



ANEXO Nº 1: **ESTUDIO ESTADÍSTICO INTENSIDAD NETA EXISTENTE**

ÍNDICE

1.- ESTUDIO ESTADÍSTICO DE LA EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA EXISTENTE.....	2
1.1.- OBTENCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA: CASO GENERAL	2
1.2.- OBTENCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA: CASO DEL CONJUNTO HISTÓRICO	4
2.- FICHAS POR MANZANAS	7
2.1.- ZOU-1 CASCO	8
2.2.- ZOU-2 VIVIENDA UNIFAMILIAR	46
2.3.- ZOU-3 CONJUNTO HISTÓRICO.....	50
2.4.- ZOU-4 HOTEL	58
2.5.- ZOU-5 RIÓPAR VIEJO	61
2.6.- ZOU-6 CASA DE LA NOGUERA	72
2.7.- ZOU-7 NÚCLEOS CARÁCTER RURAL.....	91
2.8.- FICHAS RESUMEN POR ZOU.....	106



1.- ESTUDIO ESTADÍSTICO DE LA EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA EXISTENTE

A la vista de los usos actuales del suelo, el nivel de ocupación de las edificaciones y su relación con las infraestructuras existentes, esta Memoria Informativa debe fundamentar las decisiones de la ordenación.

Por ello, mediante un estudio estadístico riguroso, se han caracterizado los parámetros urbanísticos actuales de las edificaciones existentes en el interior del suelo efectivamente considerado como urbanizado. En consecuencia, algunos de los núcleos identificados en apartados anteriores han quedado excluidos de este análisis, al no considerarse como suelo urbanizado. Este estudio detallado se realiza únicamente para aquellos núcleos de población en los que su clasificación como urbano podría ser adecuada, aunque ello se justificará posteriormente en la fase de ordenación.

Asimismo, se han excluido del cálculo las actuaciones urbanizadoras en situación irregular que existen en la periferia del núcleo de Riópar, además de la urbanización aislada «Los Pinos», ya que al encontrarse todas ellas en situación irregular no procede su consideración como parte del suelo urbanizado.

1.1.- OBTENCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA: CASO GENERAL

A continuación se describe la metodología utilizada. Se ha utilizado como fuente de datos la información catastral disponible en la oficina virtual del catastro. Al provenir dichos datos de una administración pública que los revisa constantemente se garantiza la validez, objetividad y exactitud de los mismos.

Para la obtención de la Intensidad Neta Existente (I_N) (o edificabilidad neta por parcela que es como se le llama más adelante eN), se ha realizado un cálculo estadístico de varias parcelas representativas de cada ZOU, a partir de la base de datos catastral.

El procedimiento de cálculo empleado para obtener la intensidad preexistente lícitamente realizada (eN') en cada parcela de todas las ZOU, salvo la ZOU-3 Conjunto Histórico es el siguiente:



- Se selecciona una muestra representativa de parcelas dentro del ámbito de estudio (coincidente con las ZOU definidas en apartados posteriores de la M.I.). En este punto cabe señalar que en todos los casos se seleccionan parcelas que configuran manzanas completas, de forma que el estudio contenga suficiente variedad y no solo las parcelas con más superficie construida de cada manzana.
- Se obtiene, para cada parcela catastral, los siguientes parámetros:
 - Número de viviendas existentes en la parcela (N viv).
 - Superficie de suelo (S. suelo): obtenida de la base de datos catastral.
 - Superficie construida real (S. Cons.): obtenida de la base de datos catastral.
 - Superficie construida corregida (S. Cons.'_{NTP}): calculada según establece la Norma Técnica de Planeamiento (*).

(*) Según el Decreto 178/2010, Norma Técnica de Planeamiento (NTP), concretamente en el cuarto párrafo de su apartado 5.3.2, en aquellas parcelas sin edificar (parcelas vacantes (solares)) o en los casos donde la edificabilidad neta por parcela sea inferior a $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$, se fija un mínimo, que será de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en aquellas de uso residencial (R) y de $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$ para el resto de usos. Por lo tanto, en todas aquellas parcelas de uso residencial en que la superficie construida sea menor a la superficie de parcela ($eN < 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$), se ha considerado como construida una superficie igual a la de la parcela. De forma análoga ocurre con aquellas de otros usos, considerando una edificabilidad neta por parcela mínima de $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- Finalmente, para cada ZOU se realiza un sumatorio de todas las superficies de suelo, superficies construidas y superficies construidas corregidas de cada parcela, obtenidas mediante el método anterior y se obtienen los siguientes ratios.
 - Edificabilidad sobre parcela neta real: $eN = \frac{\sum \text{Sup. construida catastral}}{\sum \text{Sup. suelo catastral}}$.
 - Edificabilidad sobre parcela neta corregida: $eN' = \frac{\sum \text{Sup. construida corregida}}{\sum \text{Sup. suelo catastral}}$.
- Conocida la eN corregida, se aplica este coeficiente a la superficie de suelo lucrativo medida sobre la cartografía del POM, al tratarse de una



planimetría más precisa que la cartografía catastral, para obtener el valor absoluto de la edificabilidad existente.

1.2.- OBTENCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA: CASO DEL CONJUNTO HISTÓRICO

A la hora de obtener la edificabilidad neta en las parcelas incluidas en la parte urbana de las «Fábricas de Metales de Riópar», declarado BIC con categoría de Conjunto Histórico, es necesario atender a un doble criterio.

En primer lugar, de acuerdo al apartado 5.3.2 de la NTP, debe obtenerse su edificabilidad neta existente para, en la fase de ordenación, realizar la comprobación de la existencia, o no, de incrementos de aprovechamiento atribuidos por el POM. En el caso de Riópar, la edificabilidad preexistente lícitamente materializada es el valor a comparar con el aprovechamiento atribuido por el POM para realizar esta comprobación.

Por otra parte, se da la circunstancia de que, al formar parte de un Conjunto Histórico que cuenta con declaración de BIC, es de aplicación el artículo 39 de la Ley 4/2013, de Patrimonio Cultural de Castilla – La Mancha, cuyo punto 4 establece que no se admitirán las alteraciones de volumen, ni de edificabilidad, entre otras.

Esta segunda condición resulta mucho más restrictiva que la primera, ya que supone que no se incremente la superficie realmente construida (sin aplicar la edificabilidad mínima a parcelas infraedificadas o solares), por lo que queda suficientemente garantizado que calcular la edificabilidad existente en el Conjunto Histórico obteniendo los coeficientes de edificabilidad neta por parcela a partir de la superficie construida recogida en la base de datos catastral supone obtener un valor de comparación inferior al cálculo de la edificabilidad preexistente lícitamente materializada según NTP.

Además de lo mencionado anteriormente, las características del Conjunto Histórico de Riópar hacen especialmente complejo su estudio, dado que está ocupado por edificaciones de diversa tipología, algunas de las cuales han sufrido transformaciones a lo largo del tiempo. Adicionalmente existen diversos usos entremezclados, siendo el residencial el principal.

De esta manera, el procedimiento seguido en la ZOU-3 Conjunto Histórico es el siguiente:



- Se selecciona una muestra representativa de parcelas dentro del ámbito de estudio (en este caso, dado lo reducido del ámbito de estudio se ha optado por tomar como muestra la totalidad de las parcelas catastrales incluidas en el ámbito).
- Se obtiene, para cada parcela catastral, los siguientes parámetros:
 - Número de viviendas existentes en la parcela (N viv).
 - Superficie de suelo (S. suelo): obtenida de la base de datos catastral.
 - Superficie construida real (S. Cons.): obtenida de la base de datos catastral.
- Finalmente, para cada ZOU se realiza un sumatorio de todas las superficies de suelo y superficies construidas de cada parcela, obtenidas mediante el método anterior y se obtienen los siguientes ratios.
 - Edificabilidad sobre parcela neta real: $eN = \frac{\sum \text{Sup. construida catastral}}{\sum \text{Sup. suelo catastral}}$.
 - Para atender las singularidades del Conjunto Histórico de Riópar, se han calculado varios subtotaes, agrupando las distintas manzanas estudiadas según tipologías predominantes (edificación alineada a vial, edificación aislada adosada y edificaciones singulares con usos lucrativos), de manera que se ha obtenido un coeficiente de edificabilidad neta real para cada tipología presente en el Conjunto.
- Conocida la eN existente, se aplica este coeficiente a la superficie de suelo lucrativo medida sobre la cartografía del POM, al tratarse de una planimetría más precisa que la cartografía catastral, para obtener el valor absoluto de la edificabilidad existente.

A modo de resumen se presentan los sumatorios de superficies de suelo, construidas catastrales y construidas corregidas correspondientes a cada una de las ZOUS estudiadas. El valor de eN' para cada ZOU es el parámetro intensidad neta o edificabilidad sobre parcela neta existente obtenido.



ZOU	N viv	S. Suelo (m ² _s)	S. Cons. (m ² _c)	eN (m ² _c /m ² _s)	S. Cons. ¹ _{NTP} (m ² _c)	eN' (m ² _c /m ² _s)
ZOU 1 – Casco	501	74.163	111.823	1,51	127.193	1,72
ZOU 2 – Vivienda Unifamiliar	19	8.749	5.446	0,62	9.461	1,08
ZOU 3 – Conjunto Histórico	78	10.334	11.388	1,10	---	---
ZOU 4 – Hotel	0	4.477	1.899	0,42	3.296	0,74
ZOU 5 – Riópar Viejo	30	4.308	3.720	0,86	5.291	1,23
ZOU 6 – Casa de la Noguera	47	4.686	7.315	1,56	7.732	1,65
ZOU 7 – Núcleos Carácter Rural	44	5.294	6.534	1,23	7.403	1,40

Tabla 1. Edificabilidad sobre parcela neta existente en las distintas ZOUs según catastro.

Para facilitar la lectura y a modo de resumen para cada ámbito estudiado, se presentarán varias fichas con los datos agregados por manzanas, aunque no se presentan los coeficientes eN y eN' por manzanas dado que el dato final se calcula de forma agregada para toda la ZOU.

A partir de este cálculo elaborado parcela a parcela se obtienen unos datos agregados para cada manzana de superficies de suelo y superficies construidas. Estos valores son los que se representan en las fichas «resumen por manzanas de cada ZOU».

Con los datos nombrados se puede obtener la edificabilidad neta por parcela en las áreas estudiadas, eN, expresada como m²_c/m²_s (metros cuadrados de techo entre metros cuadrados de suelo), que es el valor que se presenta en la tabla resumen anterior.