asignadas no suponen un incremento de edificabilidad en cada ZOU para cumplir con la legislación urbanística. Los ajustes realizados pueden comprobarse en el Documento N°6 Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, mientras que la comprobación de no existencia de incrementos de edificabilidad puede consultarse al final del apartado 1.4.2.2 de la presente Memoria Justificativa.

A partir de estas intensidades se ha calculado la densidad poblacional máxima asociada, obteniéndose la máxima población o capacidad de acogida del suelo urbano consolidado.



En cuanto a los nuevos desarrollos residenciales el POM asigna intensidades. en torno a los 0,60-1,00 m²c/m², correspondientes a tipologías de viviendas unifamiliares, con retranqueos, garajes, patios y dos alturas. La densidad poblacional máxima se ha fijado a partir de lo establecido en el punto 11 de la DP del TRLOTAU. Los valores oscilan entre los 85-115 hab/ha.

1.1.1.6.- CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y LA INTERVENCIÓN EN LAS ÁREAS URBANAS EXISTENTES

Las determinaciones de la Ordenación Estructural recogidas en el POM de Riópar se fundamentan en una serie de criterios que tienen como objetivo mantener el modelo de evolución urbana actual del municipio, corrigiendo los problemas detectados y planificando un crecimiento sostenible del mismo.

Se tendrán en cuenta las áreas urbanas homogéneas identificadas en la fase de información, las cuales permitirán definir zonas de ordenación urbanística, y, a partir de ahí establecer unas directrices para cada una de estas zonas, extraer unos parámetros urbanísticos (clasificación de suelo, densidades, intensidades, etc.) adaptados a las mismas, siempre manteniendo la estructura urbana existente, modificando en todo caso las superficies de equipamientos y zonas verdes en caso de que éstas sean insuficientes y no se ajusten a las necesidades de la población.

1.1.1.7.- CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE NUEVOS DESARROLLOS URBANOS

Para la localización de nuevos desarrollos urbanos se estudian previamente diversos factores. Estos factores son geográficos, morfológicos, socioeconómicos, etc. que son condicionantes para la localización de estos nuevos desarrollos y permiten obtener los criterios a adoptar.

FACTORES TOPOGRÁFICOS

En cuanto a los factores geográficos se ha optado por ubicar los nuevos desarrollos urbanos en zonas preferentemente llanas, teniendo en cuenta que Riópar cuenta con una topografía bastante accidentada.

FACTORES DERIVADOS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Se ha evitado el crecimiento en direcciones que invadan zonas de protección de las diferentes infraestructuras y espacios naturales detectados en la fase de información.



FACTORES MORFOLÓGICOS

Principalmente se opta por un crecimiento compacto alrededor del núcleo urbano de Riópar. Se prioriza la regularización de las áreas urbanizadas de forma irregular en el perímetro del núcleo de Riópar, al este y sur del mismo. Además, se contempla la regularización del crecimiento en la Urbanización «Los Pinos».

En cuanto a las áreas de nuevo desarrollo, la ubicación se ha elegido persiguiendo ordenar las franjas de crecimiento que han ido formándose al este y sur de Riópar de manera poco cohesionada, ocupando las áreas intersticiales que han aparecido como consecuencia del desarrollo independiente de cada urbanización, sin una visión de conjunto proporcionada por un instrumento de planeamiento general. De este modo el criterio general persigue integrar las distintas urbanizaciones irregulares con las nuevas actuaciones previstas para generar un conjunto compacto y con una estructura urbana coherente.

La dinámica inmobiliaria del resto de núcleos de población permite satisfacer la demanda prevista para el horizonte del Plan únicamente mediante la edificación del suelo vacante y las reformas de viviendas, por lo que no se plantean áreas de desarrollo urbano.

FACTORES SOCIOECONÓMICOS

El POM mantiene el modelo socioeconómico actual, basado en el turismo y la vivienda de segunda residencia como motor económico del municipio. En esta línea se plantea el establecimiento de nuevas zonas para el desarrollo de estas actividades, permitiendo el desarrollo del municipio a partir del modelo actual. Dicho desarrollo generará puestos de trabajo, lo que atraerá más habitantes al municipio.

Se tendrá en cuenta la disponibilidad de recursos, de suelo, el capital humano, infraestructuras, etc. ya que son incentivos imprescindibles para asegurar el crecimiento socioeconómico del mismo. La actividad socio-económica del municipio llevará a la creación de empleo y de puestos de trabajo, lo que implica un aumento de la demanda de viviendas en la población.

En cuanto a la pequeña zona industrial prevista, no solo contribuirá a la diversificación de la economía municipal, sino que contribuirá al mantenimiento del atractivo paisajístico y turístico del municipio al proporcionar un espacio donde se



concentren las actividades industriales, en lugar de tener que ubicarse en suelo rústico de manera dispersa, lo que aumentaría su impacto.

FACTORES AMBIENTALES

En cuanto a los factores medioambientales hay que tener en cuenta aquellos que puedan condicionar el desarrollo urbano de los núcleos de población.

A este respecto se descarta el crecimiento en direcciones que invadan áreas incluidas en el Dominio Público Hidráulico, Pecuario o Forestal, así como áreas afectadas por cualquiera de las figuras de protección ambiental y natural contempladas en la legislación, tanto nacional como autonómica (Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000, declaración de LIC o ZEPA, hábitats de interés comunitario...). Estas zonas se protegerán adecuadamente.

FACTORES CULTURALES

El crecimiento urbano ha de ser compatible con los valores histórico-culturales del municipio, las determinaciones adoptadas en esta dirección pasan por evitar el crecimiento en áreas identificadas como Ámbitos de Protección Arqueológica por la Carta Arqueológica de Riópar.

El POM tendrá en cuenta los perímetros de dichos Ámbitos de Protección Arqueológica para protegerlos convenientemente. Asimismo se protegerán los distintos BICs existentes en el municipio.

Asimismo, se ha prestado especial atención al Conjunto Histórico de las Fábricas de Metales de Riópar. En las áreas incluidas dentro del suelo urbano, con el objetivo de garantizar la conservación del conjunto y al mismo tiempo permitir el mantenimiento de la ciudad como estructura viva, se ha definido un Régimen Transitorio de aplicación para regular las intervenciones en tanto no se apruebe el Plan Especial que exige el artículo 39.2 de la Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla – La Mancha.

CRITERIOS ADOPTADOS

- En general, se definirán nuevas áreas de desarrollo contiguas a las áreas urbanas existentes en el núcleo de Riópar, con el objeto de minimizar el consumo de recursos, siempre en las direcciones reflejadas como más aptas a partir del estudio de las limitaciones y criterios contemplados.



- No se plantean crecimientos en el resto de núcleos de población.
- Se priorizará la regularización de las áreas urbanizadas de manera irregular durante los últimos años, prestando especial atención a los nuevos desarrollos residenciales al este y sur del núcleo de Riópar, y a la urbanización «Los Pinos».
- Las áreas de nuevo crecimiento se ubican preferentemente en los espacios intersticiales generados por las urbanizaciones irregulares, de modo que se aprovechará su desarrollo para corregir y dar cohesión a la trama urbana y generar un núcleo compacto, con bordes ordenados.
- Se comprobará previamente la existencia de recursos para las posibles áreas de crecimiento. Se preverán infraestructuras existentes y futuras siempre cercanas a los desarrollos previstos.
- Identificar los valores merecedores de alguna categoría de protección por sus características ambientales, paisajísticas, culturales... con el fin de preservarlas, descartando el crecimiento en direcciones que invadan estas zonas.

1.1.1.8.- CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES SUSCEPTIBLES DE GENERAR TRÁFICO INTENSO

En el apartado 3 «Análisis del tráfico y movilidad» de esta Memoria Justificativa, se realiza un análisis del tráfico y la movilidad en el municipio de Riópar, en el que se identifican los establecimientos o actividades susceptibles de generar tráfico intenso y problemas de aparcamiento.

Pueden considerarse dentro de este tipo de establecimientos los equipamientos con usos puntuales y gran afluencia de público, como el cementerio.

La pequeña zona industrial propuesta por el POM al sureste del núcleo de Riópar probablemente genere tráfico de vehículos pesados, no obstante su ubicación contigua a las principales carreteras, unido al cierre de la circunvalación prevista, cuyo trazado actualmente es incompleto, permitirá que el tráfico generado no interfiera con las actividades urbanas

Los elementos susceptibles de generar tráfico intenso se ubicarán cerca de las redes de comunicación, para permitir una óptima accesibilidad a los mismos.



El Plan tiene en cuenta la existencia de los núcleos poblacionales próximos, tanto en lo referido a su actividad turística, como a las previsiones futuras de crecimiento.

1.1.1.9.- CONDICIONES OBJETIVAS QUE POSIBILITEN LA INCORPORACIÓN DE SRR AL DESARROLLO URBANO

Las condiciones objetivas que permitan la incorporación del Suelo Rústico de Reserva (SRR) son las que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada nueva área de urbanización (que actualmente es suelo rústico de reserva).

En Riópar, para incorporar suelo rústico de reserva al desarrollo urbano no podrán concurrir circunstancias por razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su posible transformación, tal y como determina la legislación sectorial aplicable.

Este suelo será el preciso y necesario para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural. Estos suelos no serán terrenos que formen parte de terrenos agrícolas que sirvan de sustento a la economía local del municipio.

1.1.1.10.- CRITERIOS DE PROTECCIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Todo el suelo rústico que presenta valores dignos de protección se ha preservado del proceso urbanizador, clasificándolo como SRNUEP. Con carácter general, el POM incluye unas normas tendentes a que el suelo rústico siga manteniendo su carácter rural, evitando que usos no adscritos al sector primario (industriales, terciarios, residenciales, etc.) se implanten en él de manera indiscriminada e injustificada.

El POM incluye unas normas tendentes a evitar la formación de nuevos núcleos de población.

Los principales criterios de protección del suelo rústico son tener en cuenta los artículos 4, 5 y 6 del RSR, en los que el suelo rústico (SR) se subdivide en las siguientes categorías:

- Suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).
- Suelo rústico de reserva (SRR).



Para el suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP), los criterios de protección del mismo han sido su propia clasificación en sus diferentes categorías y subcategorías. Para ello se tiene en cuenta en Riópar:

- La presencia de valores naturales, ecológicos, paisajísticos, culturales, etc. que requieran ser protegidos.
- La presencia real o potencial de valores económicos mediante la explotación agraria, pecuaria, forestal, hidrológica o extractiva.
- La necesidad de protección de sistemas generales o locales de comunicación o infraestructuras, equipamientos, instalaciones y áreas de usos públicos comunitarios.

1.1.1.11.- CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA INCORPORACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE, EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN

No existe planeamiento territorial y urbanístico aprobado sino que actualmente la actividad urbanística está regulada por las Normas Subsidiarias y Complementarias Municipales de la provincia de Albacete, aprobadas en 1987, lo que supone una definición genérica de un modelo de evolución urbana que no es acorde con las necesidades del municipio y por ello el POM corrige cuestiones que se han identificado como problemáticas a lo largo del periodo de aplicación de las mismas.

Por tanto no se pueden establecer una serie de criterios concretos para su incorporación en el presente Plan de Ordenación Municipal.

1.1.1.12.- LIMITACIONES IMPUESTAS POR LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO

El 11 de septiembre de 2007 la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental emitió la Evaluación Ambiental Previa al POM de Riópar, tramitado bajo el expediente PL/OT/AB/1001. En ella se incluían una serie de conclusiones a incorporar en la Ordenación.

Con fecha 27 de enero de 2015 la Dirección General de Calidad e Impacto Ambiental emite informe de adecuación afirmando que la documentación del Plan da cumplimiento a las medidas vinculantes y a las medidas necesarias para la integración ambiental del planeamiento, establecidas por la entonces Dirección General de Evaluación Ambiental en la Evaluación Ambiental Preliminar de 11 de septiembre de 2007.



En cualquier caso, la caducidad del expediente ha traído consigo la necesidad de reiniciar el trámite de Evaluación Ambiental del Plan. El nuevo expediente es PLA-SC-18-0408.

El Plan de Ordenación Municipal de Riópar está sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y la Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla – La Mancha, con la finalidad de adecuar la ordenación prevista en el mismo a las innovaciones de la normativa comunitaria que han sido traspuestas a la regulación básica estatal y autonómica.

Una descripción detallada de las condiciones de evaluación ambiental puede consultarse en el Estudio Ambiental Estratégico (EAE) que forma parte del presente POM.

Con fecha 5 de septiembre de 2018, el Servicio de Prevención e Impacto Ambiental de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural emite el Documento de Alcance para la realización del Estudio Ambiental Estratégico (EsAE) del POM de Riópar (Exp. PLA-SC-18-0408). En dicho documento y el informe de sugerencias anexo, donde se recogen las observaciones vertidas en los distintos informes recibidos como resultado de las consultas interadministrativas.

Finalmente, con fecha 13 de diciembre de 2019 se emite Resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente por la que se emite la Declaración Ambiental Estratégica del Plan de Ordenación Municipal de Riópar (Exp. PLA-SC-18-0408).

A continuación se incluyen las limitaciones con mayor incidencia en el modelo de evolución urbana.

CLASIFICACIÓN

El POM clasificará como SRNUEP los terrenos que albergan algún tipo de valor medioambiental.

En cuanto al suelo urbanizable, deberá ser, en la medida de lo posible, contiguo a áreas urbanas existentes, evitando la dispersión urbana. Su magnitud deberá coordinarse con las infraestructuras urbanas existentes y a proyectar, garantizando un uso racional y sostenible del agua y la energía.



En cuanto al suelo urbano, se hace énfasis en la necesidad de potenciar la rehabilitación y recuperar suelos en desuso en el interior de los ámbitos urbanos, de manera que se eviten crecimientos indiscriminados que plantean modelos urbanos insostenibles.

Las principales limitaciones a la clasificación y categorización de suelo vienen motivadas por las siguientes cuestiones:

En la urbanización «Los Pinos» la delimitación por el oeste del suelo urbanizable cuyo objetivo es la regularización de la urbanización ya ejecutada se ha ajustado a los límites del espacio incluido en la Red Natura 2000 ZEC-ZEPA «Sierra de Alcaraz y Segura y cañones del Segura y del Mundo» (ES4210008 – ES0000388). Se señala que se ha incluido como delimitación la recogida en la propuesta de modificación de los límites del LIC y modificación de los límites de la ZEPA aprobados mediante el Decreto 20/2017). Como consecuencia de la adopción de estos límites para respetar el SRNUEP-PAN han quedado fuera del ámbito aproximadamente una cuarta parte de las viviendas ya ejecutadas (las ubicadas más al oeste), que quedarán sometidas al régimen del suelo no urbanizable protegido a la entrada en vigor del POM.

Cabe señalar respecto del ajuste de la delimitación propuesto en el Decreto 20/2017 que en el límite oeste del suelo clasificado por el POM como urbanizable se han incluido los terrenos ocupados por el vial existente, ya que la actual delimitación de la ZEC – ZEPA llega hasta el límite de fachada de las parcelas catastrales edificadas. Dado que se trata de un ajuste menor, motivado por la mayor precisión de la cartografía disponible para el POM, y que se trata de un vial ya ejecutado y que por lo tanto no presenta valores naturales se ha considerado adecuado la inclusión de este vial existente (exclusivamente la superficie necesaria para dar acceso a las parcelas que quedan fuera de la ZEC – ZEPA). En cualquier caso esta modificación no supone incluir suelo edificable que esté dentro de la superficie afectada por la declaración de ZEC – ZEPA.

En cuanto a las viviendas situadas más al oeste del núcleo de Casa de la Noguera, incluidas dentro de la nueva delimitación de la ZEC – ZEPA, se ha comprobado in situ que se trata de viviendas servidas por las redes de servicios urbanos, integradas en la malla urbana de Casa de la Noguera, un núcleo de población tradicional asentado con anterioridad a la declaración de la ZEC – ZEPA. Se



adjunta a continuación una fotografía de la zona en cuestión, donde se verifica la antigüedad de las construcciones y su carácter tradicional, por lo que se ha optado por incluirlas dentro del límite del suelo urbano consolidado al objeto de obtener el correspondiente Informe emitido al efecto por la Consejería competente en materia de medio ambiente en aplicación de la Disposición Adicional Tercera del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.



Figura 4. Viviendas existentes incluidas dentro de la delimitación de ZEC – ZEPA.

De igual manera, el núcleo de Cortijo de Arroyo Frío (también conocido como Umbría Angulo) se encuentra incluido dentro de la nueva delimitación del territorio Red Natura 2000 ZEC-ZEPA «Sierra de Alcaraz y Segura y cañones del Segura y del Mundo» (ES4210008 – ES0000388). Esta zona se encuentra ocupada por edificaciones que en su mayoría son de carácter tradicional, edificadas con anterioridad a la aprobación de la figura de protección. Se adjunta una fotografía de la zona. En este caso se ha procedido a la delimitación de los terrenos que cumplen con las condiciones para su clasificación como suelo urbano consolidado, con el objetivo de obtener el correspondiente Informe que permita su no clasificación como SRNUEP-PAN, emitido al efecto por la Consejería competente en materia de medio ambiente en



aplicación de la Disposición Adicional Tercera del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico.



Figura 5. Cortijo de Arroyo Frío, también conocido como Umbría Angulo. Suelo urbano incluido en la delimitación de la ZEC – ZEPA.

Otra cuestión señalada en el informe de sugerencias es la posible interferencia entre el suelo urbano y el Dominio Público Pecuario en el núcleo de Casa de la Noguera. Como puede observarse, algunas viviendas ubicadas en el límite sur del núcleo de población quedan dentro de la franja formada por el ancho legal más la zona de protección de 5 m a cada lado de la vía pecuaria.



Figura 6. Suelo Urbano Consolidado en Casa de la Noguera. Sombreado en magenta: posible zona de interferencia.

No obstante lo anterior, de la visita a la zona parece desprenderse que existe un error en la cartografía oficial, ya que los terrenos teóricamente ocupados por la Cañada Real presentan fuertes desniveles y se encuentran en su mayor parte ocupados por arbolado, por lo que el tránsito ganadero no parece sencillo a través de ellos. Además, según la información disponible en la Sede Electrónica del Catastro, las construcciones afectadas datan de 1900, 1920 y 1976, respectivamente, por lo que son construcciones tradicionales. Como se ha comentado, pudiera tratarse de una imprecisión en la digitalización del trazado de la vía pecuaria, por lo que, dado que se trata de construcciones que tienen cierta antigüedad, y que la zona se encuentra urbanizada se ha optado, tras mantener diversas reuniones con el Servicio de Medio Natural y Biodiversidad, por clasificar como suelo urbano los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la legislación urbanística.

En cualquier caso, las operaciones de acondicionamiento, mantenimiento y mejora que se vayan a acometer en la superficie de vial urbano que se encuentra incluida en el Dominio Público Pecuario quedarán sometidas a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de Vías Pecuarias de Castilla – La Mancha (ver planos OD.1 y OD.6).



Figura 7. Situación de las fotografías aportadas.



Figura 8. Imagen A: Límite oeste de Casa de la Noguera, se observa el desnivel a la izquierda de la imagen. Al fondo se observa un pequeño puente sobre el arroyo de Roblellano, que discurre al sur de Casa de la Noguera.



Figura 9. Imagen B: Zona al suroeste de Casa de la Noguera, en terrenos que teóricamente se encuentran dentro del Dominio Público Pecuario. Se observa la densidad del arbolado y el paso del cauce, además del desnivel existente.

La proximidad de los Montes de Utilidad Pública a algunos núcleos urbanos, como en el caso de Casa de la Noguera supone un condicionante al crecimiento urbano en este núcleo. No obstante, dado que no se han planteado crecimientos en Casa de la Noguera, esta cuestión no tiene mayor relevancia.

En cuanto a los perímetros de protección en torno a las captaciones para abastecimiento humano se ha tenido en cuenta lo señalado en los Planes Hidrológicos de las Demarcaciones Hidrográficas del Segura y del Guadalquivir, clasificando como SRNUEP-PAA los terrenos incluidos en dichos perímetros. En el caso particular del enclave de Dehesa de Angulo, donde se ubica el núcleo de Cortijo de Arroyo Frío, también denominado Umbría Angulo, la mayor parte del suelo incluido en perímetros de protección corresponde a captaciones que se ubican en los términos municipales colindantes. No obstante el criterio ha sido el de mantener la protección del suelo más allá de cuestiones relativas a límites administrativos.

USOS

Los usos permitidos en SRNUEP deberán ser en todo caso compatibles con los valores que se pretenden proteger.

Se señala la necesidad de establecer una mezcla mínima de usos en zonas urbanas, evitando espacios monofuncionales, de manera que se reduzcan las



necesidades de movilidad. En este sentido, los usos dotacionales de equipamientos y zonas verdes se encuentran repartidos por todo el suelo urbano y urbanizable.

El uso residencial deberá ubicarse relativamente próximo al uso industrial, favoreciendo la cercanía entre vivienda y trabajo y potenciando el uso de medios de transporte público, a pie o en bicicleta. Sin embargo, y con el objeto de evitar interferencias entre ambos usos es necesario establecer cierta separación. Se recomienda su separación mediante bandas de zonas verdes, equipamientos comunitarios, infraestructuras barrera (carreteras, avenidas) o suelo rústico. La ubicación de la zona industrial de Riópar es idónea en este sentido.

Así mismo, la actividad económica a pequeña escala (usos terciarios) deberá integrarse en zonas residenciales, en línea con lo anterior.

En lo relativo a la afección hidrológica, se han propuesto actuaciones en diversos cauces para mitigar el riesgo de avenidas donde el estudio hidrológico ha detectado su existencia.

INTENSIDADES Y DENSIDADES MÁXIMAS

Se recomienda evitar el urbanismo en muy baja densidad, para controlar la ocupación masiva del territorio por el uso urbano y garantizar la sostenibilidad urbana (coste de infraestructuras, servicios, movilidad, etc.). En el POM de Riópar la densidad e intensidad de los nuevos desarrollos es del mismo orden que la existente en zonas recientemente urbanizadas.

VIVIENDAS EN ZONAS SENSIBLES

Dentro de las Zonas Sensibles identificadas dentro del término municipal de Riópar existen edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar construidas con posterioridad a la propuesta y aprobación del LIC y la ZEPA.

Estas viviendas deberán someterse a la evaluación preceptiva de sus repercusiones ambientales a la que se refiere el artículo 56 de la Ley 9/1999.

EN MATERIA DE EMERGENCIAS POR INCENDIOS FORESTALES

El municipio de Riópar presenta algún polígono clasificado como Zona de Alto o Medio Riesgo de Incendio, de acuerdo al artículo 62 de la Ley 3/2008, de 12 de



junio, de Montes y Gestión Forestal Sostenible de Castilla – La Mancha y, como consecuencia, está obligado a elaborar un Plan de Actuación Municipal por Incendios Forestales (PAMIF).

El procedimiento de elaboración, homologación y aprobación de los PAMIF está definido en la Orden de 27/01/2016, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se regula la planificación de emergencias de ámbito municipal. Los PAMIF se elaborarán por los órganos competentes de las entidades locales, y es requisito previo tener elaborado y en vigor el PLATEMUN, cuya elaboración, igualmente, es responsabilidad del municipio interesado.

Además de la necesidad de elaborar el Plan de Autoprotección por incendios forestales, en estas nuevas instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano – forestal se habrán de cumplir unas especificaciones adicionales recogidas en el Anexo III de la Orden 187/2017, de 20 de octubre, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se aprueba el Plan Especial de Emergencias por Incendios Forestales de Castilla – La Mancha y en el Anexo II del Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz Básica de planificación de protección civil de emergencias por incendios forestales.

En cuanto a la regulación de la concesión de Licencias de Actividad en los casos previstos en el artículo 58 de la Ley 3/2008, de Montes de Castilla – La Mancha, se ha recogido la necesidad de incorporar el Plan de Autoprotección a la documentación que se presente para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización necesaria para el comienzo de la actividad.

1.1.2.- DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE EVOLUCIÓN URBANA ADOPTADO

1.1.2.1.- ORDENACIÓN TERRITORIAL: TÉRMINO MUNICIPAL

Para el establecimiento de un modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio se opta por una línea continuista con los valores tradicionales que han caracterizado al municipio de Riópar.

Territorialmente los elementos de mayor importancia que permiten definir el modelo de evolución urbana son las carreteras CM-412 y CM-3204, que atraviesan el municipio de Riópar. Estas representan una oportunidad de desarrollo. La consolidación turística que ha experimentado Riópar se ha producido gracias a las buenas comunicaciones con los municipios vecinos. Además, existe una gran riqueza



natural y paisajística que ha de ser puesta en valor, lo que propiciará un incremento del atractivo municipal.

La principal singularidad del término municipal a nivel territorial la representa la existencia de un enclave al sur de Cotillas, denominado Dehesa de Angulo, donde se ubica un núcleo de población, Cortijo de Arroyo Frío, también conocido como Umbría Angulo.

1.1.2.2.- LA JERARQUÍA Y RELACIONES ENTRE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN Y SU FUNCIÓN EN EL MODELO HORIZONTE DE CIUDAD

El término municipal se encuentra surcado por caminos rurales y carreteras. A nivel de asentamientos de población, el municipio cuenta con una estructura compleja, con numerosos núcleos de población (según datos del nomenclátor del INE existen más de 20 unidades poblacionales) que cuentan con distintas necesidades y para las que se proyecta una función específica en relación con su relevancia en el conjunto municipal y la dinámica existente en cada uno de ellos.

EL NÚCLEO PRINCIPAL: RIÓPAR

En primer lugar encontramos los núcleos de población dotados de una **trama urbana compleja**, entre los que destaca **Riópar** como el principal foco de actividad municipal y donde se concentra más del 85% de la población y la práctica totalidad de los servicios públicos. Como consecuencia de lo anterior, los nuevos desarrollos previstos se han ubicado en la periferia de Riópar. Este núcleo presenta algunas cuestiones urbanísticas de cierta complejidad cuya incidencia en el modelo se describirá más adelante.

El resto de núcleos de población presentan una actividad muy inferior a Riópar y en consecuencia no se ha previsto la disposición de áreas de nuevo desarrollo en ellos. Además de lo anterior, son núcleos donde se ha constatado la existencia de una proporción muy baja de población permanente, estas poblaciones cuentan con buenas conexiones con el núcleo principal (salvo en el caso particular de Cortijo de Arroyo Frío, por su ubicación geográfica).

En consecuencia, de cara al modelo de ciudad horizonte se ha optado la continuidad en cuanto a la concentración de los principales equipamientos en Riópar, donde es más viable abordar su mantenimiento y funcionalidad, en lugar de fomentar



la dispersión de los mismos en pequeños núcleos que apenas cuentan con habitantes durante la mayor parte del año.

NÚCLEOS DE TRAMA URBANA COMPLEJA

Los dos núcleos encuadrados en este grupo se encuentran próximos a Riópar, su rasgo común es la elevada estacionalidad de la población y la buena comunicación con el núcleo principal, que provee de servicios a ambos.

El primero de ellos, **Riópar Viejo**, es el núcleo tradicional del término y el que le dio nombre, que llegó a despoblarse como consecuencia de la proliferación de viviendas junto a la fábrica de latón que se instaló en el municipio en el siglo XVIII. Presenta una trama urbana compleja, además de tratarse de un núcleo singular en cuanto a tipología de edificación (viviendas en planta baja y primera, con predominancia de la mampostería en sus fachadas) y origen histórico.

Riópar Viejo ha vuelto a tener actividad gracias, en gran parte, al turismo rural. El modelo de evolución urbana es claro al respecto: mantener el núcleo consolidado y preservarlo de crecimientos indiscriminados que puedan dañar el propio carácter tradicional de Riópar Viejo, además del establecimiento de unas condiciones de la edificación específicas que permitan preservar las características singulares que hacen atractiva la población para los turistas.

El siguiente núcleo en cuanto a importancia es **Casa de la Noguera**, con una trama urbana compleja, las características de sus edificaciones no presentan la singularidad de Riópar Viejo, siendo un núcleo donde las construcciones aún conservan una tipología que guarda cierta relación con los usos agrícolas. Las viviendas cuentan con grandes superficies destinadas a almacenes y cámaras superiores y es común encontrar pequeños huertos en la zona que queda al sur del suelo urbano, hasta el arroyo de Roblellano. Se trata de un núcleo de alta densidad, con viales estrechos y viviendas que se adaptan a los desniveles de la ladera en que se asienta la población.

NÚCLEOS DE CARÁCTER RURAL CON TRAMA URBANA SIMPLE

En este grupo encontramos tres pequeños núcleos de población con una trama urbana sencilla, organizada en torno a un único vial o a un cruce de viales. Se trata de **Cortijo del Cura**, **El Gollizo** y **Cortijo de Arroyo Frío**. De cara al horizonte del Plan el objetivo pasa por el mantenimiento del carácter rural de estos núcleos, se ha



descartado su crecimiento por dos razones fundamentales: por un lado no se ha detectado demanda suficiente y por otra parte el desarrollo de estos pequeños núcleos desnaturalizaría su carácter rural tradicional, que en definitiva es su principal atractivo.

Estos núcleos presentan una alta proporción de población estacional y en cuanto a equipamientos y servicios dependen de Riópar en los dos primeros casos y de Cotillas, Villaverde del Guadalimar o Siles en el caso de Cortijo de Arroyo Frío.

Los dos primeros núcleos presentan buenas comunicaciones con Riópar, mientras que el tercero se ubica en el enclave de Dehesa de Angulo.

RESTO DE NÚCLEOS RURALES Y DISEMINADOS

En un nivel de importancia global inferior pueden encontrarse pequeños núcleos rurales sin estructura urbana como **Miraflores, Arrecife, El Laminador, Cortijo del Búho, La Dehesa, Lugar Nuevo, Casa de las Tablas y El Carrizal.** Se trata de pequeños asentamientos sin apenas población residente constituidos por agrupaciones de construcciones al borde de un camino rural o carretera, y con escasa relevancia a nivel global en el municipio.

Además, existen numerosos diseminados y cortijos en suelo rústico.

Las actuaciones previstas en todos estos elementos pasan por la conservación de lo construido, manteniendo su clasificación como suelo rústico.

1.1.2.3.- EL DESARROLLO DE RIÓPAR

Como consecuencia de la falta de un instrumento de planeamiento general municipal, Riópar ha experimentado en los últimos años un crecimiento desordenado, con áreas de urbanización ejecutada irregularmente que han dado lugar a una morfología irregular, con bordes dentados y áreas de suelo rústico completamente rodeadas por suelo urbano.

El POM incidirá en el objetivo de estructurar la trama urbana del núcleo, consolidar los bordes urbanos y establecer un uso global residencial en la superficie del mismo (a excepción de una zona terciaria al norte del núcleo de Riópar y del área industrial que quedará suficientemente alejada de la zona más residencial del núcleo, al este de Riópar) manteniendo un uso compatible industrial, pero limitando las actividades a desarrollar, con el fin de no ocasionar molestias a los habitantes.



El modelo de evolución urbana propuesto para el núcleo de Riópar responde a la definición de núcleo urbano compacto creado a partir del existente, ordenando áreas adyacentes al suelo urbano consolidado existente, cerrando huecos de la trama urbana y regularizando su estructura. Dicho modelo se define a partir de varios elementos interrelacionados, para cada uno de los cuales se propone un tipo de actuaciones a desarrollar durante el periodo de vigencia del POM.

En respuesta a estas circunstancias urbanísticas particulares el POM propone un modelo de evolución urbana que priorice la regularización de las áreas ya urbanizadas y parcialmente consolidadas por la urbanización y a su vez aprovechar la disposición de las zonas de nuevo crecimiento para cohesionar la trama urbana inconexa que han ido generando estas actuaciones, de manera que se pueda absorber un incremento de la demanda de suelo residencial a la vez que se regulariza la morfología del núcleo de población.

Se han propuesto dos grandes líneas de actuación:

- La **ordenación del frente este de Riópar**, que incluye el desarrollo de las unidades de actuación en SUNC UA-1 y UA-2, así como los sectores de SUB S-1 y S-2. Todas estas actuaciones urbanizadoras permitirán cohesionar la trama urbana de la franja de crecimiento por el este de Riópar que se inició con las urbanizaciones irregulares «Loma del Pajar» y «Mingobazo».
- La **ordenación del frente sur de Riópar**, que incluye el desarrollo de las unidades de actuación en SUNC UA-3 y UA-4, así como los sectores de SUB S-3, S-4 y S-5. Todas estas actuaciones permitirán acondicionar la salida sur del arroyo del Gollizo y los terrenos ubicados al este de la misma, donde el desarrollo irregular de la urbanización «Collado de la Era» dio lugar a la formación de una isla de suelo rústico completamente rodeada de suelo urbanizado. Además, una vez desarrolladas todas las actuaciones mejorará la conexión de la urbanización «Haza de San Luis» con el resto del núcleo de Riópar, además de solucionarse los problemas de inundabilidad que en la actualidad afectan a esta zona.



Dentro de la ordenación de la zona sur el POM propone cerrar el trazado de la calle Circunvalación hasta conectar con la salida hacia la carretera de Alcaraz. Esta actuación descargará de tráfico la calle Valencia y el Paseo de los Plátanos.

Todo este proceso permitirá mejorar las condiciones de urbanización y garantizar el cumplimiento de los estándares de calidad urbana y generar un borde urbano apropiado, operación de especial importancia en un núcleo insertado en un enclave con alto valor paisajístico y que en la actualidad se encuentra desvirtuado por estas operaciones irregulares, materializando una transición inadecuada entre el medio urbano y el paisaje natural.

1.1.2.4.- LA URBANIZACIÓN LOS PINOS

En cuanto a la Urbanización Los Pinos se trata de una urbanización irregular de carácter aislado y de reciente construcción. Es un conjunto de edificaciones aisladas en bloque exento con características uniformes dispuestas en torno a un vial que serpentea por la ladera adaptándose a la topografía accidentada de la zona.

El Plan propone una delimitación del área a regularizar, de la que se excluyen los terrenos que deben ser preservados del proceso urbanizador por la presencia de valores naturales o por ser necesarios para mantener la funcionalidad de las infraestructuras (CM-3204).

1.1.2.5.- LA ZONA INDUSTRIAL PROPUESTA

Otra de las actuaciones de gran importancia previstas por el POM, a pesar de no afectar a una gran superficie, es la creación de una zona de nuevo desarrollo destinada a la implantación de un polígono industrial. Esta zona permitirá la diversificación de la economía municipal, atrayendo empresas que quieran desarrollar actividades que no puedan desarrollarse en el núcleo urbano y generando puestos de trabajo.

Además, como consecuencia derivada de la implantación de la zona industrial se generará una reducción del impacto paisajístico de las industrias pues, hasta ahora, las actividades industriales solo pueden ubicarse en el núcleo de población (con muchas limitaciones y con el consiguiente perjuicio a la actividad comercial y turística) o en suelo rústico, lo que conlleva una ocupación dispersa del territorio con elementos que suponen un impacto paisajístico elevado.



1.1.2.6.- EL IMPACTO DEL PLAN EN EL MEDIO SOCIOECONÓMICO

La mejora de la calidad urbana propiciará un desarrollo del sector turístico, lo que generará empleo en el municipio, todo ello repercute en un incremento de la demanda residencial.

Además, el crecimiento del parque de viviendas en Riópar puede atraer a trabajadores de municipios vecinos o cercanos, como es el caso de Salobre, Molinicos o incluso de Hellín, cuya dinámica inmobiliaria ha hecho que los precios de vivienda sean más altos. Una ampliación de la oferta de suelo residencial en Riópar puede ofrecer una buena alternativa a personas con empleo en Hellín que deseen acceder a una vivienda más económica.

En cuanto al sector terciario, se prevé potenciar el sector servicios, la hostelería y los alojamientos rurales permitiendo la implantación de estas actividades en los núcleos de población, a tal efecto se establecerán unas condiciones que permitan garantizar la integración armoniosa de estos usos con el residencial.

En la actualidad los usos industriales se encuentran presentes en el núcleo de Riópar en forma de almacenes y pequeños talleres insertos en la trama residencial, el modelo de evolución urbana definido pretende establecer condiciones a estos usos para garantizar que no interfieran con el uso residencial y no deterioren la imagen urbana para potenciar el atractivo turístico municipal. A tal efecto, para aquellas industrias que demanden suelo para implantar actividades en el municipio se ha reservado un área de uso industrial al sureste de Riópar, en una zona bien comunicada.

En esta misma línea se encuentran las actuaciones encaminadas a la recuperación de las edificaciones de las antiguas Reales Fábricas. Se ha redactado un Plan Director del Conjunto Industrial de las Reales Fábricas de Riópar para la recuperación y puesta en valor del conjunto.

En resumen, el modelo territorial propone la continuación del proceso de consolidación residencial que ha experimentado Riópar así como el desarrollo de un área industrial, con el objetivo de satisfacer la demanda de este tipo de suelo para albergar actividades y negocios de los vecinos del propio municipio y apoyado en las comunicaciones por carretera existentes, al tiempo que se potencia el sector turístico a través de la conservación y puesta en valor de los valores históricos y paisajísticos.

1.1.2.7.- DIRECTRICES DE DESARROLLO DERIVADAS DEL MODELO ADOPTADO

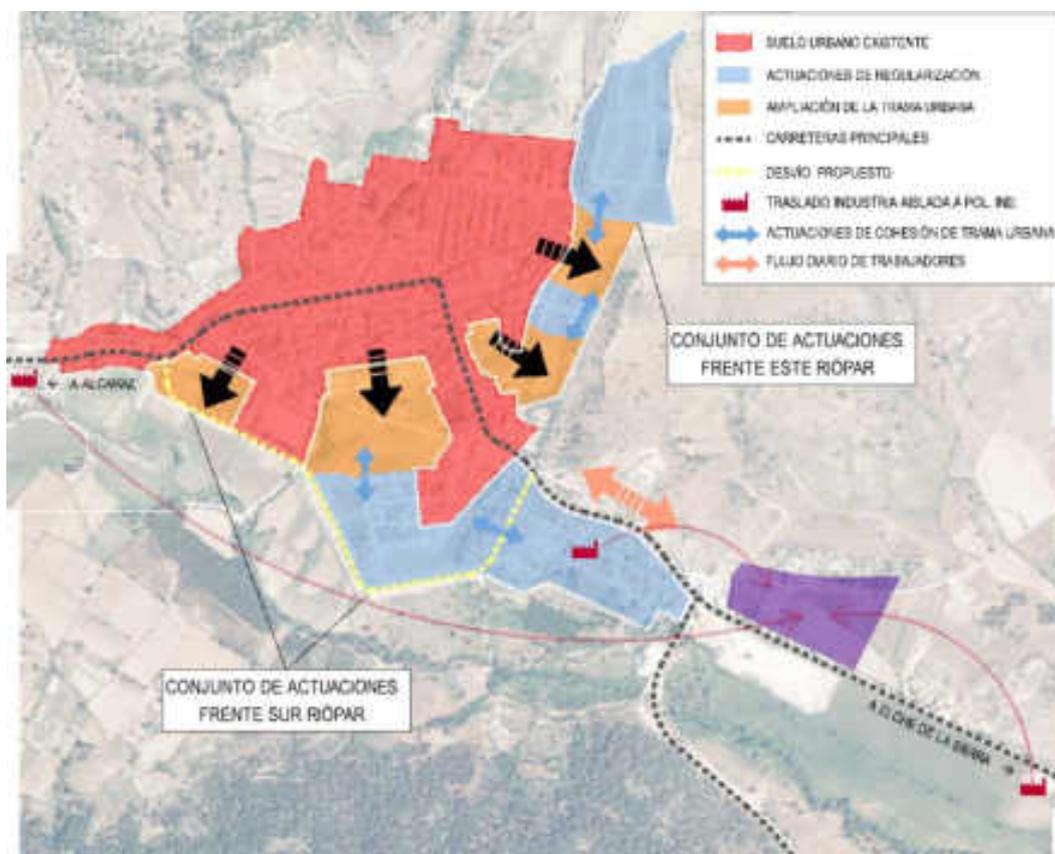


Figura 10. Resumen del Modelo Horizonte de Ciudad propuesto por el POM para el núcleo de Riópar.

Del modelo de evolución urbana descrito, se extraen las siguientes directrices:

- Permitir un crecimiento de uso global residencial, según el modelo establecido, en torno al núcleo urbano existente, en las direcciones posibles identificadas como polos potenciales de desarrollo para satisfacer la demanda de primera residencia y a su vez de población que busca una vivienda de segunda residencia.
- Reconfigurar el borde este y borde sur del núcleo urbano de Riópar, donde la ejecución de diversas actuaciones urbanizadoras irregulares han materializado un borde discontinuo que desvirtúa la imagen del núcleo y no resuelve adecuadamente la transición entre el medio urbano y el paisaje natural circundante, a la vez que se regulariza su situación urbanística.



- Proteger el carácter tradicional de Riópar Viejo, Casa de la Noguera, Cortijo del Cura, El Gollizo y Umbría Angulo potenciando el turismo rural y la demanda de vivienda de segunda residencia.
- Fomentar la economía municipal mediante el desarrollo de un área industrial ubicada en la parte sureste del núcleo de Riópar, alejada de la zona residencial. Esta zona industrial tiene por objeto dar cabida a los distintos talleres y almacenes existentes en la actualidad en el núcleo de Riópar, permitiendo recuperar para los usos residenciales y terciarios las zonas más urbanas. Además se posibilitará la implantación de nuevas empresas que puedan tener interés en instalarse en Riópar. La concentración de los usos industriales permitirá asimismo evitar que estos se implanten de forma asistemática, tanto en suelo urbano como en suelo rústico.
- Consolidar los servicios de la Urbanización Los Pinos, al objeto de regularizar la situación urbanística del núcleo.
- Establecer una normativa más concreta en la zona del conjunto histórico de Riópar, lo que permitirá una regularización urbanística en áreas que se encuentran actualmente degradadas, al tiempo que se potencia el atractivo turístico municipal a través de la rehabilitación y mejora del patrimonio municipal y su entorno.
- Mantener el modelo económico del municipio, permitiendo la implantación de actividades turísticas que generen puestos de trabajo a través de consolidar la implantación de alojamientos rurales y usos hoteleros, regulando las condiciones de estos usos para garantizar que no se produce un deterioro de los valores naturales, culturales y paisajísticos del municipio.
- Impedir crecimientos urbanísticos en todas aquellas zonas clasificadas como suelo rústico no urbanizable de especial protección. En aquellas zonas que estén protegidas no se podrán realizar planes de desarrollo urbanístico. El modelo solo permite la materialización de Planes Sectoriales, que sirvan para potenciar, mejorar, restaurar o recuperar aquellas zonas de interés, siempre y cuando se respete aquellas condiciones establecidas por el Plan de Ordenación Municipal.



- Plantear manzanas con tamaños homogéneos, con zonas verdes y dotaciones adaptadas a las mismas.
- Promover acciones de conservación, mejora y crecimiento del núcleo de Riópar.
- Promover acciones de conservación y mejora de Riópar Viejo, Casa de la Noguera, Cortijo del Cura, El Gollizo y Cortijo de Arroyo Frío, también conocido por los habitantes de la zona como Umbría Angulo.
- Definir unas ordenanzas de aplicación en las manzanas de uso en las que se realice la ordenación detallada de las mismas, de manera que se consigan zonas con manzanas con tipologías homogéneas, un mismo tipo de viviendas, con una altura máxima acorde a las ya existentes, con los mismos retranqueos en toda la manzana para evitar medianeras al descubierto, y con parámetros de volumen que permitan conseguir una arquitectura integrada en el paisaje para continuar con el modelo de núcleo rural.
- Tener en cuenta las cotas y rasantes de los viales propuestos, para que la dirección del abastecimiento y saneamiento permita obtener el adecuado servicio, sobre todo en las manzanas de cotas más altas en el caso del abastecimiento y en las de cotas más bajas para el saneamiento y depuración.
- Permitir la accesibilidad del ciudadano en el entorno urbano, prestando especial atención a las personas con capacidades sensoriales y/o movilidad reducidas.
- Conservar y preservar los valores naturales, medioambientales, paisajísticos y culturales existentes en el término municipal, favoreciendo su uso y disfrute de una manera sostenible.
- Adecuar la ordenación establecida a la política territorial urbanística, manteniendo las características del área definidas en el POT de Castilla-La Mancha, con los principios y objetivos contenidos en el mismo.
- Por último hay que destacar que no se permitirá ninguna actuación que no sea compatible con las directrices del modelo definido, y en caso de que se pretenda materializar será necesaria la aprobación de un nuevo instrumento urbanístico.



1.1.3.- JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO PROPUESTO

En el apartado 1.1.1.3 de la presente Memoria Justificativa se ha analizado la evolución de la población a partir del mantenimiento de la tasa de crecimiento calculada para las series de población publicadas por el INE (incremento de unos 80 habitantes como máximo), así como se han elaborado previsiones que tienen en cuenta el efecto beneficioso de la aprobación del POM, implementando una tasa de crecimiento variable, con incrementos del 0,5% cada cuatrienio para introducir en el modelo el efecto de las sinergias que se producen cuando se dan dinámicas de crecimiento positivas en los municipios.

De cara a estimar las necesidades de suelo para el horizonte del POM puede evaluarse paralelamente a la población la evolución durante los últimos años del parque de vivienda, este dato resulta representativo de la futura demanda, especialmente en el caso de poblaciones donde la vivienda de temporada representa una fracción importante, como Riópar, puesto que aunque no se genera población permanente (por lo que las cifras de los censos no contabilizan este efecto), sí que existe la necesidad de disponer de suelo que pueda acoger a una población estacional que supone una fuente de ingresos fundamental para la economía municipal.

A continuación se presentan los datos de evolución del parque de viviendas, desglosando por tipos según la información disponible en los Censos de Población y Vivienda elaborados decenalmente por el INE.

CENSO	VIV. PRIN.	VIV. SEC.	VIV. VACIAS	OTRO TIPO	TOTAL
1991	434	180	310	1	925
2001	545	581	0	0	1.126
2011	560	525	65	0	1.150

Tabla 6. *Evolución del parque de viviendas en Riópar. Fuente INE.*

Aplicando el mismo método que en el cálculo de la evolución de población, se obtiene que el parque de viviendas crece a un ritmo del 1,095% anual, según la tabla anterior. Si se calculan las viviendas resultantes de mantener esta tasa de crecimiento de forma constante hasta el año 2029 se obtiene que el número total de viviendas en Riópar en el año horizonte será de 1.399 viviendas.

Estas 1.399 viviendas suponen un incremento de unas 249 viviendas respecto de las 1.150 viviendas que el último censo del INE recoge. Si se considera un coeficiente de holgura de 2,25 respecto de las previsiones de nuevas viviendas para



tener en cuenta el efecto positivo de la aprobación del Plan y evitar fenómenos de escasez (en pequeños municipios es habitual considerar coeficientes de entre 2,25 y 2,50) se obtiene que **serían necesarias unas 560 nuevas viviendas en Riópar**.

Del análisis de las distintas unidades poblacionales realizado en la Memoria Informativa del Plan se han extraído datos de población que han permitido comprobar que de los 1.391 habitantes empadronados en el año 2017, 1.243 residen en núcleos que tienen malla urbana y los 148 habitantes restantes residen en núcleos rurales, diseminados y cortijos. Estos últimos representan, por tanto, aproximadamente un 10% de la población del municipio en 2017. Si se considera un ratio de 3 habitantes por vivienda y teniendo en cuenta que, como se vio en el análisis del censo de población y vivienda de 2011, el 49% de las viviendas son principales en el municipio se obtiene que aproximadamente 100 viviendas de las 1.150 contabilizadas por el INE se encuentran diseminadas en suelo rústico o en aldeas que no generan demanda de servicios urbanos.

Según se recoge en la página 55 del presente documento, de las 1.050 viviendas restantes se tiene que 83 viviendas se ubican en las áreas urbanizadas irregularmente en la periferia de Riópar, y 43 en la urbanización Los Pinos, por lo que se obtiene un total de **924 viviendas existentes en el suelo urbanizado de manera regular**.

En la misma página 55 de la presente Memoria Justificativa, se comprueba que, de las 560 nuevas viviendas necesarias, aproximadamente **215 – 220 viviendas pueden ubicarse en el suelo ya urbanizado** de manera regular, bien mediante reformas de edificios existentes, bien por ocupación del suelo vacante. En consecuencia, será necesario clasificar **suelo para nuevos desarrollos que den cabida a unas 340 – 345 viviendas en total**.

	Viv. existentes	Viv. previstas	Incremento
Suelo urbanizado	924	1.141	217

Tabla 7. *Capacidad de nuevas viviendas en SUC.*

Para comparar esta cifra de nuevas viviendas con la reserva de suelo necesaria para albergarlas deben tenerse en cuenta las singulares circunstancias que se dan en Riópar. En primer lugar, los desarrollos urbanísticos irregulares pueden dar



cabida a cierto número de viviendas, que se han contabilizado de manera independiente tras comprobar que estos desarrollos (urbanizaciones Loma del Pajar, Collado de la Era, Haza de San Luis, sector SAU-1/S-5 y urbanización Los Pinos) se encuentran parcialmente consolidados por la edificación y la mayoría del suelo vacante en estas áreas ha sido vendido a habitantes de Riópar para construir segundas residencias. Según datos aportados por el Ayuntamiento, aproximadamente un 70% - 75% de las parcelas vacantes pertenecen a habitantes de Riópar que no han podido construir sus viviendas por la situación irregular de estos ámbitos, por lo que no puede considerarse que este suelo vacante constituya realmente demanda de nueva vivienda de cara a dimensionar el suelo necesario.

En la tabla siguiente se recoge un resumen de las viviendas existentes, así como las previsiones de número de viviendas a año horizonte en cada clase de suelo. La diferencia entre ambos valores es el incremento de viviendas previsto. Como se ha comentado anteriormente, tanto en el suelo urbano como en el suelo urbanizable se ha considerado que la totalidad de las nuevas viviendas se destinarán a satisfacer nueva demanda, sin embargo en las áreas denominadas de «Suelo Urbanizado Irregularmente» (SUI) se ha considerado que únicamente una fracción de las nuevas viviendas se destinará a satisfacer la nueva demanda previsible, pues la especial situación de este suelo hace que gran parte del suelo vacante esté en propiedad de habitantes de Riópar que no han podido ejecutar sus segundas viviendas por la situación irregular de estos ámbitos, lo que representa una anomalía que debe tenerse en cuenta para no distorsionar el estudio de la evolución previsible.

Si consideramos que el 25% - 30% de las **nuevas viviendas en los ámbitos de urbanización irregular** podrían destinarse a satisfacer la **demanda futura** se tiene que se podrían acoger **75 - 95 nuevas viviendas** tras la regularización de las urbanizaciones de la periferia de Riópar y de Los Pinos. Esta cifra debe restarse de las 340 viviendas necesarias calculadas anteriormente. En consecuencia, el **suelo urbanizable necesario tendrá que dar cabida a unas 245 – 265 viviendas**.

En total, las áreas de suelo urbano y las áreas de suelo urbanizado irregularmente pueden dar cabida a unas **295 - 315 viviendas** para satisfacer nueva demanda.



Ámbito	Nº Viv. Actual	Nº Viv. Horizonte	Incr. Viv.	% incremento correspondiente a nueva demanda	Viv. nueva demanda
Suelo Urbano	924	1.141	217	100,00%	217
SUI Riópar	83	385	302	27,50%	83
SUI Los Pinos	43	58	15	27,50%	4
SUB Riópar	0	258	258	100,00%	258
TOTAL	1.050	1.842	792		562

Tabla 8. *Número de viviendas actual y propuesto a horizonte del POM.*

En resumen, se obtiene que de las 792 nuevas viviendas que podrían construirse para el horizonte del Plan, unas 562 se destinarían a satisfacer la demanda generada en el periodo de vigencia del POM, mientras que las restantes (230) vendrán a resolver la demanda de años anteriores que no ha podido cubrirse por la situación irregular de los ámbitos de urbanización irregular, con las parcelas ya compradas por sus futuros propietarios pero que no han podido ser edificadas.

La siguiente tabla recoge las cifras de viviendas previstas, desglosadas para justificar la reserva realizada.

Viviendas existentes	
Viviendas existentes SUC	924
Viviendas existentes en diseminados y SR	100
Viviendas existentes en suelo urbanizado irregularmente	126
Viviendas existentes Totales	1.150
Viviendas año horizonte	
Viviendas SUC año horizonte	1.141
Viv. Urb. Irregulares Riópar	385
Viv. Urb. Irregular: Los Pinos	58
Nuevas viviendas en SUB	258
TOTAL	1.842

Tabla 9. *Resumen evolución parque de vivienda.*

En los puntos siguientes del presente apartado se realiza la justificación del número de viviendas previsto en cada clase de suelo, realizando el cálculo a partir de las intensidades y densidades atribuidas por el POM.

Por otra parte, conviene relacionar la justificación del número de viviendas necesario con la población estacional asociada a dicho parque de viviendas, de este modo se tendrá una estimación de un parámetro de gran importancia en un municipio como Riópar. A diferencia de otros municipios donde el sector turístico no tiene tanto peso, en Riópar la población estacional es un indicador de la salud de la economía municipal, cabe recordar que según el último censo de población y vivienda publicado



por el INE (2011), más de la mitad de las viviendas existentes en el municipio no son viviendas principales.

Según el Plan Estratégico de Turismo 2015 – 2019, elaborado por la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha, el sector del turismo en Castilla – La Mancha se encuentra en expansión, esta tendencia queda reflejada en las siguientes cifras:

	2004	2008	2011	2014
Turistas extranjeros recibidos	1.770.202	2.064.659	1.884.628	1.938.662
Turistas nacionales recibidos	322.148	348.135	346.630	354.340
Establecimientos de hostelería	16.143	17.900	15.530	15.857
Afiliaciones a la Seguridad Social Turismo	32.059	41.165	39.479	39.313

Tabla 10. *Evolución del turismo en Castilla – La Mancha. Fuente: Plan Estratégico de Turismo 2015 – 2019.*

Según se recoge en el documento anteriormente mencionado, en cuanto a turismo rural, el crecimiento registrado en el número de plazas durante los últimos 10 años es del 181%.

Todo ello hace pensar que no solo los establecimientos de turismo rural (que en Riópar son numerosos), sino también la demanda de segunda vivienda (que como se ha estudiado en la fase de información es importante en Riópar) parecen estar experimentando una tendencia favorable, reforzada por el atractivo natural (parque natural, ZEPA, elementos singulares como el nacimiento del río Mundo), el cultural (que se prevé experimente un alza significativa conforme se avance en la ejecución de las medidas previstas por el Plan Director de recuperación de las Fábricas de Metales), así como la celebración de eventos deportivos (como la marcha BTT Los Calares del Mundo, que anualmente congrega numerosos participantes y según datos municipales atrae a gran cantidad de visitantes relacionados con el acto).

En definitiva, es esperable que durante la vigencia del POM las previsiones de población y vivienda realizadas a partir del estudio de la evolución de los datos disponibles se vean superadas por el efecto de la demanda asociada a la población estacional, unido al resto de factores que ya se han analizado, hecho que justifica el empleo de los coeficientes de holgura descritos anteriormente sobre los datos obtenidos de extrapolar la tendencia actual.



Considerando todos los factores expuestos (evolución basada en los datos disponibles, corregida por coeficientes de holgura para considerar la expectativa de aparición de sinergias positivas, además de las circunstancias urbanísticas especiales que han sobrevenido durante los últimos años) se obtiene que las previsiones de población total (permanente + estacional) que maneja el POM, calculadas según el método que se describe a continuación, son las siguientes:

- Población total (permanente + estacional) actual: calculada a partir del número viviendas existentes, considerando el tamaño medio de vivienda obtenido en el estudio de edificación y usos del suelo realizado en la fase de información, a las que se ha aplicado el ratio de 2,1 hab/100 m²_{CR}. Se obtiene una población total (permanente + estacional) de 2.803 habitantes.

ZOU	Nviv (viv)	Tam. Viv. (m ² _{CR})	AOR (m ² _{CR})	Ratio (hab/100 m ² _{CR})	Pob. total (hab)
ZOU 1 Casco	694	152	105.488	2,1	2.216
ZOU 2 Vivienda Unifamiliar	19	180	3.420	2,1	72
ZOU 3 Conjunto Histórico	78	124	9.672	2,1	204
ZOU 4 Hotel	0	0	0	2,1	0
ZOU 5 Riópar Viejo	30	110	3.300	2,1	70
ZOU 6 Casa de la Noguera	47	104	4.888	2,1	103
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	56	116	6.496	2,1	138
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	10	116	1.160	2,1	25
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	24	116	2.784	2,1	59
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	22	116	2.552	2,1	54
TOTAL	924		133.264	2,1	2.803

Tabla 11. Población total (perm. + estac.) actual en Riópar.

- Por otro lado, del análisis de la tendencia actual se ha obtenido una cifra de 249 nuevas viviendas necesarias. Con un coeficiente de holgura sobre la demanda prevista de 2,25 se obtiene un total de 560 viviendas. Si consideramos un tamaño medio de nuevas viviendas de 140 m²_{CR} y estimando una ocupación de 3 hab/100 m²_{CR} se obtiene la siguiente población total:



	Nviv (viv)	Tam. Viv. (m ² _{cR})	AOR (m ² _{cR})	Ratio (hab/100 m ² _{cR})	Pob. total (hab)
Necesarias según evolución actual	249	140	34.860	3,0	1.046
Previsión considerando coef. holgura	560	140	78.400	3,0	2.352

Tabla 12. *Población total asociada al número de nuevas viviendas previstas en función de la tendencia detectada y el coeficiente de holgura aplicado (2,25).*

- Por último, hay que tener en cuenta que la situación irregular de algunas áreas ha llevado a considerar que un porcentaje significativo de viviendas en esos ámbitos no forman parte de la nueva demanda prevista, al tratarse de parcelas ya vendidas en las que no es posible edificar hasta que se resuelva la situación urbanística (que en apartados anteriores se han cifrado en unas 300 viviendas del total de 385 viviendas que tienen cabida en el suelo urbanizado irregularmente). No obstante, estas viviendas deben ser tenidas en cuenta en esta estimación. Se ha considerado un tamaño medio de vivienda de unos 140 m²c y una ocupación correspondiente a las nuevas viviendas (3 hab/100m²c). Se obtienen las siguientes cifras:

	Nviv (viv)	Tam. Viv. (m ² _{cR})	AOR (m ² _{cR})	Ratio (hab/100 m ² _{cR})	Pob. total (hab)
Viviendas demanda existente en ámbitos irregulares	359	130	46.670	2,1	981
TOTAL	359	130	46.670	2,1	981

Tabla 13. *Población total asociada a las viviendas previstas en solares ya vendidos en los ámbitos de urbanización irregular.*

- En resumen, la evolución prevista de la población estacional, considerando los datos de evolución del sector turístico y sus expectativas de mejora conforme se vayan potenciando los valores culturales de Riópar, además de los posibles efectos sinérgicos que puedan generarse como consecuencia del desarrollo de las actuaciones que el POM prevé, es la siguiente:

	Nviv (viv)	Pob. total. (hab)
Actual	924	2.803
Necesario	560	2.352
Ámbitos urbanizados irregularmente	300	1.260
TOTAL	1.784	6.415

Tabla 14. *Número de viviendas necesarias y población estacional prevista para el horizonte del POM.*



En conclusión, el POM debe dimensionar sus previsiones para un parque de aproximadamente 1.800 viviendas en año horizonte. Se estima una población estacional de en torno a 6.250 – 6.750 habitantes, cifra elevada respecto de la situación actual, pero que debe entenderse como asociada al desarrollo y ocupación de todos los ámbitos definidos, lo que en la práctica puede suponer un horizonte superior al inicialmente previsto por el Plan (y que se estima entre 20 y 25 años).

Considerando un horizonte a 25 años se tiene que, respecto de la situación actual, la población estacional crecería a una tasa del 3,49% anual, aunque si descontamos la población correspondiente a los ámbitos a regularizar (donde ya se ha dicho que se trata de una demanda existente no satisfecha) se obtiene una tasa de crecimiento del 2,55% anual.

El crecimiento del municipio de Riópar propuesto por el POM para los próximos doce años es compatible con los criterios y limitaciones establecidos en apartados anteriores.

Además, se han considerado las limitaciones derivadas de las concesiones y las infraestructuras existentes, para determinar la necesidad de ampliarlas. En cuanto al agua, el municipio tiene inscritas un total de 13 tomas de aguas subterráneas para abastecimiento, con un volumen máximo anual de 132.480 m³/año. En cualquier caso, para el año horizonte será necesaria una ampliación de la concesión, tal como se ha visto en el apartado 1.1.1.4 del presente documento.

El municipio cuenta con una Estación Depuradora de Aguas Residuales, dicha infraestructura tiene una capacidad máxima de depuración de 3.800 h – e, suficiente para las previsiones para el horizonte del POM, no obstante, se ha previsto una inversión municipal para la instalación de sistemas de depuración en varios núcleos de población.

En la actualidad el municipio no dispone de autorización de vertido de aguas residuales ya que esta fue revocada por la Confederación Hidrográfica del Segura (Expediente RVO-6/2015). El Ayuntamiento de Riópar está actualmente finalizando los trámites para obtener una nueva autorización de vertido.

1.1.3.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO

El potencial del suelo urbano consolidado (SUC) para la construcción de nuevas viviendas, para el año horizonte del Plan, incluye las viviendas que se pueden



construir en los solares vacantes pendientes de edificar, así como las viviendas que, en 12 años, se estima que se obtendrán mediante reforma de edificaciones antiguas.

Lo que no es razonable es considerar que, para el año horizonte del Plan, van a ser reformadas todas las construcciones, puesto que muchas se encuentran en buen estado de conservación, y están ocupadas.

En este cálculo debe considerarse que no todas las reformas dan lugar a un incremento de edificabilidad o de número de viviendas, puesto que, en ocasiones, sus propietarios no desean una vivienda que consuma la máxima edificabilidad permitida por el planeamiento, ni desean transformar el edificio en residencial plurifamiliar, prefiriendo mantener la tipología tradicional unifamiliar, con tamaños de vivienda relativamente grandes, espaciosos patios (frontales o posteriores), y amplias estancias de uso no específicamente residencial, destinadas al almacenaje y otros usos complementarios de la vivienda (garajes, porches, cámaras).

En otros casos, la geometría de las parcelas no permite alcanzar la máxima edificabilidad permitida (parcelas estrechas con mucho fondo), o la necesidad de iluminar y ventilar estancias hace necesario disponer patios interiores que reducen la edificabilidad que realmente puede materializarse. Por todo ello, se ha considerado que las reformas en suelo urbano no darán lugar a un incremento real de la superficie construida residencial, al entenderse que quedarán compensadas aquellas reformas que optimicen el aprovechamiento de la parcela, normalmente ubicadas en áreas más periféricas, con las reformas que no puedan agotar la edificabilidad atribuida por su reducido tamaño y geometría, ubicadas en la parte central del núcleo de Riópar y en los núcleos de carácter rural, donde la estructura de la propiedad está dividida en solares más reducidos.

Se ha considerado también que una parte de la edificabilidad existente, y de la que pueda obtenerse en las nuevas edificaciones se destinará a usos distintos del residencial (industrial, almacenaje, garajes, oficinas, comercios, hostelería y restauración, etc.). Para ello se ha introducido el coeficiente F_{res} , que representa la fracción de la superficie construida destinada a usos complementarios al de vivienda en los edificios de uso global residencial.

Por último, se ha tenido en cuenta la dinámica inmobiliaria registrada en los últimos años, para considerar la evolución del parque de vivienda y ajustar las previsiones a este dato.



Teniendo todo lo anterior en cuenta, se ha estimado el máximo número de viviendas nuevas que pueden obtenerse construyendo edificios en solares del suelo urbano consolidado, y reformando edificaciones preexistentes. Obtenido el número de nuevas viviendas, se ha estimado el aprovechamiento residencial (m^2_t R) correspondiente a la construcción de solares y reformas en suelo urbano, aplicando la superficie media de vivienda (T_{viv}).

En conclusión, la intensidad y densidad de edificación máxima para el suelo urbano consolidado se ha determinado sumando, a los datos de la situación actual, el incremento anteriormente calculado.

Hay que señalar que dicho aumento o incremento de edificabilidad sobre la actual no supone ningún incremento sobre la edificabilidad preexistente lícitamente realizada a efectos del cumplimiento del art. 104 y 105 del RP. Es sólo un aumento sobre lo realmente edificado actualmente. La edificabilidad preexistente lícitamente realizada a que hace referencia la normativa es bastante superior a lo realmente edificado, puesto que se considera que todos los solares tienen una edificabilidad preexistente mínima de $1 m^2/m^2_s$ (en ZOUs residenciales), aunque realmente no haya ninguna construcción en ellos.

El incremento en el número de viviendas previsto en suelo urbano consolidado teniendo en cuenta todo lo anterior es el siguiente:

Ámbito	Sup. vacante (m^2_s)	eN (m^2_c/m^2_s)	AO (m^2_c)	Fres (%)	AOR (m^2_c)	T_{viv} (m^2_{cR})	Nº Viv (viv)
ZOU 1 Casco	25.926	1,72	44.593	63%	28.094	152	185
ZOU 2 Vivienda Unifamiliar	2.203	1,08	2.379	66%	1.570	174	9
ZOU 3 Conjunto Histórico	0	1,10	0	73%	0	124	0
ZOU 4 Hotel	0	0,74	0	0%	0	0	0
ZOU 5 Riópar Viejo	637	1,23	784	90%	706	118	6
ZOU 6 Casa de la Noguera	61	1,65	345	83%	287	96	3
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	1.281	1,40	2.048	81%	1.659	119	14
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	211	1,40	295	81%	239	119	2
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	1.070	1,40	1.498	81%	1.213	121	10
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	0	1,40	255	81%	207	103	2
TOTAL	30.108	---	50.150	---	32.315	---	217

Tabla 15. *Nuevas viviendas previstas en suelo urbano consolidado.*

Una vez conocido el número de nuevas viviendas previsto, si se tiene en cuenta el ratio de habitantes por cada $100 m^2_{cR}$ obtenido en el apartado 4.1.2.7 de la



Memoria Informativa y la fracción de viviendas principales puede estimarse el incremento de población esperable. En este punto hay que señalar dos aspectos:

- El ratio de habitantes por cada 100 m²_{CR} empleado se ha justificado en la M.I. del POM, en función del número de habitantes por vivienda principal y el tamaño medio de viviendas obtenido. Este valor es de 2,1 hab/100 m²_{CR}. Dado que las viviendas previstas en suelo urbano responden mayoritariamente a tipologías y tamaños similares a los existentes, se considera adecuado adoptar este ratio en el caso de las edificaciones en esta clase de suelo.
- En lo relativo al tipo de vivienda, el dato obtenido en la fase de información de 49% de viviendas principales se antoja adecuado para Riópar, pero es a todas luces excesivo para el resto de núcleos existentes en el término municipal, como ha podido constatarse en las distintas visitas realizadas a lo largo de distintas épocas del año. Es por esto, que se ha adoptado un valor conservador de un 25% de viviendas principales en estos núcleos, manteniendo el dato del 49% para el caso de Riópar.

Las cifras del incremento poblacional previsto en suelo urbano teniendo en cuenta lo anterior son las siguientes:

Ámbito	AOR (m ² _c)	Viv. Princ. (%)	hab/100 m ² _{CR}	Pob. Perm. (hab)	Pob. Total (hab)
ZOU 1 Casco	28.094	49%	2,10	290	590
ZOU 2 Vivienda Unifamiliar	1.570	49%	2,10	17	33
ZOU 3 Conjunto Histórico	0	49%	2,10	0	0
ZOU 4 Hotel	0	0%	2,10	0	0
ZOU 5 Riópar Viejo	706	25%	2,10	8	15
ZOU 6 Casa de la Noguera	287	25%	2,10	3	7
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	1.659	25%	2,10	11	37
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	239	25%	2,10	2	6
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	1.213	25%	2,10	7	26
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	207	25%	2,10	2	5
TOTAL	32.315	---	---	340	719

Tabla 16. *Incrementos de población previstos en suelo urbano consolidado.*

1.1.3.2.- ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

Para los distintos sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y unidades de actuación (UA) de suelo urbano no consolidado (SUNC), los parámetros de intensidad



y densidad de edificación se han fijado considerando la tipología edificatoria prevista (establecida en la ordenanza tipológica de aplicación) y las características geométricas de la trama urbana prevista (en el caso de que el Plan haya previsto la ordenación detallada del sector).

La densidad de edificación (viv/ha) no tiene carácter normativo, sino únicamente justificativo, pero la densidad de población (hab/ha) sí, en aplicación del DL 1/2010. El POM incorpora los parámetros normativos en las normas urbanísticas, en las fichas-resumen individualizadas de cada ámbito de planeamiento. En la tabla resumen incluida al final de este capítulo pueden consultarse los valores pormenorizados de cada ámbito de planeamiento.

En Riópar, en los diferentes sectores y unidades de actuación, se ha fijado una densidad edificatoria en torno a las 15-35 viv/ha, para la tipología de viviendas aisladas, similar a la existente en los ámbitos de residencial unifamiliar que ya se han consolidado con cada una de estas tipologías.

Para obtener la densidad de población, se ha aplicado el ratio de 3 habitantes por cada 100 m²c edificable residencial establecido en el TRLOTAU.

A continuación se muestran los cálculos correspondientes a los ámbitos de planeamiento, diferenciando entre ámbitos cuyo objetivo es la regularización de urbanizaciones irregulares (en los que únicamente una fracción del suelo se destinará a nueva demanda de vivienda) de los ámbitos de nuevo desarrollo propuestos por el POM, en los que la totalidad del suelo se destinará a satisfacer la demanda prevista durante la vigencia del Plan:

Sup neta (S_n): Superficie total del ámbito descontando los sistemas generales

AO (m²_t): Aprovechamiento objetivo máximo (Sup neta x Intensidad máxima)

ie (m²_v/m²_s): Intensidad Edificatoria Máxima

N viv: N° de viviendas (AO/ tamaño medio en m²_t de la viv tipo)

DE (viv/ha): Densidad edificatoria máxima (N viv/Sup neta)

Pob (hab): Población máxima (AO residencial*ratio de habitantes cada 100 m²edificables residenciales)

DP (hab/ha): Población máxima (obtenida con ratio hab/100 m² t res)/Sup neta en ha)

T viv: Tamaño medio de las viviendas

F resid (m²_t/m²_s): Fracción de la vivienda que será para uso residencial

F princ (viv/viv): Fracción del total de viviendas que serán principales

ÁMBITOS DE REGULARIZACIÓN DE URBANIZACIONESINTENSIDAD Y DENSIDAD DE EDIFICACIÓN MÁXIMAS

Clasif.	Ámbito	Sup neta (m ² _s)	AO (m ² _c)	ie (m ² _c /m ² _s)	Tam. Viv. (m ² _t)	N viv.	DE (viv/ha)
SUNC	UA-1	56.917	23.850	0,42	173	138	25
SUNC	UA-2	11.205	4.604	0,41	171	27	25
SUNC	UA-3	42.904	19.864	0,46	201	99	24
SUNC	UA-4	53.160	23.158	0,44	191	121	23
Subtotal Riópar		164.186	71.476	0,44	---	385	23
SUB	S-6	44.356	16.035	0,36	276	58	14
Subtotal Urb. Los Pinos		44.356	16.035	0,36	---	58	13
TOTAL URB. IRREG.		208.542	87.511	0,42		443	21

Tabla 17. *Intensidad en ámbitos de planeamiento destinados a regularizar urbanizaciones.*

Como se ha analizado en puntos anteriores de este apartado, puede estimarse de manera conservadora que entre un 70 y un 75% del suelo vacante de estos ámbitos se encuentra vendido a propietarios que no han podido edificar por la situación urbanística particular en que se encuentran los terrenos. En realidad, esta demanda de suelo está cubierta al haberse vendido los terrenos y únicamente falta poder materializar la edificación por lo que no puede considerarse este suelo como parte del suelo a disponer para satisfacer la demanda previsible durante la vigencia del POM o se estaría en riesgo de proporcionar una reserva de suelo insuficiente.

De esta manera, de cara a cuantificar la necesidad de nuevo suelo urbanizable se ha considerado que, del total de nuevas viviendas que pueden acoger estos ámbitos, una proporción de entre el 25% y el 30% podrá destinarse a satisfacer nueva demanda. En apartados anteriores se ha calculado el número de viviendas existente en las urbanizaciones de la periferia de Riópar (83) y en la urbanización Los Pinos (43). Esto quiere decir que una vez se desarrollen los ámbitos el suelo podrá dar cabida a 302 nuevas viviendas en las urbanizaciones de la periferia de Riópar y 15 en Los Pinos.

Todo lo anterior supone que, adoptando el valor intermedio del intervalo definido para las nuevas viviendas que pueden satisfacer demanda actual, de cara a dimensionar la necesidad de clasificar suelo urbanizable puede considerarse una capacidad de acogida de 83 nuevas viviendas en las urbanizaciones de Riópar y 4 nuevas viviendas en Los Pinos.



No obstante lo anterior, los cálculos de demandas de servicios y las reservas dotacionales se han realizado para el total de viviendas que pueden construirse en cada ámbito (existentes y nuevas), pues aunque las parcelas ya vendidas no representen suelo capaz de satisfacer demanda de vivienda, sí que generan demanda de servicios y dotaciones

DENSIDAD POBLACIONAL

Los datos de intensidad previstos en estos ámbitos dan lugar a los siguientes parámetros de población censada esperable, capacidad de acogida y densidad poblacional máxima, en función de la superficie construida residencial máxima.

Clasif.	Ámbito	Sup neta (m ² _s)	AO (m ² _c)	Fres (%)	AOR (m ² _{cR})
SUNC	UA-1	56.917	23.850	75%	17.888
SUNC	UA-2	11.205	4.604	75%	3.453
SUNC	UA-3	42.904	19.864	75%	14.873
SUNC	UA-4	53.160	23.158	79%	18.206
Subtotal Riópar		164.186	71.476	76%	54.419
SUB	S-6	44.356	16.035	80%	12.828
Subtotal Urb. Los Pinos		44.356	16.035	80%	12.828
TOTAL URB. IRREG.		208.542	87.511	77%	67.247

Tabla 18. *AOR máximo resultante de aplicar las intensidades previstas.*

Una vez conocida la superficie construida residencial máxima, se calcula la población que puede acoger esta superficie. En este cálculo, al tratarse de viviendas de nueva creación se ha empleado el ratio de 3 habitantes por cada 100 m²_{cR}. En cuanto a población permanente y estacional, en las áreas irregulares de Riópar se ha considerado que se mantendrá la proporción de viviendas principales detectada en la fase de información (49%), en el caso de Los Pinos, al tratarse de una urbanización aislada destinada fundamentalmente a segunda residencia, dicho porcentaje se ha reducido al 25%.

Clasif.	Ámbito	AOR (m ² _{cR})	Viv. Princ. (%)	hab/100 m ² _{cR}	Pob. Perm. (hab)	Pob. Total (hab)	Sup neta (m ² _s)	DP (hab/ha)
SUNC	UA-1	17.888	49%	3,00	263	537	56.917	95
SUNC	UA-2	3.453	49%	3,00	51	104	11.205	93
SUNC	UA-3	14.873	49%	3,00	219	447	42.904	105
SUNC	UA-4	18.206	49%	3,00	269	547	53.160	103
Subtotal Riópar		54.419	49%	3,00	802	1.635	164.186	100



Clasif.	Ámbito	AOR (m ² _{cR})	Viv. Princ. (%)	hab/100 m ² _{cR}	Pob. Perm. (hab)	Pob. Total (hab)	Sup neta (m ² _s)	DP (hab/ha)
SUB	S-6	12.828	25%	3,00	97	385	44.356	87
Subtotal Urb. Los Pinos		12.828	25%	3,00	97	385	44.356	87
TOTAL URB. IRREG.		67.247	---	3,00	899	2.020	208.542	97

Tabla 19. *Población prevista en los ámbitos de regularización de urbanizaciones y densidad poblacional asociada.*

ÁMBITOS DE NUEVO DESARROLLO

INTENSIDAD Y DENSIDAD DE EDIFICACIÓN MÁXIMAS

Clasif.	Ámbito	Sup neta (m ² _s)	AO (m ² _c)	ie (m ² _c /m ² _s)	Tam. Viv. (m ² _t)	N viv.	DE (viv/ha)
SUB	S-1	18.488	8.015	0,43	174	46	25
SUB	S-2	24.576	12.497	0,51	184	68	25
SUB	S-3	22.144	8.819	0,40	200	44	24
SUB	S-4	19.830	9.260	0,47	175	53	23
SUB	S-5	16.274	8.225	0,51	175	47	24
Subtotal Riópar		101.311	46.816	0,46	---	258	25
SUB	S-7	40.094	19.205	0,48	0	0	0
Subtotal Pol. Ind.		40.094	19.205	0,48	---	0	0
TOTAL		141.405	66.021	0,47	---	258	---

Tabla 20. *Intensidad en ámbitos de planeamiento destinados a regularizar urbanizaciones.*

De acuerdo con las hipótesis definidas en puntos anteriores, la totalidad de las viviendas previstas en estos ámbitos están destinadas a cubrir la demanda que se genere desde la aplicación del Plan.

Como puede verse, la cifra de viviendas previstas en suelo urbanizable se encuentra dentro del intervalo definido en los cálculos realizados al inicio del apartado 1.1.3, que establecían una necesidad de **entre 245 y 265 viviendas en suelo urbanizable**, una vez descontadas las 217 nuevas viviendas que puede acoger el suelo urbano y la fracción de nuevas viviendas que podría cubrir nueva demanda en las urbanizaciones irregulares.

1.1.3.3.- POBLACIÓN TOTAL PREVISTA

En este apartado se justifican los cálculos correspondientes a la población prevista por el POM.



Como hipótesis para las nuevas viviendas en los ámbitos de planeamiento, se ha asumido una proporción de 3 habitantes por cada 100 m²t residencial, mientras que en SUC se ha empleado un ratio de 2,10 habitantes por cada 100 m²t residencial. La fracción de viviendas no principales (secundarias) utilizada es del 49% respecto al total en el núcleo de Riópar, y del 25% en el resto de núcleos y urbanizaciones aisladas. Estos valores se han fijado a partir de los datos extraídos de la fase de información y de la tendencia registrada en los últimos años.

Así pues, en suelo urbano consolidado, la población prevista se obtiene de sumar, a la población actual, la correspondiente a las nuevas viviendas que el POM prevé que se construyan en SUC en los próximos 12 años. En el apartado 1.4.2.2 del presente documento: Intensidades y densidades de edificación máximas; áreas de suelo urbano consolidado, se justifica el ratio habitantes/100 m²_{TR} adoptado en los cálculos para el suelo urbano consolidado.

Para el suelo urbanizable, la población prevista se obtiene directamente de aplicar el ratio de habitantes por techo sobre el máximo de techo permitido en cada ámbito de planeamiento.

El total previsto para cada núcleo de población se desglosa en población permanente y total (permanente + estacional). La población permanente servirá como estimación de la evolución del padrón municipal en los próximos años.

Ámbito	Pob. actual		Incremento		Pob. horizonte	
	Perm.	Total	Perm.	Total	Perm.	Total
ZOU 1 Casco	1.228	2.216	290	590	1.518	2.806
ZOU 2 Vivienda Unifamiliar	24	72	17	33	41	105
ZOU 3 Conjunto Histórico	98	204	0	0	98	204
ZOU 4 Hotel	0	0	0	0	0	0
ZOU 5 Riópar Viejo	5	70	8	15	13	85
ZOU 6 Casa de la Noguera	17	103	3	7	20	110
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	24	138	11	37	35	175
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	8	25	2	6	10	31
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	10	59	7	26	17	85
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	6	54	2	5	8	59
TOTAL SUC	1.396	2.803	329	682	1.725	3.485

Tabla 21. Evolución de población prevista en SUC.

Por su parte, los ámbitos de planeamiento presentan las siguientes cifras de población asociadas a la intensidad máxima atribuida por el Plan.



Ámbito	Pob. horizonte	
	Perm.	Total
UA-1	263	537
UA-2	51	104
UA-3	219	447
UA-4	269	547
TOTAL UA EN SUNC	802	1.635
S-6	97	385
TOTAL LOS PINOS	97	385
TOTAL ACTUACIONES REGULARIZACIÓN	899	2.020
S-1	89	181
S-2	135	275
S-3	101	205
S-4	103	209
S-5	91	186
S-7	0	0
TOTAL NUEVOS DESARROLLOS	519	1.056
TOTAL ÁMBITOS	1.418	3.076

Tabla 22. Población prevista en los ámbitos de planeamiento.

1.1.3.4.- EVOLUCIÓN POR HORIZONTES

A continuación se realiza un análisis de la evolución de la población y el parque de vivienda durante los próximos 12 años. El desarrollo de cada ámbito se ha previsto en uno de los tres cuatrienios de vigencia del POM. La secuencia de desarrollo prevista puede consultarse en el apartado 1.3.2.4 de la presente Memoria Justificativa.

En primer lugar, tenemos los datos de la situación actual del suelo urbano consolidado, con los datos de vivienda y censo identificados en la memoria informativa.

Los horizontes 1, 2 y 3 son cada uno de los cuatrienios de aplicación del Plan. En ellos consideramos el desarrollo de los correspondientes ámbitos de planeamiento, de acuerdo con la programación y prioridades establecida en el POM.

En cuanto al suelo urbano consolidado, puesto que no se incluye en ningún ámbito de planeamiento, estableceremos dos hipótesis u horizontes de planificación. Por un lado, las nuevas viviendas en SUC que se prevé que se vayan a construir por edificación solares o reforma de edificios existentes, en los próximos 12 años. Por otro lado, el número máximo de viviendas materializable en SUC con el completo desarrollo del POM, que es un horizonte teórico, únicamente alcanzable mucho tiempo después de los próximos 12 años.



Estableceremos un «horizonte 0», que se corresponde con el estado actual y el incremento correspondiente al SUC en los próximos 12 años. Se trata de un desarrollo urbanístico que no queda condicionado a instrumentos de planeamiento posteriores, puesto que el incremento del SUC no está en ningún ámbito de planeamiento.

Se observa que en la Urbanización Los Pinos (al igual que se ha hecho en el resto de urbanizaciones de la periferia de Riópar), a pesar de existir 43 viviendas en la actualidad, no se ha contabilizado población permanente hasta el desarrollo del sector de suelo urbanizable previsto. Esto se ha considerado de esta forma al tratarse de una zona que en la actualidad se destina eminentemente a segundas residencias, además se encuentra aislado del núcleo de población, por lo que, ante la falta de datos más precisos, se ha considerado que no existe población residente con carácter permanente en la actualidad.

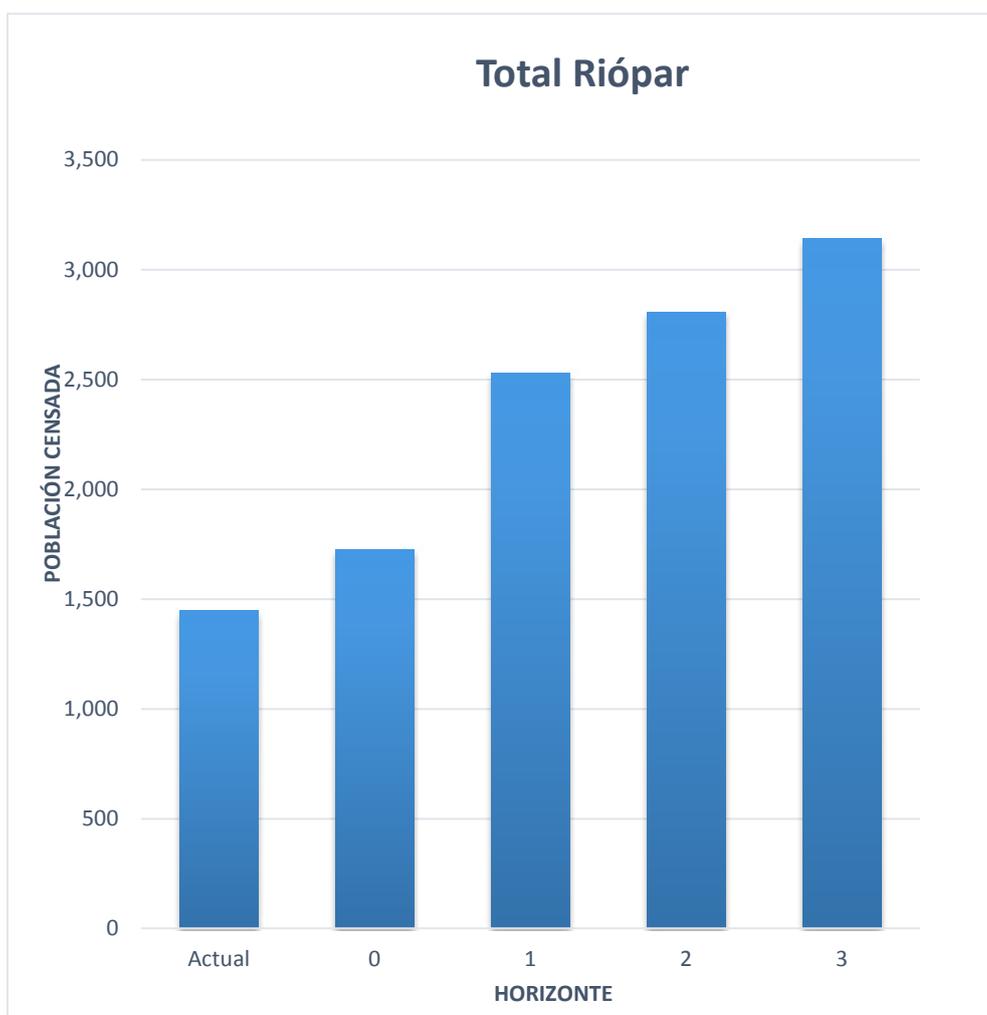


Figura 11. Evolución demográfica prevista.



La **evolución real esperable** asociada a la programación establecida para el año horizonte de aplicación del POM (12 años desde su entrada en vigor) puede estimarse a partir de la situación actual del suelo urbano consolidado, y tener en cuenta el incremento de viviendas y población correspondiente a las reformas de edificios existentes y a la consolidación de solares, a un ritmo razonable.

De este modo, el número de viviendas en 12 años es igual al número de viviendas actual incrementado en las nuevas viviendas construidas en los próximos 12 años. Y la población para dentro de 12 años es la población actual, incrementada por la población residente (censada) en las nuevas viviendas.

SUELO URBANO CONSOLIDADO								
Núcleo	ZOU	Actual			Previsto			
		N viv	Pob. perm.	Pob. total	N viv	Pob. perm.	Pob. total	
Riópar	ZOU 1 Casco	694	1.228	2.216	879	1.518	2.806	
Riópar	ZOU 2 Vivienda Unifamiliar	19	24	72	28	41	105	
Riópar	ZOU 3 Conjunto Histórico	78	98	204	78	98	204	
Riópar	ZOU 4 Hotel	0	0	0	0	0	0	
Riópar Viejo	ZOU 5 Riópar Viejo	30	5	70	36	13	85	
Casa de la Noguera	ZOU 6 Casa de la Noguera	47	17	103	50	20	110	
Núcleos Carácter Rural	ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	56	24	138	70	35	175	
Cortijo del Cura	ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	10	8	25	12	10	31	
El Gollizo	ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	24	10	59	34	17	85	
Cortijo de Arroyo Frío	ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	22	6	54	24	8	59	
TOTAL		924	1.396	2.803	1.141	1.725	3.485	

Tabla 23. Evolución prevista por el POM en SUC.

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO								
Núcleo	Nombre	Actual			Previsto			Horiz.
		N viv	Pob. perm.	Pob. total	N viv	Pob. perm.	Pob. total	
Riópar	UA-1	2	1	3	138	263	537	1
Riópar	UA-2	6	4	18	27	51	104	1
Riópar	UA-3	35	22	105	99	219	447	1
Riópar	UA-4	40	25	120	121	269	547	1
Riópar	S-1	0	0	0	46	89	181	2
Riópar	S-2	0	0	0	68	135	275	3
Riópar	S-3	0	0	0	44	101	205	2
Riópar	S-4	0	0	0	53	103	209	3
Riópar	S-5	0	0	0	47	91	186	2



ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO								
Núcleo	Nombre	Actual			Previsto			Horiz.
		N viv	Pob. perm.	Pob. total	N viv	Pob. perm.	Pob. total	
Urb. Los Pinos	S-6	43	0	0	58	97	385	3
Área. Ind.	S-7	0	0	0	0	0	0	3
TOTAL		126	52	246	701	1.418	3.076	

Tabla 24. Evolución prevista por el POM en SUNC y SUB.

Las siguientes tablas recogen, por horizontes, el número de viviendas y habitantes previstos por el POM, según la programación aquí recogida.

Núcleo	NÚMERO DE VIVIENDAS				
	HORIZONTE				
	Actual	2018	2022	2026	2030
Riópar	874	985	1.370	1.516	1.628
Riópar Viejo	30	36	36	36	36
Casa de la Noguera	47	50	50	50	50
Cortijo del Cura	10	12	12	12	12
El Gollizo	24	34	34	34	34
Cortijo de Arroyo Frío	22	24	24	24	24
Los Pinos	43	43	43	43	58
Pol. Ind.	0	0	0	0	0
Total	1.050	1.184	1.569	1.715	1.842

Tabla 25. Evolución prevista del parque de viviendas.

Como vemos, el incremento de viviendas previsto para los próximos 12 años es coherente con las previsiones realizadas en los puntos anteriores de la presente Memoria Justificativa.

Si se observa, el número de viviendas existente 1.050 es superior a las viviendas existentes en suelo urbano consolidado (924). Esto es así al existir cierto número de viviendas ya construidas en los ámbitos de urbanización irregular.

Si descontamos del total las 126 viviendas existentes en ámbitos de urbanización irregular se obtienen las 924 viviendas existentes en SUC.

Nombre	Actual (N viv)	Previsto (N viv)	Incremento (N viv)
UA-1	2	138	136
UA-2	6	27	21
UA-3	35	99	64
UA-4	40	121	81
S-6	43	58	15



Nombre	Actual (N viv)	Previsto (N viv)	Incremento (N viv)
TOTAL	126	443	317

Tabla 26. *Resumen nuevas viviendas previstas por el POM en ámbitos de regularización.*

Núcleo	POBLACIÓN PERMANENTE (CENSO)				
	Actual	HORIZONTE			
		2018	2022	2026	2030
Riópar	1.402	1.657	2.459	2.740	2.978
Riópar Viejo	5	13	13	13	13
Casa de la Noguera	17	20	20	20	20
Cortijo del Cura	8	10	10	10	10
El Gollizo	10	17	17	17	17
Cortijo de Arroyo Frío	6	8	8	8	8
Los Pinos	0	0	0	0	97
Pol. Ind.	0	0	0	0	0
Total	1.448	1.725	2.527	2.808	3.143

Tabla 27. *Evolución prevista de la población permanente.*

Núcleo	POBLACIÓN TOTAL				
	Actual	HORIZONTE			
		2018	2022	2026	2030
Riópar	2.738	3.115	4.750	5.322	5.806
Riópar Viejo	70	85	85	85	85
Casa de la Noguera	103	110	110	110	110
Cortijo del Cura	25	31	31	31	31
El Gollizo	59	85	85	85	85
Cortijo de Arroyo Frío	54	59	59	59	59
Los Pinos	0	0	0	0	385
Pol. Ind.	0	0	0	0	0
Total	3.049	3.485	5.120	5.692	6.561

Tabla 28. *Evolución prevista de la población total (permanente + estacional).*

1.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan de Ordenación Municipal de Riópar clasifica los terrenos de todo el término municipal, según lo establecido en los artículos 45, 46 y 47 del TRLOTAU y en los artículos 104 y 105 del RP, en suelo urbano (SU), urbanizable (SUB) y suelo rústico (SR), en las categorías y subcategorías que proceda.



Las superficies de cada clase, categoría y subcategoría de suelo se muestran en la siguiente tabla:

Clase	Categoría	Subcategoría	Superficie (m ² s)
SU			526.836
	SUC		361.044
	SUNC		165.792
SUB			208.146
SR			80.485.495
	SRR		5.914.166
	SRNUEP		74.571.329
		PA (Ambiental, Natural, Cultural, Paisajística o de Entorno)	74.320.664
		PE (Estructural)	33.042
		PI (Infraestructuras)	847.731
Total Término Municipal			81.220.477

Tabla 29. Superficies de las diferentes clases y categorías de suelo.

* Las superficies indicadas corresponden a la superficie total medida de cada una de las categorías. Cuando se superponen varias categorías y subcategorías de protección prevalece (aunque no excluye) la de mayor rango de protección. Todo esto se indica más detalladamente en el Documento nº5, que corresponde a las Normas Urbanísticas.

El resto de terrenos que no se adscriben a ninguna de las categorías del SRNUEP se clasifican de acuerdo al artículo 6 del RSR como Suelo Rústico de Reserva (SRR).

En cuanto al SUC, la superficie total representada en la tabla anterior no coincide con la suma de todas las ZOU en SUC al haberse clasificado como urbanos 966 m²_s correspondientes al tramo del DPH del arroyo del Gollizo a su paso por Riópar en su salida sur, cuya superficie no se ha computado dentro de ninguna calificación.

En un apartado posterior se describe la ordenación estructural (OE) definida por el POM para el suelo rústico (SR).

1.2.1.- SUELO URBANO

La práctica totalidad del núcleo de Riópar se clasifica como suelo urbano por contar con todos los servicios para obtener la condición de solar, o estar parcialmente



urbanizados, siempre que la deficiencia sea subsanable con un proyecto de urbanización simplificado según establece el art 99.2 de RP. La existencia de dichos servicios se puede consultar en el Doc. nº2 Planos de Información.

Así mismo, los núcleos de Riópar Viejo, Casa de la Noguera, El Gollizo, Umbría Angulo y Cortijo del Cura también se clasifican como suelo urbano por el mismo motivo.

1.2.1.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

Los terrenos definidos como SUC se corresponden con aquellos terrenos que cuentan con todos los servicios para obtener la condición de solar. Cabe decir que en ningún caso se clasificado como suelo urbano consolidado actuaciones urbanizadoras irregulares.

RIÓPAR

Prácticamente todo el casco urbano de **Riópar** se ha clasificado como suelo urbano consolidado, ya que los terrenos se encuentran completamente urbanizados y el POM mantiene sin incremento alguno la edificabilidad preexistente lícitamente realizada.

Únicamente se identifican algunos viales, como los que bordean el colegio, instituto y campo de fútbol al sur del núcleo donde existen carencias, no obstante el Ayuntamiento tiene previsto subsanarlas mediante la ejecución de Proyectos de Obra Pública Ordinaria. En cuanto a las áreas identificadas en la fase de información como Suelos Urbanizados Irregularmente se han excluido de la delimitación del Suelo Urbano Consolidado al haberse desarrollado al margen de los procedimientos previstos en la legislación urbanística.

En la parte norte del núcleo de Riópar se han realizado pequeños ajustes para permitir completar de manera funcional la red viaria, de este modo se han incluido dentro del SUC los terrenos que conectan el Paseo del Prado con la calle Pintor Velázquez y su prolongación hasta la avenida de la Chopera, además del tramo del camino de El Gollizo que discurre junto al futuro Parque de San Rafael, que en la actualidad tienen un uso dotacional viario pero con carencias en la urbanización que el Ayuntamiento prevé subsanar mediante Obra Pública Ordinaria.



RIÓPAR VIEJO

Como se ha señalado en la Memoria Informativa, el núcleo de **Riópar Viejo** cuenta con pavimentación de calles y servicios urbanos, salvo red de saneamiento y evacuación de aguas a un sistema de depuración. Adicionalmente la pavimentación de la calle Victoria y la explanada anexa a la misma presenta algunas deficiencias. El Ayuntamiento tiene previsto realizar las mejoras de pavimentación y saneamiento mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, además el POM prevé la inversión municipal en un sistema de depuración adecuado para sustituir las fosas sépticas y pozos filtrantes que existen en la actualidad en las viviendas.

Por todo ello se ha procedido a la delimitación de los terrenos que cuentan con servicios urbanos en los que el POM mantiene la edificabilidad respecto de la existente lícitamente realizada y a su clasificación como SUC de acuerdo al artículo 105.2 del RP.

CASA DE LA NOGUERA

Casa de la Noguera cuenta con viales pavimentados de plataforma única por su reducida anchura, además de con servicio de alumbrado público, abastecimiento de agua y electricidad. En cuanto al saneamiento existe una red de saneamiento unitaria pero no sistema de depuración de aguas residuales. Algunas viviendas vierten a fosas sépticas o pozos filtrantes individuales por lo que el Ayuntamiento tiene prevista una inversión para completar la red de saneamiento e instalar un sistema de depuración de aguas residuales que permita solucionar esta carencia mediante Obra Pública Ordinaria.

Por todo ello se ha procedido a la delimitación de los terrenos que cuentan con servicios urbanos en los que el POM mantiene la edificabilidad respecto de la existente lícitamente realizada y a su clasificación como SUC de acuerdo al artículo 105.2 del RP.

NÚCLEOS DE CARÁCTER RURAL

En el caso de **Cortijo del Cura** las carencias detectadas se centran en la red de saneamiento, inexistente en la actualidad ya que las viviendas vierten a fosas sépticas individuales. No obstante lo anterior, se prevé que el Ayuntamiento acometa las obras necesarias para la instalación de este servicio en el núcleo, así como la



implantación de un sistema de depuración de aguas adecuado. Todas estas actuaciones se prevé realizarlas mediante Obra Pública Ordinaria.

Por su parte, **El Gollizo** dispone de todos los servicios urbanos, abastecimiento, electricidad y saneamiento con su red conectada a la EDAR municipal. Sus calles se encuentran pavimentadas, recientemente se han realizado obras de mejora de la pavimentación en el barrio norte.

Cortijo de Arroyo Frío, también conocido por los lugareños como Umbría Angulo, dispone de viales pavimentados, abastecimiento de agua y electricidad, pero no existe red de saneamiento. Se prevé que el Ayuntamiento ejecute las obras necesarias para completar la red de saneamiento, así como la instalación de un sistema de depuración de aguas mediante Obra Pública Ordinaria.

El resto de núcleos de población identificados en la fase de información no están integrados en una malla urbana que justifique su clasificación como suelo urbano, además, su dinámica urbanística es escasa y su relevancia en el modelo municipal pequeña. Por todo ello se ha optado por mantener el carácter rural de todas estas unidades de población manteniendo la clasificación como suelo rústico de los terrenos que las componen.

1.2.1.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC)

ÁMBITOS QUE EL POM REMITA A OPERACIONES DE REFORMA INTERIOR

El POM de Riópar no delimita ningún ámbito sometido a operaciones de reforma interior, por lo que no existe suelo urbano no consolidado incluido en este supuesto.

ÁMBITOS A LOS QUE EL POM ATRIBUYA UN INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El POM de Riópar no atribuye incrementos de aprovechamiento en suelo urbano, por lo que no procede la clasificación como suelo urbano no consolidado de terrenos bajo este supuesto.

TERRENOS EN LOS QUE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN REQUIERE LA PREVIA DELIMITACIÓN DE UNA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

En Riópar existen varias áreas dotadas de servicios urbanos que se encuentran parcialmente consolidadas por la edificación en las que la actividad de



ejecución requiere delimitar previamente una Unidad de Actuación Urbanizadora (UA) con el objetivo de regularizar su situación, completando su urbanización y garantizando los mecanismos de obtención de las reservas de suelo dotacional público necesarias para obtener unas condiciones óptimas de urbanización. Estas áreas quedarán vinculadas al proceso de urbanización mediante la programación de actuaciones urbanizadoras.

Estas áreas coinciden con los ámbitos delimitados en la fase de información como Suelo Urbanizado Irregularmente SUI-1: «Loma del Pajar», SUI-2: «SAU-1/S-5», SUI-3: «Haza de San Luis» y SUI-4: «Collado de la Era». Se trata de urbanizaciones irregulares, en la periferia del núcleo de Riópar. Estas urbanizaciones se encuentran parcialmente integradas en la trama urbana existente por lo que se han clasificado como suelo urbano, en la categoría de suelo urbano no consolidado (SUNC) para su desarrollo mediante la programación de actuaciones urbanizadoras.

A continuación se procede a cuantificar la superficie ocupada por la edificación.

SUI-1: «LOMA DEL PAJAR»

Se ha delimitado un área coincidente con la urbanización ejecutada de modo irregular que se describe en el Capítulo 6 de la Memoria Informativa del presente POM. Como se recoge en dicha M.I. la urbanización recoge una delimitación coincidente con el Sector SAU-1/S-9 delimitado por las NNSS Municipales de Riópar, que no llegaron a aprobarse definitivamente.

La zona cuenta con servicios urbanos. La siguiente tabla recoge la superficie edificable (lucrativa) total abastecida por las redes de servicios, así como la superficie de las parcelas edificadas.

Ámbito	Sup. Lucrativa total (m ² _s)	Sup. Lucrativa edificada (m ² _s)	% ocupado edificación
SUI-1	40.276	1.235	3%

SUI-2: «MINGOBAZO»

Se ha delimitado un área coincidente con la Fase 1 de la urbanización ejecutada de modo irregular que se describe en el Capítulo 6 de la Memoria Informativa del presente POM. Como se recoge en dicha M.I. la urbanización recoge



una delimitación coincidente con la Fase 1 del Sector SAU-1/S-5 delimitado por las NNSS Municipales de Riópar, que no llegaron a aprobarse definitivamente.

La zona cuenta con servicios urbanos. La siguiente tabla recoge la superficie edificable (lucrativa) total abastecida por las redes de servicios, así como la superficie de las parcelas edificadas.

Ámbito	Sup. Lucrativa total (m ² _s)	Sup. Lucrativa edificada (m ² _s)	% ocupado edificación
SUI-2	7.795	2.718	35%

SUI-3: «HAZA DE SAN LUIS»

Se ha delimitado un área que incluye la zona urbanizada de modo irregular que se describe en el Capítulo 6 de la Memoria Informativa del presente POM. Como se recoge en dicha M.I. la delimitación incluye los terrenos calificados como ZU-3/EA-7 por las NNSS Municipales de Riópar, que no llegaron a aprobarse definitivamente. Cabe señalar que se han excluido de la delimitación los terrenos que presentan riesgo de inundación para un periodo de retorno de 500 años, según la información extraída del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables.

La zona cuenta con servicios urbanos. La siguiente tabla recoge la superficie edificable (lucrativa) total abastecida por las redes de servicios, así como la superficie de las parcelas edificadas.

Ámbito	Sup. Lucrativa total (m ² _s)	Sup. Lucrativa edificada (m ² _s)	% ocupado edificación
SUI-3	47.116	22.922	49%

SUI-4: «COLLADO DE LA ERA»

Se ha delimitado un área coincidente con la urbanización ejecutada de modo irregular que se describe en el Capítulo 6 de la Memoria Informativa del presente POM. Como se recoge en dicha M.I. la urbanización recoge una delimitación coincidente con el Sector SAU-1/S-2 delimitado por las NNSS Municipales de Riópar, que no llegaron a aprobarse definitivamente.



La zona cuenta con servicios urbanos. La siguiente tabla recoge la superficie edificable (lucrativa) total abastecida por las redes de servicios, así como la superficie de las parcelas edificadas.

Ámbito	Sup. Lucrativa total (m ² _s)	Sup. Lucrativa edificada (m ² _s)	% ocupado edificación
SUI-4	45.877	16.474	36%

En consecuencia, se han delimitado cuatro unidades de actuación (UA), UA-1, UA-2, UA-3 y UA-4 en Suelo Urbano No Consolidado ubicadas en el perímetro del núcleo de Riópar y cuya delimitación se corresponde con las siguientes zonas de SUI (Suelo Urbanizado Irregularmente):

- UA-1: SUI-1 Loma del Pajar.
- UA-2: SUI-2: Fase 1 SAU-1/S-5 NNSS Municipales.
- UA-3: SUI-3: Haza de San Luis.
- UA-4: SUI-4: Collado de la Era.

1.2.1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LAS URBANIZACIONES IRREGULARES DE LA PERIFERIA DE RIÓPAR

Como puede comprobarse, los cuatro ámbitos están ocupados por la edificación en una proporción inferior a las dos terceras partes del espacio servido por las redes de servicios. No obstante lo anterior, dado el avanzado estado actual de las obras de urbanización y su integración dentro de la malla urbana de Riópar, no parece adecuado adscribir estos terrenos a la clase legal de suelo urbanizable, ya que su programación y ejecución no va a dar lugar en la práctica a su transformación, tal y como establece en su artículo 106 el RP al definir esta clase de suelo. En realidad, la programación y ejecución dará lugar a la regularización y posibilitará la obtención del suelo dotacional público en la proporción legalmente establecida, repartiendo el coste de estas actuaciones entre los propietarios incluidos en la correspondiente Unidad de Actuación urbanizadora, pero manteniendo la estructura urbana que se ha generado con la ejecución de los viales. Por todo ello se ha procedido a su clasificación como suelo urbano no consolidado, de acuerdo con el artículo 105.3.B del Reglamento de Planeamiento.



El objetivo principal reside en la necesidad de regularizar actuaciones urbanizadoras irregulares observando todos los procedimientos legales. La delimitación de las correspondientes UA en SUNC permitirá regularizar la situación, respetando las obligatorias reservas para suelo dotacional público que establece el art. 21 del RP y realizando las cesiones pertinentes.

1.2.2.- SUELO URBANIZABLE

Se han delimitado un total de siete sectores de suelo urbanizable. Todos ellos cuentan con Ordenación Detallada.

El suelo urbanizable (SUB) definido es siempre adyacente al suelo urbano (SU), excepto en el caso de la Urbanización Los Pinos (S-6) y el área industrial definida al sureste del núcleo de Riópar (S-7).

Al este del núcleo de población se han delimitado dos áreas de suelo urbanizable residencial, comprendidas entre el perímetro del suelo urbano consolidado y una zona donde la topografía es abrupta (S-1 y S-2). Estos dos ámbitos servirán para dar continuidad a la trama urbana en la franja de crecimiento al este de Riópar que se inició con las actuaciones irregulares de la Loma del Pajar y Mingobazo.

Así mismo, en la parte sur del núcleo de población se ha delimitado otra zona de suelo urbanizable compuesta por dos sectores (S-3 y S-4), situada junto a la plaza de toros, lo que permitirá urbanizar adecuadamente una bolsa de terreno rústico que el desarrollo de la urbanización Collado de la Era dejó aislada en forma de isla completamente rodeada de suelo urbanizado.

En la parte suroeste del núcleo, junto a la carretera de Alcaraz y la Calle Rosario hay una pequeña zona clasificada como suelo urbanizable de uso residencial (S-5). Es bordeada por un SGDC que sirve de vial perimetral del núcleo, esta zona permitirá dar continuidad al frente sur del núcleo y completar la apertura y ejecución de la calle Circunvalación, que permitirá desviar el tráfico interurbano que actualmente cruza por la calle Valencia y Paseo de los Plátanos.

Al sur del núcleo de Riópar, con acceso desde la carretera CM-3204 se ha delimitado un área de suelo urbanizable con el objetivo de regularizar la Urbanización Los Pinos (S-6). Se ha optado por la clasificación de estos terrenos como suelo urbanizable para proceder a su regularización al tratarse de una urbanización aislada, que no se encuentra integrada en la malla urbana de Riópar. Hay que señalar que la



delimitación del sector de suelo urbanizable no coincide con la totalidad del área urbanizada de modo irregular (identificada en la fase de información como SUI-6 Urbanización «Los Pinos»). Esto se ha realizado así para excluir de la delimitación aquellos terrenos que presentan valores dignos de protección por hallarse incluidos dentro de la delimitación del espacio Red Natura 2000 ZEC – ZEPA «Sierra de Alcaraz y Segura y cañones del Segura y del Mundo».

Al sureste del núcleo de Riópar, adyacente con la carretera CM-412 se ha delimitado un área de suelo urbanizable de uso industrial con el objetivo de implantar una pequeña área industrial (S-7).

Como se ha estudiado en la Memoria Informativa, se ha desestimado establecer áreas de crecimiento urbanístico en zonas condicionadas por la presencia de valores naturales o por ciertos equipamientos, como el caso del entorno del cementerio.

1.2.3.- SUELO RÚSTICO

De acuerdo con el artículo 19.2 del RP, la clasificación del suelo como suelo rústico (SR) en sus diferentes subcategorías se considera ordenación estructural (OE).

Según los artículos 4, 5 y 6 del RSR, el suelo rústico (SR) se subdivide en las siguientes categorías:

- Suelo rústico no urbanizable de especial protección (SRNUEP).
- Suelo rústico de reserva (SRR).

1.2.3.1.- SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION (SRNUEP)

El Suelo Rústico no Urbanizable de Especial protección se divide en diferentes categorías y subcategorías. La clasificación de suelo rústico no urbanizable de especial protección en Riópar es la siguiente:

1. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN, CATEGORÍA AMBIENTAL, NATURAL, PAISAJÍSTICA O DE ENTORNO: SRNUEP-PA.

Existen 4 subcategorías, ambiental, natural, cultural y paisajística que se describen a continuación:

1.1. Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Ambiental: SRNUEP-PAA:



Comprende los terrenos que contengan bienes de dominio público hidráulico y pecuario, y sus zonas de protección.

En Riópar se identifican en esta subcategoría los siguientes terrenos:

Dominio Público Hidráulico:

Las distintas ramblas y cauces públicos identificados en la fase de información, junto con los terrenos comprendidos en la zona de policía de 100 m de anchura situada en los márgenes del cauce, salvo en los siguientes casos:

- Los tramos de los cauces incluidos en el Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas, en los que se ha obtenido mediante diversos métodos la delimitación de la zona inundable. En estos tramos, se incluyen dentro del SRNUEP-PAA los terrenos incluidos dentro de la delimitación de la T-500, con independencia de que los usos en la zona de policía quedarán condicionados según establece el RDPH.
- Los tramos en que dichos cauces discurren a través de suelo urbano o completamente rodeados de suelo urbano y/o urbanizable, en los que será de aplicación la Disposición Adicional Primera del Reglamento de Suelo Rústico.

Las áreas de captación de aguas subterráneas para abastecimiento público y sus perímetros de protección (300 m alrededor de la captación).

Dominio Público Pecuario:

La superficie ocupada por las vías pecuarias identificadas en la fase de información, así como una franja de 5 m a cada lado de las mismas.

1.2. Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Natural: SRNUEP-PAN: se adscriben los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas por el alto valor natural que poseen, los terrenos que presenten Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial, las formaciones boscosas naturales, los montes de utilidad pública y las áreas en que deba garantizarse la conservación del hábitat de especies amenazadas.

En la fase de información se han identificado las diferentes áreas incluidas en esta subcategoría.



La regulación de usos en estas áreas ha tenido en cuenta lo establecido en el Decreto 76/2016, de 13 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Recuperación del Águila Perdicera (*Aquila fasciata*) y se declaran zonas sensibles las áreas críticas para la supervivencia de esta especie en Castilla – La Mancha.

De acuerdo con el Plan de Gestión de «Sierra de Alcaraz y Segura y cañones del Segura y del Mundo» Los aprovechamientos y actividades que tengan lugar dentro del espacio Natura 2000, así como los usos tradicionales permitidos que se vienen realizando consuetudinariamente por los habitantes de la zona, se efectuarán de forma que se respete la conservación de los recursos naturales y bajo el principio de desarrollo sostenible del entorno. Los aprovechamientos consuntivos de los recursos naturales renovables habrán de ser sostenibles tanto a medio como largo plazo. En el caso de los recursos naturales no renovables, no serán objeto de aprovechamiento cuando éste suponga una merma para los mismos.

A fin de conservar los valores descritos y compatibilizar su protección con las actividades desarrolladas en la zona, se propone adoptar una regulación de usos que se adapte a la zonificación de los distintos instrumentos de gestión de espacios naturales.

ZONA DE CONSERVACIÓN Y USO TRADICIONAL

Se encuentra constituida por aquellas áreas, continuas o dispersas, que requieren el máximo grado de protección por contener recursos naturales de primera magnitud, en especial los considerados prioritarios por la normativa de la red, o por englobar procesos ecológicos que requieren condiciones de máxima naturalidad.

Se han seleccionado para esta zona por un lado los Espacios Naturales Protegidos incluidos en el espacio Natura 2000, a los que será de aplicación su normativa específica, y por otro lado los hábitat prioritarios siguientes: paredones rocosos, las galerías fluviales, los cursos de agua y los pastizales húmedos asociados a los mismos, los pinares naturales de laricio, los matorrales pulvulares de alta montaña y los yesares con vegetación gipsófila asociada.

Se podrán seguir realizando los mismos usos que han sido tradicionales, siempre y cuando no se modifique ni la forma ni la intensidad, si bien podrían establecerse limitaciones cuando se detectaran perjuicios a los recursos naturales protegidos de conservación prioritaria.



ZONA DE USO COMPATIBLE

Se encuentra constituida por aquellas áreas bien conservadas que engloban hábitats protegidos o que, aun no teniéndolos, forman parte de mosaicos territoriales unidos a los anteriores, o sirven como hábitat y zonas de alimentación de especies protegidas por la normativa de la red.

Esta zona comprende principalmente los terrenos forestales no incluidos en la zona de conservación, los terrenos agrícolas y las huertas que junto a la zona de conservación, completan las zonas de alimentación y campeo de las especies de fauna protegida de la ZEC/ZEPA.

Así mismo, también se integran en esta zona los caminos, sendas, y en general todas las vías de comunicación identificadas con este uso en el SIGPAC.

Además de los usos tradicionales desarrollados en las mismas, estas zonas pueden ser susceptibles de acoger usos y actividades adecuados para el desarrollo rural, de transformación del sector primario, de infraestructuras comunes o instalaciones relacionadas con el uso público, interpretación y gestión.

ZONA DE USO ESPECIAL

Incluye las zonas con valores no especialmente relevantes en relación con los objetivos de conservación del espacio, principalmente por ser ya las más humanizadas o con un uso más intenso.

Se han seleccionado zonas edificadas de caseríos, cortijos, caminos de acceso, instalaciones, etc.

1.3. Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección Cultural: SRNUEP-PAC.

La Carta Arqueológica de Riópar se encuentra aprobada por resolución de la Consejería de Cultura. En ella se señalan los elementos del patrimonio histórico y cultural que es preciso proteger adecuadamente mediante la normativa que el Plan determine.

Espacios del patrimonio cultural

En primer lugar, se han identificado yacimientos arqueológicos que atestiguan la presencia de asentamientos humanos desde la prehistoria. Por lo que la Carta Arqueológica define varios ámbitos de protección arqueológica.



Bienes del patrimonio cultural

En la Carta Arqueológica se identifican los cuatro elementos declarados Bien de Interés Cultural (BIC) existentes en Riópar. También vienen identificados los distintos elementos de patrimonio etnográfico e industrial. Todos estos elementos se protegerán adecuadamente por el POM.

La ubicación y características de todos los elementos vienen especificadas en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT), que forma parte del POM.

2. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ESTRUCTURAL: SRNUEP-PE

Comprende terrenos que presenten una alta potencialidad de aprovechamiento ganadero, agrícola, ganadero, forestal y extractivo.

Se incluyen en la categoría de Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Estructural Extractivo los terrenos en los que se ubican las diferentes canteras existentes en el término municipal.

3. SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS: SRNUEP-PI

Comprende los terrenos en suelo rústico por albergar algún tipo de infraestructura, equipamientos o instalaciones.

En Riópar se incluyen en esta categoría las tres carreteras que atraviesan el término municipal, así como sus zonas de servidumbre, además de las líneas eléctricas de alta y media tensión más una banda de protección de 5 m a ambos lados de las mismas.

Por otro lado, las infraestructuras y dotaciones de carácter estructurante relevante son señaladas en el POM como Sistemas Generales en Suelo Rústico: los depósitos y los pozos de abastecimiento, la EDAR y el cementerio, tanto el de Riópar como el de Riópar Viejo.

1.2.3.2.- SUELO RÚSTICO DE RESERVA

Se adscribirán todos los terrenos pertenecientes al suelo rústico que no presenten valores que los hagan merecedores de pertenecer a alguna de las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección anteriormente definidas.



1.3.- DELIMITACIÓN PRELIMINAR DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

1.3.1.- DELIMITACIÓN PROPUESTA Y ESPECIFICACIÓN DE CRITERIOS PARA SU DEFINICIÓN

La delimitación propuesta se ajusta en todo momento a los criterios del artículo 24.1.c del TRLOTAU. Los límites se establecen sobre la base de elementos existentes de relevancia (caminos, carreteras, calles, alineaciones, escarpes de la orografía, suelo ocupado por vegetación natural, etc.) o sobre elementos de la ordenación propuesta (alineaciones o ejes medios de manzana).

El tamaño de los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) se ha configurado con los siguientes criterios:

- Considerar que cada sector (S) está formado por una única unidad de actuación (UA). No obstante, al formularse el PAU correspondiente se pueden delimitar unidades de actuación más pequeñas, según se especifica en el artículo 29.5 del RP.
- Evitar sectores demasiado pequeños que proporcionen cesiones dotacionales inprovechables.
- Evitar sectores demasiado grandes que dificulten su ejecución, por tener costes de urbanización inasumibles por los agentes previstos.
- Conseguir sectores (y, por tanto, unidades de actuación) pequeñas y otros grandes para favorecer la intervención de agentes urbanísticos de diferente capacidad de gestión.

La nomenclatura utilizada por este plan es la siguiente:

- S-i-j para sectores (S) de suelo urbanizable (SUB), donde «i» es la numeración del sector en el interior del área de reparto y «j» denominación del área de reparto en que se encuentra incluido el sector correspondiente.

En el término municipal de Riópar se han definido un total de 7 sectores (S) en suelo urbanizable (SUB) y 4 ámbitos de suelo urbano no consolidado (SUNC) que serán objeto de Unidad de Actuación Urbanizadora (UA).



Las superficies de cada uno de los sectores y ámbitos de planeamiento se pueden consultar en la tabla resumen de la Ordenación Estructural (OE).

1.3.1.1.- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (UA) EN SUNC

Los siguientes ámbitos se han clasificado como unidades de actuación (UA) en suelo urbano no consolidado (SUNC) con el objetivo principal de regularizar las actuaciones urbanizadoras llevadas a cabo en los últimos años, garantizando que se complete la urbanización con las condiciones óptimas y se dispongan las reservas de suelo dotacional establecidas en la legislación urbanística.

Antes de entrar en el análisis pormenorizado de cada uno de los ámbitos definidos y para evitar repeticiones innecesarias se señala que el criterio general adoptado para abordar la delimitación de las unidades de actuación es el de incluir la totalidad de los terrenos servidos por las redes de servicios urbanos que se ejecutaron de manera irregular, con el objetivo de permitir que se complete el proceso de urbanización.

La función que desempeñarán las UA dentro de los objetivos previstos por el Plan para las áreas de suelo urbano no consolidado es establecer los mecanismos precisos para permitir la adecuada programación y desarrollo de un suelo que en la actualidad se encuentra en una situación de cierta complejidad, al haberse ejecutado parte de las obras de urbanización para dotar a los terrenos de condición de solar, pero no ser posible iniciar actuaciones edificatorias de manera legal.

Estas actuaciones tienen especial importancia dentro del modelo de ciudad propuesto, particularmente en lo relativo a la regularización de áreas parcialmente urbanizadas, ya que permitirán corregir una situación que se ha prolongado durante años en la que los terrenos se encuentran parcialmente incorporados al proceso urbanizador (con los impactos que ello conlleva a nivel de consumo del recurso suelo a nivel tanto medioambiental como paisajístico) pero no han podido proporcionar las ventajas que habría supuesto su desarrollo normal en cuanto a generación de riqueza, empleo, atractivo turístico y de población.

UA-1 LOMA DEL PAJAR

La UA-1 está situada en la parte noreste del núcleo de Riópar, limitando en su parte oeste con la carretera que comunica Riópar con El Gollizo, además de limitar

con suelo urbano consolidado, en la parte sur limita con suelo urbanizable (en concreto con el S-1); y en el resto con suelo rústico.

La delimitación coincide con el ámbito identificado en la fase de información como SUI-1.

Su completo desarrollo permitirá completar un nuevo frente urbano por el noreste del núcleo de Riópar, al tiempo que hará posible dotar a esta zona de equipamientos y zonas verdes, lo que compensará la concentración de equipamientos actual en el núcleo de Riópar.



Figura 12. Croquis UA-1.

UA-2: MINGOBAZO

La UA-2 está situada al este del núcleo de población de Riópar, en una elevación del terreno. Se trata de un área parcialmente urbanizada, con algunas viviendas en tipología aislada adosada. Limita con suelo urbano consolidado por el oeste, con suelo rústico por el este y con sectores de suelo urbanizable por el norte (S-1) y sur (S-2).

La delimitación de este ámbito coincide con la zona identificada como SUI-2 en la fase de información, incluyendo los terrenos servidos por las redes de servicios



urbanos existentes en la zona. La necesidad de ajustar la delimitación de la UA exclusivamente a estos terrenos, que presentan unas circunstancias urbanísticas muy diferentes de los inmediatamente contiguos por el norte y por el sur, hace que la función de esta UA dentro del modelo de ciudad propuesto se encuentre íntimamente relacionada con el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable contiguos ya que el desarrollo de las actuaciones irregulares, sin una visión integrada y de conjunto ha dado lugar a la generación de una trama urbana interrumpida, poco cohesionada.

El completo desarrollo de estos ámbitos permitirá, además de regularizar la situación de los terrenos incluidos en la UA, la generación de un frente urbano cohesionado y completamente renovado, que redundará en una mejora del atractivo del municipio



Figura 13. Croquis UA-2.

UA-3: HAZA DE SAN LUIS

La UA-3 está situada al sureste del núcleo de población, en el paraje denominado por los habitantes de Riópar como Haza de San Luis. Por el norte limita con la carretera CM-412, en el tramo considerado como travesía de acuerdo con el informe emitido por el Servicio de Carreteras de la JCCM con fecha 17/03/2017. Por el

sur limita con la zona inundable del Río de La Vega. Antes del desarrollo de esta UA se ejecutará en el límite sur de esta Unidad de Actuación un muro que protegerá la zona de las posibles inundaciones por las crecidas del citado río. Por el este limita con la carretera CM-3203 y con suelo rústico, mientras que por el oeste limita con el sistema general de comunicaciones identificado en planos como SGDC-3.

La delimitación de este ámbito coincide con la zona identificada como SUI-3 en la fase de información, comprendiendo terrenos parcialmente urbanizados donde existen numerosas edificaciones en tipología aislada y alineada a vial.

El desarrollo de este ámbito contribuirá al objetivo de regularizar las áreas de urbanización irregular existentes en la periferia Riópar.



Figura 14. Croquis UA-3.

UA-4: COLLADO DE LA ERA

La UA-4 está situada al sur del núcleo de población. Por el norte limita con el sector S-4 y con suelo urbano consolidado. Por el sur, este y oeste limita con el sistema general de comunicaciones identificado en planos como SGDC-3.



La delimitación de esta zona responde al criterio general adoptado en todas las UAs, es decir, la inclusión de los terrenos servidos por las redes de servicios existentes en la zona.

En cuanto a la función respecto del modelo de ciudad propuesto, más allá de la mera regularización de los terrenos, el desarrollo de esta UA, junto con los sectores S-3 y S-4 permitirá cerrar la trama urbana por la parte sur de Riópar, ocupando las bolsas de terreno que en la actualidad se encuentran disponibles, lo que resultará en un núcleo más compacto que el actual, que se prolonga linealmente alrededor de la carretera CM-412 en franjas estrechas, dejando porciones de terreno poco aprovechables entre el suelo urbanizado y la vega del río.



Figura 15. Croquis UA-4.

1.3.1.2.- SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL

El POM ha delimitado todos los sectores de suelo urbanizable de uso residencial definiendo una ordenación detallada para cada uno de ellos. Por lo tanto, no existen sectores de suelo urbanizable sin ordenación detallada.

La delimitación de los distintos sectores de suelo urbanizable residencial en la periferia de Riópar se ha realizado atendiendo a dos criterios generales.



- En primer lugar se ha atendido a la extensión de la delimitación. A este respecto se ha procurado realizar una delimitación racional, limitando la ocupación indiscriminada de suelos, por lo que, a nivel cuantitativo se ha ajustado la extensión del suelo incluido en sectores a la estrictamente necesaria según las previsiones de crecimiento realizadas.
- En segundo lugar, una vez definidas las necesidades en términos cuantitativos, que se relacionan directamente con las intensidades propuestas, se ha procedido a la búsqueda de las ubicaciones más favorables, atendiendo no solo a criterios físicos (topografía, afecciones de infraestructuras y/o dominios públicos, etc.) sino centrandó las decisiones en cómo la ubicación de estos sectores en relación con la ciudad ya construida contribuyen a la consecución del modelo de ciudad que se propone.

Así, puede decirse que los sectores en suelo urbanizable propuestos se han delimitado con una función de completar la trama urbana de Riópar, generando una morfología compacta frente a los bordes difusos que presenta el núcleo en la actualidad, consecuencia por una parte de su desarrollo vinculado al trazado de la carretera CM-412 y por otra a la ejecución de actuaciones urbanizadoras irregulares que han dado lugar a que el núcleo de población tenga un borde dentado por el este y con grandes salientes en torno a la carretera por el sur y el oeste.

De este modo, la totalidad del suelo urbanizable residencial en la periferia de Riópar se ha organizado en torno a dos grandes actuaciones que darán lugar a la transformación de la periferia del núcleo de Riópar, actualmente poco cohesionada.

- En primer lugar, la función de los sectores S-1 y S-2 dentro del modelo de ciudad propuesto debe entenderse como parte del conjunto de actuaciones urbanizadoras compuestas por el desarrollo de las UA-1 y UA-2 y los propios sectores S-1 y S-2. Este conjunto de actuaciones permitirá la generación de un área de expansión urbana continua y ordenada en el frente este de Riópar, que resolverá la problemática actual, con bordes urbanos dentados que son consecuencia del desarrollo de actuaciones urbanizadoras sin el respaldo de un instrumento de planeamiento municipal vigente que respalde, coordine e integre los objetivos de cada actuación en una visión de conjunto que defina un modelo de ciudad cohesionado.



- Por otro lado encontramos los sectores S-3, S-4 y S-5, que junto con el desarrollo de la UA-4 y la UA-3 permitirán ocupar la bolsa de terreno disponible entre el límite del suelo urbano por el sur y el río de la Vega. Este conjunto de actuaciones dotará de compacidad al núcleo, ya que el desarrollo de la urbanización Collado de la Era (UA-4) con carácter previo al desarrollo de los terrenos al norte de la misma ha dado lugar a la aparición de una isla de suelo rústico completamente rodeada por suelo urbanizado. De igual modo el sector S-5 permitirá ocupar los terrenos a la trasera del instituto, próximos a la travesía de la CM-412, cerrando por el sur la trama urbana de Riópar.

A continuación se estudia pormenorizadamente cada uno de los sectores, profundizando en su delimitación y funciones.

SECTOR S-1

El sector S-1 se sitúa al noreste del núcleo urbano. Sus límites están definidos por el propio suelo urbano consolidado (SUC) al oeste, y la UA-1 y UA-2 al norte y al sur, respectivamente. Al este linda con suelo rústico, en una zona donde la topografía es abrupta.

La delimitación del sector sigue un criterio de generar continuidad con los terrenos parcialmente urbanizados existentes al norte (UA-1) y al sur (UA-2) del sector, ocupando únicamente el suelo necesario para dar respuesta a la demanda de vivienda esperable y a la vez generando un frente continuo que dé lugar a la formación de un núcleo de población compacto, en lugar del borde dentado que actualmente existe como consecuencia del desarrollo de las distintas urbanizaciones.

Como puede inferirse de la exposición anterior, la principal función de este sector dentro del modelo de ciudad propuesto es la de actuar como elemento de unión entre dos tramas inconexas originadas por la ejecución de las actuaciones urbanizadoras que completaron su desarrollo por las circunstancias anteriormente comentadas. En definitiva, se trata de un sector que enhebrará ambas tramas urbanas generando continuidad entre ellas.



Figura 16. Sector S-1.

SECTOR S-2

El sector S-2 se ubica al sureste del núcleo de Riópar. Limita con suelo urbano consolidado y la UA-2 por el norte, con suelo rústico en una zona donde la topografía es abrupta por el sur y oeste y con suelo urbano consolidado por el este.

Este sector no solo responde a la necesidad de dar respuesta a la demanda de vivienda esperable, sino que también cumplirá la función de cerrar la trama urbana de la nueva franja de crecimientos residenciales hacia el este que se inició con la ejecución de las urbanizaciones «Loma del Pajar» y «Mingobazo».

Al mismo tiempo permitirá eliminar el borde irregular que presenta el suelo urbano consolidado en la trasera de la calle Valencia.



Figura 17. Sector S-2.

SECTOR S-3

El sector S-3, ubicado al sur del núcleo de Riópar, tiene su contorno definido por el propio suelo urbano consolidado (SUC) al norte, este y oeste, y por el sistema general de comunicaciones identificado en planos como SGDC-2 por el sur.

En cuanto a la función del sector respecto del modelo de ciudad propuesto, este sector se engloba dentro del conjunto de actuaciones urbanizadoras que configurarán el límite sur de Riópar, ocupando la bolsa de terrenos existente al sur de la calle Jaén, en las inmediaciones de la pista polideportiva. El desarrollo de este ámbito permitirá completar la trama urbana en esta zona, mejorando asimismo la conexión entre la parte este y la parte oeste del núcleo mediante la prolongación y mejora de la calle Rosario.



Figura 18. Sector S-3.

SECTOR S-4

El sector S-4, ubicado al sur del núcleo de Riópar, tiene su contorno definido por el sistema general de comunicaciones SGDC-2 al norte, por la UA-4 al sur, por el suelo urbano consolidado al este. Al oeste linda con el SGDV a obtener en el paso del Arroyo del Gollizo.

Junto con el desarrollo del sector S-3, este ámbito permitirá la ocupación de una bolsa de terrenos que actualmente se encuentran en situación básica rural pero completamente rodeados por el suelo urbano de Riópar, cuyo crecimiento ha sido desordenado durante los últimos años por la inexistencia de un instrumento de planeamiento general que estableciese una adecuada programación y orden de prioridades para el crecimiento urbano.



Figura 19. Sector S-4.

SECTOR S-5

El sector S-5 se encuentra al suroeste del núcleo de Riópar y tiene su contorno definido por el suelo urbano consolidado al norte, al este y al oeste, y por suelo rústico de reserva al sur.

El desarrollo de este sector se encuentra incluido dentro del conjunto de actuaciones que el Plan prevé para completar la trama urbana de Riópar por el sur, ocupando los terrenos al oeste del instituto de educación secundaria, lo que permitirá regularizar el borde del núcleo en esta zona.

Además, la ejecución del sistema general viario previsto permitirá completar el trazado de la calle Circunvalación, lo que proporcionará un itinerario alternativo a la travesía de la carretera CM-412 por el interior del núcleo.



Figura 20. Sector S-5.

SECTOR S-6

El sector S-6 es el correspondiente a la urbanización «Los Pinos» y está situado fuera del núcleo de Riópar, al sureste del mismo. Limita con la zona de servidumbre de la carretera CM-3203 por el oeste, con suelo rústico de reserva por el norte y sur con suelo rústico no urbanizable de especial protección por el este.

En la delimitación de este sector, al tratarse de una urbanización irregular, se han incluido los terrenos parcialmente urbanizados que tienen que regularizar su situación, siempre que no se encuentren incluidos en la delimitación del LIC y la ZEPA incluidos en la Red Natura 2000, cuya delimitación ha sido actualizada recientemente mediante el Decreto 20/2017, de 28 de febrero, del Consejo de Gobierno de Castilla – La Mancha. Los terrenos que se encuentran en dentro de dicha delimitación han quedado clasificados como SRNUEP.



Figura 21. Sector S-6.

1.3.1.3.- SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL

El POM ha delimitado un sector de suelo urbanizable de uso industrial definiendo su ordenación detallada. Por lo tanto, no existen sectores de suelo urbanizable sin ordenación detallada.

SECTOR S-7

El sector S-7 corresponde al suelo urbanizable correspondiente a la nueva área industrial de Riópar. Se ubica al sureste del núcleo de Riópar, en las inmediaciones de la intersección entre la carretera CM-412 y la CM-3203, las dos vías más importantes que atraviesan el término municipal de Riópar. Se ha elegido esta ubicación por sus buenas comunicaciones. Además, está separado de las áreas residenciales pero lo suficientemente próximo para que los desplazamientos sean reducidos. Limita por el sur con la carretera CM-412, por el oeste con la estación de suministro de carburante existente, por el norte y este con suelo rústico.

La función principal de este sector será la de diversificar la economía municipal, permitiendo la implantación de actividades que precisen ubicarse fuera del núcleo urbano, de manera que se puedan concentrar en una zona bien comunicada (en la

intersección de las dos principales carreteras que cruzan el término), evitando así la implantación dispersa de industrias en suelo rústico.



Figura 22. Sector S-7.

1.3.2.- CONDICIONES OBJETIVAS QUE POSIBILITAN SU PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN. SECUENCIA DE DESARROLLO

En el caso del POM de Riópar todos los sectores son adyacentes al suelo urbano (SU), excepto el S-6, de uso residencial, ubicado en la Urbanización Los Pinos y que pretende una regularización de la misma, y el S-7, área de uso industrial de nueva creación a la entrada del núcleo urbano por el este, este sector hace aconsejable su ubicación independiente del núcleo principal para evitar las molestias que pudiera provocar a los usos residenciales (principalmente ruidos). No obstante se ha optado por ubicar este sector próximo al núcleo para reducir los desplazamientos necesarios, y cerca de las dos principales carreteras que atraviesan Riópar para conseguir las mejores comunicaciones posibles.

En las Unidades de Actuación UA-1, UA-2 y UA-4 y los sectores S-1 y S-2 está previsto instalar un sistema separativo de evacuación de aguas para evitar el vertido de las aguas pluviales sobre el casco urbano. Este sistema contará con una red de pluviales independiente que permita evacuar las aguas de lluvia sin afectar al suelo



urbano ni sobrecargar la depuradora. Las redes internas de cada ámbito deben conectarse a un colector general que lleve estas aguas hasta un punto de vertido adecuado, este colector se ha previsto de manera conjunta para varios ámbitos (ver planos OE.5 y OD.4) y evitará que la evacuación del agua de lluvia produzca escorrentías superficiales en los viales. Es por esto que, si el desarrollo de estos ámbitos no se realiza de manera conjunta, al menos sí debe haberse ejecutado la infraestructura necesaria para garantizar la evacuación de las aguas pluviales y de escorrentía con carácter previo al desarrollo de cualquiera de los ámbitos.

En el caso de los sectores S-3 y S-4, es necesario completar la urbanización de la calle del Rosario, así como la ampliación de este vial (ver plano OE.4), calificado como sistema general de comunicaciones de manera que, en caso de no desarrollarse ambos sectores de manera simultánea, al momento del desarrollo del primero de ellos se ejecuten las obras necesarias para garantizar la adecuada funcionalidad de este vial, no obstante esta cuestión no supondrá un condicionante al desarrollo como tal al haberse previsto adscrita la superficie a obtener a dichos ámbitos y estar cuantificado en el ISE el coste de estas obras y su reparto entre ambos sectores, de modo que el sector que se desarrolle primero tenga garantizada la recuperación del importe de las obras correspondientes al otro sector que se vea obligado a adelantar con el objetivo de que no se vea comprometida la funcionalidad del vial.



Figura 23. Tramo de SGDC a urbanizar con cargo a los sectores S-3 y S-4.

Además, con carácter previo al desarrollo de los sectores S-3 y S-4, deberán soterrarse o desviarse las líneas de media tensión que atraviesan cada uno de los ámbitos.

En tanto no se ejecuten las obras de mejora de la canalización del arroyo del Gollizo previstas por el POM, los terrenos pertenecientes a los sectores S-3 y S-4 que quedan afectados por la zona inundable y la zona de flujo preferente del arroyo del Gollizo quedarán sujetos a las limitaciones que establece el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Por su parte, el sector S-5 presenta en la actualidad riesgo de inundación, proveniente tanto de las aguas que desbordan en el casco urbano, como del propio río de la Vega al sur. El POM prevé una serie de mejoras en el arroyo del Gollizo con el objetivo de eliminar el riesgo de inundación en el casco urbano (ver apartado 1.7.1.5 de la presente Memoria Justificativa), así como la elevación de la cota de los terrenos que presentan riesgo de inundación en el sector S-5. Si se desarrollase este sector con anterioridad a la ejecución de las mejoras en el arroyo del Gollizo, la elevación de la cota del terreno prevista ejercería un efecto barrera sobre las aguas procedentes del casco urbano, agravando el riesgo.



Como consecuencia de lo anterior, se establece que previamente a iniciar el desarrollo del sector S-5 deberán haberse ejecutado las mejoras en la canalización del arroyo del Gollizo previstas por el POM, de manera que se elimine el riesgo de inundación en el suelo urbano y en los terrenos ocupados por este sector, para evitar un posible agravamiento del riesgo al elevar la cota del sector para protegerlo de las inundaciones del río de la Vega, ya que podría hacerse un efecto dique sobre las aguas procedentes del desbordamiento del arroyo del Gollizo.

Con carácter previo al desarrollo del sector S-6 deberá aprobarse un Plan de Autoprotección contra Incendios Forestales, según lo establecido en el art. 58 de la Ley 3/2008, de Montes de Castilla – La Mancha.

El desarrollo del sector S-7 (área industrial) quedará condicionado a la eliminación del riesgo de inundación en los terrenos ocupados por el mismo, para ello el POM prevé la ejecución de obras de elevación de la cota del terreno por encima del nivel máximo esperable para la lámina de agua con un periodo de retorno de 500 años.

Además de las cuestiones analizadas en los párrafos anteriores, existen algunos condicionantes administrativos que afectan a los diferentes sectores y unidades de actuación en función de la legislación sectorial de aplicación (carreteras, espacios naturales, montes, zona de policía de cauces públicos...).

En la siguiente tabla se señalan las condiciones específicas de cada ámbito de planeamiento:

Ámbito	Condiciones específicas
UA-1	Resolver la evacuación de las aguas pluviales para evitar su vertido al casco urbano con carácter previo al desarrollo de la UA. Para ello el POM propone la ejecución de un colector conjunto con los ámbitos UA-2, UA-4, S-1 y S-2.
UA-2	Resolver la evacuación de las aguas pluviales para evitar su vertido al casco urbano con carácter previo al desarrollo de la UA. Para ello el POM propone la ejecución de un colector conjunto con los ámbitos UA-1, UA-4, S-1 y S-2.
UA-3	Obtención de informe favorable Admon. titular de las carreteras CM-412 y CM-3204, así como del Organismo de cuenca. Como la UA incluye terrenos dentro de la Zona de Policía de cauces, de acuerdo con el art. 78 del RDPH, los proyectos necesarios para el desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al DPH. En las zonas donde exista riesgo de inundación se



Ámbito	Condiciones específicas
	adoptarán las medidas necesarias para que la cota de las edificaciones quede en cualquier caso por encima de la cota máxima de la lámina de agua para un periodo de retorno de 500 años.
UA-4	Resolver la evacuación de las aguas pluviales para evitar su vertido al casco urbano con carácter previo al desarrollo de la UA. Para ello el POM propone la ejecución de un colector conjunto con los ámbitos UA-1, UA-2, S-1 y S-2. Como la UA incluye terrenos dentro de la Zona de Policía de cauces, de acuerdo con el art. 78 del RDPH, los proyectos necesarios para el desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al DPH.
S-1	Resolver la evacuación de las aguas pluviales para evitar su vertido al casco urbano con carácter previo al desarrollo de la UA. Para ello el POM propone la ejecución de un colector conjunto con los ámbitos UA-1, UA-2, UA-4, y S-2.
S-2	Resolver la evacuación de las aguas pluviales para evitar su vertido al casco urbano con carácter previo al desarrollo de la UA. Para ello el POM propone la ejecución de un colector conjunto con los ámbitos UA-1, UA-2, UA-4 y S-1.
S-3	Soterramiento o desvío de la línea eléctrica de media tensión que atraviesa el sector. Como el sector incluye terrenos dentro de la Zona de Policía de cauces, de acuerdo con el art. 78 del RDPH, los proyectos necesarios para el desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al DPH. Costear y ejecutar las obras de urbanización de la prolongación de la calle del Rosario, de modo que quede garantizada su funcionalidad.
S-4	Soterramiento o desvío de la línea eléctrica de media tensión que atraviesa el sector. Como el sector incluye terrenos dentro de la Zona de Policía de cauces, de acuerdo con el art. 78 del RDPH, los proyectos necesarios para el desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al DPH. Costear y ejecutar las obras de urbanización de la prolongación de la calle del Rosario, de modo que quede garantizada su funcionalidad.
S-5	Ejecución de las obras de mejora previstas por el POM en el arroyo del Gollizo a su paso por Riópar, con carácter previo al desarrollo del sector. Ejecución del relleno previsto para garantizar que la cota del terreno quede por encima de la lámina de agua para la avenida de periodo de retorno 500 años (calados máximos de 20 cm). Como el sector incluye terrenos dentro de la Zona de Policía de cauces, de acuerdo con el art. 78 del RDPH, los proyectos necesarios para el desarrollo del



Ámbito	Condiciones específicas
	<p>planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al DPH.</p> <p>Para el desarrollo de este sector es necesario elaborar un documento donde se definan las medidas previstas para eliminar la zona inundable y queden justificadas con detalle similar al de un proyecto, justificándose que no se producen incrementos de peligrosidad a terceros con motivo de estas obras. Este documento deberá ser informado por el Organismo de cuenca.</p>
S-6	<p>Redacción de un Plan de Autoprotección frente a incendios forestales según 58.9 Ley 3/2008.</p> <p>Obtención de informe favorable de la Admon. titular de la carretera CM-3204.</p>
S-7	<p>Ejecución de las obras previstas para que la cota del terreno quede por encima de la cota de la lámina de agua para la avenida de 500 años (calados máximos de 70 cm). Obtención de informe favorable de la Admon. titular de la carretera CM-412.</p> <p>Para el desarrollo de este sector es necesario elaborar un documento donde se definan las medidas previstas para eliminar la zona inundable y queden justificadas con detalle similar al de un proyecto, justificándose que no se producen incrementos de peligrosidad a terceros con motivo de estas obras.</p>

Tabla 30. Condiciones para la programación y ejecución.

1.3.3.- SECUENCIA DE DESARROLLO

1.3.3.1.- ORDEN BÁSICO DE PRIORIDADES

Para concluir, a continuación se propone la siguiente secuencia lógica de desarrollo y orden básico de prioridades a que hace referencia el art. 24.1.c del TRLOTAU y el art. 19.3 del RP, no obstante, esta secuencia puede quedar sujeta a modificaciones en función de la demanda del mercado, siempre y cuando se garantice que, con carácter previo al desarrollo de cualquier ámbito han quedado satisfechas las condiciones objetivas que posibilitan su desarrollo.

Núcleo	Nombre	AÑOS DE DESARROLLO		
		1-4	5-8	9-12
Riópar	UA-1	X		
Riópar	UA-2	X		
Riópar	UA-3	X		
Riópar	UA-4	X		
Riópar	S-1		X	



Núcleo	Nombre	AÑOS DE DESARROLLO		
		1-4	5-8	9-12
Riópar	S-2			X
Riópar	S-3		X	
Riópar	S-4			X
Riópar	S-5		X	
Urb. Los Pinos	S-6			X
Área. Ind.	S-7			X

Tabla 31. Orden básico de prioridades.

El criterio general es priorizar el desarrollo de las actuaciones en SUNC respecto a las actuaciones en SUB. Este criterio pretende incentivar la regularización de las actuaciones urbanizadoras que se encuentran parcialmente ejecutadas, por lo que se planifica su desarrollo en el primer horizonte del plan.

Posteriormente, el desarrollo del SUB se plantea de modo que se fomente la cohesión de la trama urbana y la eliminación de islas y franjas de suelo rústico completamente rodeadas de suelo urbano.

No obstante, esta secuencia de desarrollo y las condiciones establecidas deben entenderse como orientativas, especialmente en lo que respecta a las actuaciones urbanizadoras en suelo urbano, ya que este tipo de operaciones pueden dilatarse en el tiempo.

En consecuencia, y para evitar el bloqueo del desarrollo del plan en caso de que las unidades de actuación regularizadoras no se hayan desarrollado en los plazos aquí previstos, podrán desarrollarse los sectores aunque estas UA no se hayan desarrollado por completo, siempre y cuando pueda garantizarse la conexión del sector con la red viaria y las redes de servicios urbanos, y se acredite la capacidad suficiente de estas redes para la demanda prevista o se ejecuten las obras necesarias para su mejora.

1.4.- USOS, INTENSIDADES Y DENSIDADES

1.4.1.- ESTABLECIMIENTO DE USOS GLOBALES

Todos los sectores (S) y unidades de actuación (UA) definidos se establecen como ámbitos de uso residencial (R), excepto el Sector 7 correspondiente a la nueva área de uso industrial. Para ello habrá de tenerse en cuenta el criterio establecido por el artículo 4.1.a del TRLOTAU, según el cual debe garantizarse un desarrollo racional y equilibrado de las actividades en el territorio.



A continuación se incluye una tabla resumen:

Núcleo	Ámbito	USO
Riópar	UA-1	R
	UA-2	R
	UA-3	R
	UA-4	R
	S-1	R
	S-2	R
	S-3	R
	S-4	R
	S-5	R
	Los Pinos	S-6
Área Ind.	S-7	I

Tabla 32. Usos globales.

1.4.2.- INTENSIDADES Y DENSIDADES DE EDIFICACIÓN MÁXIMAS

1.4.2.1.- CRITERIOS GENERALES

En virtud de lo establecido por el art. 19.4 del RP, para el cálculo de las intensidades y densidades máximas de cada ámbito de planeamiento se tendrá en cuenta la superficie ocupada por los mismos excluyendo la de los terrenos destinados a sistemas generales (SG). A esta superficie le denominaremos superficie neta (o superficie del ámbito), y, por tanto, no coincide con la superficie total del sector.

El aprovechamiento objetivo máximo materializable se ha calculado tras medir la superficie de terrenos susceptibles de aprovechamiento y aplicar sobre ellos la edificabilidad prevista en la ordenanza tipológica correspondiente. En los ámbitos en los que no se ha previsto ordenación detallada (OD), por no incluirse en los necesarios para absorber la demanda inmobiliaria a corto y medio plazo (art. 20.8 del RP), se ha estimado a partir de una determinada proporción de cesiones locales.

Con la entrada en vigor de la Ley 2/2009, se abandona el paradigma de la densidad residencial, focalizado en el establecimiento del límite máximo de viviendas, y se presenta la densidad poblacional, que se centra en la población prevista. No obstante, se incluyen en la ordenación ambas determinaciones, para una efectiva regulación de la intensidad y densidad poblacional y residencial.

A continuación se presentan las intensidades asignadas por el POM en cada ámbito, para calcular seguidamente el número de viviendas que corresponde a dicha intensidad en función de la tipología prevista. Finalmente se calcula la población asociada a dichos parámetros para obtener la densidad poblacional.

**1.4.2.2.- ÁREAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO**

El modelo de ciudad propuesto por el POM persigue el mantenimiento de las intensidades en el suelo urbano consolidado, entendiendo que una densificación del tejido urbano repercutiría negativamente en el conjunto al perderse el carácter tradicional de los núcleos de población.

En consecuencia, las intensidades atribuidas por el POM en suelo urbano consolidado coinciden con la intensidad preexistente lícitamente materializada calculada en la fase de información según los criterios definidos en la NTP, salvo en el caso de la ZOU 3 Conjunto Histórico, donde, en aplicación del artículo 39.4 de la Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla – La Mancha, se ha mantenido la intensidad atribuida a nivel de ZOU respecto de la existente realmente materializada (sin aplicar las correcciones recogidas en el párrafo 4º del apartado 5.3.2 NTP), realizando ciertos ajustes en la edificabilidad de atribuida a las distintas tipologías presentes, con el objetivo de corregir ciertos desequilibrios detectados entre la intensidad existente y la tipología edificatoria dominante (todos estos desequilibrios se producen dentro del área delimitada por el Conjunto Histórico Fábricas de Metales de Riópar) que desvirtúan la lectura del entorno del Conjunto Histórico.

Este cálculo, realizado para cada ZOU, da lugar a las siguientes edificabilidades máximas atribuidas por el Plan en esta clase de suelo:

EDIFICABILIDAD RESULTANTE DE LAS INTENSIDADES ATRIBUIDAS POR EL POM

Ámbito	Tipología	eN (m ² _c /m ² _s)	Sup. Lucr. (m ² _s)	AO (m ² _c)	Sup neta (m ² _s)	ie (m ² _c /m ² _s)
ZOU 1 Casco	EAV (B+II)	1,72	151.163	260.000	211.418	1,23
ZOU 2 Vivienda Unifamiliar	EAA (B+I)	1,08	8.754	9.454	11.516	0,82
ZOU 3 Conjunto Histórico	EAA (B+I)	1,10	10.062	11.112	14.674	0,76
ZOU 4 Hotel	EAE (B+II)	0,74	4.244	3.141	5.473	0,57
ZOU 5 Riópar Viejo	EAV (B+I)	1,23	6.299	7.748	9.567	0,81
ZOU 6 Casa de la Noguera	EAV (B+II)	1,65	5.135	8.473	8.025	1,06
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	EAV (B+I)	1,40	17.273	24.182	22.242	1,09
Cortijo del Cura	EAV (B+I)	1,40	3.911	5.475	5.063	1,08
El Gollizo	EAV (B+I)	1,40	7.806	10.928	9.474	1,15
Cortijo de Arroyo Frío	EAV (B+I)	1,40	5.556	7.778	7.705	1,01
TOTAL SUC			202.930	324.110	282.915	1,15

Tabla 33. *Edificabilidad atribuida por el POM en SUC según tipologías.*



eN: edificabilidad unitaria máxima sobre parcela.

Sup. Lucr.: superficie de suelo destinada a usos lucrativos.

AO: Aprovechamiento objetivo, entendido como la edificabilidad destinada a usos lucrativos atribuida por el POM a cada ámbito.

Sup. neta: superficie de suelo excluyendo la superficie ocupada por sistemas generales.

ie: intensidad neta de la edificación (valor unitario).

DENSIDADES RESULTANTES DE LAS INTESIDADES ATRIBUIDAS POR EL POM

Una vez conocida la edificabilidad máxima que se obtiene de aplicar la intensidad atribuida por el POM a la superficie de suelo edificable, se calcularán las densidades. En este punto hay que señalar que la densidad poblacional se ha calculado aplicando un ratio de hab/100 m²_{TR} según establece el TRLOTAU.

El punto 13 de la DP del TRLOTAU establece este ratio en 3,00 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales. En la fase de información se ha podido comprobar que este valor queda lejos de la realidad de un municipio como Riópar. Podría aceptarse para ciudades, pero no para municipios de menor tamaño. En cualquier caso, se ha dejado en 3,0 hab/100m²_t en los cálculos referidos a los ámbitos de planeamiento en SUNC y SUB por referirse a la máxima población que puede acogerse. En el caso del SUC, se justifica a continuación el ratio empleado, obtenido de los datos extraídos en la fase de información. Este parámetro y los datos de población que se deriven de él no podrán utilizarse para estimar la población realmente prevista, es decir, la evolución del padrón. Por el contrario, sí que será el parámetro a partir del cual dimensionar las dotaciones e infraestructuras.

Como hemos obtenido en el estudio estadístico de la edificabilidad preexistente, el valor promedio de la superficie construida por vivienda es de 125 m²_t considerando todas las viviendas existentes en los distintos núcleos. Asumiendo un valor promedio de 125 m²_t por vivienda y 2,60 habitantes por vivienda (dato obtenido en el apartado 4.1.2.7 de la Memoria Informativa), tenemos una proporción de 2,1 habitantes por cada 100m² construidos de uso residencial, que es inferior al estándar previsto en la DP 13^a del TRLOTAU (3,0 hab/100m²_{tR}).

Como se puede comprobar, este ratio dista mucho de alcanzar el valor de 3,0 hab/100m²_t propuesto en el DL 1/2010, que puede considerarse adecuado para grandes ciudades pero no para pueblos como Riópar. En primer lugar, porque el tamaño medio de la familia es menor, pues en los pueblos la población está más envejecida, hay una mayor proporción de ancianos y personas viudas, con lo que hay muchas unidades familiares formadas por 1 o 2 miembros (al estar los hijos emancipados). En segundo lugar, porque en los pueblos el precio por m² de vivienda



es menor y es más asequible disponer de grandes viviendas, lo que hace que el tamaño medio de la vivienda sea mayor que en las ciudades.

Para poder aplicar ese ratio ha de conocerse la superficie construida residencial, que en adelante se denominará AOR. Para ello, se extraerán los datos procedentes del estudio de la edificación realizado en el apartado 5 de la Memoria Informativa, donde para cada ZOU se obtuvo el tamaño medio de vivienda y la fracción de superficie destinada a usos residenciales (F_{res}), así como la superficie destinada a usos complementarios, considerando que estos tamaños de vivienda serán los que se mantengan para el horizonte del Plan, al considerarse adecuados a la demanda actual. Los datos son los siguientes:

Ámbito	Tipología	Tam. Viv. (m^2_c)	F.Res (%)
ZOU 1 Casco	EAV	242	63%
ZOU 2 Vivienda Unifamiliar	EAA	277	66%
ZOU 3 Conjunto Histórico	EAA	123	73%
ZOU 4 Hotel	EAA	0	0%
ZOU 5 Riópar Viejo	EAV	122	90%
ZOU 6 Casa de la Noguera	EAV	125	83%
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	EAV	142	81%

Tabla 34. *Tamaño medio de vivienda en Suelo Urbano Consolidado.*

Conocida la edificabilidad máxima y la fracción residencial puede obtenerse el valor de AOR, sobre el que se aplicará el ratio de habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales para obtener la población máxima que puede acoger el suelo urbano.

Una vez obtenida dicha población máxima puede calcularse la densidad poblacional máxima en habitantes/hectárea bajo la hipótesis de saturación completa o máximo desarrollo del suelo urbano consolidado.

Los resultados del cálculo descrito en los párrafos anteriores se presentan en la siguiente tabla:

Ámbito	AO Máx. (m^2_c)	F. Res (%)	AOR (m^2_{cR})	Ratio (hab/100 m^2_{cR})	Pob. máx. (hab)	Sup. neta (m^2_s)	DP (hab/ha)
ZOU 1 Casco	260.000	63%	163.800	2,1	3.440	211.418	163
ZOU 2 Vivienda Unifamiliar	9.454	66%	6.240	2,1	132	11.516	115



Ámbito	AO Máx. (m ² _c)	F. Res (%)	AOR (m ² _{cR})	Ratio (hab/100m ² _{cR})	Pob. máx. (hab)	Sup. neta (m ² _s)	DP (hab/ha)
ZOU 3 Conjunto Histórico	11.112	73%	8.111	2,1	171	14.674	117
ZOU 4 Hotel	3.141	0%	0	2,1	0	5.473	0
SUBTOTAL RIÓPAR	283.707	63%	178.152	2,1	3.743	243.081	154
ZOU 5 Riópar Viejo	7.748	90%	6.973	2,1	147	9.567	154
ZOU 6 Casa de la Noguera	8.473	83%	7.032	2,1	148	8.025	184
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	24.182	81%	19.588	2,1	413	22.242	186
TOTAL	324.110		211.744		4.451	282.915	157

Tabla 35. Densidad poblacional por ZOU en SUC.

Se observa que la densidad poblacional en las zonas de viviendas en manzana cerrada en el núcleo de Riópar está en torno a los 160 hab/ha, lo que da idea de un núcleo compacto, con edificaciones de entre dos y tres alturas, con patios en la parcela. El valor es algo bajo para tramas urbanas en las que existen edificaciones de tres alturas, no obstante esto encuentra su explicación en el alto porcentaje de superficie destinada a usos compatibles en las viviendas.

En el caso de las viviendas unifamiliares, se observa que las densidades son algo inferiores, especialmente en la zona este de Riópar.

Por su parte, Riópar Viejo presenta una densidad de en torno a 150 habitantes por hectárea. Este valor resulta algo elevado para la tipología dominante de viviendas en planta baja y primera. No obstante se observa que los usos compatibles en las viviendas representan una proporción muy baja (aproximadamente un 10%), lo que unido a que la trama urbana presenta viales de poca anchura da lugar a una predominancia de los espacios edificables sobre los espacios libres, lo que incrementa la densidad.

En Casa de la Noguera y los núcleos de carácter rural el fenómeno explicado en el párrafo anterior se muestra de manera más acusada. La existencia de edificaciones con planta baja y dos alturas, la ausencia de espacios libres y equipamientos y la alta proporción de espacios destinados a uso residencial en relación con el total edificado dan lugar a densidades elevadas.

DENSIDAD EDIFICATORIA

A continuación, y con carácter meramente informativo, pues el parámetro normativo a considerar es la Densidad Poblacional, se presenta el cálculo de la densidad edificatoria o número de viviendas por hectárea. Para su cálculo se ha



empleado el número de viviendas previsto por el POM en suelo urbano, en lugar de obtener la cifra máxima de viviendas asociada a la máxima edificabilidad atribuida por el Plan al suelo urbano. Esto se hace así para proporcionar un dato realista de las densidades esperables en el horizonte de aplicación del Plan, ya que el suelo urbano se encuentra ocupado por edificaciones que no consumen la edificabilidad máxima y que no serán sustituidas en un horizonte temporal de 12 años.

Así, el número total de viviendas previsto por el POM en suelo urbano se calcula como las viviendas existentes más un incremento, que se ha considerado como el equivalente a la construcción del 100% de los solares. En la práctica se producirán algunas reformas de viviendas existentes que generen nuevas viviendas, pero esta cifra queda compensada por el hecho de que la geometría de los solares vacantes no siempre permite la construcción del número máximo teórico de viviendas calculado, bien por fondos excesivos, por frentes de parcela demasiado estrechos o por formas irregulares que dan lugar a espacios poco aprovechables.

En consecuencia el número de viviendas previsto en SUC es el siguiente:

Ámbito	Tipología	Viv. Exis. (Viv.)	Suelo vacante (m ² _s)	eN (m ² _c /m ² _s)	AO suelo vacante (m ² _c)	Tam. Viv. (m ² _c)	Viv. nuevas (Viv.)	Total Viv. (Viv.)
ZOU 1 Casco	EAV (B+II)	694	25.926	1,72	44.593	241	185	879
ZOU 2 Vivienda Unifamiliar	EAA (B+I)	19	2.203	1,08	2.379	273	9	28
ZOU 3 Conjunto Histórico	EAA (B+I)	78	0	1,10	0	170	0	78
ZOU 4 Hotel	EAE (B+II)	0	0	0,74	0	0	0	0
SUBTOTAL RIÓPAR		791	28.129	---	46.972	---	194	985
ZOU 5 Riópar Viejo	EAV (B+I)	30	637	1,23	784	122	6	36
ZOU 6 Casa de la Noguera	EAV (B+II)	47	61	1,65	345	125	3	50
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	EAV (B+I)	56	1.281	1,4	2.048	143	14	70
Cortijo del Cura	EAV (B+I)	10	211	1,4	295	143	2	12
El Gollizo	EAV (B+I)	24	1.070	1,4	1.498	143	10	34
Cortijo de Arroyo Frío	EAV (B+I)	22	0	1,4	255	143	2	24
TOTAL SUC		924	30.108	---	50.150	---	217	1.141

Tabla 36. Número de viviendas previsto por el POM en SUC.

La densidad asociada al número de viviendas previsto es la siguiente:



Ámbito	Tipología	Total Viv. (Viv.)	Sup. neta (m ² _s)	DE (Viv/ha)
ZOU 1 Casco	EAV (B+II)	879	211.418	42
ZOU 2 Vivienda Unifamiliar	EAA (B+I)	28	11.516	25
ZOU 3 Conjunto Histórico	EAA (B+I)	78	14.674	54
ZOU 4 Hotel	EAE (B+II)	0	5.473	0
SUBTOTAL RIÓPAR		985	243.081	41
ZOU 5 Riópar Viejo	EAV (B+I)	36	9.567	38
ZOU 6 Casa de la Noguera	EAV (B+II)	50	8.025	63
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	EAV (B+I)	70	22.242	32
Cortijo del Cura	EAV (B+I)	12	5.063	24
El Gollizo	EAV (B+I)	34	9.474	36
Cortijo de Arroyo Frío	EAV (B+I)	24	7.705	32
TOTAL SUC		1.141	282.915	41

Tabla 37. *Densidad edificatoria en viviendas por hectárea prevista por el POM en SUC.*

A continuación se recoge una tabla donde puede comprobarse, a efectos de justificar estos ámbitos como suelo urbano consolidado (SUC), que no hay incrementos de edificabilidad sobre la preexistente lícitamente materializada. El máximo techo permitido por el POM es siempre igual o inferior al existente, calculado en la fase de información, conforme a la metodología establecida en la NTP y el RP.



A) COMPROBACIÓN INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO EN SUC

COMPARATIVO DE EDIFICABILIDADES NETAS SOBRE PARCELA							
SEGÚN POM				SEGÚN EXISTENTE (v. aptdo 5.3.2. MI)			
ZOU	SUP. LUCR	AO	eNatrib	eNexist	ZOU	SUP. LUCR.	Edificab. Ex.
ZOU 1 Casco	151.163	260.000	1,72	1,72	ZOU 1 Casco	151.222	260.102
ZOU 2 Vivienda Unifamiliar	8.754	9.454	1,08	1,08	ZOU 2 Vivienda Unifamiliar	8.754	9.454
ZOU 3 Conjunto Histórico	10.076	11.112	1,10	1,10	ZOU 3 Conjunto Histórico	10.090	11.112
CH.MNZ 09188	597	1.290	2,16	2,43	CH.MNZ 09188	597	1.451
CH.MNZ 09189	662	1.430	2,16	0,45	CH.MNZ 09189	662	298
CH.MNZ 08172	69	149	2,16	2,41	CH.MNZ 08172	83	200
CH.ADO	3.176	2.858	0,90	1,19	CH.ADO	3.176	3.779
CH.IER.1	4.026	3.986	0,99	0,99	CH.IER.1	4.026	3.986
CH.IER.6	914	804	0,88	0,88	CH.IER.6	914	804
CH.IER.7	632	594	0,94	0,94	CH.IER.7	632	594
ZOU 4 Hotel	4.244	3.141	0,74	0,74	ZOU 4 Hotel	4.244	3.141
ZOU 5 Riópar Viejo	6.299	7.748	1,23	1,23	ZOU 5 Riópar Viejo	6.299	7.748
ZOU 6 Casa de la Noguera	5.135	8.473	1,65	1,65	ZOU 6 Casa de la Noguera	5.135	8.473
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	17.273	24.182	1,40	1,40	ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	17.273	24.182
ZOU 7 (Cortijo del Cura)	3.911	5.475	1,40	1,40	ZOU 7 (Cortijo del Cura)	3.911	5.475
ZOU 7 (El Gollizo)	7.806	10.928	1,40	1,40	ZOU 7 (El Gollizo)	7.806	10.928
ZOU 7 (Cortijo de Arroyo Frío)	5.556	7.778	1,40	1,40	ZOU 7 (Cortijo de Arroyo Frío)	5.556	7.778

Se observa que en la ZOU 3 la superficie lucrativa según POM es algo inferior a la existente, este fenómeno es consecuencia de la rectificación de algunas alineaciones en suelo urbano en aquellos lugares donde se ha detectado la necesidad. Por su parte en la misma ZOU -3, la edificabilidad se redistribuye a nivel de ZOU al reajustarse las edificabilidades unitarias atribuidas dentro del CH para ajustarlas a la tipología edificatoria prevista, de manera que se corrija la lectura de un espacio

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



urbano incluido en el Conjunto Histórico y que actualmente se encuentra desvirtuado. En el resto de ZOUs el POM mantiene la edificabilidad respecto de la preexistente.

B) COMPROBACIÓN EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA EN SUC

B) COMPROBACIÓN DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA EN SUC

ZOU	SEGÚN EXISTENTE				eB según existente	SEGÚN POM				eB según POM	Máx. según
	Sup. sin SG	Edific. Exis.	% Edific. no res.	Edif. res. Exis.	m2tR/ha	Sup. sin SG	AO	% Edific. no res.	AO Res.	m2tR/ha	art 21. 1 RP
ZOU 1 Casco	210.949	260.102	4%	249.698	11.837	211.418	260.000	4%	249.600	11.806	11.806
ZOU 2 Vivienda Unifamiliar	11.516	9.454	3%	9.171	7.963	11.516	9.454	3%	9.171	7.963	10.000
ZOU 3 Conjunto Histórico	13.958	11.112	0%	11.112	7.961	14.674	11.112	0%	11.112	7.572	10.000
ZOU 4 Hotel	5.473	3.141	100%	0	0	5.473	3.141	100%	0	0	10.000
SUBTOTAL RIÓPAR	241.896	283.809	---	269.981	11.161	243.081	283.707	---	269.883	11.103	11.103
ZOU 5 Riópar Viejo	9.567	7.748	9%	7.050	7.370	9.567	7.748	9%	7.050	7.370	10.000
ZOU 6 Casa de la Noguera	8.025	8.473	17%	7.032	8.763	8.025	8.473	17%	7.032	8.763	10.000
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	22.242	24.182	6%	22.731	10.220	22.242	24.182	6%	22.731	10.220	10.220
ZOU 7 (Cortijo del Cura)	5.063	5.475	6%	5.147	10.166	5.063	5.475	6%	5.147	10.166	10.166
ZOU 7 (El Gollizo)	9.474	10.928	6%	10.273	10.843	9.474	10.928	6%	10.273	10.843	10.843
ZOU 7 (Cortijo de Arroyo Frío)	7.705	7.778	6%	7.312	9.490	7.705	7.778	6%	7.312	9.490	10.000

Sup sin SG.: Superficie de la ZOU incluyendo suelo ocupado por viario, equipamientos y zonas verdes públicas y excluyendo los sistemas generales incluidos en la ZOU.

Edific. Exis : Edificabilidad existente (según NTP).

Edific. Res. Exis.: Edificabilidad residencial existente considerando la totalidad de la superficie construida en edificios de uso global residencial.

%Edif. no res.: fracción de edificios con uso mayoritario distinto del residencial.

AO: Aprovechamiento Objetivo atribuido por el POM.



AO Res: Aprovechamiento objetivo materializado en edificaciones de uso global residencial, incluyendo la superficie destinada a usos distintos de vivienda (zonas comunes, garajes, almacenes, locales comerciales en planta baja...)

eB: edificabilidad residencial bruta por hectárea (metros cuadrados de edificación residencial bruta por hectárea).

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



Para conseguirlo se han ajustado los valores de edificabilidad neta permitida en las diferentes ordenanzas tipológicas de las normas urbanísticas, de modo que siempre sean iguales o inferiores a la edificabilidad neta preexistente.

De todos modos, podemos ver que la intensidad edificatoria existente en algunas de estas zonas supera los 10.000m²_t residenciales por ha. Por tanto, no es posible plantear incrementos de edificabilidad, en virtud del art. 21.1 del RP, el POM mantiene en su intensidad el grado de consolidación del último medio siglo.

Los anteriores valores de intensidad edificatoria, densidad edificatoria y densidad poblacional se han obtenido considerando una serie de hipótesis y supuestos que a continuación se detallan.

En primer lugar, advertiremos que, a pesar de que se trata de suelo urbano consolidado (SUC), no se ha tenido en cuenta el número de viviendas existente o la población censada, identificados en la fase de información. Toda comparación entre los valores previstos en ordenación y los reflejados en información es irrelevante.

Los anteriores números son el resultado de cálculos bajo la hipótesis de completa saturación o completo desarrollo de las previsiones del Plan de Ordenación Municipal, aplicando la normativa urbanística contenida en el mismo.

Así pues, el techo total se ha obtenido directamente por aplicación de la edificación máxima permitida en las ordenanzas tipológicas (en m²_t/m²_s) sobre la superficie edificable establecida en el POM. En realidad, para alcanzar dicho valor sería necesario que todas y cada una de las edificaciones existentes se reformaran para agotar al máximo la edificabilidad máxima permitida, y todos y cada uno de los solares o parcelas infraedificadas estén completamente consolidados.

Por otra parte, el valor AO Res en la tabla anterior se corresponde con el aprovechamiento materializado en edificaciones de uso global residencial, incluyendo la superficie destinada a usos distintos de vivienda (zonas comunes, garajes, almacenes, locales comerciales en planta baja...), pero descontando el aprovechamiento existente en la ZOU en edificios destinados a usos distintos (almacenes, comercios, pequeños talleres). Para ello su cálculo se ha considerado que la proporción existente en la actualidad de edificaciones con uso distinto del residencial en cada ZOU se mantendrá para el año horizonte.



El porcentaje anteriormente referido se ha obtenido del estudio de la edificación y usos del suelo realizado en la fase de información. Para ello se ha extraído de la base de datos catastral el porcentaje de edificios cuyo uso es distinto del residencial en cada una de las ZOU de uso residencial. Finalmente se ha descontado este porcentaje de la cifra total de metros cuadrados construidos en la ZOU, de forma que en la comprobación se está considerando el total de las edificaciones residenciales incluidas en la ZOU.

No se ha aplicado reducción alguna en cuanto a usos complementarios dentro de edificios de uso global residencial (trasteros, zonas comunes, locales comerciales en planta baja o garajes en edificios de uso residencial).

Como vemos, los anteriores valores se corresponden con un escenario teórico, que difícilmente llegará a alcanzarse en ningún momento, pero que se corresponden con el máximo desarrollo permitido por las normas urbanísticas del POM.

1.4.2.3.- ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO

INTENSIDADES ATRIBUIDAS POR EL POM

La asignación de intensidades en cada uno de los ámbitos de planeamiento previstos viene determinada fundamentalmente por la tipología de vivienda dominante en cada área. De este modo, el POM asigna una edificabilidad unitaria máxima sobre parcela para cada tipología de vivienda prevista, obteniéndose unas reservas dotacionales que se derivan de la edificabilidad resultante de aplicar la intensidad atribuida por el POM en cada ámbito. Las distintas intensidades en función de la tipología edificatoria se recogen a continuación:

	Tipología	eN atribuida (m ² _c /m ² _s)
Viviendas en Sectores en SUB y Unidades de Actuación en SUNC	EAV	1,00
	EAA	0,80
	EAE Riópar	0,60
	EAE Los Pinos	0,60

Tabla 38. *Edificabilidad unitaria máxima sobre parcela según tipologías previstas por el POM.*



Estos valores, algo bajos en el caso de la edificación alineada a vial, permiten ir ajustando la edificabilidad, reduciendo la intensidad edificatoria desde el centro hacia la periferia, como un modo de suavizar la transición entre el medio urbano y el suelo rústico.

Los valores atribuidos a la edificación aislada y adosada se han asignado teniendo en cuenta la tipología de vivienda, con espacios libres de parcela.

De la aplicación de estas intensidades sobre la superficie lucrativa resultante, tras descontar todo el suelo dotacional necesario, se obtiene la edificabilidad máxima que el POM atribuye a cada ámbito de planeamiento. Se obtienen los siguientes valores.

Ámbito	ZOU/Tipol ^a	eN (m ² _c /m ² _s)	Sup. Lucr. (m ² _s)	AO (m ² _c)	Sup neta (m ² _s)	ie (m ² _c /m ² _s)
UA-1	ZOU-8	0,60	29.813	23.850	56.917	0,42
UA-2	ZOU-8	0,60	5.756	4.604	11.205	0,41
UA-3	R-EAV	0,60	10.188	10.187	16.609	0,61
	R-EAE	0,60	16.129	9.677	26.295	0,37
UA-3	ZOU-10		26.317	19.864	42.904	0,46
UA-4	R-EAA	0,60	8.001	6.400	11.837	0,54
	R-EAE	0,60	27.930	16.758	41.322	0,41
UA-4	ZOU-9		35.931	23.158	53.160	0,44
TOTAL UA EN SUNC			97.817	71.476	164.186	0,44
S-6	EAE	0,60	26.725	16.035	44.356	0,36
TOTAL LOS PINOS			26.725	16.035	44.356	0,36
TOTAL ACTUACIONES REGULARIZACIÓN			124.542	87.511	208.542	0,42

Tabla 39. *Intensidades atribuidas por el POM en ámbitos de regularización de actuaciones urbanizadoras.*

En las áreas de nuevo desarrollo, el criterio adoptado ha sido similar, obteniéndose las siguientes intensidades:

Ámbito	ZOU/Tipol ^a	eN (m ² _c /m ² _s)	Sup. Lucr. (m ² _s)	AO (m ² _c)	Sup neta (m ² _s)	ie (m ² _c /m ² _s)
S-1	ZOU-8	0,60	10.019	8.015	18.488	0,44
S-2	R-EAV	0,60	4.789	4.788	8.158	0,59
	R-EAA	0,60	9.637	7.709	16.418	0,47
S-2	ZOU-8		14.426	12.497	24.576	0,51
S-3	R-EAV	0,60	2.729	2.729	4.692	0,59
	R-EAE	0,60	10.151	6.090	17.452	0,35
S-3	ZOU-9		12.880	8.819	22.144	0,40



Ámbito	ZOU/Tipol ^a	eN (m ² _c /m ² _s)	Sup. Lucr. (m ² _s)	AO (m ² _c)	Sup neta (m ² _s)	ie (m ² _c /m ² _s)
S-4	ZOU-9	0,60	11.575	9.260	19.830	0,47
S-5	ZOU-9	0,60	10.282	8.225	16.274	0,51
S-7	I-EAE	0,80	24.007	19.205	40.094	0,48
TOTAL NUEVOS DESARROLLOS			83.189	66.021	141.405	0,47

Tabla 40. Intensidades atribuidas por el POM en nuevos desarrollos.

DENSIDADES RESULTANTES DE LAS INTENSIDADES ATRIBUIDAS POR EL POM

Una vez obtenida la intensidad máxima puede calcularse la población máxima asociada a dicha intensidad mediante el mismo método empleado en el suelo urbano. En primer lugar se calculará el AOR, como la fracción del AO máximo que se destinaría a uso vivienda en el caso de que el 100% de las edificaciones de cada ámbito tuvieran uso residencial (se descuenta un porcentaje por usos compatibles como almacenes, trasteros, garajes...). Las tipologías de vivienda previstas son las siguientes:

	Tipología	Sup. Cons. Res (m ² _{CR})	Sup. Cons Otros Usos (m ² _c)	Sup. Cons. Total (m ² _c)
Viviendas en Sectores en SUB y Unidades de Actuación en SUNC	EAV	140 (70%)	60 (30%)	200
	EAA	130 (75%)	43 (25%)	173
	EAE Riópar	160 (80%)	40 (20%)	200
	EAE Los Pinos	220 (80%)	55 (20%)	275

Tabla 41. Tamaño de viviendas considerado según tipología.

Conocido el AOR, puede obtenerse la población asociada a dicho aprovechamiento máximo, calculada a partir del ratio de 3,00 habitantes por cada 100 metros cuadrados edificables residenciales, según recoge el punto 13 de la DP del TRLOTAU. Una vez se ha obtenido este dato puede calcularse la densidad poblacional máxima.



Ámbito	ZOU/Tipol.	AO máx. (m ² _c)	F. Res (%)	AOR (m ² _{CR})	Ratio (hab/100m ² _{CR})	Pob. máx. (hab)	Sup. neta (m ² _s)	DP (hab/ha)
UA-1	ZOU-8	23.850	75%	17.888	3,00	537	56.917	95
UA-2	ZOU-8	4.604	75%	3.453	3,00	104	11.205	93
UA-3	R-EAV	10.187	70%	7.131	3,00	214	16.609	129
	R-EAE	9.677	80%	7.742	3,00	233	26.295	89
UA-3	ZOU-10	19.864	75%	14.873	3,00	447	42.904	105
UA-4	R-EAA	6.400	75%	4.800	3,00	144	11.837	122
	R-EAE	16.758	80%	13.406	3,00	403	41.322	98
UA-4	ZOU-9	23.158	79%	18.206	3,00	547	53.160	103
TOTAL UA EN SUNC		71.476		54.419		1.635	164.186	100
S-6	ZOU-11	16.035	80%	12.828	3,00	385	44.356	87
TOTAL LOS PINOS		16.035		12.828		385	44.356	87
TOTAL ACT. REGULARIZ.		87.511		67.247		2.020	208.542	97
S-1	ZOU-8	8.015	75%	6.011	3,00	181	18.488	98
S-2	R-EAV	4.788	70%	3.352	3,00	101	8.158	124
	R-EAA	7.709	75%	5.782	3,00	174	16.418	106
S-2	ZOU-8	12.497	73%	9.133	3,00	275	24.576	112
S-3	R-EAV	2.729	70%	1.910	3,00	58	4.692	124
	R-EAE	6.090	80%	4.872	3,00	147	17.452	85
S-3	ZOU-9	8.819	77%	6.782	3,00	205	22.144	93
S-4	ZOU-9	9.260	75%	6.945	3,00	209	19.830	106
S-5	ZOU-9	8.225	75%	6.169	3,00	186	16.274	115
S-7	ZOU-12	19.205	0%	0	0,00	0	40.094	0
TOTAL NUEVOS DESARR.		66.021		35.041		1.056	141.405	75

Tabla 42. Densidades en ámbitos de planeamiento, separadas en actuaciones de regularización y nuevos desarrollos.

Se observa que las densidades poblacionales se ubican entre valores de densidad media y densidad alta, de acuerdo con el planteamiento de un modelo de ciudad compacta.

DENSIDAD EDIFICATORIA

Al igual que en el SUC, se procede a continuación a mostrar, con carácter meramente informativo pues el número de viviendas en última instancia vendrá fijado en el Plan Parcial o instrumento de desarrollo correspondiente, con la finalidad de adecuar la superficie de la vivienda demandada por el mercado inmobiliario a la edificabilidad residencial atribuida.

El número de viviendas previstas se ha calculado considerando la superficie construida máxima atribuida por el Plan en cada ámbito de planeamiento (UA en



SUNC y S en SUB), dividido por la superficie media de vivienda en cada uno de los ámbitos, que se ha establecido según las tipologías previstas.

Con los tamaños de viviendas anteriormente descritos, se obtiene el siguiente número de viviendas en cada ámbito. Se han separado los ámbitos según el tipo de actuaciones previstas (actuaciones de regularización o nuevos desarrollos).

Ámbito	ZOU/Tipol.	AO (m ² c)	Tam. Viv. (m ² c)	Nº Viv.
UA-1	ZOU-8	23.850	173	138
UA-2	ZOU-8	4.604	173	27
UA-3	R-EAV	10.187	200	51
	R-EAE	9.677	200	48
UA-3	ZOU-10	19.864	---	99
UA-4	R-EAA	6.400	173	37
	R-EAE	16.758	200	84
UA-4	ZOU-9	23.158	---	121
TOTAL UA EN SUNC		71.476	---	385
S-6	ZOU-11	16.035	275	58
TOTAL LOS PINOS		16.035	275	58
TOTAL ACTUACIONES REGULARIZACIÓN		87.511	---	443

Tabla 43. *Cálculo del número de viviendas previstas en actuaciones de regularización.*

Ámbito	ZOU/Tipol.	AO (m ² c)	Tam. Viv. (m ² c)	Nº Viv.
S-1	ZOU-8	8.015	173	46
S-2	R-EAV	4.788	200	24
	R-EAA	7.709	173	44
S-2	ZOU-8	12.497	---	68
S-3	R-EAV	2.729	200	14
	R-EAE	6.090	200	30
S-3	ZOU-9	8.819	---	44
S-4	ZOU-9	9.260	173	53
S-5	ZOU-9	8.225	173	47
TOTAL NUEVOS DESARROLLOS		46.816	---	258

Tabla 44. *Cálculo del número de viviendas en ámbitos de nuevo desarrollo.*

La densidad edificatoria resultante del número de viviendas calculado es la siguiente:



Ámbito	ZOU/Tipol.	Total Viv. (Viv.)	Sup. neta (m ² _s)	DE (Viv/ha)
UA-1	ZOU-8	138	56.917	25
UA-2	ZOU-8	27	11.205	25
UA-3	R-EAV	51	16.609	31
	R-EAE	48	26.295	19
UA-3	ZOU-10	99	42.904	24
UA-4	R-EAA	37	11.837	32
	R-EAE	84	41.322	21
UA-4	ZOU-9	121	53.160	23
TOTAL UA EN SUNC		385	164.186	24
S-6	ZOU-11	58	44.356	14
TOTAL LOS PINOS		58	44.356	14
TOTAL ACT. REGULARIZ.		443	208.542	22
S-1	ZOU-8	46	18.488	25
S-2	R-EAV	24	8.158	30
	R-EAA	44	16.418	28
S-2	ZOU-8	68	24.576	28
S-3	R-EAV	14	4.692	30
	R-EAE	30	17.452	18
S-3	ZOU-9	44	22.144	20
S-4	ZOU-9	53	19.830	27
S-5	ZOU-9	47	16.274	29
S-7	ZOU-12	0	40.094	0
TOTAL NUEVOS DESARR.		258	141.405	19

Tabla 45. Densidad edificatoria ámbitos de planeamiento.

Las densidades edificatorias se sitúan en el entorno de 20 – 30 viviendas por hectárea, correspondientes a las tipologías unifamiliares de edificación aislada y adosada, en ocasiones mezclada con edificación unifamiliar alineada a vial. Por su parte, la urbanización «Los Pinos» tiene atribuida una densidad menor, al tratarse de una urbanización aislada, con viviendas de gran tamaño y grandes espacios libres de parcela.

Para concluir este apartado hay que señalar que los parámetros AO (m²t), IE (m²t/m²s) y DP (hab/ha) forman parte de la ordenación estructural (OE) del Plan, y tienen carácter normativo, por lo que se incluyen en las fichas de los ámbitos de planeamiento correspondientes. El resto sólo tienen interés a nivel justificativo, para mostrar el razonamiento seguido hasta alcanzar los anteriores parámetros.

La metodología seguida para obtener las tablas anteriores ha sido aplicar los parámetros previstos en las ordenanzas tipológicas (normas urbanísticas) del POM, sobre las superficies edificables señaladas en la ordenación detallada, para aquellos



ámbitos en los que el POM prevé OD. Para los que no se fija ordenación detallada, estos parámetros se han estimado a partir de una cierta proporción de cesiones locales.

La estimación de la evolución del padrón correspondiente a las viviendas previstas en ámbitos de planeamiento, es la siguiente:

Núcleo	Ámbito	N viv	F princ.	Pobl. Censo
Riópar	UA-1	138	49%	263
Riópar	UA-2	27	49%	51
Riópar	UA-3	99	49%	219
Riópar	UA-4	121	49%	269
Riópar	S-1	46	49%	89
Riópar	S-2	68	49%	135
Riópar	S-3	44	49%	101
Riópar	S-4	53	49%	103
Riópar	S-5	47	49%	91
Urb. Los Pinos	S-6	58	25%	97
Área. Ind.	S-7	0	0%	0
Total		701		1.418

Tabla 46. *Previsión de población censada en ámbitos de planeamiento.*

1.4.2.4.- TABLA RESUMEN INTENSIDADES Y DENSIDADES

A partir de los datos obtenidos estudiados en apartados anteriores se presenta a continuación la siguiente tabla resumen de las intensidades y densidades atribuidas por el POM.



ZOU	IDENTIFICACIÓN		U. GLOBAL	TIPOL ^a	SUP. TOT	SUP. NETA	ie	INTENSIDAD (I)	COEF. U.R.	INT. RES.	hb/aR	Habit. Pot.	Dneta	Dbruta	NIVEL
ZOU-1	Casco urbano Riopar	Casco Urbano Riopar	R	EAV	320.245	211.418	1,23	260.000	0,63	163.800	2,1	3.440	163	117	MEDIO
ZOU-2	Unif. Casco urbano		R	EAA		11.516	0,82	9.454	0,66	6.240	2,1	132	115		
ZOU-3	Conjunto Histórico		R	EAA/EAV		14.674	0,76	11.112	0,73	8.111	2,1	171	117		
ZOU-4	Uso hotelero en C.U. Riopar		T	EAE		5.473	0,57	3.141	0,00	0	2,1	0	0		
ZOU-5	Riopar Viejo	Resto de núcleos	R	EAV	9.567	9.567	0,81	7.748	0,90	6.973	2,1	147	154	ALTO	
ZOU-6	Casa de la Noguera		R	EAV	8.025	8.025	1,06	8.473	0,83	7.032	2,1	148	184		
ZOU-7	Otros núcleos carácter rural		R	EAV	22.242	22.242	1,09	24.182	0,81	19.588	2,1	413	186		
ZOU-7	Cortijo del Cura		R	EAV	5.063	5.063	1,08	5.475	0,81	4.435	2,1	94	186		
ZOU-7	El Gollizo		R	EAV	9.474	9.474	1,15	10.928	0,81	8.852	2,1	186	196		
ZOU-7	Umbria Angulo		R	EAV	7.705	7.705	1,01	7.778	0,81	6.301	2,1	133	173		
ZOU-8	Unif. Borde este Riopar	Áreas de crecimiento Riopar	R	EAV/EAA	118.450	111.185	0,44	48.966	0,75	36.485	3	1.097	99	93	MEDIO
ZOU-9	Unif. Borde sur Riopar		R	EAV/EAA/EAE	121.165	111.408	0,44	49.462	0,77	38.102	3	1.147	103	95	
ZOU-10	Barrio Haza San Luis		R	EAV/EAE	44.510	42.904	0,46	19.864	0,75	14.873	3	447	104	100	
ZOU-11	Urb. Los Pinos		R	EAE	49.423	44.356	0,36	16.035	0,80	12.828	3	385	87	78	MEDIO
ZOU-12	Zona Industrial		I	EAA/EAE	40.390	40.094	0,48	19.205	0,00	0	---	0	0	0	---
TOTAL					734.017	632.862						7.527	119	119	

Tabla 47. Tabla resumen intensidades y densidades según POM.

1.4.2.5.- COMPROBACIÓN DEL ESTÁNDAR DE INTENSIDAD RESIDENCIAL

Se procede al cálculo de la intensidad residencial resultante con el objetivo de comparar este parámetro con el estándar de calidad urbana establecido en el artículo 21.1 y 22.1 del RP (máximo de 10.000 m²_{CR}/hectárea).

Nombre	AO (m ² _c)	% Edif. no resid.	AOR (m ² _{CR})	Sup. sin SG (m ² _s)	eBR (m ² _{CR} /ha)	Máx. RP (m ² _c /ha)
ZOU 1 Casco	260.000	4%	249.600	211.418	11.806	11.806
ZOU 2 Vivienda Unifamiliar	9.454	3%	9.171	11.516	7.963	10.000
ZOU 3 Conjunto Histórico	11.112	0%	11.112	14.674	7.573	10.000
ZOU 4 Hotel	3.141	100%	0	5.473	0	10.000
ZOU 5 Riopar Viejo	7.748	9%	7.050	9.567	7.370	10.000
ZOU 6 Casa de la Noguera	8.473	17%	7.032	8.025	8.763	10.000
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	24.182	6%	22.731	22.242	10.220	10.220
Cortijo del Cura	5.475	6%	5.147	5.063	10.166	10.166
El Gollizo	10.928	6%	10.273	9.474	10.843	10.843
Cortijo de Arroyo Frío	7.778	6%	7.312	7.705	9.490	10.000
UA-1	23.850	0%	23.850	56.917	4.190	10.000
UA-2	4.604	0%	4.604	11.205	4.109	10.000
UA-3	19.864	0%	19.864	42.904	4.630	10.000
UA-4	23.158	0%	23.158	53.160	4.356	10.000
S-1	8.015	0%	8.015	18.488	4.335	10.000
S-2	12.497	0%	12.497	24.576	5.085	10.000

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riopar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riopar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



Nombre	AO (m ² _c)	% Edif. no resid.	AOR (m ² _{CR})	Sup. sin SG (m ² _s)	eBR (m ² _{CR} /ha)	Máx. RP (m ² _c /ha)
S-3	8.819	0%	8.819	22.144	3.983	10.000
S-4	9.260	0%	9.260	19.830	4.670	10.000
S-5	8.225	0%	8.225	16.274	5.054	10.000
S-6	16.035	0%	16.035	44.356	3.615	10.000
S-7	19.205	100%	0	40.094	0	10.000
TOTAL	477.642		441.023	632.862	6.969	10.000

Tabla 48. Comprobación del estándar de intensidad residencial.

Como puede comprobarse, todos los ámbitos de planeamiento tienen una edificabilidad residencial bruta por hectárea inferior al valor límite establecido por el RP. En el suelo urbano, las intensidades asignadas por el POM dan lugar a una edificabilidad residencial bruta por debajo de los 10.000 m²_{CR}/ha en todas las ZOU salvo en la ZOU-1 Casco y ZOU-7 Núcleos Carácter Rural. En estos casos el criterio seguido ha sido el mantenimiento en su intensidad del grado de consolidación del último medio siglo.

Las edificabilidades residenciales brutas obtenidas en las ZOUS 1 y 7 son más elevadas al corresponderse con áreas donde la tipología dominante es la edificación unifamiliar alineada a vial y con áreas donde el viario es muy estrecho y el suelo dotacional escaso, lo que redundaría en una elevada proporción de suelo edificable. En el caso de los núcleos de carácter rural, este parámetro se eleva al existir poco suelo dotacional (viales estrechos y ausencia de zonas verdes y equipamientos).

En cualquier caso, se ha comprobado en apartados anteriores que en aquellas ZOUS donde ya se encuentra superado el límite de 10.000 m²_{CR}/ha, el POM mantiene la intensidad existente, e incluso en el caso de la ZOU-1 se produce una ligera reducción por la disposición de nuevo suelo dotacional de comunicaciones al corregirse algunas alineaciones.

1.4.2.6.- TOTALES POR NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Recapitulando, pueden agruparse los anteriores valores por núcleos de población, sumando el suelo urbano consolidado y los ámbitos de planeamiento, para obtener los valores totales.

Así pues, el máximo aprovechamiento objetivo materializable (AO, en m²_c), de todos los usos, por núcleos de población, es el siguiente:



Núcleo	AO (m ² c)
Riópar	401.999
Riópar Viejo	7.748
Casa de la Noguera	8.473
Cortijo del Cura	5.475
El Gollizo	10.928
Umbría Angulo	7.778
Urb. Los Pinos	16.035
Área. Ind.	19.205
Total	477.642

Tabla 49. *Máxima edificabilidad permitida por el POM.*

En cuanto a la máxima población admisible, para evaluar la capacidad del término municipal para acoger población, aplicando el ratio de habitantes por cada 100 m²_{CR} según se ha explicado en apartados anteriores sobre el máximo aprovechamiento residencial atribuido por el POM, se obtienen las siguientes cifras de población máxima teórica:

Núcleo	Población (hab)
Riópar	6.434
Riópar Viejo	147
Casa de la Noguera	148
Cortijo del Cura	94
El Gollizo	186
Umbría Angulo	133
Urb. Los Pinos	385
Área. Ind.	0
Total	7.527

Tabla 50. *Máxima capacidad teórica de acogida de población con el completo desarrollo del POM.*

Cabe decir que estos números se corresponden con un horizonte más allá de los 12 años de vigencia del POM porque supone la reforma completa de todo el suelo urbano consolidado, asumiendo la hipótesis de que se materializará el máximo aprovechamiento atribuido por el POM en cada parcela.

1.5.- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

En virtud del Anexo III del RP, se han definido 12 ZOUs en Riópar, identificando mediante la integración de las variables uso global y tipología edificatoria,



teniendo en cuenta las circunstancias urbanísticas particulares de cada zona. Son las siguientes:

ZOU	Uso Global	Tipología Edificatoria
ZOU-1 Casco	R	EAV
ZOU-2 Vivienda Unifamiliar	R	EAA
ZOU-3 Conjunto Histórico	R	EAA/EAV
ZOU-4 Hotel	T	EAE
ZOU-5 Riópar Viejo	R	EAV
ZOU-6 Casa de la Noguera	R	EAV
ZOU-7 Núcleos Carácter Rural	R	EAV
ZOU-8 Nuevos Desarrollos Este	R	EAV/EAA
ZOU-9 Nuevos Desarrollos Sur	R	EAV/EAA/EAE
ZOU-10 Haza de San Luis	R	EAV/EAE
ZOU-11 Urb. Los Pinos	R	EAE
ZOU-12 Área Industrial	I	EAA/EAE

Tabla 51. Zonas de Ordenación Urbanística.

- **ZOU-1 Casco:** Esta ZOU se ha delimitado incluyendo la mayor parte de los terrenos que integran el casco urbano de Riópar, cuyo tejido urbano responde al esquema de los cascos urbanos tradicionales. El uso global es el Residencial (R). La red viaria presenta un trazado sensiblemente ortogonal que se va adaptando a la orografía del terreno. Es característico el predominio de la edificación alineada a vial (EAV) en manzana cerrada (EMC). Dominan las edificaciones unifamiliares, con patios, configurando manzanas de tamaño variable, aunque se ha detectado la existencia de edificios plurifamiliares. El tamaño de las parcelas es reducido. La morfología de las manzanas suele ser alargada, siguiendo una dirección longitudinal este – oeste, aunque en el centro del núcleo se identifican algunas manzanas de gran tamaño menos alargadas.



Figura 24. ZOU-1 Casco.

- **ZOU-2 Vivienda Unifamiliar:** Al noreste del núcleo de Riópar, en el entorno de la calle Maestro Galindo Arjona, se ha delimitado una ZOU correspondiente con una zona de uso global residencial, donde predominan las viviendas unifamiliares en tipología aislada (EA) y adosada (EAA). En esta zona el tejido urbano presenta una densidad inferior al resto del casco, al tener tamaños de parcela algo mayores y existir una mayor proporción de espacios libres dentro de la parcela que en el resto del casco, el POM define en esta ZOU unos parámetros de edificabilidad y condiciones de ocupación de la parcela que permitan mantener el carácter de la zona.



Figura 25. ZOU-2: Vivienda Unifamiliar.

- **ZOU-3 Conjunto Histórico:** con uso global residencial, está ubicado al norte del suelo urbano consolidado del núcleo de Riópar. En estas zonas la tipología edificatoria mayoritaria es la de edificación aislada (EA), en la categoría de edificación aislada adosada (EAA), aunque también existen viviendas alineadas a vial.

Se trata de un conjunto de edificios residenciales y fabriles que en su origen respondían a las necesidades de las fábricas y sus obreros pero que, sobre todo a lo largo del siglo XX, se ha visto profundamente alterado, sobre todo en los edificios residenciales, que no han seguido estética determinada alguna que presente valor histórico reconocible sin que, sin embargo, se haya perdido en modo alguno la trama urbana originaria, como puede verse comparando el plano catastral actual con el plano de planta de 1811 de las fábricas originales.

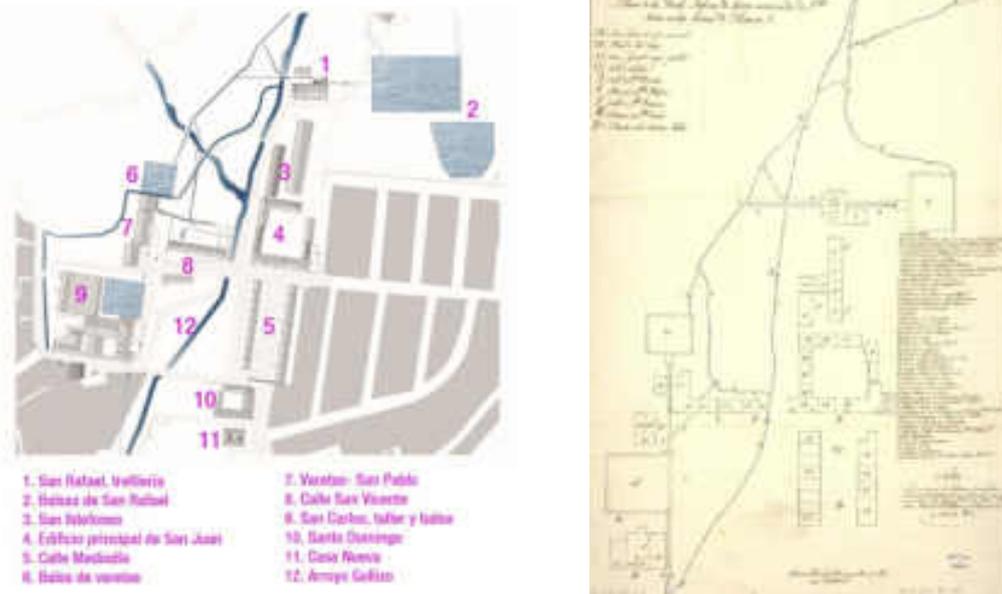


Figura 26. Comparativo estructura urbana actual (imagen cedida por Beatriz Fdez. de Castro) y traza original de las fábricas.

La vida real de las fábricas de Riópar empieza en 1772 y acaba con el agotamiento de las minas de calamina a mediados de 1850. A finales del siglo XIX el complejo fabril queda totalmente desvirtuado porque quedan cerradas prácticamente todas sus instalaciones, utilizándose solo algunos talleres aislados sin conexión con la cadena productiva inicialmente planteada.

La trama urbana de viviendas unifamiliares inicialmente prevista para los trabajadores empieza a ser ocupada por habitantes de la ciudad sin relación laboral con la fábrica, que acaban sustituyendo los pequeños edificios iniciales de una planta por volúmenes hasta tres veces mayores.

Por su parte, zonas de talleres y viviendas como las que se situaban a espaldas del edificio de San Carlos y que recibían el nombre de San Ildefonso acaban completamente arruinadas conservándose solo algunos restos de viejas construcciones sobre la huella más amplia de los talleres originales (ala este), cuando esa huella es que no se ha visto totalmente consolidada con viviendas en manzana cerrada alineada a vial (ala este) ocupadas por un sector de la población de Riópar que acaba asentada en un entorno espacialmente algo segregado y que parece oportuno, puesto que los volúmenes que se dan son razonables, querer acabar de integrar en la vida urbana de la ciudad (v. artº 39.3 LPC).

Es difícil, por tanto, plantearse recuperar el ambiente urbano del Conjunto Histórico Fábricas de San Juan de Alcaraz, pues ese ambiente ha ido cambiando a lo



largo de dos siglos y ha acabado por integrarse en el resto de la ciudad, recibiendo contaminaciones de la estética del resto del suelo urbano. Recordemos que el propio núcleo de Riópar nace a la sombra de la actividad industrial de Fábricas y que, curiosamente, conforme las Fábricas van experimentando cambios que, al final llevarán a su desaparición, el núcleo urbano va creciendo y asentándose como cabecera municipal y sede de la actividad económica y administrativa del municipio.

Pero sí puede hablarse de edificios singulares conservados aceptablemente a lo largo de esos dos siglos y que son representativos de algún momento concreto de la explotación de las fábricas, entre finales del siglo XVIII y finales del siglo XIX. Se trata de lo que luego el CByEP llamará «inmuebles de especial relevancia», cada uno de los cuales dispondrá de su ficha de protección.

Todo lo anterior ha llevado al POM a tratar como una única ZOU toda esta zona de la ciudad, pese a que en ella se den tipologías con categorías regulatorias diferentes. Y es que aquí nos ha parecido que debe primar sobre cualquier otro principio definitorio de ZOU el formulado al inicio del Anexo III RP: «*Se define como Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado...*». Esto permitirá, además, realizar los oportunos ajustes de volumen en un tejido tan deteriorado, evitando incurrir en atribuciones puntuales de incrementos de aprovechamiento.

En este sentido, el POM propondrá en esta ZOU-3 (v. capítulo 5 del CBEP) limitar, por un lado, el volumen edificable en aquellas partes donde la edificabilidad se ha disparado más allá de lo razonable y muy por encima de lo históricamente documentado (calle Jardines) y compensar con ello, sin que resulte incrementada la edificabilidad ni el volumen total de esta parte del CH (v. artº 39.4 LPC), la necesidad de permitir en otras zonas (como San Ildefonso) edificabilidades que, tras el desarrollo del preceptivo Plan Especial, terminen de consolidar la trama urbana original y revitalizar la zona.

Además, el CByEP establecerá unas mínimas condiciones estéticas que garanticen una armonía discreta y sencilla que permita percibir al ciudadano que está en una zona diferente de la ciudad y apta para la adecuada percepción de los edificios singulares que se han conservado (San Juan, San Carlos, Varetas...).

Todo lo que no sean estos edificios relevantes, adecuadamente tratados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos no tiene asignado ningún nivel de

protección por el POM, pero sí tendrá que ajustarse a las edificabilidades atribuidas dentro de esta ZOU. Y hasta que se apruebe el Plan Especial no podrán ser demolidos ni ampliados permitiéndose en ellos tan solo obras de mantenimiento y conservación. Si el Plan Especial no llegara a tiempo y alguno de los inmuebles terminara su vida útil y fuera necesario demolerlo no se podrá acometer su demolición y posterior reconstrucción sin Plan Especial, salvo que la Consejería Competente en la materia autorice estas operaciones para llevar a cabo su sustitución por un edificio de nueva planta de las características tipológicas y volumétricas adecuadas para mejorar la lectura del conjunto.



Figura 27. ZOU-3: Conjunto Histórico.

- **ZOU-4 Hotel:** El POM delimita una ZOU de uso global terciario y tipología edificación aislada exenta (EAE) al norte del núcleo de Riópar. La zona está ocupada por un establecimiento hotelero que, a pesar de no ocupar una gran extensión de terreno, sí presenta unas características diferentes al resto de terrenos que lo rodean, con grandes espacios libres dentro de las parcelas y una intensidad edificatoria mucho menor. El POM propone el mantenimiento de

estas condiciones dado que se trata de una actividad que genera empleo y con un impacto económico positivo en el municipio.



Figura 28. ZOU-4: Hotel.

- **ZOU-5 Riópar Viejo:** esta ZOU comprende el núcleo tradicional donde se originó la población de Riópar, al oeste del núcleo principal, que en la actualidad ha cambiado su denominación a Riópar Viejo, su uso global es residencial y en ella predominan las edificaciones alineadas a vial, en planta baja y primera. Las edificaciones presentan unas condiciones estéticas bastante homogéneas, con predominio de las fachadas en mampostería, cubiertas inclinadas de teja y carpinterías de madera, lo que unido a la pavimentación de las calles en piedra da un carácter singular a la zona, por lo que se ha decidido que configure una ZOU independiente. Además de las viviendas existen varios alojamientos turísticos, los cuales se encuentran bien integrados en la trama urbana, respetando las tipologías de edificación tradicionales de forma que no desvirtúan el paisaje urbano característico de este pequeño núcleo ni representan una agresión al entorno natural circundante.



Figura 29. ZOU-5: Riópar Viejo.

- **ZOU-6 Casa de la Noguera:** esta ZOU incluye la totalidad del núcleo de Casa de la Noguera, un núcleo de población ubicado al sur del núcleo de Riópar. El uso global de esta ZOU es residencial y la tipología edificatoria es la edificación alineada a vial (EAV). Las manzanas presentan una morfología alargada, lo que hace que predominen los espacios ocupados sobre el espacio libre en la parcela, lo que unido a la estrechez de los viales y la ausencia de grandes espacios libres da lugar a una trama densa. En su mayor parte se trata de edificaciones tradicionales integradas en el entorno natural en el que se ubican, aunque también existen algunas construcciones más recientes. La diferencia de intensidad en la edificación respecto del resto de núcleos, así como las condiciones estéticas de la edificación han llevado a la delimitación de una ZOU independiente en este núcleo.



Figura 30. ZOU-6: Casa de la Noguera.

- **ZOU-7 Núcleos de Carácter Rural:** El POM incluye dentro de esta ZOU el conjunto de núcleos de carácter rural dotados de una malla urbana simple, tal es el caso de Cortijo del Cura, El Gollizo y Cortijo de Arroyo Frío. Estos núcleos se han agrupado al presentar circunstancias semejantes. El uso global mayoritario es el residencial (R) con tipología edificatoria vivienda unifamiliar alineada a vial (EAV). En su mayor parte está ocupada por edificaciones tradicionales, aunque existen algunas construcciones más recientes.

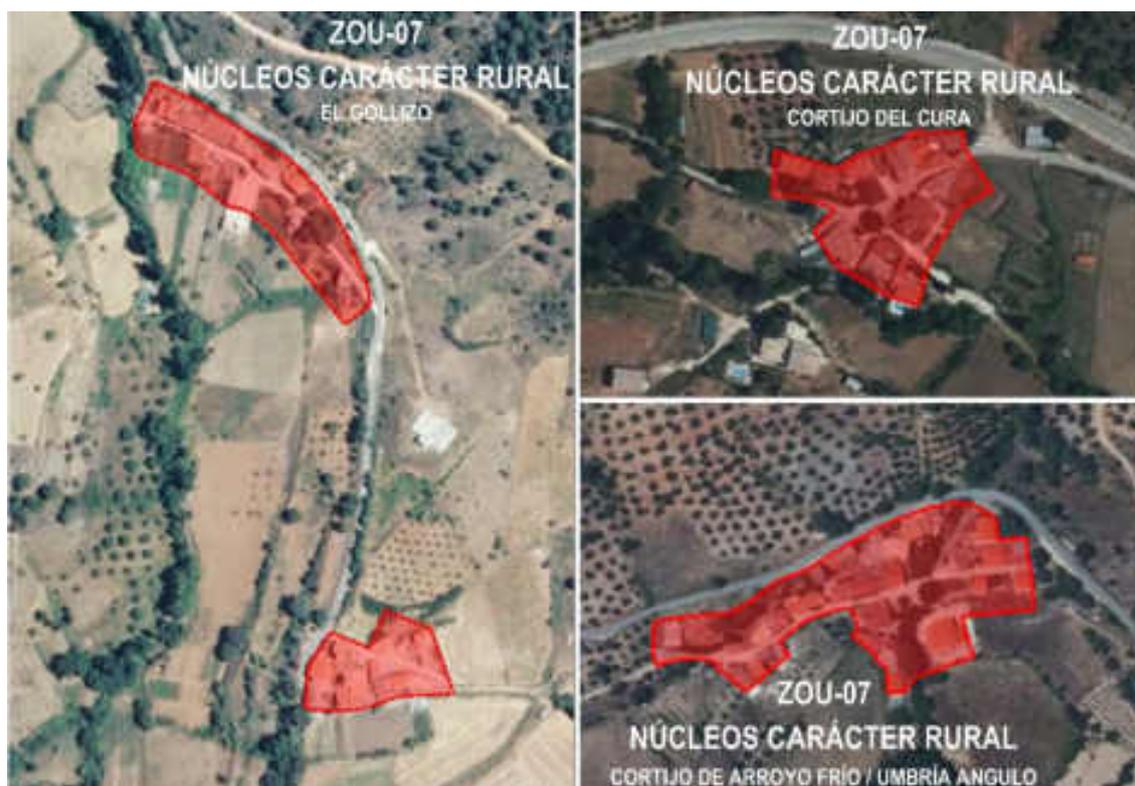


Figura 31. ZOU-7: Núcleos de Carácter Rural.

- **ZOU-8 Nuevos Desarrollos Este:** En esta ZOU se han incluido tanto las actuaciones de regularización como los nuevos desarrollos de uso residencial que configurarán el nuevo frente este del núcleo de población. En esta ZOU se integran distintos ámbitos de planeamiento, dos Unidades de Actuación (UA-1 y UA-2) en suelo urbano no consolidado (SUNC) y dos Sectores (S-1 y S-2) en suelo urbanizable (SUB). Esta integración de suelos que pertenecen a clases de suelo diferentes responde a la intención de generar un tejido urbano cohesionado, por lo que se pretende que exista integración en las tipologías edificatorias a materializar en toda la ZOU. El uso global será el Residencial (R), con una tipología mayoritaria de edificación unifamiliar aislada en sus categorías aislada y exenta (EAA y EAE), aunque en la parte sur, en la zona de contacto con el suelo urbano consolidado se prevé completar la trama existente con algunas viviendas en tipología alineada a vial (EAV).



Figura 32. ZOU-8 Nuevos Desarrollos Este.

- **ZOU-9 Nuevos Desarrollos Sur:** En esta ZOU se han incluido tanto las actuaciones de regularización como los nuevos desarrollos de uso residencial que configurarán el nuevo frente sur del núcleo de población. En esta ZOU se integran distintos ámbitos de planeamiento, una Unidad de Actuación (UA-4) en suelo urbano no consolidado (SUNC) y tres Sectores (S-3, S-4 y S-5) en suelo urbanizable (SUB). Esta integración de suelos que pertenecen a clases de suelo diferentes responde a la intención de generar un tejido urbano cohesionado, por lo que se pretende que exista integración en las tipologías edificatorias a materializar en toda la ZOU. El uso global será el Residencial (R), con una tipología mayoritaria de edificación unifamiliar aislada en sus categorías aislada y exenta (EAA y EAE), aunque en la parte norte, en el encuentro con el suelo urbano consolidado se prevé completar la trama existente con algunas viviendas en tipología alineada a vial (EAV).



Figura 33. ZOU-9 Nuevos Desarrollos Sur.

- **ZOU-10 Haza de San Luis:** esta ZOU comprende los terrenos ubicados al sureste del núcleo de Riópar, en la zona tradicionalmente conocida como Haza de San Luis, al sur de la carretera CM-412. Esta zona se encuentra en la actualidad parcialmente urbanizada, sin suficientes dotaciones, por lo que se ha incluido en una unidad de actuación (UA-3) en suelo urbano no consolidado (SUNC). A pesar de que el desarrollo de esta UA se encuentra incluido dentro del grupo de actuaciones encaminadas a la regularización del frente sur del núcleo de Riópar, puede observarse que la zona presenta un tejido urbano diferenciado del resto de los ámbitos, con una trama ortogonal. Su uso global es el residencial y la tipología edificatoria predominante es la edificación aislada en su categoría exenta, aunque en la parte más cercana a la carretera CM-412 la tipología edificatoria es la de edificación alineada a vial. No obstante esta variedad tipológica, se entiende que por su situación, delimitada por sistemas generales, así como sus características, puede considerarse toda esta zona como una ZOU única, que configura un barrio periférico de Riópar.



Figura 34. ZOU-10 Haza de San Luis.

- **ZOU-11 Los Pinos:** esta ZOU, donde se propone un uso global residencial y tipología edificatoria unifamiliar aislada exenta comprende los terrenos incluidos en la urbanización irregular Los Pinos. No obstante no se ha incluido la totalidad del suelo urbanizado sino únicamente los terrenos que no se encuentran incluidos en alguna figura de protección natural. En esta ZOU también existen usos terciarios del tipo alojamiento rural y hostelería.



Figura 35. ZOU-11 Los Pinos.

- **ZOU 12 Área Industrial:** se incluyen en esta ZOU los terrenos ubicados al sureste del núcleo de Riópar, en un área bien comunicada cerca de la intersección entre las dos principales carreteras que atraviesan Riópar (CM-412 y CM-3204). El uso global de esta ZOU es industrial y la tipología edificatoria es edificación aislada (EA).



Figura 36. ZOU-12 Área Industrial.

Las superficies de cada una de las ZOUs pueden consultarse al final de este apartado, en la Tabla resumen de la Ordenación Estructural (OE).

Las fichas de cada una de las Zonas de Ordenación Urbanística exigidas en el art. 44.5 del Reglamento de Planeamiento, aparecen en el Documento 5: Normas Urbanísticas.

Decir en este punto que las fichas de ZOU únicamente tienen carácter justificativo, no normativo, puesto que cada ámbito de planeamiento (sector o unidad de actuación) se encuentra regulado en su correspondiente ficha, y no ha lugar disponer de dos regulaciones diferentes sobre el mismo suelo.

1.6.- ÁREAS DE REPARTO

1.6.1.- IDENTIFICACIÓN Y CRITERIOS DE DELIMITACIÓN

El POM incluye en diferentes áreas de reparto (AR) los terrenos que forman parte de ámbitos de planeamiento para el desarrollo de actuaciones urbanizadoras.

En cuanto a los criterios seguidos para la delimitación de áreas de reparto son los siguientes:



- Los terrenos que el POM incluye en actuaciones de regularización de urbanizaciones irregulares (tanto en el caso de urbanizaciones aisladas como las ubicadas en la periferia de Riópar, que se integran en la malla urbana del núcleo) constituirán áreas de reparto independientes. Para una mayor claridad a la hora de distinguir estas actuaciones, las áreas de reparto se han designado con las siglas *AR* seguidas de una letra, de la V a la Z.
- En las actuaciones de nuevo desarrollo previstas, cada ámbito de planeamiento (sector de suelo urbanizable) constituye un área de reparto independiente, lo que repercutirá en una mayor simplicidad en la gestión y desarrollo posterior de los ámbitos, al eliminarse la posibilidad de generar ámbitos excedentarios o deficitarios de aprovechamiento, que harían necesario asignar a algunos propietarios aprovechamiento en sectores distintos de aquel en el que posean sus terrenos. Estas áreas de reparto se han designado con las siglas seguidas de una letra, de la A a la F.

El Plan define once áreas de reparto (AR), con el fin de asegurar la equidistribución de beneficios y cargas entre los distintos propietarios.

A continuación se incluye una tabla resumen de los ámbitos de planeamiento incluidos en cada área de reparto (AR):

AR	Ámbito
AR-V	UA-1
AR-W	UA-2
AR-X	UA-3
AR-Y	UA-4
AR-Z	S-6
AR-A	S-1
AR-B	S-2
AR-C	S-3
AR-D	S-4
AR-E	S-5
AR-F	S-7

Tabla 52. *Áreas de Reparto.*



Núcleo	Clasif.	Uso Global	AR	Sup. Neta (m ² _s)	SS.GG. INTERIORES A OBTENER			SS.GG. ADSCRITOS A OBTENER			SS.GG. INTERIORES EXISTENTES			Sup. Neta (m ² _s)
					SGDV (m ² _s)	SGDE (m ² _s)	SGDC (m ² _s)	SGDV (m ² _s)	SGDE (m ² _s)	SGDC (m ² _s)	SGDV (m ² _s)	SGDE (m ² _s)	SGDC (m ² _s)	
Riópar	SUNC	R	AR-V	56.917	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56.917
Riópar	SUNC	R	AR-W	11.205	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11.205
Riópar	SUNC	R	AR-X	42.904	0	0	0	1.606	0	0	0	0	0	44.510
Riópar	SUNC	R	AR-Y	53.160	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53.160
Urbanización Los Pinos	SUB	R	AR-Z	44.356	3.005	0	0	0	0	2.062	0	0	0	49.423
Riópar	SUB	R	AR-A	18.488	0	0	0	1.265	0	0	0	0	0	19.753
Riópar	SUB	R	AR-B	24.576	0	0	0	6.000	0	0	0	0	0	30.576
Riópar	SUB	R	AR-C	22.144	0	0	0	350	0	239	0	1.436	0	23.930
Riópar	SUB	R	AR-D	19.830	0	0	0	2.365	0	1.608	0	0	0	23.803
Riópar	SUB	R	AR-E	16.274	0	0	2.759	1.000	0	0	0	0	0	20.033
Área Ind.	SUB	I	AR-F	40.094	0	0	0	0	0	296	0	0	0	40.390
Total				349.947	3.005	0	2.759	12.586	0	4.205	0	1.436	0	371.923

Tabla 53. Áreas de Reparto y SG a obtener adscritos.

1.6.2.- FIJACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO (AT)

1.6.2.1.- METODOLOGÍA Y COEFICIENTES PONDERADORES

Para el cálculo del aprovechamiento tipo (AT), se han seguido las determinaciones del artículo 33 del RP.

Los sistemas generales (SG) no incluidos dentro de ningún sector se han adscrito en la proporción adecuada para que la diferencia entre el aprovechamiento tipo (AT) de áreas de reparto (AR) de un mismo uso mayoritario dentro de la misma clase de suelo (urbanizable o urbano no consolidado) sea inferior al 15%, según se exige en los artículos 31.3 y 32.1 del RP. Esto garantiza la igualdad de beneficios en situaciones iguales, tal como exige el artículo 6.1.e del TRLOTAU.

En el POM de Riópar no se han aplicado los coeficientes correctores en función del uso y tipología que se definen en el artículo 72 del TRLOTAU, por no considerarse necesario.

1.6.2.2.- RESULTADOS

El cálculo del aprovechamiento tipo (AT, en ua/m²_s) de cada área de reparto se detalla a continuación:



Núcleo	AR	Clasif.	Uso Global	Sup. Tot. AR (m ² _s)	SG Obt. (m ² _s)	SG Exis. (m ² _s)	AO (m ² _c)	AO Pond. (u.a.)	AT (u.a./m ² _s)
Riópar	AR-V	SUNC	R	56.917	0	0	23.850	23.850	0,419031
Riópar	AR-W	SUNC	R	11.205	0	0	4.604	4.604	0,410888
Riópar	AR-X	SUNC	R	44.510	1.606	0	19.864	19.864	0,446282
Riópar	AR-Y	SUNC	R	53.160	0	0	23.158	23.158	0,435631
Urbanización Los Pinos	AR-Z	SUB	R	49.423	5.067	0	16.035	16.035	0,324444
Riópar	AR-A	SUB	R	19.753	1.265	0	8.015	8.015	0,405769
Riópar	AR-B	SUB	R	30.576	6.000	0	12.497	12.497	0,408722
Riópar	AR-C	SUB	R	22.733	589	1.436	8.819	8.819	0,387938
Riópar	AR-D	SUB	R	23.803	3.973	0	9.260	9.260	0,389027
Riópar	AR-E	SUB	R	20.033	3.759	0	8.225	8.225	0,410571
Área Ind.	AR-F	SUB	I	40.390	296	0	19.205	19.205	0,475491
Total				372.502	22.555	1.436	153.532	153.532	

Tabla 54. *Aprovechamiento Tipo en Áreas de Reparto.*

Para establecer las máximas diferencias entre el aprovechamiento tipo de cada AR se han agrupado por clases de suelo y uso mayoritario, obteniéndose las siguientes diferencias:

Núcleo	Clasif.	AR	Uso Global	AT (u.a./m ² _s)	AT Mínimo (u.a./m ² _s)	Diferencia (%)
Riópar	SUNC	AR-V	R	0,419031	0,410888	1,98%
Riópar	SUNC	AR-W	R	0,410888	0,410888	0,00%
Riópar	SUNC	AR-X	R	0,446282	0,410888	8,61%
Riópar	SUNC	AR-Y	R	0,435631	0,410888	6,02%
Urbanización Los Pinos	SUB	AR-Z	R	0,324444	0,324444	0,00%
Riópar	SUB	AR-A	R	0,405769	0,387938	4,60%
Riópar	SUB	AR-B	R	0,408722	0,387938	5,36%
Riópar	SUB	AR-C	R	0,387938	0,387938	0,00%
Riópar	SUB	AR-D	R	0,389027	0,387938	0,28%
Riópar	SUB	AR-E	R	0,410571	0,387938	5,83%
Área Ind.	SUB	AR-F	I	0,475491	0,475491	0,00%

Tabla 55. *Diferencias en el AT entre AR en SUNC.*

En el caso de las AR en SUNC, todas ellas con uso global residencial, la máxima diferencia entre ellas es del 8,61%, inferior al 15%.

La urbanización «Los Pinos» presenta unas circunstancias urbanísticas particulares, al ser un sector aislado de SUB parcialmente urbanizado de manera irregular y situado de manera separada al núcleo de Riópar. Por ello, y de acuerdo con



el artículo 31.3 del Reglamento de Planeamiento, para el cálculo de la proporción adecuada de Sistemas Generales a adscribir a cada AR, de modo que se garanticen las condiciones básicas de igualdad señaladas en el 30.1 del RP, se ha considerado el AR constituida por la urbanización «Los Pinos» de manera independiente respecto del resto de AR delimitadas en SUB.

Por lo tanto, en este caso la diferencia del AT es del 0%, ya que sus características singulares no permiten compararlo con el resto de sectores de SUB residencial, todos ellos ubicados en la periferia de Riópar.

En el caso de las AR en SUB de uso residencial, la máxima diferencia es del 5,83%, inferior al 15%.

En el caso del área industrial, que constituye un AR independiente, la diferencia es del 0%, al ser la única AR con uso global industrial en suelo urbanizable.

En conclusión, se cumple lo especificado en los artículos 31.3 y 32.1 del RP que establecen una diferencia máxima del 15% entre áreas de reparto del mismo uso global en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, respectivamente.

1.6.3.- PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS

En aplicación de lo dispuesto en los art. 68 y 69 del TRLOTAU (DL 1/2010), el POM prevé que si un AR tiene un AT distinto al AT medio del conjunto de AR de un mismo uso global, el porcentaje de cesión a favor del patrimonio público del suelo oscile entre el 5% y el 15%, en proporción a la diferencia. Para ello, se calcula el AT medio, se calcula la diferencia, se expresa en %, y se aplica dicho diferencial sobre el valor base del 10%.

El porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo es mostrado en la correspondiente ficha de gestión urbanística del ámbito, que se resume en la siguiente tabla.

Núcleo	Clasif.	AR	Uso Global	AT (u.a./m ² s)	AT Medio (u.a./m ² s)	Diferencia (%)	Cesión AT (%)
Riópar	SUNC	AR-V	R	0,419031	0,427958	-2,09%	7,91%
Riópar	SUNC	AR-W	R	0,410888	0,427958	-3,99%	6,01%
Riópar	SUNC	AR-X	R	0,446282	0,427958	4,28%	14,28%
Riópar	SUNC	AR-Y	R	0,435631	0,427958	1,79%	11,79%
Urbanización Los Pinos	SUB	AR-Z	R	0,324444	0,324444	0,00%	10,00%



Núcleo	Clasif.	AR	Uso Global	AT (u.a./m ² s)	AT Medio (u.a./m ² s)	Diferencia (%)	Cesión AT (%)
Riópar	SUB	AR-A	R	0,405769	0,400405	1,34%	11,34%
Riópar	SUB	AR-B	R	0,408722	0,400405	2,08%	12,08%
Riópar	SUB	AR-C	R	0,387938	0,400405	-3,11%	6,89%
Riópar	SUB	AR-D	R	0,389027	0,400405	-2,84%	7,16%
Riópar	SUB	AR-E	R	0,410571	0,400405	2,54%	12,54%
Área Ind.	SUB	AR-F	I	0,475491	0,475491	0,00%	10,00%

Tabla 56. *Porcentaje de cesión para participación pública en plusvalías en cada AR.*

1.7.- SISTEMAS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES (SG)

Se definen a continuación los elementos que integran los sistemas e infraestructuras generales, tanto existentes como previstos por el POM. El análisis se realiza dividiendo entre sistema de infraestructuras generales, sistema general de espacios libres, sistema general de comunicaciones y sistema general de equipamientos.

1.7.1.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES

Las características de las infraestructuras existentes y de las previstas por el POM, así como la metodología seguida para su dimensionamiento, se muestran en los correspondientes anejos de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.

La obtención de los sistemas generales correspondientes a la ampliación de infraestructuras generales de servicios públicos urbanos (depósitos de agua potable, estaciones depuradoras, etc.) correrá a cargo de los propietarios privados de los distintos ámbitos. El coste de estas infraestructuras se reparte proporcionalmente al aprovechamiento urbanístico ponderado de cada ámbito. El Ayuntamiento realizará una inversión inicial y conforme se vayan desarrollando los ámbitos, los propietarios aportarán al Ayuntamiento el cargo correspondiente.

Los gastos correspondientes al Ayuntamiento por los Sistemas Generales no incluidos en ninguna área de reparto, incluyen la obtención del suelo, las indemnizaciones de los propietarios afectados, en su caso, y la ejecución de las infraestructuras necesarias para su puesta en funcionamiento. El Ayuntamiento puede suscribir convenios con otras administraciones, de mayor solvencia técnica y financiera, para la ejecución de estas inversiones.



1.7.1.1.- INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO

El abastecimiento de agua potable se realiza mediante la toma de varias captaciones repartidas por el término municipal.

Existen varias captaciones repartidas por todo el término municipal, dichas captaciones abastecen a depósitos de regulación que se ubican en las proximidades de los distintos núcleos de población.

Los depósitos existentes y previstos por el POM que forman parte de las infraestructuras generales son los siguientes:

Depósito	Capacidad (m ³)	Ubicación (ETRS 89 UTM30N)
Depósito de El Gollizo	1.452	X: 551.290 Y: 4.262.460
Depósito del Arroyo de Las Higuericas	108	X: 554.175 Y: 4.262.990
Depósito Fuente del Lavadero	180	X: 550.580 Y: 4.261.710
Depósito Fábricas	78	X: 551.090 Y: 4.261.700
Depósito de Riópar Viejo	16	X: 548.160 Y: 4.261.955
Depósito de Fuente Vieja	40	X: 550.345 Y: 4.259.565
Depósito Cortijo del Cura	27	X: 545.270 Y: 4.262.290
Depósito Cortijo de Arroyo Frío	10	A obtener.
Ampliación Dep. Fuente Lavadero	250	A obtener.

Tabla 57. *Depósitos de regulación en el término municipal de Riópar.*

Aunque la capacidad de regulación total de los depósitos existentes es suficiente, hay que considerar que estos depósitos se encuentran dispersos en el término municipal y algunos sirven exclusivamente a aldeas que no se encuentran incluidas dentro del suelo urbano. Así se analizarán por separado los distintos núcleos:

El conjunto de depósitos de El Gollizo, Arroyo de las Higuericas, Fuente del Lavadero y Fábricas sirven con suficiencia a los núcleos de Riópar y El Gollizo para la demanda actual, no obstante su capacidad no es suficiente para el año horizonte del POM, considerando los incrementos previstos en suelo urbano y el desarrollo de la



zona industrial y la urbanización Los Pinos. Se ha previsto la construcción de un nuevo depósito prefabricado de hormigón de 250 m³ de capacidad, la obtención del suelo necesario y la ejecución de las obras se cargará proporcionalmente a las distintas actuaciones urbanizadoras previstas por el POM, como un sistema general no adscrito.

Riópar Viejo, Casa de la Noguera y Cortijo del Cura cuentan con capacidad de regulación suficiente para el horizonte del plan contando con los depósitos existentes (Depósito de Riópar Viejo, de Fuente Vieja y de Cortijo del Cura, respectivamente).

Por su parte, en Cortijo de Arroyo Frío, también conocido como Umbría Angulo no existe depósito, por lo que el POM prevé una inversión municipal para construir un nuevo depósito de 10 m³ de capacidad, suficiente para servir a la población prevista para año horizonte.

De acuerdo con las previsiones del POM, los depósitos existentes y previstos son suficientes para satisfacer la demanda para el horizonte del Plan. Las necesidades previstas son las que se recogen en la tabla siguiente, para consultar el cálculo detallado se puede consultar el Anejo de Abastecimiento de la presente Memoria Justificativa:

Núcleo	Horizonte 2030
Riópar	1.870
Riópar Viejo	10
Casa de la Noguera	15
Cortijo del Cura	7
El Gollizo	12
Cortijo de Arroyo Frío	7
Urb. Los Pinos	74
Área. Ind.	31
Total	2.026

Tabla 58. *Volumen punta diario (en m³/día) para el horizonte del POM por núcleos de población.*

Además de los depósitos identificados como integrantes del sistema general de infraestructuras existen otros depósitos de menor capacidad repartidos por el término municipal, estas infraestructuras dan servicio a los pequeños núcleos y diseminados existentes en suelo rústico, así como al camping y al campamento existentes.



Depósito	Capacidad (m³)	Ubicación (ETRS 89 UTM30N)	
Depósito de Fuente Vieja	40	X: 550.345	Y: 4.259.565
Depósito El Noguerón	80	X: 547.220	Y: 4.263.200
Depósito El Carrizal	81	X: 548.265	Y: 4.262.180
Depósito El Villar	33	X: 548.775	Y: 4.262.310
Depósito Casa de las Tablas	46	X: 549.035	Y: 4.262.660
Depósito Cortijo del Búho / Dehesa	74	X: 547.520	Y: 4.260.240

Tabla 59. Otros depósitos en Riópar.

1.7.1.2.- INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO

Riópar cuenta con una red de saneamiento unitaria que cubre la práctica totalidad del núcleo de población. Los colectores principales, de hormigón, discurren hacia el sur del núcleo, donde el emisario, también de hormigón, se dirige hacia el este con un trazado sensiblemente paralelo al río de la Vega hasta llegar a la depuradora.

Por su parte, los distintos ámbitos de planeamiento se han previsto con red separativa. Los ámbitos UA-3, S-3, S-4, S-5, S-6 y S-7 se sitúan cerca de cauces por lo que pueden resolver la evacuación de aguas pluviales individualmente sobre dichos cauces cercanos. Por su parte, para la evacuación de aguas pluviales de los ámbitos UA-1, UA-2, UA-4, S-1 y S-2 se ha previsto conectar las respectivas redes de cada uno de ellos con un colector conjunto, que discurrirá de norte a sur hasta verter las aguas sobre el río de la Vega.

La capacidad máxima de depuración de la EDAR de Riópar es de 3.800 h – e.

Núcleo	Pob. eq. año horiz.
Riópar	3.334
Riópar Viejo	19
Casa de la Noguera	27
Cortijo del Cura	12
El Gollizo	22
Cortijo de Arroyo Frío	12
Urb. Los Pinos	131
Área Industrial	55

Tabla 60. Necesidades de depuración de aguas para año horizonte en h – e, por núcleos de población.



Para el año horizonte del POM se calcula un vertido total para el conjunto de todos los núcleos urbanos de 3.611 h – e, de los cuales 3.542 h – e corresponden al conjunto formado por el núcleo de Riópar, El Gollizo, el área industrial prevista y la urbanización «Los Pinos». Estos núcleos son los que está previsto que conecten con la E.D.A.R. existente, cuya capacidad máxima de 3.800 h – e es suficiente.

Los núcleos de Casa de la Noguera, El Gollizo, Cortijo del Cura y Umbría Angulo cuentan con red de saneamiento unitaria, pero no existe sistema de depuración por lo que vierten directamente sobre cauces próximos, salvo en el caso de El Gollizo, que está conectado a la EDAR de Riópar.

Por su parte, en Riópar Viejo las viviendas cuentan con fosas sépticas en las que vierten sus aguas residuales. El POM prevé la inversión por parte del Ayuntamiento para ejecutar las obras necesarias para mejorar la red de saneamiento de este pequeño núcleo. Para la ejecución de estas obras el Ayuntamiento de Riópar podrá acogerse a los programas de ayudas a municipios y pequeños municipios que promueven tanto la administración autonómica como la Diputación de Albacete.

El POM prevé una inversión municipal para la instalación de sistemas de depuración compactos en los núcleos de Riópar Viejo, Casa de la Noguera, Cortijo del Cura y Umbría Angulo, así como la instalación de colectores en las calles que no disponen de red de saneamiento en Riópar Viejo.

Las capacidades previstas para cada uno de los sistemas de depuración a implantar en los núcleos de población enunciados en el párrafo anterior son las siguientes:

- Sistema de depuración Riópar Viejo: 30 h – e.
- Sistema de depuración Casa de la Noguera: 30 h – e.
- Sistema de depuración Cortijo del Cura: 20 h – e.
- Sistema de depuración Cortijo de Arroyo Frío (Umbría Angulo): 20 h – e.

El Ayuntamiento de Riópar deberá obtener la correspondiente autorización de vertido para verter las aguas depuradas de los distintos núcleos de población.

Para la ejecución de estas infraestructuras, así como para la EDAR existente, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 9 bis, 9 ter y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

**1.7.1.3.- INFRAESTRUCTURAS DE ELECTRICIDAD**

En la actualidad no existe subestación eléctrica, pero el Término Municipal de Riópar es atravesado por diversas líneas eléctricas que han sido tenidas en cuenta en la planificación.

La capacidad de las líneas eléctricas que atraviesan el municipio es suficiente para atender las necesidades previstas por el POM.

Existen varios centros de transformación repartidos por el núcleo de Riópar. En los núcleos de Riópar Viejo, Casa de la Noguera, Cortijo del Cura y Cortijo de Arroyo Frío, también conocido como Umbría Angulo.

1.7.1.4.- RESUMEN DE SUPERFICIES

A continuación se presenta una tabla resumen de las infraestructuras generales existentes y previstas, señalando en su caso a qué ámbitos se adscribirá su obtención.

Nombre	ID	Clase	Adscrito a	Superficie (m ² _s)
Cementerio de Riópar	SGDE-DEIS-1	EXISTENTE	---	4.240
Depósito Fábricas	SGDE-DEIS-2	EXISTENTE	---	46
Depósito Fuente Lavadero	SGDE-DEIS-3	EXISTENTE	---	189
		A OBTENER	---	200
Depósito El Gollizo	SGDE-DEIS-4	EXISTENTE	---	307
Cementerio de Riópar Viejo	SGDE-DEIS-5	EXISTENTE	---	773
Depósito Riópar Viejo	SGDE-DEIS-6	EXISTENTE	---	19
Depósito Casa de la Noguera	SGDE-DEIS-7	EXISTENTE	---	60
Depósito Cortijo del Cura	SGDE-DEIS-8	EXISTENTE	---	46
EDAR Riópar	SGDE-DEIS-9	EXISTENTE	---	3.036
Depósito Arroyo Higuericas	SGDE-DEIS-10	EXISTENTE	---	79
Depósito Umbría Angulo	SGDE-DEIS-11	A OBTENER	---	25
Sistema depuración Umbría Angulo	SGDE-DEIS-12	A OBTENER	---	100
Sistema depuración Riópar Viejo	SGDE-DEIS-13	A OBTENER	---	100
Sistema depuración Casa de la Noguera	SGDE-DEIS-14	A OBTENER	---	100
Sistema depuración Cortijo del Cura	SGDE-DEIS-15	A OBTENER	---	100

Tabla 61. *Sistemas generales de infraestructuras existentes y previstos en Riópar.*

1.7.1.5.- RIESGO DE INUNDACIÓN EN EL NÚCLEO URBANO DE RIÓPAR

PROBLEMÁTICA ACTUAL

Tal y como se recoge en el Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas, que forma parte del presente POM, en la actualidad existe un problema de inundabilidad que afecta a una gran extensión del suelo urbano consolidado del núcleo de Riópar.



Figura 37. Terrenos afectados por la avenida de 500 años de periodo de retorno según el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables. Fuente: SNCZI. CHS.

Como puede observarse, el problema tiene su origen en el arroyo del Gollizo, que atraviesa el núcleo de población en dirección norte – sur. Se pueden distinguir tres tramos, el primero de ellos, desde la entrada al núcleo hasta el cruce con el Paseo de los Plátanos discurre en lámina libre a través de un canal revestido de mampostería en forma de U con unas dimensiones aproximadas de 2,7 metros de ancho x 1,9 metros de altura. En este tramo se producen pequeños desbordamientos.

A partir del citado cruce con el Paseo de los Plátanos el arroyo discurre soterrado, a través de una sección abovedada de medidas aproximadas 2 m de ancho x 1,50 m de profundidad. El insuficiente dimensionamiento de este tramo soterrado es la causa de los desbordamientos que se producen aguas arriba, ya que el conducto enterrado tiene una sección incapaz de evacuar el caudal de aguas que bajan por el cauce para la máxima avenida en un periodo de retorno de 500 años (algo más de 32 m³/s).

A la altura del colegio el canal vuelve a discurrir en lámina libre, saliendo del núcleo de Riópar hacia el sur hasta desembocar en el río de la Vega. Las medidas aproximadas del cauce en este tramo son 3 metros de ancho x 1,5 metros de profundo.



Figura 38. Esquema del paso del arroyo del Gollizo a través del núcleo de Riópar.

Como puede observarse la causa principal de los desbordamientos en suelo urbano es la insuficiente dimensión del tramo soterrado del cauce, aunque se ha comprobado que aguas arriba se producen pequeños desbordamientos que hacen necesario intervenir también sobre este tramo del cauce.

Una vez se dimensione correctamente la sección del tramo soterrado, además, será necesario intervenir también sobre el tramo a cielo abierto que queda inmediatamente aguas abajo del soterramiento hasta su desembocadura en el río de la Vega, ya que al suprimirse los desbordamientos para T500, se incrementará sensiblemente el caudal que bajará por este tramo, lo que obligará a aumentar su sección.



Volviendo al tramo de entrada del cauce en el núcleo urbano hasta el Paseo de los Plátanos, de acuerdo a los cálculos recogidos en el Estudio Hidrológico, que forma parte del presente POM, la sección actual de 2,70 m de anchura x 1,90 m de altura permite evacuar un caudal máximo de algo más de 28 m³/s, inferior a los 32 m³/s correspondientes a la máxima avenida de cálculo.

El tramo soterrado tiene una sección abovedada de aproximadamente 2,00 metros de ancho x 1,50 metros de altura. Según los cálculos recogidos en el Estudio Hidrológico, que forma parte del presente POM, esta sección tiene capacidad para evacuar un caudal máximo de algo menos de 14 m³/s. Esto significa que, para la máxima avenida calculada, el cambio de sección entre los dos tramos (señalado en la imagen anterior como «estrechamiento del canal») sería un punto donde se iría acumulando el agua, aumentando los calados hasta producir desbordamientos aguas arriba. Estos desbordamientos tendrán un caudal máximo igual a la diferencia entre el caudal de la avenida para T500 y el caudal que desagua el tramo soterrado, esto es, unos 32 - 14 = 18 m³/s.

Por último, en el tramo ubicado a la salida por el sur del suelo urbano también será necesario intervenir para asegurar que la sección del cauce permite evacuar el caudal de agua procedente de la avenida máxima para el periodo de retorno de 500 años. En la actualidad, los desbordamientos que se producen hacen que parte de los 32 m³/s que corresponden a la máxima avenida se desvíen antes de llegar al tramo previo a la desembocadura en el río de la Vega. Una vez que el canal esté correctamente dimensionado, todo el caudal se canalizará por aquí, por lo que debe garantizarse que la capacidad de la sección es suficiente.

VALORACIÓN DEL RIESGO EXISTENTE

Los desbordamientos identificados en el arroyo del Gollizo causan la inundación de varios viales y parcelas, entre las que se encuentran algunas ocupadas por equipamientos públicos. Según datos aportados por el Ayuntamiento, el arroyo del Gollizo se desbordó por última vez hace unos 45 años, con anterioridad a la ejecución de las obras de soterramiento. Este desbordamiento se produjo a la altura del paseo de los Plátanos, como consecuencia del efecto barrera que causó el paso elevado del propio paseo sobre el arroyo, haciendo que el agua desbordada bajase por el Paseo de los Plátanos hacia la calle Benjamín Palencia, para volver al cauce natural a través de la actual calle del Rosario.



Afortunadamente, la zona sur del casco urbano no se encontraba urbanizada, por lo que los daños materiales producidos fueron mínimos, la única construcción que se vio afectada fue una edificación de uso agrícola con vivienda anexa que existía en la esquina entre el Paseo de los Plátanos y la calle Benjamín Palencia. No se produjeron daños personales.

Al margen de esta valoración histórica, el POM considera dos zonas, una primera, que es la constituida por la Zona de Flujo Preferente del arroyo del Gollizo. Según el RD 849/1986 la zona de flujo preferente se define como:

Aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

A los efectos de la aplicación de la definición anterior, se considerará que pueden producirse graves daños sobre las personas y los bienes cuando las condiciones hidráulicas durante la avenida satisfagan uno o más de los siguientes criterios:

- a) Que el calado sea superior a 1 m.*
- b) Que la velocidad sea superior a 1 m/s.*
- c) Que el producto de ambas variables sea superior a 0,5 m²/s.*

Se entiende por vía de intenso desagüe la zona por la que pasaría la avenida de 100 años de periodo de retorno sin producir una sobreelevación mayor que 0,3 m, respecto a la cota de la lámina de agua que se produciría con esa misma avenida considerando toda la llanura de inundación existente. La sobreelevación anterior podrá, a criterio del organismo de cuenca, reducirse hasta 0,1 m cuando el incremento de la inundación pueda producir graves perjuicios o aumentarse hasta 0,5 m en zonas rurales o cuando el incremento de la inundación produzca daños reducidos.

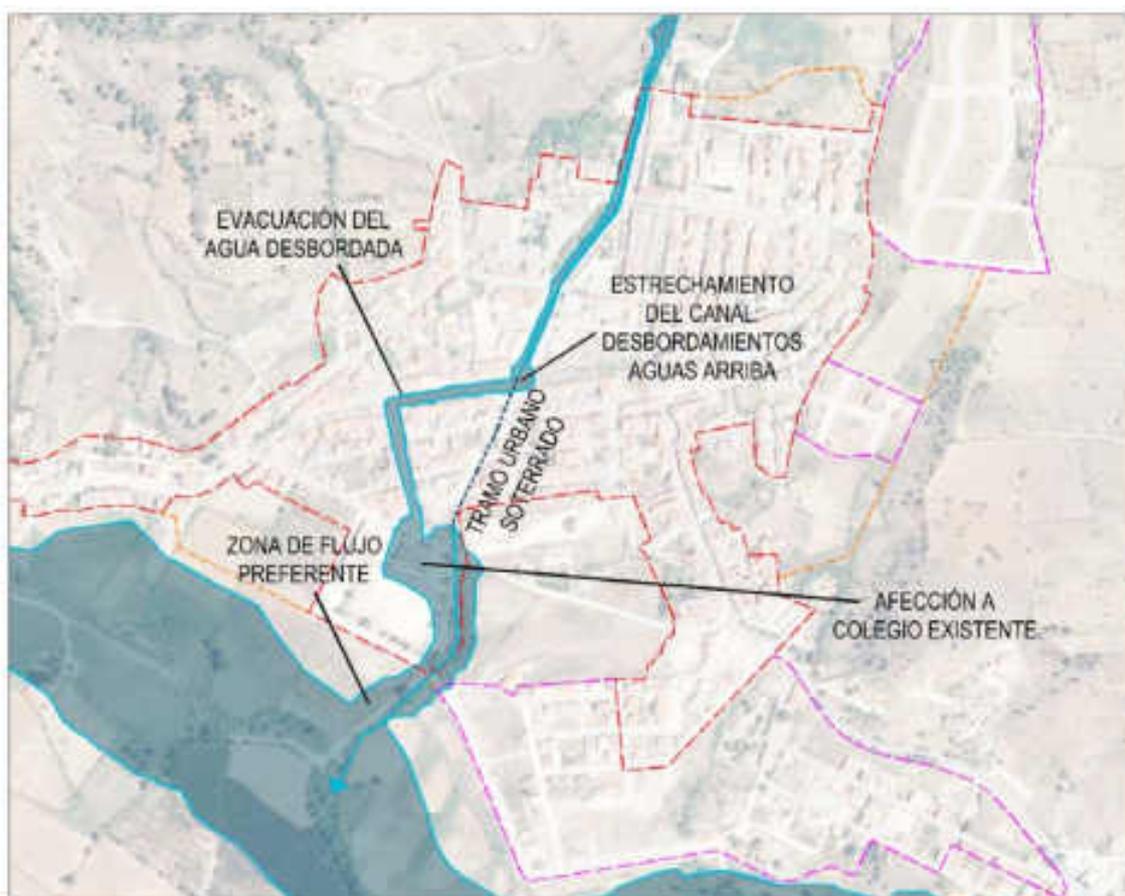


Figura 39. Terrenos incluidos en la ZFP, considerando el desbordamiento producido por la sección insuficiente del tramo soterrado. Afección al Paseo de los Plátanos, calle Benjamín Palencia y Colegio Público existente.

Concretamente, el Paseo de los Plátanos, en el tramo comprendido entre el arroyo del Gollizo y la travesía Plátanos, así como la avenida Benjamín Palencia, desde su intersección con el Paseo de los Plátanos hasta la calle del Rosario, y los tramos de la calle del Rosario y calle arroyo del Rosario que discurren en paralelo al arroyo del Gollizo, se encuentran incluidos dentro de la zona de flujo preferente.

Asimismo, tanto el colegio como el campo de fútbol, además de la zona verde ubicada junto a la salida por el sur del arroyo del Gollizo se encuentran incluidos en dicha zona de flujo preferente. Por último, encontramos dos parcelas residenciales incluidas dentro de la ZFP en la calle del Rosario (ver plano OD.1).

Los calados en la zona de flujo preferente no son importantes, en cualquier caso. Se trata, además, de una zona bastante confinada en las calles mencionadas, con anchuras bastante limitadas, por lo que no se considera que se estén generando

en esta zona situaciones de extremo peligro ni mucho menos... Lo que concuerda con la memoria histórica reseñada más arriba de inundaciones anteriores.

En cualquier caso, en tanto no se hayan ejecutado las obras de mejora del cauce del arroyo del Gollizo que permitan eliminar el riesgo de desbordamientos, el POM establece unas condiciones adicionales a la hora de conceder nuevas licencias urbanísticas en esta zona, condiciones que tienen por guía las limitaciones a los usos que establece el RDPH en su artículo 9ter y que vienen recogidas en las correspondientes normas zonales de aplicación definidas en el Documento nº5 Normas Urbanísticas (Artº 66 Norma Zonal MNZ.1, Artº 78 Norma Zonal DE, Artº 79 Norma Zonal DV y Artº 80 Norma Zonal DC).

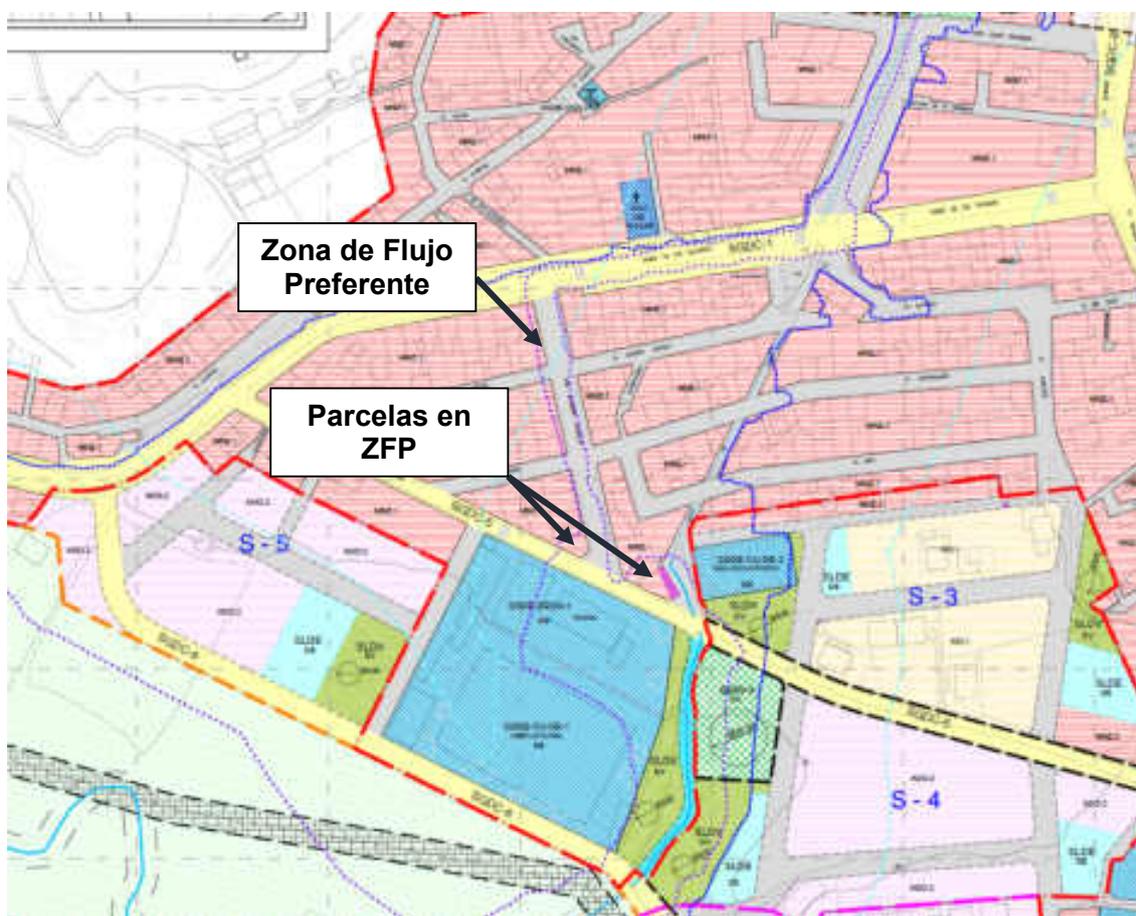


Tabla 62. *Terrenos incluidos en la ZFP del arroyo del Gollizo, destacan algunos equipamientos públicos como el Colegio y Campo de Fútbol.*

Además de lo anterior, que por sí solo no es suficiente para eliminar todos los riesgos que puedan darse, es prioritario que el Ayuntamiento tome conciencia de que debe redactar y aprobar el correspondiente Plan de Autoprotección que incluya entre sus documentos el correspondiente Plan de Emergencia. Ambos documentos deberán



incorporar el riesgo de inundación detectado, analizando pormenorizadamente las consecuencias de una posible inundación y estableciendo el personal responsable, los protocolos y secuencias de actuación (corte de viales, cierre y/o evacuación de equipamientos públicos, etc.) en caso de emergencia con el objetivo de minimizar el riesgo de daños sobre las personas.

La segunda zona considerada aquí a la hora de hacer una primera valoración general de los riesgos, consiste en los terrenos de la zona inundable que no pertenecen a la ZFP. En esta segunda, que incluye los terrenos inundables por la avenida de 500 años de periodo de retorno, hemos de considerar que los riesgos, en principio, son menores. De hecho los calados medios se sitúan entre 10 y 30 cm, lo que supone un riesgo bajo, aunque en algunas zonas puntuales se observan calados algo mayores.

Quedan incluidos dentro de esta zona inundable tanto la parte este del Jardín de las Fábricas, como el tramo del paseo del Prado que limita con dicho jardín, el vial que discurre paralelo al arroyo del Gollizo entre la calle Juan Jorge Graubner y el Paseo de los Plátanos, como la parte de suelo residencial que queda delimitada por el Paseo de los Plátanos, la calle del Rosario y el propio arroyo del Gollizo. Destaca aquí la presencia del pabellón polideportivo, colegio, instituto y las zonas verdes propuestas a la salida del arroyo del Gollizo por el sur.

En cuanto a los viales, zonas verdes, equipamientos y parcelas residenciales afectados por la zona inundable, las correspondientes Normas Zonales definidas en el documento nº5 Normas Urbanísticas también establecen unas limitaciones específicas basadas en el artículo 14 bis del RDPH, con independencia de que el Plan de Autoprotección Municipal también contemple las actuaciones necesarias en su correspondiente Plan de Emergencia, de manera similar a lo establecido para los terrenos incluidos en ZFP.

Por último señalar que se ha detectado un solar junto a la calle Guadalajara en la que el estrechamiento de este vial produce encharcamientos importantes (superiores a 2 metros en algunos puntos). En este caso el Ayuntamiento debe requerir al propietario que ejecute las medidas de protección necesarias para asegurar que, en caso de inundaciones, ninguna persona pueda acceder al solar, mediante la disposición de un vallado, que deberá diseñarse y ejecutarse de manera que se

garantice el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 9.ter.1.b del RDPH.

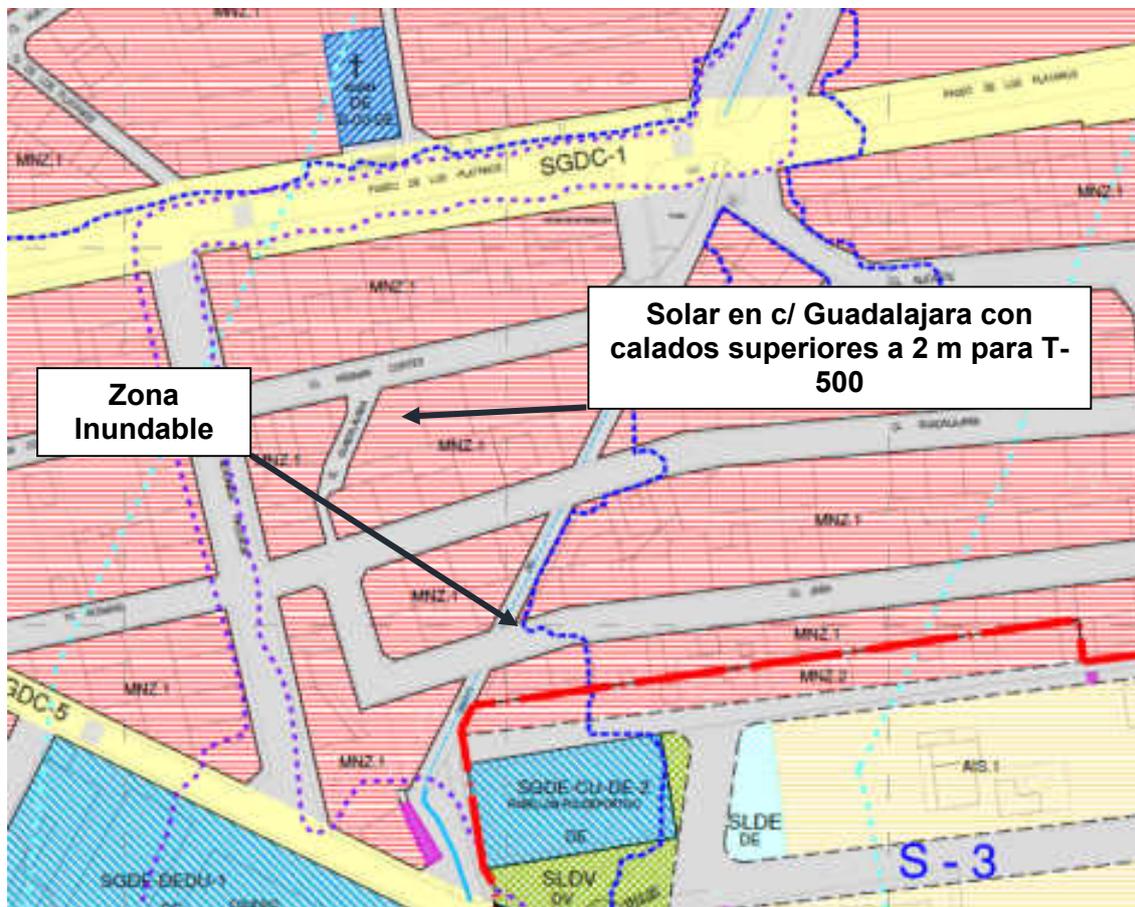


Tabla 63. *Solar afectado por riesgo de inundación con encharcamientos importantes.*

Los calados máximos que se alcanzan en esta zona inundable para un periodo de retorno de 500 años son los siguientes:

- Paseo de los Plátanos: 40 cm en zonas muy puntuales. En promedio se alcanzan calados entre 10 y 30 cm.
- C/ Benjamín Palencia: en torno a 50 cm en la intersección con la calle Hernán Cortés, entre 10 y 30 cm en promedio.
- C/ Hernán Cortés: en promedio los calados están entre 10 y 30 cm, no obstante se producen encharcamientos importantes en varios puntos.
 - Unos 60 cm en el límite este del vial al finalizar en fondo de saco y no poder evacuarse el agua que baja.



- Calados superiores a 2 metros en el estrechamiento que se produce en el vial peatonal que discurre entre calle Hernán Cortés y calle Guadalajara. El agua desbordada discurre por la superficie de los viales y se acumula peligrosamente en el estrechamiento que se produce en la intersección de la calle Hernán Cortés con la calle Guadalajara. Este es el punto con mayor calado que se ha identificado.
- Calados en torno a los 80 cm como máximo en el solar existente entre el vial descrito en el punto anterior y la calle Arroyo del Rosario. En este punto el agua se acumula contra el cerramiento de la vivienda existente más al sur, sin posibilidad de evacuarse, lo que incrementa significativamente la profundidad del encharcamiento.
- Calle Alicante: calados de en torno a 30 cm como máximo, con una zona puntual en la que se alcanzan los 70 cm.
- El colegio e instituto existentes se ven afectados por calados de 40 cm como máximo, aunque en promedio los calados están entre 5 y 20 cm.
- En el resto del suelo urbano los calados están por debajo de los 30 cm, salvo zonas muy puntuales.
- En cuanto al suelo urbanizable, se observa afección al sector S-3 y S-4 (con terrenos incluidos en la ZFP y ZI, con calados máximos de entre 20 y 40 cm), así como al S-5, afectado por la zona inundable con calados por debajo de los 20 cm.

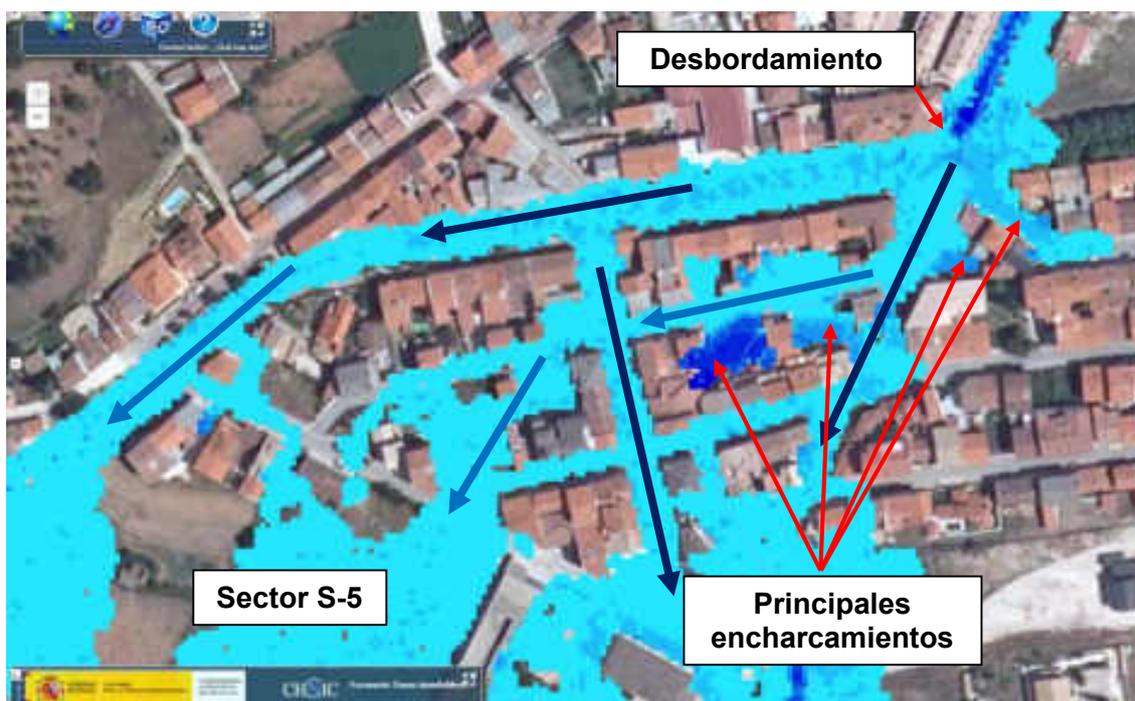


Figura 40. Encharcamientos por el desbordamiento del arroyo del Gollizo. Fuente SNCZI.

PROPUESTA DE ACTUACIONES

Una vez identificados y valorados los riesgos es necesario proponer medidas que eliminen dichos riesgos o, en caso de no ser posible, los reduzcan a un nivel aceptable.

AUMENTO DE LA SECCIÓN AL ENTRAR AL NÚCLEO DE RIÓPAR, AL NORTE DEL SOTERRAMIENTO

Para evitar los desbordamientos en el tramo del arroyo del Gollizo ubicado al norte del soterramiento es necesario aumentar el calado del cauce que puedan evacuarse con seguridad los caudales de máxima avenida para T500 ($32 \text{ m}^3/\text{s}$). Este incremento de capacidad se conseguirá excavando el fondo del cauce desde la entrada en suelo urbano hasta llegar al soterramiento en el cruce con el Paseo de los Plátanos. Se excavará en profundidad suficiente para conseguir un resguardo de al menos 50 cm. La sección final de este tramo será de 2,70 m de anchura por 3,70 metros de altura, resultando que esta sección, considerando un fondo de cauce de hormigón con tierras y paredes de mampostería y la pendiente calculada, tiene capacidad para evacuar un caudal máximo muy superior a los $32 \text{ m}^3/\text{s}$ correspondientes a la máxima avenida calculada para T500 con la pendiente y materiales previstos. Se ha comprobado que es necesario aumentar la profundidad por encima del valor teórico que arrojaría el cálculo de la sección tipo ya que, al realizar la



simulación del canal en un modelo hidráulico, el efecto de los estrechamientos producidos por los distintos puentes y pasos obstaculiza el flujo del agua haciendo necesario aumentar la profundidad del cauce para evitar desbordamientos.

AUMENTO DE LA SECCIÓN DEL TRAMO SOTERRADO

Para poder desaguar toda el agua que llega al tramo soterrado deberá aumentarse su sección. Esta operación requerirá el levantado de la calle Arroyo del Rosario y la sustitución del conducto actual por un marco rectangular de hormigón prefabricado. La sección abovedada dispuesta actualmente tiene unas dimensiones aproximadas de 2 metros de ancho por 1,50 metros de altura, lo que permite evacuar, como decíamos más arriba, algo menos de 14 m³/s. La solución propuesta consiste en sustituir la sección abovedada de este tramo por una nueva sección compuesta por marcos rectangulares de hormigón hasta una anchura de 2,70 metros por 3,30 metros de altura.

Este cambio supone tanto un ensanchamiento como un aumento del calado, para lo que será necesario aumentar la profundidad del cauce. El aumento de anchura se considera viable ya que el vial existente bajo el que discurre el canal soterrado tiene una anchura libre total de 5 metros, por lo que admitiría este incremento de sección.

El incremento del calado se conseguirá excavando el fondo del cauce. Esta solución permitiría asumir la máxima avenida calculada para T500 con la pendiente y materiales previstos.

Se propone además que el tramo soterrado se prolongue en su parte sur unos 30 metros, hasta llegar al cruce con la calle del Rosario, con la misma sección que se dispone en el tramo soterrado que queda inmediatamente aguas arriba.

El aumento de la profundidad del cauce hará necesario intervenir aguas abajo hasta la desembocadura en el río de la Vega, adaptando la pendiente del fondo del cauce hasta alcanzar la rasante existente en el mencionado río de la Vega, verificándose que en todo momento las pendientes son suficientes para garantizar la evacuación del agua.

INTERVENCIÓN SOBRE EL CAUCE EN LÁMINA LIBRE

Una vez el cauce vuelve a discurrir en superficie, a la altura del colegio existente, será necesario aumentar la sección del cauce aguas abajo de este punto, puesto que deberá evacuar un caudal mayor del que actualmente evacúa (ya no se

producirán desbordamientos y, en consecuencia la sección tendrá que incrementar su capacidad para los 13 m³/s adicionales).

Esta operación puede realizarse ensanchando el cauce actual y aumentando su profundidad. En este punto es posible intervenir con mayor libertad al tratarse de una zona de desarrollo de la ciudad, que no está consolidada en la actualidad, a diferencia de las actuaciones sobre el tramo soterrado.

Según los cálculos realizados en el Estudio Hidrológico el cauce existente, de aproximadamente 3 metros de ancho por 1,5 metros de alto puede evacuar como máximo algo menos de 15 m³/s. Puede conseguirse una sección con capacidad para T500 y un resguardo de al menos 0,50 metros excavando el fondo del cauce en 1,80 metros y manteniendo el ancho actual de 3 metros durante los primeros 145 metros (aproximadamente hasta el paso elevado existente en el límite sur del campo de fútbol). Los laterales del cauce se ejecutarán con obra de fábrica de mampostería. Esta solución, con unas medidas de 3 m de ancho x 3,30 m de alto permite evacuar un caudal suficiente para la avenida máxima correspondiente a T500 con las pendientes y materiales previstos. A partir del paso elevado mencionado en el párrafo anterior se puede aumentar la anchura del cauce hasta alcanzar los 5,5 metros (2,5 metros más de lo existente), además, el fondo del cauce irá recuperando cota en un tramo de transición hasta llegar a 2,0 m de profundidad, de manera que queda garantizado que en la desembocadura en el río de la Vega no se producen problemas de cota. La sección de 5,5 m x 2,0 m puede evacuar la máxima avenida correspondiente a T500 con las pendientes y materiales previstos.

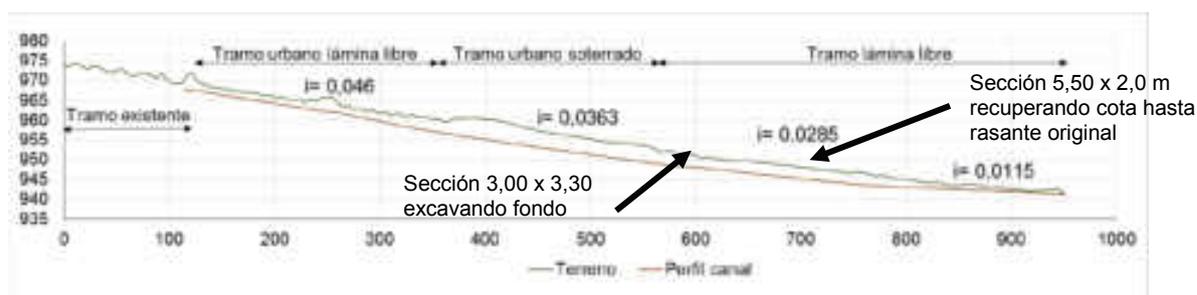


Figura 41. Perfil del tramo.

RÉGIMEN DE LOS TERRENOS AFECTADOS POR RIESGO DE INUNDACIÓN EN SUELO URBANO

En el periodo de tiempo que transcurra desde la entrada en vigor del presente POM y la finalización de las obras previstas en el arroyo del Gollizo para eliminar el



riesgo de inundación en suelo urbano, los terrenos que quedan incluidos en la zona inundable y la zona de flujo preferente del mencionado arroyo dentro del suelo urbano del núcleo de Riópar (grafados en el plano OD.1 del POM) quedarán sometidos, de manera transitoria, a las condiciones establecidas en la legislación sectorial, especialmente se atenderá al cumplimiento de lo establecido en los artículos 9 bis y 14 ter del Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Una vez se hayan ejecutado las obras arriba indicadas, estos terrenos quedarán exentos de la aplicación de las limitaciones definidas en el párrafo anterior, ya que la ZFP y la ZI quedarán delimitadas en el interior del cauce, cuya nueva sección podrá evacuar el caudal correspondiente a la máxima avenida para un periodo de retorno de 500 años, según el modelo de cálculo empleado.

1.7.1.6.- INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES

En el presente apartado se analizan las infraestructuras y redes públicas de telecomunicaciones electrónicas, que constituyen equipamiento de carácter básico de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Existen tres estaciones de telefonía móvil en el término municipal, la principal, en el paraje conocido como «El Padroncillo», al oeste del núcleo de Riópar, una segunda en Riópar Viejo y la última a la entrada del núcleo de Casa de la Noguera.

Además, la totalidad del núcleo de Riópar cuenta con cobertura de fibra óptica.

De cara a futuras actuaciones, los Proyectos de Urbanización, instrumentos urbanísticos, normativas elaboradas por las Administraciones Públicas y procedimientos que desarrollen las determinaciones contempladas en el presente Plan de Ordenación Municipal han de contemplar las telecomunicaciones como un equipamiento de carácter básico en sus previsiones.

1.7.2.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (SGDV)

El POM diseña un sistema general de espacios libres que pretende suplir el déficit existente en la actualidad, al tiempo que permitirá equilibrar la distribución de los espacios libres que estructuran la trama urbana repartiéndolos por el núcleo de Riópar.



Para conseguir este objetivo se ha partido del trazado del arroyo del Gollizo, que atraviesa el núcleo, de modo que este cauce hará las funciones de conector entre las principales zonas verdes.

Este sistema se organiza a partir de tres grandes espacios. El primero de ellos, que se denominará Jardín de las Fábricas, se ubica justo al este de las Fábricas de San Carlos y al sur de la Fábrica de Varetas. Se trata de un jardín existente.

El segundo gran espacio libre se ubica al noreste del núcleo, en la zona de las Balsas de San Rafael donde el Plan Director del Conjunto Industrial de las Reales Fábricas de Riópar propuso varias actuaciones de recuperación de estos espacios. De este modo, desde el propio POM se apoyan estas medidas propuestas. Se ha denominado en como Jardín de San Rafael.

El tercero de estos espacios se ubica a la salida del Arroyo del Gollizo por el sur, en las inmediaciones del colegio servirá como espacio libre anexo tanto a las instalaciones del colegio y el instituto. Se ha denominado como Jardín Sur.

Como puede verse, estos espacios se encuentran conectados por el arroyo del Gollizo, de modo que se favorece el paseo junto a los márgenes del cauce conectando las tres principales zonas verdes previstas.



Figura 42. Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres en Riópar.

Además de los anteriores, se ha previsto la obtención de un SGD V en la urbanización Los Pinos, ubicado en la parte sur de la urbanización.

El resumen de superficies existentes y previstas es el siguiente:

Nombre	ID	Clase	Adscrito a	Superficie (m ² s)
Jardín Fábricas	SGDV-1	Existente		7.598
			UA-3 AR-X	1.606
Jardín San Rafael	SGDV-2	A obtener	S-1 AR-A	1.265
			S-2 AR-B	6.000
			S-5 AR-E	1.000
Jardín Sur	SGDV-3	A obtener	S-3 AR-C	350
			S-4 AR-D	2.365
Jardín Los Pinos	SGDV-4	A obtener	S-6 AR-Z	3.005
TOTAL				23.189

Tabla 64. *Espacios integrantes del sistema general de zonas verdes y espacios libres.*

1.7.2.1.- JARDÍN DE LAS FÁBRICAS

En la actualidad Riópar cuenta con un único jardín con dimensión suficiente para ser incluido dentro del sistema general de espacios libres y zonas verdes. Se trata del jardín existente junto a las antiguas fábricas, al norte del núcleo de población. Este espacio libre se encuentra surcado por el arroyo del Gollizo, que discurre entre dos prefiles de piedra en dirección noreste – suroeste.

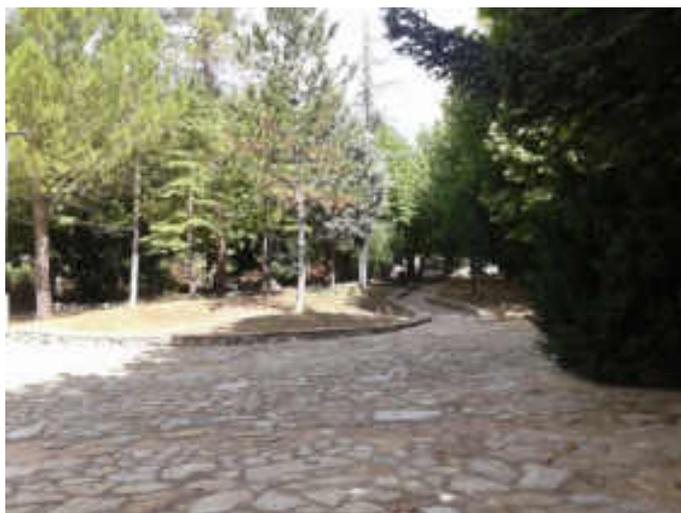


Figura 43. *Jardín de las Fábricas en Riópar.*

Cuenta con un espacio pavimentado en la parte sur, a modo de plaza, dotado de mobiliario urbano y algunos juegos de niños. El resto del jardín se encuentra



surcado de pequeños caminos de terrizo y áreas sin pavimentar ocupadas por vegetación.

Los árboles son de gran porte, especialmente en los que se ubican en el paseo que discurre en paralelo al arroyo del Gollizo, que marca el eje principal de este espacio.

En general este jardín es muy apreciado por los habitantes de Riópar y los numerosos visitantes que acuden atraídos por el paisaje y la oferta de alojamientos rurales. Constituye un punto de referencia en la trama urbana.

1.7.2.2.- JARDÍN DE SAN RAFAEL

Se trata de un jardín que está previsto obtener, con una superficie total de 9.871 m², su obtención se ha previsto en parte mediante su adscripción a varias áreas de reparto y en parte mediante expropiación directa por el Ayuntamiento.

Como se ha comentado con anterioridad, su ubicación y delimitación responden a la puesta en valor de la zona de las Balsas de San Rafael, donde el Plan Director del Conjunto Industrial de las Reales Fábricas de Riópar tiene previstas varias actuaciones de recuperación de estos espacios. De este modo, la zona verde prevista se convertirá en un espacio público que resolverá la transición entre los espacios de uso cultural previstos y el suelo urbano, al tiempo que se convertirá en un punto de reunión y generará un espacio abierto que potenciara las visuales de los espacios a recuperar, evitando que queden encajonados en la trama urbana residencial, con espacios más reducidos.

1.7.2.3.- JARDÍN SUR

La obtención de este espacio libre está prevista mediante su adscripción a varias áreas de reparto.

En aplicación de la D.A. 1ª del RSR, dado que la salida del arroyo del Gollizo por el sur de Riópar se encuentra completamente rodeada de suelo urbano y urbanizable se ha procedido a clasificar como urbanos o urbanizables los terrenos inmediatamente contiguos al cauce, asignándoles una calificación de zona verde no solo a la franja de 10 m a cada lado del mismo, sino que se han incluido todos los terrenos que, según los estudios realizados por Confederación Hidrográfica del Segura presentan inundabilidad para un periodo de retorno de 500 años.



El criterio de ubicación de esta zona verde no solo responde a la aplicación directa de la normativa, sino que también permite completar la red de espacios libres conectados por el Arroyo del Gollizo en Riópar, permitiendo conectar la parte norte y la parte sur del núcleo y equilibrando la distribución del sistema general de zonas verdes y espacios libres.

1.7.2.4.- JARDÍN LOS PINOS

En la parte sur de la urbanización Los Pinos se ha dispuesto un SGDVB que permitirá reducir el impacto visual de esta urbanización desde la carretera CM-3204 que da acceso a la misma. Se ha previsto su obtención mediante su adscripción al Área de Reparto constituida por los terrenos que integran esta urbanización.

1.7.2.5.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTÁNDAR MÍNIMO DE SGDVB SEGÚN TRLOTAU

El POM, en aplicación del Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios considera la dotación mínima de 5 m² de sistema general de zona verde (SGDV) por cada 100 m² de edificabilidad residencial materializable, ya que en Riópar se prevé una población de entre 2.000 y 10.000 habitantes, de acuerdo al art. 24 del TRLOTAU, modulado con las condiciones del art. 19.5 del RP, cuya redacción se ha visto modificada por el Decreto mencionado anteriormente. En el resto de núcleos, al preverse menos de 2.000 habitantes no es necesario realizar reserva de sistema general de zona verde.

Los cálculos justificativos serían los siguientes:

	SUPERFICIE DE M2 RESIDENCIALES			estándar TRLOTAU	SG ZV sg. POM
	AO	% otros usos compatibles	m ² techo resid	5/100 (Riópar), 0 resto núcleos	
ZOU 1 Casco	260.000	30%	182.000	9.100	
ZOU 2 Vivienda Unifamiliar	9.454	30%	6.618	331	
ZOU 3 Conjunto Histórico	11.112	30%	7.778	389	
ZOU 4 Hotel	3.141	100%	0	0	
ZOU 5 Riópar Viejo	7.748	30%	5.423	0	
ZOU 6 Casa de la Noguera	8.473	30%	5.931	0	
ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	24.182	30%	16.928	0	
ZOU 7 (Cortijo del Cura)	5.475	30%	3.833	0	
ZOU 7 (El Gollizo)	10.928	30%	7.650	0	
ZOU 7 (Cortijo de Arroyo Frío)	7.778	30%	5.445	0	
ZOU-8 Nuevos Desarrollos Este	48.966	30%	34.276	1.714	
ZOU-9 Nuevos Desarrollos Sur	49.462	30%	34.623	1.731	
ZOU-10 Haza de San Luis	19.864	30%	13.905	695	



	SUPERFICIE DE M2 RESIDENCIALES			estándar TRLOTAU	SG ZV sg. POM
	AO	% otros usos compatibles	m ² techo resid	5/100 (Riópar), 0 resto núcleos	
ZOU-11 Urb. Los Pinos	16.035	30%	11.225	0	
ZOU-12 Área Industrial	19.205	100%	0	0	
			318.707	13.960	23.189

Tabla 65. *Sistemas Generales de Zonas Verdes.*

En la actualidad Riópar cuenta con 7.598 m² de sistemas generales de zonas verdes, dotación insuficiente para el horizonte del POM. El Plan ha tenido en cuenta esta carencia de espacios libres a la hora de definir la proporción de sistemas generales a obtener.

Para solventar las necesidades de zonas verdes, se han definido dos SGDVs a obtener, el primero de ellos en la entrada a Riópar por el norte del Arroyo del Gollizo, mientras que el segundo se ubica a la salida del Arroyo del Gollizo, por el sur de Riópar.

La dotación de zonas verdes responde a una superficie de 7,27 m² de sistemas generales de zonas verdes por cada 100 m² residenciales.

Se han intentado situar en ubicaciones que garanticen su soleamiento, aunque dada la topografía del terreno, y la consolidación de la edificación en el núcleo, no ha podido conseguirse una ubicación del todo centralizada en todos los casos. El SGDv a obtener propuesto al norte del núcleo de Riópar se ha ubicado en concordancia con las propuestas del Plan Director del Conjunto Industrial de las Reales Fábricas de Riópar, que plantea la puesta en valor de la zona de San Rafael como área turística y de expansión, planteando la recuperación de las antiguas balsas de San Rafael y el establecimiento de una zona de ocio y recreo al norte del núcleo de Riópar. Además, la ubicación propuesta garantiza una transición armónica entre el suelo urbano y el suelo rústico.

Las zonas verdes propuestas satisfacen las necesidades del núcleo. En cualquier caso se asegura la utilización no discriminatoria de las mismas por parte de todas las personas, conforme al art. 6 de la Orden VIV/561/2010. Los parques y jardines en particular cumplirán el art.7 de la citada Orden.

Por lo tanto, debido a la necesidad de cumplir con los estándares de calidad, el POM define tres grandes zonas verdes de nueva ejecución, ubicadas al noreste y al sur del núcleo de Riópar y al sur de la Urbanización Los Pinos. Su función es dotar de espacios libres, tanto al suelo urbano como a los ámbitos de suelo urbanizable. El



hecho de que no existan suficientes espacios libres en SUC para la reserva de SGD V hace que se haya tenido que buscar la opción más centralizada y que satisficiera al mayor porcentaje de habitantes (conforme a lo establecido en el Art. 24.2 del RP).

Estos sistemas generales se encuentran convenientemente grafiados y localizados en el plano de ordenación estructural OE-4 del Doc.nº4 del presente Plan de Ordenación Municipal.

Nombre	ID	Clase	Adscrito a	Superficie (m ² _s)
Jardín Fábricas	SGDV-1	Existente		7.598
			UA-3 AR-X	1.606
Jardín San Rafael	SGDV-2	A obtener	S-1 AR-A	1.265
			S-2 AR-B	6.000
			S-5 AR-E	1.000
Jardín Sur	SGDV-3	A obtener	S-3 AR-C	350
			S-4 AR-D	2.365
Jardín Los Pinos	SGDV-4	A obtener	S-6 AR-Z	3.005
TOTAL				23.189

Tabla 66. *Sistemas Generales de Zonas Verdes.*

1.7.3.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (SGDC)

En el suelo urbano se han señalado como sistemas generales dotacionales de comunicaciones (SGDC) las calles de mayor importancia para el tránsito, tanto rodado como peatonal, y aquellas que conectan equipamientos comunitarios.

En concreto, en Riópar se han señalado la carretera de Alcaraz, Paseo de los Plátanos, calle Valencia, calle Rosario, Paseo Circunvalación, calle Jardines y calle San Vicente.

El eje formado por la carretera de Alcaraz, Paseo de los Plátanos y calle Valencia constituye el principal recorrido para el tránsito rodado, ya que se trata del tramo urbano de la carretera CM-412, que atraviesa el núcleo de población.

Por su parte, la calle Jardines y calle San Vicente constituyen recorridos con un carácter más peatonal. Se encuentran jalonadas por alineaciones de plátanos que les otorgan un carácter singular. Además, constituyen recorridos que históricamente han servido para conectar los distintos complejos industriales vinculados a la fabricación de latón y que en el futuro pueden constituir recorridos de gran interés una vez se acometan las operaciones de rehabilitación de los distintos espacios. Por todo ello el



POM pretende destacar estos ejes, proteger su arbolado y sus edificaciones singulares, en un intento de favorecer la recuperación de la importancia de estos ejes.

La calle del Olmo, con un ensanchamiento importante en su parte sur permitirá, mediante unas condiciones de urbanización adecuadas, conectar la calle San Vicente con el futuro SGDV vinculado a la zona de San Rafael, conectando la trama urbana adecuadamente con el futuro espacio cultural y recreativo previsto por el Plan Director de recuperación de las Fábricas. Este vial se prolonga hacia el norte hasta el núcleo de El Gollizo. El POM prevé la obtención por parte del Ayuntamiento de una franja de 200 m² de superficie en los terrenos colindantes con el camino existente hasta el límite del futuro parque de San Rafael para permitir dotar de acerado este tramo del vial existente, acentuando su carácter urbano a la entrada al núcleo de Riópar.

Por su parte, la calle del Rosario constituye un eje viario de importancia, conectando equipamientos comunitarios como el colegio e instituto y la pista polideportiva. En este vial el POM plantea la obtención y urbanización de terrenos para permitir ampliar su sección en el tramo que discurre entre los sectores S-3 y S-4.

Por último, el POM plantea completar el Paseo Circunvalación, esta actuación permitirá desviar por el sur de Riópar el tráfico de vehículos que actualmente atraviesa el núcleo de población. Este vial funcionará a modo de ronda perimetral (no de variante).

La zona de dominio público de las carreteras y caminos que comunican los distintos núcleos de población donde se ha clasificado suelo urbano también se ha definido como SGDC existente. En los casos en los que es necesario, se ha definido SGDC a obtener para la correspondiente ampliación de su anchura.

Estos sistemas generales se encuentran convenientemente grafiados y localizados en el plano de ordenación estructural OE-4 del Doc.nº4 del presente Plan de Ordenación Municipal.

Nombre	ID	Clase	Adscrito a	Superficie (m ² s)
Ctra. Alcaraz/Pº de los Plátanos/Ci. Valencia	SGDC-1	Existente		19.768
Ci. Jardines	SGDC-2	Existente		2.844
Ci. San Vicente	SGDC-3	Existente		5.428
Ci. El Olmo / Cno. El Gollizo	SGDC-4	Existente		2.558
		Obtener	---	200



Nombre	ID	Clase	Adscrito a	Superficie (m ² s)
Cl. Rosario	SGDC-5	Existente		4.592
		A obtener	S-3	239
		A obtener	S-4	1.406
Pº Circunvalación	SGDC-6	Existente		10.403
		A obtener	S-4	202
		A obtener	S-5	2.759
Viario Los Pinos	SGDC-7	A obtener	S-6	2.062
Acceso Área Ind.	SGDC-8	A obtener	S-7	296
Total				52.757

Tabla 67. *Sistemas Generales de Comunicaciones.***1.7.4.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SGDE)**

Tal y como se ha descrito en la fase de información, hay numerosos equipamientos dotacionales existentes en Riópar. El Plan señala los de mayor importancia para la población como sistemas generales (SGDE).

La forma de obtención de suelo, de ejecución y financiación de las obras de los Sistemas Generales, se muestra en el Título II del Documento N°5: Normas Urbanísticas.

Estos sistemas generales se encuentran convenientemente grafiados y localizados en el plano de ordenación estructural OE-4 del Doc.nº4 del presente Plan de Ordenación Municipal.

A continuación se analizan los equipamientos integrantes del sistema general de equipamientos, diferenciando por categorías y entre existentes y previstos por el POM.

1.7.4.1.- EQUIPAMIENTOS DE USO EDUCATIVO**EQUIPAMIENTOS EXISTENTES**

Como elementos integrantes del sistema general de equipamientos de uso Educativo destacan el Colegio Público Calar del Mundo, además del instituto, ubicado en la misma parcela que el colegio.



Figura 44. Colegio Rural Agrupado Calar del Mundo.

En el caso del colegio, se trata de un colegio rural agrupado que recibe alumnos tanto de Riópar como de Cotillas y Villaverde del Guadalimar. Cuenta con 4 unidades de Educación Infantil (Segundo Ciclo) y 7 unidades de Educación Primaria.

Por su parte la Sección de Instituto de Educación Secundaria cuenta con cuatro unidades de Educación Secundaria Obligatoria, que suman un total de 120 puestos escolares.

Nombre	ID	Clase	Adscrito a	Superficie (m ² _s)
Colegio e Instituto Tabla 68.	SGDE-DEDU-1	EXISTENTE	---	6.533

Sistemas Generales de Equipamientos de uso educativo.

EQUIPAMIENTOS NECESARIOS

A diferencia del estándar de Sistema General de Zonas Verdes (SGDV; artº 24.1.e TRLOTAU), ni en la LOTAU ni en el RP está establecido ningún estándar mínimo de Sistema General de suelo dotacional para equipamiento educativo (SG-DE-EDU). El único estándar que existe viene recogido en el Anexo IV RP y está orientado a las «actuaciones» (por sectores) del plan. Estándar que, por tanto, habrá que entender, en principio, como relativo al sistema *local* (SL) de equipamiento educativo y deportivo (OD).

El POM de Riópar, en aplicación del Anexo IV RP, no necesita en ninguno de sus sectores y unidades de actuación (UA), ninguna reserva educativa porque ninguno, salvo 2 de ellos, rebasa las 100 viviendas (cfr. Párrafo 2º y 3º del Anexo IV). Y en el caso de los que sobrepasan ligeramente las 100 viviendas (UA-1 y UA-4), el



último informe de Educación (mayo de 2019) no se especifica ninguna necesidad concreta.

No obstante, tampoco parece razonable defender que por que las «actuaciones» (sectores) sean tan pequeños, no se haga ninguna previsión de reserva educativa, cuando es el caso que la capacidad de acogida de los suelos urbanizable (SUB) y urbano no consolidado (SUNC) asciende a 701 viviendas; pero, en este caso, la reserva habría que entenderla como sistema general (OE) y no como sistema local (OD) (V. al respecto, puntos 11 y 12 de la DP del TRLOTAU); algo que no casa bien con el Anexo IV, como decíamos.

Para resolver estas aparentes contradicciones y llegar a una solución correcta del problema planteado, hemos de revisar el caso de Riópar a la luz de lo dicho hasta aquí en las memorias informativa y justificativa: Riópar es un pequeño municipio con una fuerte presión turística que obliga al redactor a considerar, a la hora de hacer previsiones de demanda de viviendas, que esta demanda procede tanto de la población permanente (vivienda principal) como de la población flotante (vivienda secundaria).

Ya vimos en la pg. 60 de esta memoria (apartado 1.1.3.3) que la capacidad total de acogida de población de todo el suelo (urbanizado, urbanizado irregularmente y urbanizable) es de 6.561 habitantes, de los cuales, 3.143 serían población permanente. El resto ($6.561 - 3.143 = 3.418$, o sea, el 52% del total) sería población flotante que también demanda vivienda pero no equipamiento educativo propiamente dicho.

La capacidad total de acogida residencial del POM en SUNC y SUB, por su lado, es de 701 viviendas. Y se puede decir que estamos del lado de la seguridad si consideramos que 350 de esas viviendas (50%) procederán de la demanda generada por la población flotante y 351 de la generada por la población permanente.

A falta de otro estándar, aplicaremos aquí para dimensionar la reserva necesaria, los $12 \text{ m}^2/\text{viv}$ del párrafo 4º del Anexo IV RP. Con lo que se tiene:

$$351 \text{ viv} * 12 \text{ m}^2/\text{viv} = 4.212 \text{ m}^2$$

Dado que el propio Anexo IV señala que la reserva mínima de suelo para construir una unidad escolar de enseñanza infantil y primaria será de 4.700 m^2 ,



(correspondiente a CEIP 3+6) fijamos aquí también en esta superficie la reserva mínima que debe de efectuar el POM de Riópar.

Queda por resolver la ubicación de esta reserva, lo que se tratará más adelante en el capítulo dedicado a la ordenación detallada, como se verá.

1.7.4.2.- EQUIPAMIENTOS DE USO CULTURAL – DEPORTIVO

El sistema general de equipamientos de uso Cultural – Deportivo está integrado por los siguientes elementos.

En primer lugar, el equipamiento de mayor dimensión es el campo de fútbol, situado tras el colegio cuenta con un terreno de juego de tierra y una pequeña edificación en planta baja en su límite sureste para albergar unos vestuarios y cuartos de almacenaje.

Algo más al norte se ubica el pabellón polideportivo, actualmente en construcción. Dicho pabellón se ubica sobre los terrenos de la antigua pista polideportiva.

En el centro de Riópar es donde se concentra la mayor parte de equipamientos, próxima al Ayuntamiento puede encontrarse la Casa de la Cultura, ubicada en un edificio de dos alturas. A espaldas de la Casa de la Cultura está la Piscina Municipal.



Figura 45. Casa de la Cultura de Riópar. En primer plano se observa la Plaza Luis Escudero y el Cuartel de la Guardia Civil.

Algo más al sur, al final de la calle del Rosario está la Plaza de Toros.



Las Fábricas de San Carlos y Varetas, además de las Cocheras existentes junto a ellas se han calificado como equipamientos de uso cultural ya que está previsto acometer obras de acondicionamiento y rehabilitación que permitan adaptar estas edificaciones a estos usos.

En el núcleo de Riópar Viejo se ha identificado el Castillo como elemento integrante del sistema general de equipamientos de uso cultural.

En cuanto a la suficiencia de la reserva de equipamiento deportivo, hay que tener en cuenta lo explicado en apartados anteriores respecto de la reserva de equipamiento educativo contemplada en el Anexo IV del RP y su aplicación en pequeños municipios. Si se aplica la ratio recomendada en el Anexo V del RP (6m²/vivienda), se tiene que los equipamientos deportivos existentes en Riópar son suficientes, tal y como puede comprobarse en el apartado 2.2.5.3 de la presente Memoria Justificativa.

Nombre	ID	Clase	Adscrito a	Superficie (m ² _s)
Campo de Fútbol	SGDE-CU-DE-1	EXISTENTE	---	8.697
Pabellón Polideportivo	SGDE-CU-DE-2	EXISTENTE	---	1.436
Casa de la Cultura	SGDE-CU-DE-3	EXISTENTE	---	308
Piscina	SGDE-CU-DE-4	EXISTENTE	---	1.856
Plaza de Toros	SGDE-CU-DE-5	EXISTENTE	---	2.852
Fábricas San Carlos	SGDE-CU-DE-6	EXISTENTE	---	8.296
Fábricas Varetas	SGDE-CU-DE-7	EXISTENTE	---	1.375
Cocheras	SGDE-CU-DE-8	EXISTENTE	---	251
Castillo de Riópar Viejo	SGDE-CU-DE-9	EXISTENTE	---	121

Tabla 69. *Sistemas Generales de Equipamientos de uso Cultural – Deportivo.*

1.7.4.3.- EQUIPAMIENTOS DE USO ADMINISTRATIVO – INSTITUCIONAL

La totalidad de estos equipamientos se sitúan en el centro de Riópar, con fachada a la Plaza Luis Escudero. Se trata del Ayuntamiento y el Cuartel de la Guardia Civil.



Figura 46. Ayuntamiento de Riópar.

Nombre	ID	Clase	Adscrito a	Superficie (m ² _s)
Ayuntamiento	SGDE-DAI-1	EXISTENTE	---	915
Cuartel Guardia Civil	SGDE-DAI-2	EXISTENTE	---	808

Tabla 70. *Sistemas Generales de Equipamientos de uso Administrativo – Institucional.*

1.7.4.4.- EQUIPAMIENTOS DE USO SANITARIO – ASISTENCIAL

En Riópar se identifican dos equipamientos de uso sanitario – asistencial, ambos con entidad suficiente para considerarlos sistema general.

En primer lugar se encuentra el Centro de Salud, ubicado la calle Huertas. Además, al sur del núcleo, próxima a la plaza de toros, en la calle Collado de la Era, podemos encontrar la Residencia de Mayores.

Nombre	ID	Clase	Adscrito a	Superficie (m ² _s)
Residencia de Mayores	SGDE-DSA-1	EXISTENTE	---	1.833
Centro de Salud	SGDE-DSA-2	EXISTENTE	---	131

Tabla 71. *Sistemas Generales de Equipamientos de uso Sanitario – Asistencial.*



1.8.- OBJETIVOS A CONSIDERAR POR LOS INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

1.8.1.- OBJETIVOS GENERALES

Los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo deberán considerar los siguientes objetivos generales:

- Ejecución de las correspondientes obras de urbanización que permitan dar la condición de solar a los terrenos del ámbito.
- Obtención de las dotaciones correspondientes, ya sean zonas verdes (DV), viario (DC) o equipamientos (DE).
- Obtención y ejecución de las dotaciones (SG) adscritas correspondientes.

Estos objetivos serán de aplicación a aquellos instrumentos de desarrollo no contemplados en el POM, como por ejemplo los planes parciales de mejora (PPM).

Por otra parte, los Estudios de Detalle (ED) y los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) se ajustarán a los objetivos descritos en el apartado 2.6 de esta Memoria Justificativa.

1.8.2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

En la correspondiente ficha – resumen individualizada de cada ámbito de planeamiento se enuncian los objetivos específicos que deben regir la ordenación urbanística planteada. Dichos objetivos servirán de referencia para considerar posibles alteraciones en la ordenación, planteadas por cualquier Modificación Puntual del Plan, Plan Parcial de Mejora (PPM) o Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM).

Todos los objetivos están justificados por su relación con los objetivos generales y directrices del modelo de evolución urbana planteado en este Plan y expuesto en esta memoria.

1.9.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO (SR)

1.9.1.- CRITERIOS ADOPTADOS

Los criterios que se han seguido en la ordenación de suelo rústico (SR) son los siguientes:



- Preservación de los valores de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico, arqueológico, hidráulico, pecuario, de infraestructuras, agrícola, forestal o ganadero. Los terrenos que posean alguno de estos valores se clasifican como SRNUEP (aplicando el artículo 4 del RSR).
- Regulación de los usos y actividades existentes. En especial, de las viviendas existentes en suelo rústico. Se definen las condiciones exigibles para la construcción de nuevas viviendas en suelo rústico y para la rehabilitación o reforma de las existentes.
- Priorización de la generación de energías renovables. Se regulan las condiciones urbanísticas exigibles a este tipo de instalaciones y se consolidan las existentes.
- Ordenación de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas. Se han delimitado las áreas del término municipal en las cuales dichas actividades no son autorizables.

1.9.2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) DE SUELO RÚSTICO (SR)

El Suelo Rústico se ha clasificado en dos categorías, Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP) y Suelo Rústico de Reserva (SRR).

Las diferentes categorías y subcategorías definidas, así como sus superficies están recogidas la Tabla del apartado 1.2. Advertiremos, respecto a dicha tabla, que determinadas categorías y subcategorías se superponen, por lo que la superficie total no es la suma de las subcategorías.

Cuando un terreno puede incluirse en varias de las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección ambiental, natural, cultural, paisajística o de entorno (SRNUEP – PA), se ha incluido en la que le otorga mayor protección (art. 5 del RSR). Esto hace que las subcategorías de SRNUEP-PA no se superpongan.

Sin embargo, hay ocasiones en las que un terreno queda incluido en SRNUEP-PI, SRNUEP-PE y SRNUEP-PA. Como vemos, en ocasiones está perfectamente justificado que se superpongan diferentes protecciones de suelo. En otras se trata de protecciones incompatibles, como la protección natural por formaciones boscosas naturales y la protección agrícola (no se pueden cultivar los bosques), o la protección agrícola con la extractiva (no es posible cultivar en una cantera).



En Riópar, por su extensión e importancia paisajística se ha desarrollado en profundidad la regulación del SRNUEP-PAN (Protección Ambiental Natural), concretamente la subcategoría correspondiente a los espacios naturales, pues en el término municipal existe una gran extensión de terrenos que están incluidos en declaraciones de Espacios Naturales Protegidos, espacios incluidos en la Red Natura 2000, áreas críticas de aves, etc. Por ello, se ha prestado especial atención a compatibilizar su regulación de manera que se compatibilicen los usos y actividades permitidos por el POM con los previstos en los distintos instrumentos de gestión de estos espacios (Planes de Gestión, Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, Plan de Recuperación del Águila Perdicera...).

La clasificación de suelo rústico no urbanizable de especial protección en Riópar es la definida en el apartado 1.2.3 del presente Documento.

Estas zonas están convenientemente grafiadas en los Planos de Ordenación estructural (OE) de suelo rústico (SR).

1.10.- TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

En el término municipal de Riópar existen diversos terrenos en los que, en aplicación de la legislación sectorial correspondiente, los usos o actividades están sujetos a las determinaciones de la administración pública, pudiendo ser tanto de titularidad pública como privada. El POM clasifica todos los bienes de dominio público como suelo rústico no urbanizable de especial protección. Todos los SGDE y SGDC se clasifican como Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras (SRNUEP-PI), salvo aquéllos que se ubican en suelo urbano. El POM regula el régimen, usos y actividades de acuerdo con la legislación sectorial en cada caso.

1.10.1.- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Serán clasificados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental los terrenos comprendidos dentro de la zona de policía de los cauces públicos existentes en Riópar, siempre y cuando no pasen por núcleos urbanos o formen parte de los tramos incluidos en el Estudio Hidrológico y de Riesgo de Avenidas. En el caso de los tramos que sí se incluyen en el citado estudio, se clasifican como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección los terrenos inundables para la avenida de periodo de retorno 500 años.



En los tramos de cauces que discurren por suelo urbano o completamente rodeados de suelo urbano o urbanizable se ha aplicado la Disposición Adicional 1ª del Reglamento de Suelo Rústico, clasificando como urbano o urbanizable tanto el cauce como la franja inmediatamente contigua al mismo, en el ancho determinado por el estudio de inundabilidad, con un mínimo de 10 metros, con la calificación de zona verde o espacio libre, de manera que se garantice la no edificación de estos terrenos. En las zonas urbanas consolidadas se ha aplicado la reducción a 5 metros que posibilita la nueva redacción del punto 2.2 de la mencionada D.A. 1ª, introducida por el Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios.

Se clasificarán como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental las captaciones de agua subterránea para abastecimiento público y un perímetro de protección de 300 m alrededor de estos.

No existe ningún otro tipo de Dominio Público Hidráulico en el municipio.

1.10.2.- DOMINIO PÚBLICO PECUARIO

Se clasificarán como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental los terrenos ocupados por las vías pecuarias existentes en el municipio, además de aquellas franjas de terreno que se indiquen en Informe emitido por la Consejería competente.

1.10.3.- DOMINIOS PÚBLICOS DE CARRETERAS, FERROCARRILES, ETC

Se clasificarán como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras los terrenos comprendidos dentro de la zona de dominio público y de servidumbre de las carreteras existentes en el término municipal, salvo que se incorporen al proceso urbanizador adscritos a algún sector de suelo urbanizable.

En el término municipal no existen líneas de ferrocarril.

1.11.- ORDENACIÓN DE ACTIVIDADES CON TRASCENDENCIA EN LAS COMUNICACIONES

1.11.1.1.- CM-412

El principal foco de atracción de tráfico es la propia carretera CM-412 que atraviesa el núcleo urbano de Riópar. Si analizamos su IMD en el año 2014, este fue de 843 veh/día medidos en la estación de aforo AB-68, con un 7,22% de pesados. Sin



embargo, en la estación de aforo AB-220 el IMD fue de 237 veh/día con un porcentaje de pesados de 4.48%.

Si analizamos también el IMD de la CM-3204 medido en la estación de aforo AB-70 es de 422 veh/día con un porcentaje de pesados de 6,04%.

Código Carretera	PK	Situación	Velocidad Media Km.	2014		2013		2012	
				IMD	Pad %	IMD	Pad %	IMD	Pad %
AB-68	CM-412	202,900 Riópar - El Fardal (Pto. del Peselejo)	82	843	7,22	827	7,46	868	7,26
AB-220	CM-412	191,000 Zapateros - Riópar	68	237	4,48	282	8,33	267	8,37
AB-70	CM-3204	6,300 Riópar - Deavio Villaverde de Cuadalmir	69	122	6,01	791	13,71	785	12,38

Tabla 27. Aforos de tráfico. IMD 2014. Consejería de Fomento de Castilla-La Mancha

Aun así, para desviar una parte de los vehículos y evitar que pasen por el centro de la población, por sus calles principales, el POM contempla la adecuación de dos sistemas generales existentes al sur de ésta, que aunque también presentan sus trazados por el interior del núcleo, supone un impacto menor.

Hay que destacar que estos viales ya existen y la actuación que se plantea consiste en mejorar sus condiciones así como completar su trazado hasta conectar con la carretera CM-412, de forma que se conviertan en una alternativa real para desviar parte del tráfico que en la actualidad circula por el centro de la población. No obstante, estos viarios no se plantean como una variante de población de la carretera existente, sino más bien como una alternativa con el objetivo de descongestionar el vial principal del pueblo.

1.11.2.- SISTEMAS GENERALES

Otros focos con capacidad de atracción de tráfico son los diferentes sistemas generales de zonas verdes y de equipamientos: Cementerio, Ayuntamiento, Colegio, Polideportivo, etc.

El POM ha marcado como objetivo que todos ellos estén comunicados mediante viarios estructurales (SGDC) de suficiente anchura para soportar el tráfico previsto, y con superficie de aparcamientos; siempre que sea posible.



1.12.- ORDENACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES INSALUBRES, NOCIVAS O PELIGROSAS

Según las previsiones del POM, se clasifica suelo para la creación de un área industrial para la implantación en él de establecimientos donde se produzcan, utilicen, manipulen, o almacenen sustancias insalubres, nocivas o peligrosas, así como actividades molestas.

En el área industrial se regularán las actividades en las que intervengan sustancias peligrosas, de acuerdo con el RD 1254/99.

En todo caso, será preceptivo aplicar las medidas correctoras que se determinen en la Declaración de Impacto Ambiental emitida por el órgano competente en aplicación de la Ley 4/2007 de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha. También será de obligado cumplimiento y prevalecerá sobre este planeamiento la legislación sectorial aplicable según el tipo de industria que se quiera implantar, especialmente en cuanto a emplazamientos, distancias mínimas, etc. En todo caso se tendrá en cuenta el R.D. 1254/99 por el que se aprueba medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.

Las actividades relacionadas con la ganadería tendrán como ubicación preferente el SRR, a más de 2.000 m del núcleo de población más próximo.

A pesar de que el RAMINP está derogado, su criterio de clasificación de actividades sigue siendo útil. Las actividades incluidas en el RAMINP (molestas, insalubres, nocivas o peligrosas) de pequeña entidad (no industrias pesadas, pero sí por ejemplo pequeños almacenes y talleres), en las que sea posible adoptar medidas correctoras para evitar molestias o perjuicios a las viviendas próximas (a determinar en la oportuna licencia de actividad, por ejemplo, insonorizaciones) el POM permite su implantación en el suelo industrial previsto en la periferia del núcleo de Riópar, o incluso en bajos comerciales en el interior del núcleo residencial.

1.13.- RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El POM establece entre sus determinaciones de ordenación estructural (OE) la necesidad de reservar, en los ámbitos de planeamiento en los que el uso global



mayoritario sea residencial (R), como mínimo el 30% de la edificabilidad residencial para viviendas bajo algún régimen de protección pública. Esta exigencia se aplica a todos los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB), y también en unidades de actuación urbanizadora (UA) en suelo urbano no consolidado (SUNC), en todos y cada uno de los núcleos.

Según este criterio, las viviendas protegidas se distribuirán uniformemente a lo largo de todos los ámbitos de planeamiento, garantizando el principio de equidad de la actividad urbanística (establecido por el artículo 6.1.e del TRLOTAU), así como la cohesión e integración sociales (según el artículo 4.1.c del TRLOTAU).

El 10% de aprovechamiento objetivo que debe cederse al Ayuntamiento (según el artículo 106.4 del RP), incrementado o modificado entre el 5% y el 15% según indica el art. 68 y 69 del DL 1/2010, podrá materializarse en estos terrenos.

1.14.- COHERENCIA CON LA ORDENACIÓN DE MUNICIPIOS

COLINDANTES

No hay suelo urbano ni urbanizable en las áreas contiguas de los términos municipales limítrofes.

En cuanto al suelo rústico, su regulación es la misma en todos los términos municipales, puesto que es directa aplicación del Reglamento de Suelo Rústico (RSR, Decreto 242/2004 y Decreto 177/2010).

Así pues, podemos directamente concluir que la ordenación de este POM es perfectamente coherente con la establecida en el planeamiento en vigor en todos los términos municipales colindantes.

1.15.- TABLA RESUMEN (OE)

A continuación se incluye una tabla resumen de los parámetros más significativos de la ordenación estructural (OE).



AREAS DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

Núcleo	ZOU	Uso	Tipol.	Sup. Neta (m ² s)	SG EXISTENTES			SG A OBTENER			IE (m ² c/m ² s)	AO (m ² c)	Nº Viv.	DV (viv/ha)	Nº hab	DP (hab/ha)
					DV (m ² s)	DE (m ² s)	DC (m ² s)	DV (m ² s)	DE (m ² s)	DC (m ² s)						
Riópar	ZOU 1 Casco	R	EAV	211.418	3.412	23.933	30.560	0	0	200	1,23	260.000	879	42	3.440	16,03
Riópar	ZOU 2 Vivienda Unifamiliar	R	EA	11.516	0	0	527	0	0	0	0,82	9.454	28	25	132	11,63
Riópar	ZOU 3 Conjunto Histórico	R	EA	14.674	4.186	9.922	4.134	0	0	0	0,76	11.112	78	54	171	11,63
Riópar	ZOU 4 Hotel	T	EA	5.473	0	0	290	0	0	0	0,57	3.141	0	0	0	0,00
Riópar Viejo	ZOU 5 Riópar Viejo	R	EAV	9.567	0	0	0	0	0	0	0,81	7.748	36	38	147	16,44
Casa de la Noguera	ZOU 6 Casa de la Noguera	R	EAV	8.025	0	0	0	0	0	0	1,06	8.473	50	63	148	16,44
Núcleos Carácter Rural	ZOU 7 Núcleos Carácter Rural			22.242	0	0	0	0	0	0	1,09	24.182	70	32	413	18,60
Cortijo del Cura	ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	R	EAV	5.063	0	0	0	0	0	0	1,08	5.475	12	24	94	11,63
El Gollizo	ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	R	EAV	9.474	0	0	0	0	0	0	1,15	10.928	34	36	186	16,44
Cortijo de Arroyo Frío	ZOU 7 Núcleos Carácter Rural	R	EAV	7.705	0	0	0	0	0	0	1,01	7.778	24	32	133	11,63
TOTAL				282.915	7.598	33.855	35.511					324.110	1.141		4.451	16,77

Tabla 72. Resumen SUC.

Nota: Si se suman las superficies sin SS.GG. y la superficie de SS.GG. (existentes y a obtener) se obtiene una diferencia de 965 m²s respecto de la superficie reflejada en el apartado 2 de la presente M.J. Esta superficie se corresponde con los 965 m²s pertenecientes al Dominio Público Hidráulico del arroyo del Gollizo a la salida del núcleo de Riópar. En total, el SUC clasificado por el POM considerando incluida la superficie perteneciente al DPH tiene una superficie de 361.044 m²s.

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a información pública en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO (UA, S)

Núcleo	Ámbito	Clasif.	Uso	Tipol.	Sup. Neta (m ² _s)	SG EXISTENTES			SG A OBTENER		
						DV (m ² _s)	DE (m ² _s)	DC (m ² _s)	DV (m ² _s)	DE (m ² _s)	DC (m ² _s)
Riópar	UA-1	SUNC	R	EAA	56.917	0	0	0	0	0	0
Riópar	UA-2	SUNC	R	EAA	11.205	0	0	0	0	0	0
Riópar	UA-3	SUNC	R	EAV / EAE	42.904	0	0	0	1.606	0	0
Riópar	UA-4	SUNC	R	EAA / EAE	53.160	0	0	0	0	0	0
Riópar	S-1	SUB	R	EAA	18.488	0	0	0	1.265	0	0
Riópar	S-2	SUB	R	EAA/EAV	24.576	0	0	0	6.000	0	0
Riópar	S-3	SUB	R	EAE / EAV	22.144	0	1.436	0	350	0	239
Riópar	S-4	SUB	R	EAA	19.830	0	0	0	2.365	0	1.608
Riópar	S-5	SUB	R	EAA	16.274	0	0	0	1.000	0	2.759
Urb. Los Pinos	S-6	SUB	R	EAE	44.356	0	0	0	3.005	0	2.062
Área. Ind.	S-7	SUB	I	EAA / EAE	40.094	0	0	0	0	0	296
TOTAL					349.947	0	1.436	0	15.591	0	6.964

Núcleo	Ámbito	Clasif.	IE	AO	AO Pond	AT	Nº	DE	Nº	DP
			(m ² _c /m ² _s)	(m ² _c)	(u.a.)	(u.a./m ² _s)	Viv.	(viv/ha)	hab	(hab/ha)
Riópar	UA-1	SUNC	0,42	23.850	23.850	0,419031	138	25	537	95
Riópar	UA-2	SUNC	0,42	4.604	4.604	0,410888	27	25	104	93
Riópar	UA-3	SUNC	0,47	19.864	19.864	0,446282	99	24	447	105
Riópar	UA-4	SUNC	0,44	23.158	23.158	0,435631	121	23	547	103
Riópar	S-1	SUB	0,44	8.015	8.015	0,405769	46	25	181	98
Riópar	S-2	SUB	0,51	12.497	12.497	0,408722	68	28	275	112
Riópar	S-3	SUB	0,40	8.819	8.819	0,387938	44	20	205	93
Riópar	S-4	SUB	0,47	9.260	9.260	0,389027	53	27	209	106
Riópar	S-5	SUB	0,51	8.225	8.225	0,410571	47	29	186	115



Núcleo	Ámbito	Clasif.	IE (m ² _c /m ² _s)	AO (m ² _c)	AO Pond (u.a.)	AT (u.a./m ² _s)	Nº Viv.	DE (viv/ha)	Nº hab	DP (hab/ha)
Urb. Los Pinos	S-6	SUB	0,37	16.035	16.035	0,324444	58	14	385	87
Área. Ind.	S-7	SUB	0,48	19.205	19.205	0,475491	0	0	0	0
TOTAL				153.532	153.532		701	21	3.076	88

Tabla 73. Resumen ámbitos planeamiento (UA en SUNC y S en SUB)

ÁREAS DE REPARTO (AR)

Núcleo	AR	Clasif.	Uso	Tipol.	Sup. Neta (m ² _s)	SG EXISTENTES			SG A OBTENER		
						DV (m ² _s)	DE (m ² _s)	DC (m ² _s)	DV (m ² _s)	DE (m ² _s)	DC (m ² _s)
Riópar	AR-V	SUNC	R	EAA	56.917	0	0	0	0	0	0
Riópar	AR-W	SUNC	R	EAA	11.205	0	0	0	0	0	0
Riópar	AR-X	SUNC	R	EAV/EAE	42.904	0	0	0	1.606	0	0
Riópar	AR-Y	SUNC	R	EAA/EAE	53.160	0	0	0	0	0	0
Urbanización Los Pinos	AR-Z	SUB	R	EAE	44.356	0	0	0	3.005	0	2.062
Riópar	AR-A	SUB	R	EAA	18.488	0	0	0	1.265	0	0
Riópar	AR-B	SUB	R	EAA/EAV	24.576	0	0	0	6.000	0	0
Riópar	AR-C	SUB	R	EAE/EAV	22.144	0	1.436	0	350	0	239
Riópar	AR-D	SUB	R	EAA	19.830	0	0	0	2.365	0	1.608
Riópar	AR-E	SUB	R	EAA	16.274	0	0	0	1.000	0	2.759
Área Ind.	AR-F	SUB	I	EA	40.094	0	0	0	0	0	296
TOTAL					349.947	0	1.436	0	15.591	0	6.964



Núcleo	AR	Clasif.	Uso	Tipol.	IE (m ² c/m ² s)	AO (u.a.)	AP (u.a.)	AT (u.a./m ² s)	Nº Viv.	DE (viv/ha)	Nº hab	DP (hab/ha)
Riópar	AR-V	SUNC	R	EAA	0,42	23.850	23.850	0,419031	138	25	537	94
Riópar	AR-W	SUNC	R	EAA	0,41	4.604	4.604	0,410888	27	25	104	92
Riópar	AR-X	SUNC	R	EAV/EAE	0,46	19.864	19.864	0,446282	99	24	447	104
Riópar	AR-Y	SUNC	R	EAA/EAE	0,44	23.158	23.158	0,435631	121	23	547	102
Urbanización Los Pinos	AR-Z	SUB	R	EAE	0,36	16.035	16.035	0,324444	58	14	385	86
Riópar	AR-A	SUB	R	EAA	0,43	8.015	8.015	0,405769	46	25	181	97
Riópar	AR-B	SUB	R	EAA/EAV	0,51	12.497	12.497	0,408722	68	28	275	111
Riópar	AR-C	SUB	R	EAE/EAV	0,40	8.819	8.819	0,387938	44	20	205	92
Riópar	AR-D	SUB	R	EAA	0,47	9.260	9.260	0,389027	53	27	209	105
Riópar	AR-E	SUB	R	EAA	0,51	8.225	8.225	0,410571	47	29	186	114
Área Ind.	AR-F	SUB	I	EA	0,48	19.205	19.205	0,475491	0	0	0	0
TOTAL					0,44	153.532	153.532		701	21	3.076	88

Tabla 74. *Resumen Áreas de Reparto.*

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha número 32, de fecha 14/02/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Riópar (Albacete), en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPOtJU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.



ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOUS)

Núcleo	ZOU	Uso	Tipol.	Sup. Neta (m ² _s)	SG EXISTENTES			SG A OBTENER			IE (m ² _c /m ² _s)	AO (u.a.)	Nº Viv.	DE (viv/ha)	Nº hab	DP (hab/ha)
					DV (m ² _s)	DE (m ² _s)	DC (m ² _s)	DV (m ² _s)	DE (m ² _s)	DC (m ² _s)						
Riópar	ZOU-1 Casco	R	EAV	211.418	3.412	23.933	30.560	0	0	200	1,23	260.000	879	42	3.440	163
Riópar	ZOU-2 Vivienda Unifamiliar	R	EAA	11.516	0	0	527	0	0	0	0,82	9.454	28	25	132	115
Riópar	ZOU-3 Conjunto Histórico	R	EAA/EAV	14.674	4.186	9.922	4.134	0	0	0	0,76	11.112	78	54	171	117
Riópar	ZOU-4 Hotel	T	EAE	5.473	0	0	290	0	0	0	0,57	3.141	0	0	0	0
Riópar Viejo	ZOU-5 Riópar Viejo	R	EAV	9.567	0	0	0	0	0	0	0,81	7.748	36	38	147	154
Casa de la Noguera	ZOU-6 Casa de la Noguera	R	EAV	8.025	0	0	0	0	0	0	1,06	8.473	50	63	148	184
Núcleos Carácter Rural	ZOU-7 Núcleos Carácter Rural	R	EAV	22.242	0	0	0	0	0	0	1,09	24.182	70	32	413	186
Cortijo del Cura	ZOU-7 Núcleos Carácter Rural	R	EAV	5.063	0	0	0	0	0	0	1,08	5.475	12	24	94	86
El Gollizo	ZOU-7 Núcleos Carácter Rural	R	EAV	9.474	0	0	0	0	0	0	1,15	10.928	34	36	186	95
Umbría Angulo	ZOU-7 Núcleos Carácter Rural	R	EAV	7.705	0	0	0	0	0	0	1,01	7.778	24	32	133	99
Riópar	ZOU-8 Nuevos Desarrollos Este	R	EAV/EAA	111.185	0	0	0	7.265	0	0	0,44	48.966	279	26	1.097	103
Riópar	ZOU-9 Nuevos Desarrollos Sur	R	EAV/EAA/EAE	111.408	0	1.436	0	3.715	0	4.606	0,44	49.462	265	24	1.147	103
Riópar	ZOU-10 Haza de San Luis	R	EAV/EAE	42.904	0	0	0	1.606	0	0	0,46	19.864	99	24	447	104
Urb. Los Pinos	ZOU-11 Urb. Los Pinos	R	EAE	44.356	0	0	0	3.005	0	2.062	0,36	16.035	58	14	385	87
Área. Ind.	ZOU-12 Área Industrial	I	EAA/EAE	40.094	0	0	0	0	0	296	0,48	19.205	0	0	0	0
TOTAL				632.862	7.598	35.291	35.511	15.591	0	7.164	0,75	477.642	1.842	30	7.527	119

Tabla 75. Resumen ZOU.

DILIGENCIA: El Plan de Ordenación Municipal de Riópar fue sometido a Información Pública, con anuncios en el diario La Tribuna de Albacete de fecha 13/02/2019 y en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 32, de fecha 14/2/2019 y, tras las rectificaciones pertinentes, fue aprobada por el Ayuntamiento de Riópar en sesión celebrada el 13/05/2019 e incluye las correcciones técnicas requeridas en virtud del acuerdo de aprobación definitiva de la CPO-TyU de fecha 10/02/2020. Fdo. El Secretario.