

- La superficie de la piscina no será superior al veinte (20) por ciento de la superficie total del patio o jardín en el que se instale y se ubicará a una distancia superior de cinco (5) metros de cualquier fachada y dos (2) metros de las medianerías.
- Se emplearán materiales y colores acordes con el entorno en el que se ubica (tonalidades en la gama de grises y marrones), prohibiéndose el gresite, los colores de la gama de los azules y los materiales metálicos brillantes.
- No se permitirá la implantación de piscinas en terrazas ubicadas en las laderas del Tajo (T) ni cuando provoquen impacto visual en perspectiva desde las Áreas de Mejora Paisajística.

Artículo 9.26 Ancho de patios

1. La anchura del patio es la medida de la separación dispuesta entre paramentos verticales opuestos.
2. Como norma general, no podrá reducirse la anchura mínima establecida para los patios, ni reducirse dicha dimensión mediante la presencia de cuerpos y/o elementos salientes o cualquier otro tipo de construcción, salvo lo dispuesto específicamente en las presentes normas para los patios de manzana.
3. Los patios deberán mantener uniforme su anchura en toda su altura, salvo que dispongan retranqueos de paramentos que aumenten la latitud de los mismos.
4. En edificios catalogados se mantendrá las dimensiones de los patios originales, excepto cuando por razones de habitabilidad dichos patios puedan ser ampliados o modificados, tal y como marcan las excepciones previstas en el artículo 7.22 Condiciones particulares de la edificación. Valor Genérico - PA/4 de la presente normativa para los edificios catalogados en nivel genérico.

Artículo 9.27 Dimensiones mínimas de los patios

Con carácter general, la configuración de los patios y sus dimensiones se adecuarán a lo grafado en los planos 2.1., 2.2. y 2.3 de Alineaciones y Ordenación Física del presente Plan. En caso de nuevas edificaciones o modificación de la ordenación de volúmenes prevista, los patios se adecuarán a las siguientes determinaciones:

1. Patios de ventilación. La dimensión mínima para cualquier lado de un patio de ventilación será igual o superior a H/6 siendo la dimensión mínima del patio dos (2) metros pudiendo inscribir un círculo de dos (2) metros en el interior del patio con una superficie mínima de cuatro (4) metros cuadrados. Salvo en Edificios Catalogados que mantendrán sus condiciones originales.
2. Patios de luces. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de la zona, las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo:
 - a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a trescientos (300) centímetros, con una superficie mínima de nueve (9) metros cuadrados, a excepción de cuando se trate de obras de rehabilitación de edificaciones existentes de 2 plantas máximo de altura destinadas a vivienda unifamiliar.
 - b. En todo patio de luces, se podrá trazar en su interior un círculo de diámetro igual a tres (3) metros. Las luces rectas no podrán en ningún caso ser inferiores a tres (3) metros. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, trazado desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.
 - c. Los patios de luces de los edificios catalogados mantendrán sus condiciones originales.
3. Patios de manzana. Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones dimensionales:
 - a. Será inscribible un círculo de diámetro igual a nueve (9) metros en su interior, no siendo en ningún caso las luces rectas inferiores a tres (3) metros.
 - b. La superficie mínima del patio de manzana situada a la misma cota no podrá ser inferior en ningún caso a ochenta y un (81) metros cuadrados.
4. Acceso a los patios. Cualesquiera que sea la naturaleza del patio deberá contar con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras y/u otro espacio comunitario, al objeto de facilitar la obligada limpieza y policía de los mismos, impidiéndose en todo caso la existencia de patios inaccesibles.

Los patios de manzana deberán tener siempre acceso desde zonas comunes, con un ancho mínimo de tres (3) metros, estando la cota de los mismos situados a una distancia inferior a ciento treinta (130) centímetros por encima de la cota de referencia, debiendo además cumplirse con las determinaciones derivadas de la aplicación de las legislaciones sectoriales vigentes de afección. En el caso de que existan varios portales para dar acceso a las viviendas que configuran la tipología de patio de manzana, deberá asegurarse el acceso desde todos ellos a dicho patio.

5. Construcciones en los patios. De manera excepcional se permite la posibilidad de instalación de ascensores en los patios de edificios existentes con las siguientes condiciones:
 - No se permitirá en edificios catalogados en niveles 1, 2 y 3 por el presente Plan, pudiendo acogerse de manera excepcional en edificios catalogados en nivel 4, cuando las características del bien lo permitan y siempre que no afecte a elementos tipológicos del edificio ni a los valores patrimoniales que posea, y cuando el órgano competente lo autorice.
 - Las dimensiones del espacio libre resultante en el patio deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas en el presente artículo.
 - El volumen a ocupar será el mínimo imprescindible para la ubicación del ascensor propuesto, y no podrá ser visible desde ninguna vía o espacio público aledaño.

Excepcionalmente, en edificaciones no catalogadas, los patios se podrán ocupar por un volumen de superficie máxima en planta hasta un 10% de la superficie del patio (siempre que las dimensiones del espacio libre resultante en el patio cumplan las condiciones mínimas establecidas en el presente artículo) con construcciones auxiliares de una planta de altura que no computarán edificabilidad.

En edificaciones catalogadas, se estará a lo dispuesto en las fichas individualizadas de catálogo.

6. De forma obligatoria los patios en los edificios de nueva construcción, para cualquier tipo de uso, serán continuos desde la planta baja a la planta de cubierta del edificio.

Artículo 9.28 Prevalencia de la realidad física sobre la ordenación grafiada

1. Con carácter general, las siguientes determinaciones de ordenación física contempladas en los planos OC.2.1, OC.2.2. y OC.2.3. Ordenación Física y Alineaciones de la presente Innovación son un reflejo de la realidad física existente:
 - Volúmenes existentes y edificios singulares
 - Espacios libres privados existentes
 - Alturas de la edificación
 - Línea de división de alturas de la edificación

Por ello, con carácter general, los parámetros de ocupación, edificabilidad neta o número de plantas máximo son los de la edificación existente.

2. Se contemplan las siguientes excepciones a lo determinado en el punto anterior:
 - Parcelas en las que la Innovación propone un ajuste de alineaciones o una nueva ordenación de volúmenes (contemplados en los planos OC.3 Modificaciones Propuestas), bien por tratarse de solares vacantes o porque el Plan prevé alguna modificación de la realidad existente.
 - Volúmenes fuera de ordenación identificados en el plano I.10. Contaminación Visual. Se trata de volúmenes secundarios existentes que el plan no reconoce, por lo que deberán eliminarse en caso de intervención sobre la parcela.
3. Si en la planimetría del Plan existe algún error o imprecisión en los parámetros contemplados en el punto 1 respecto a la realidad física del inmueble, prevalecerá esta segunda, siempre que no se de ninguno de los supuestos contemplados en el punto 2 y siempre que dicha realidad quede debidamente certificada mediante levantamiento topográfico y fotográfico del estado existente a la entrada en vigor del presente Plan, escrituras, ortofotos, certificaciones catastrales, etc.

El reconocimiento de errores en la planimetría con respecto a los parámetros establecidos en este artículo se realizará dentro del propio trámite de licencia, previa comprobación por los servicios técnicos municipales.

Artículo 9.29 Protección genérica del volumen y forma de la edificación

La edificación del Conjunto Histórico de Ronda está protegida genéricamente por el presente documento, tanto la catalogada como la no catalogada. Ello incluye la protección del volumen y forma de cada una de las edificaciones, tanto en relación con el espacio urbano en el que se integran sus fachadas como con las parcelas y edificaciones colindantes, así como también como con la propia parcela y su edificación.

También se protegen, con carácter general, los sistemas constructivos tradicionales del Conjunto Histórico, cuya caracterización queda recogida en el Título X de las presentes Normas. El empleo de estos sistemas prevalecerá sobre el uso de sistemas constructivos y materiales actuales.

Las alineaciones interiores y exteriores, junto con los retranqueos y alturas de la edificación grafiados en los planos de Alineaciones y Ordenación Física, configuran el volumen o envolvente de la edificación.

Excepcionalmente, en los casos de rehabilitación de edificaciones no catalogadas, así como en obra nueva, será posible realizar ciertos ajustes en el volumen de edificación propuesto por el Plan (ajustes en la alineación interior, ubicación de castilletes, distribución del número de plantas...), teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Los posibles ajustes volumétricos se tramitarán a través de un Estudio de Detalle, que incluirá un estudio volumétrico de la manzana en la que se ubique la edificación.
- Se permiten ajustes de pequeña entidad en las alineaciones interiores marcadas por el Plan (menores de +/- un metro), para los que no será necesario tramitar un Estudio de Detalle.

Se permite por tanto, en el caso de sustitución de edificaciones, la ampliación de los patios actualmente existentes y grafiados en los planos, reduciendo consecuentemente la edificabilidad, siempre que se mantenga la posición relativa de dicho patio. Ello no se considerará alteración de volumen y, por tanto, no requerirá de la tramitación de un Estudio de Detalle.

- En cualquier caso no supondrán un aumento de la edificabilidad máxima de la parcela, siendo esta la resultante de la ordenación de volúmenes grafiada en el presente documento.
- Las modificaciones no afectarán a la alineación exterior de la edificación.
- Excepcionalmente, en caso de sustitución de edificaciones, la redistribución de la edificabilidad a realizar mediante Estudio de Detalle podría suponer un aumento del número de plantas máximo previsto para la parcela en el presente Plan, siempre que ello redunde en una mejor integración de la edificación en el entorno y no aparezcan nuevas medianeras vistas, debiendo esta nueva altura máxima ser igual o inferior a la de las parcelas colindantes. En ningún caso, estas modificaciones volumétricas se justificarán por la existencia de edificaciones o volúmenes discordantes adosadas a la edificación.
- La edificación debe contar en su interior con condiciones funcionales y de salubridad e higiene adecuadas a la normativa vigente.
- La edificación debe ser capaz de incorporar elementos esenciales de la tipología edificatoria atribuida a la parcela.
- La relación del edificio con las parcelas y edificios contiguos debe ser de buena vecindad. Se evitarán así paños medianeros no coincidentes de baja calidad y que faciliten vistas improcedentes.
- Se cooperará aprovechando la coincidencia de patios, retranqueos, iluminación y ventilación.
- Se evitará abrumar jardines y espacios al aire libre con vistas y pérdidas de intimidad.
- Se buscará, por coincidencia o por contraste, coordinar y compatibilizar el orden y calidad de las fachadas contiguas con las de la edificación proyectada.
- Se buscará también, sea por coincidencia o por contraste, una relación adecuada con los edificios y espacios públicos del entorno inmediato de la parcela.

- Se respetarán las perspectivas de interés, evitando bloquear visuales con elementos interpuestos de las nuevas construcciones.
- En caso de que la parcela se sitúe en entorno de Bien de Interés Cultural, se deberá justificar que la Innovación propuesta no afecta negativamente al BIC ni a las visuales existentes sobre el mismo.

Artículo 9.30 Fachadas.

Se entiende por fachadas de un edificio el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante, distinguiéndose fachadas en la alineación exterior o fachadas exteriores y fachadas interiores.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En el ámbito del presente Plan, la línea de fachada debe coincidir con las alineaciones exteriores e interiores grafiadas en los planos de ordenación física.

Artículo 9.31 Medianerías.

Es la pared lateral límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas.

Artículo 9.32 Vuelos de la edificación.

1. Se entiende por vuelo de la edificación la superficie o volumen construido y utilizable de planta de piso que sobresale del plano vertical definido por la línea de fachada. Las cornisas y aleros a los efectos del presente artículo no tendrán la consideración de vuelos.
2. Según las características volumétricas de los vuelos se distinguen:
 - a. Balcones. Se entiende por balcón la superficie en voladizo sobresaliente del plano de fachada de la edificación y cerrada tan sólo por una barandilla.
 - b. Cuerpos volados. Se entiende por cuerpo volado el volumen habitable cerrado construido en voladizo y sobresaliente del plano o línea de fachada del edificio.
 - c. Galerías. Constituyen una variante del cuerpo volado cerrado. Se entiende por galería el cuerpo volado acristalado, exento y adosado al muro principal de la fachada, con una estructura de madera, acero o forja independiente del edificio.
3. Con carácter general, se prohíben los cuerpos salientes cerrados en planta baja, excepto los cierros típicos rondeños. En planta piso se prohíben todo tipo de cuerpos salientes cerrados, a excepción de los miradores acristalados de interés arquitectónico existentes a la entrada en vigor del presente Plan.

Artículo 9.33 Accesibilidad.

1. Las edificaciones del ámbito del presente Plan cumplirán el Código Técnico de la Edificación, así como cualquier otra normativa sectorial en materia de accesibilidad vigente en cada momento.
2. En intervenciones de restauración, rehabilitación y reestructuración sobre edificios catalogados en el presente Plan, o en intervenciones sobre otros edificios existentes no catalogados, podrán no cumplirse alguna de las condiciones establecidas en la normativa vigente cuando las condiciones físicas de la propia construcción o los valores patrimoniales afectados impidan dicho cumplimiento, lo cual debe quedar debidamente justificado en el trámite de solicitud de licencia.

Sección 3ª. Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios.**Artículo 9.34 Definición.**

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Artículo 9.35 Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reestructuración total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Subsección Primera. Condiciones de Calidad.**Artículo 9.36 Calidad de las Construcciones.**

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

Artículo 9.37 Condiciones de Aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en el Código Técnico de la Edificación (CTE).
2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán lo establecido en el CTE sobre condiciones térmicas en los edificios.

Subsección Segunda. Condiciones Higiénicas de los Locales.**Artículo 9.38 Condiciones mínimas de habitabilidad.**

Tanto en las edificaciones destinadas a vivienda, como a otros usos compatibles, se respetarán íntegramente las condiciones establecidas en las Normas de diseño y calidad de las viviendas protegidas, conforme a la legislación vigente, el Código Técnico de la Edificación y las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad, con las excepciones contempladas en el artículo 9.33. Accesibilidad.

Sección 4ª. Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios.**Artículo 9.39 Definición.**

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 9.40 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los espacios en los que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Subsección Primera. Dotación de Agua.**Artículo 9.41 Dotación de Agua Potable.**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso. En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores de agua capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.
2. En ningún caso los nuevos cuadros de contadores podrán ir colocados en la fachada de edificios catalogados.
3. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
4. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo

humano de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en la materia, todo ello siempre que el suministro no sea de la red municipal. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse además su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

Artículo 9.42 Dotación de Agua Caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Subsección Segunda. Dotación de Energía.**Artículo 9.43 Energía Eléctrica.**

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento, y dispondrá del espacio necesario para la colocación de contadores reservado en relación a los usos que se implanten, incluyendo los locales comerciales en su caso.

En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores eléctricos capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

En ningún caso los nuevos cuadros de contadores podrán ir colocados en la fachada de edificaciones catalogadas.

Artículo 9.44 Gas Energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras, en su caso.

Artículo 9.45 Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 9.46 Combustibles Sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las normas correspondientes.

Artículo 9.47 Energías Alternativas.

En materia de utilización de energías alternativas, a excepción de la instalaciones solares fotovoltaicas, que dispondrán de su propia normativa, los edificios de nueva construcción podrán utilizar instalaciones receptoras de energía alternativa (aerotermia, biomasa...), previendo espacios y condiciones técnicas suficientes para ello, siempre que el uso de estas energías no suponga impacto visual en el exterior del edificio.

Cualquier propuesta de instalación se estudiará con carácter individualizado por el órgano que ostente las competencias para la autorización de obras en materia de patrimonio histórico, que las podrá admitir o no en función de las condiciones particulares de la propuesta. En cualquier caso, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Siempre se emplearán las tecnologías menos agresivas con el entorno (por sus dimensiones, ubicación, texturas o color, brillo, etc).
- No se admite su instalación en inmuebles catalogados en el presente Plan, a excepción de los Niveles 3 y 4, en los que a criterio del órgano que ostente las competencias para la autorización de obras en

materia de patrimonio histórico se podrán admitir siempre que quede justificado que dicha instalación no tiene incidencia alguna sobre los valores patrimoniales a proteger.

- Se colocarán en lugares secundarios de la edificación o espacios libres de parcela, siempre que no sean visibles desde ninguna vía o espacio público colindante.
- En cualquier caso, cualquier propuesta deberá incorporar un estudio de impacto visual, teniendo en cuenta los Bienes de Interés Cultural existentes y sus entornos, así como los miradores y principales puntos de vista existentes en la ciudad.

En cuanto a las instalaciones solares fotovoltaicas, la Comisión Técnica de Seguimiento del Plan elaborará una Ordenanza que detallará expresamente los espacios en los que se podrá proceder a la instalación de las mismas, estableciendo los condicionantes específicos que deberá cumplir (superficie máxima de la instalación, pendientes, ubicación,...) adaptados a las nuevas tecnologías y avances que surjan en este campo. La citada Ordenanza deberá ser remitida a la Delegación Territorial competente en materia de Patrimonio Histórico, quien emitirá informe vinculante previamente a su aprobación. Para evitar la proliferación de instalaciones sin una planificación previa, mientras no exista la citada Ordenanza, no podrá autorizarse ninguna instalación de placas solares fotovoltaicas en el ámbito del Conjunto Histórico de Ronda.

Subsección Tercera. Instalaciones de Telecomunicaciones y Otras Dotaciones de Comunicación.

Artículo 9.48 Telecomunicaciones.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para instalaciones de telecomunicación (telefónica, fibra óptica, ADSL), con independencia de que se realice o no la conexión con compañía suministradora. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una acometida por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la ejecución de los locales e instalaciones establecidas en el RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificios.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.
4. Siempre que sea técnica y económicamente viable, se evitará la colocación de cableado u otros aparatos de este tipo de instalaciones en fachada.

Artículo 9.49 Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada. Dichas edificaciones destinadas a viviendas colectivas deben disponer de una infraestructura común de telecomunicaciones.
2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de televisión, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en el que suponga menor impacto visual para el medio y donde sea menos visible desde los viales o espacios públicos, siempre que los factores técnicos así lo permitan, que se cumplan las condiciones de calidad de la señal que debe ser recibida y que disponga de la altura adecuada.
3. Cuando sea posible, se deberá priorizar la utilización de instalaciones por cable en lugar de antenas, de manera que se minimice el impacto que el uso de estas instalaciones produce.

Artículo 9.50 Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos. En cualquier caso, estos no se instalarán en fachada.

Artículo 9.51 Condiciones de implantación de las redes o cableado de Telecomunicaciones en Edificios.

En relación al suministro de redes o cableado de Telecomunicaciones se tendrán en cuenta las siguientes restricciones:

- Cuando se intervenga por rehabilitación u obra nueva en cualquier edificio, las redes se proyectarán preferentemente por zonas del inmueble no visibles desde la vía o espacio público.
- Cuando no esté programada una intervención general en el edificio, en el caso de acometidas puntuales, se procurará igualmente que no existan tendidos en fachada, excepto cuando no sea técnica y/o económicamente viable.
- En caso de reparaciones o ampliaciones del cableado aéreo, se procurará el soterramiento del mismo siempre que sea técnica y económicamente viable. Si la intervención se realizara por obras en los edificios será incluido en el Proyecto de Ejecución. En el caso de que se realice por las compañías suministradoras, se realizara a su costa exclusiva en el Proyecto que desarrolle esta reparación y/o ampliación.
- Cuando por razones de inviabilidad técnica y económica el cableado deba colocarse en fachada, se realizará siguiendo las líneas de cornisa, aleros o cualquier otro elementos constructivo o decorativo, de manera que se minimice su impacto visual, pudiendo utilizarse elementos como canaletas decorativas.

Artículo 9.52 Control de las Instalaciones necesarias para Telecomunicaciones.

1. La normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
2. En todos los edificios de nueva planta o en las actuaciones de reforma de grado alto en edificios existentes, habrá que prever la reserva de un espacio para las conducciones e instalaciones de conexión de las posibles antenas que se tienen que situar en la cubierta de las viviendas. Ello sin perjuicio de lo estipulado en la normativa vigente.
3. De acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.

Para edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, el ayuntamiento no podrá conceder licencia de primera ocupación sin la presentación en la sede electrónica del “Ministerio de Energía Turismo y Agenda Digital” del Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible.

Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

4. Los contadores, cajas de acometida y conducciones no se situarán preferentemente en fachada. En caso de que por razones técnicas esto no sea posible, las tapas de registro deben estar revestidas del mismo material utilizado en fachada.
No obstante lo anterior el ayuntamiento podrá desarrollar soluciones en coordinación con las distintas empresas suministradoras.
5. Los proyectos de nuevas edificaciones preverán en la nueva fachada el sistema para canalizar correctamente los tendidos existentes.
6. Se considera antiestética la colocación de antenas individuales cuando el número de las instaladas sea superior a dos. En este caso, será obligatoria la instalación de una infraestructura común para el acceso a los servicios de telecomunicación, incluso en los edificios ya construidos.

7. Será preceptiva la autorización de la Consejería competente en materia de Cultura, para la colocación de cualquier infraestructura de telecomunicaciones que se desee llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno.
8. Se prohíbe expresamente la colocación de antenas en Jardines Históricos y Monumentos, no así en los entornos.
9. En relación a las antenas de telefonía móvil, se regula lo siguiente:
 - No se permite la instalación de nuevas antenas de telefonía móvil de grandes dimensiones en el ámbito del Conjunto Histórico.
 - Se permite la instalación de antenas de tecnologías de nueva generación, de dimensiones mucho más pequeñas que las usadas hasta ahora, excepto sobre Bienes de Interés Cultural ni edificios catalogados en Nivel 1 "Monumental" en el presente Plan, dónde no se permite su instalación. Además se procurará la máxima invisibilidad de dichas antenas desde la vía o espacio público.
 - Siempre que sea técnicamente viable, esté debidamente justificado y siguiendo el procedimiento legalmente previsto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores de telefonía móvil deberán celebrar acuerdos de compartición de infraestructuras, de modo que se minimice el impacto visual y medioambiental de dichas instalaciones.
10. En cualquier caso, se recomienda la utilización de medidas para minimizar el impacto visual de las infraestructuras, pudiendo fomentar las técnicas de mimetismo, que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico de que se trate. Se podrán tener en cuenta para ello las medidas adoptadas en el acuerdo existente entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y los operadores de telefonía móvil. Todo ello siempre considerando la viabilidad técnica y económica del proyecto.

Sección 5ª. Condiciones Ambientales.

Artículo 9.53 Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberga, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 9.54 Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras de los edificios, en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La Administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que efectúe las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.
2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 9.55 Compatibilidad de Actividades.

1. En los suelos urbanos solamente podrán instalarse actividades que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a. No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.
 - b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.
 - c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.
 - d. Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.

- e. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
- f. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 9.56 Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 9.57 Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

Sección 6ª. Regulación de las Distintas Calificaciones

Artículo 9.58 Normas de Edificación y Uso del suelo de las distintas calificaciones

El presente documento, en función de los objetivos que persigue, distingue las siguientes zonas o calificaciones, a los efectos de la determinación de sus condiciones particulares de edificación:

DOTACIONES Y SERVICIOS LOCALES

- Espacio libre Público
- Equipamiento público
- Equipamiento privado

RESIDENCIAL

- Residencial Unifamiliar Adosada - CH
- Residencial Unifamiliar Aislada - CH
- Residencial Plurifamiliar Manzana Cerrada - CH
- Residencial Tradicional San Francisco
- Residencial Tradicional La Ciudad
- Residencial Tradicional Mercadillo
- Residencial Tradicional Santa Cecilia - Padre Jesús
- Residencial Tradicional Alameda

TURÍSTICO

- Turístico - Establecimientos Hoteleros.

TERCIARIO

- Terciario

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DOTACIONES LOCALES

Sección 1ª Condiciones particulares de la calificación de Espacio Libre Público

Artículo 9.59 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Plazas.

1. Distinguimos los siguientes tipos de plazas en el ámbito del Plan:
 - Plaza rodada: Espacios libres normalmente con un carácter duro en la que se permite el paso, incluso el aparcamiento, de vehículos.
 - Plaza peatonal estancial: Espacios libres destinados a la estancia exclusiva de peatones. Normalmente equipados con usos y mobiliario urbano que favorece la parada o estancia prolongada (bares, bancos, papeleras, iluminación, etc.).
 - Plaza mixta: Espacios libres con zonas diferenciadas destinadas al uso peatonal y al uso de vehículos, respectivamente.
 - Plaza peatonal de paso: Espacios libres de carácter no estancial que permiten la comunicación o acceso a otros espacios de la ciudad, privados o públicos. Se prioriza el uso peatonal frente al vehículo.

- Plaza asociada a monumento: Espacios libres de uso peatonal asociados a edificios singulares de la ciudad como iglesias o conventos.
- 2. En relación a las condiciones de diseño, de tratamiento, infraestructura, jardinería y mobiliario urbano, el Plan programa la elaboración de una Carta de Pavimentos y Mobiliario Urbano, que se tramitará como Ordenanza con carácter simultáneo a la tramitación del presente Plan. Dicha Ordenanza deberá ser objeto de aprobación por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.
- 3. En estos espacios se permite el acceso rodado para entrada de vehículos a aparcamientos privados existentes, así como carga / descarga y labores de mantenimiento en usos y servicios públicos.

Artículo 9.60 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques.

1. Los parques en su trazado, figuración del espacio y destino, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.
2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, y de interés público y social con las siguientes condiciones y restricciones:
 - a. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no superará los veinticinco (25) m² para kioscos-bar ni cinco (5) m² para otros tipos de kioscos. Además podrán realizarse edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes para infraestructuras urbanas y para aseos públicos, no superando en ningún caso en su conjunto el cinco por ciento (5%) de la superficie del parque.
 - b. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.
 - c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del quince por ciento (15%) de la superficie total del parque.
3. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.
4. En relación a las condiciones de diseño, de tratamiento, infraestructura, jardinería y mobiliario urbano, el Plan programa la elaboración de una Carta de Pavimentos y Mobiliario Urbano, que se tramitará como Ordenanza con carácter simultáneo a la tramitación del presente Plan.

Artículo 9.61 Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Jardines, glorietas y nodos.

1. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el presente Plan.
2. En relación a las condiciones de diseño, de tratamiento, infraestructura, jardinería y mobiliario urbano, el Plan programa la elaboración de una Carta de Pavimentos y Mobiliario Urbano, que se tramitará como Ordenanza con carácter simultáneo a la tramitación del presente Plan.

Artículo 9.62 Espacios Libres Catalogados

Para los espacios incluidos en el catálogo de protección de elementos y espacios urbanos del presente Plan, se estará a lo dispuesto en el *Título VII. Protección del Patrimonio Histórico y Cultural*, así como en las fichas de catálogo de cada uno de los elementos.

Sección 2ª Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento público**Artículo 9.63 Ámbito de aplicación.**

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las unidades calificadas como Equipamiento público (E) en los documentos gráficos del presente documento.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades propuestas para equipamiento que se recogen en la documentación gráfica del Plan.

Se intentará garantizar la pervivencia de los equipamientos existentes y dada la diversidad tipológica de los mismos y los variados tamaños de parcelas sobre los que se han desarrollado, no es posible una tipificación de los diversos parámetros edificatorios que los definen. Por ello en cada caso se respetará la parcela, uso y edificabilidad de la edificación.

Artículo 9.64 Actuaciones singulares en equipamientos públicos.

1. Las edificaciones de uso equipamiento cumplirán, con carácter general, con las condiciones de posición y forma de la edificación que se establecen en los planos de ordenación física del presente Plan. No obstante, dada la particularidad de los distintos usos dotacionales, en edificios de nueva planta se podrán realizar intervenciones singulares, reguladas en el artículo 2.20. Intervenciones Singulares de la presente Normativa.
2. El Ayuntamiento de Ronda podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará una distancia mínima de 3 metros, y será obligatorio que el promotor del equipamiento acondicione las fachadas medianeras que pudiesen quedar vistas.
3. Si el edificio queda retranqueado de la alineación oficial, se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.
4. Cuando el equipamiento se ubique en una edificación catalogada por el presente documento, las intervenciones que se realicen en el inmueble cumplirán lo establecido en el Título VII. Protección del Patrimonio Histórico y Cultural, y en todo caso no afectarán negativamente a los elementos de valor patrimonial del edificio.

Artículo 9.65 Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.
Se considera parcela mínima a toda parcela existente.
2. Agregaciones y segregaciones.
Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el artículo 9.9. Segregación y Agregación de Parcelas del presente documento.
3. En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de Equipamiento Público, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.

Artículo 9.66 Alineación a vial o espacio público.

Se respetarán las alineaciones marcadas en los planos de ordenación de la presente Innovación.

Artículo 9.67 Ocupación de parcela.

1. La ocupación se corresponderá con la existente. En los casos de rehabilitación o reestructuración, sustitución de la edificación u obra nueva, la ocupación de la parcela será con carácter general la que se refleje en los planos.
2. Previa aprobación de un Estudio de Detalle, cuando esté justificado por el uso y destino, el equipamiento público podrá alcanzar la ocupación del 100% de la superficie de la parcela.
3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

Artículo 9.68 Ocupación bajo rasante.

1. El número máximo de plantas de sótano (destinado exclusivamente a garaje o aparcamiento de vehículos y/o servicios de la edificación (zonas de instalaciones y/o anejos no habitables)) será el que tengan las parcelas colindantes.
2. Queda prohibida la ejecución de sótanos en los casos establecidos en punto 4 del artículo 9.24. Sótanos de la presente Normativa.

3. El perímetro de la planta sótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 9.69 Altura y número de plantas.

En edificaciones catalogadas, la altura y número de plantas será la existente.

En el caso de obra nueva, la altura máxima permitida será la establecida para las manzanas o parcelas edificadas a que de frente cada una de las fachadas y, en cualquier caso, no se superará la establecida por el Plan para las parcelas colindantes.

Artículo 9.70 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 9.21. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 9.71 Edificabilidad máxima.

La edificabilidad máxima se corresponderá con la existente o será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos. En los casos de rehabilitación o reestructuración, sustitución de la edificación u obra nueva, se estará a lo dispuesto en la *Sección 1ª. Uso Equipamiento del Capítulo VI del Título VIII: Normas Básicas de los Usos* de la presente Normativa.

Artículo 9.72 Modificación de las Condiciones de Edificación en Equipamientos Públicos.

1. Las edificaciones calificadas como equipamiento público se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (condiciones de ocupación, alturas, etc) contempladas en la presente Sección y las grafadas en los planos de ordenación física del Plan.
2. Si las condiciones específicas del uso equipamental previsto hicieran necesario modificar la ordenación volumétrica planteada, la misma podrá modificarse mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:
 - a. La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.
 - b. La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.
 - c. El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.

Artículo 9.73 Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a las distintas categorías de EQUIPAMIENTO contempladas en los planos y la normativa del presente documento.
2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el *artículo 8.9. Compatibilidad de usos* de la presente Normativa.

Sección 3ª. Condiciones particulares de la calificación de Equipamiento Privado.**Artículo 9.74 Ámbito de aplicación.**

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las unidades calificadas como Equipamiento Privado en los documentos gráficos del presente documento.

Se trata de manzanas, o parte de manzanas, destinadas a cualquiera de las actividades propuestas para equipamiento que se recogen en la documentación gráfica del Plan.

Se intentará garantizar la pervivencia de los equipamientos existentes y dada la diversidad tipológica de los mismos y los variados tamaños de parcelas sobre los que se han desarrollado, no es posible una tipificación de los diversos parámetros edificatorios que los definen. Por ello en cada caso se respetará la parcela, uso y edificabilidad de la edificación

Artículo 9.75 Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.
Se considera parcela mínima a toda parcela existente.

2. Agregaciones y segregaciones.

Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el *artículo 9.9. Segregación y Agregación de Parcelas* del presente documento.

3. En todo caso, la parcela deberá asegurar su idoneidad para el establecimiento del uso de Equipamiento Privado, cumpliendo la instalación a implantar, además, con las determinaciones derivadas de las diferentes legislaciones sectoriales de afección.**Artículo 9.76 Alineación a vial o espacio público.**

Se respetarán las alineaciones marcadas en los planos de ordenación de la presente Innovación.

Artículo 9.77 Ocupación de parcela.

La ocupación se corresponderá con la existente. En los casos de rehabilitación o reestructuración, sustitución de la edificación u obra nueva, la ocupación de la parcela será con carácter general la que se refleje en los planos, con las excepciones contempladas en la *Sección 1ª. Uso Equipamiento del Capítulo VI del Título VIII: Normas Básicas de los Usos* de la presente Normativa.

Excepcionalmente, los espacios libres privados grafiados se podrán ocupar hasta un 10% de su superficie, con las condiciones establecidas en el artículo 9.27. Dimensiones mínimas de los patios de la presente Normativa.

Artículo 9.78 Ocupación bajo rasante.

1. El número de plantas de sótano no deberá ser superior a la mitad del número de plantas sobre rasante de dicha edificación. En caso de disponer sobre rasante un número impar de plantas, el resultado se redondeará al entero superior.
2. Queda prohibida la ejecución de sótanos en los casos establecidos en punto 4 del *artículo 9.24. Sótanos* de la presente Normativa.
3. El perímetro de la planta sótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 9.79 Altura y número de plantas.

La altura y número de plantas será la existente. En caso de obra nueva, la altura y número de plantas será la que se refleje en los planos.

Artículo 9.80 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 9.21. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 9.81 Edificabilidad máxima.

1. Con carácter general, la edificabilidad máxima se corresponderá con la existente o será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.
2. En edificios de equipamiento privado, cuando esté justificado por el uso y destino del edificio, se podrá incrementar la edificabilidad existente en un 5%, siempre que sea compatible con los valores patrimoniales de la edificación o espacio actual. Este incremento requerirá de la tramitación de un Estudio de Detalle, en el que se justifique la necesidad de la ampliación y la idoneidad de la propuesta.
3. En aplicación supletoria de lo indicado en el punto 1, en edificios de nueva planta destinados a usos dotacionales privados, la edificabilidad máxima será: de un (1) metro cuadrado de edificación para el equipamiento docente por cada metro cuadrado de suelo, uno con veinte (1,20) metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo para los servicios de interés público y social y de medio (0,5) metro cuadrado de edificación por cada metro cuadrado de suelo para el deportivo.

Artículo 9.82 Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a las distintas categorías de EQUIPAMIENTO contempladas en los planos y la normativa del presente documento.
2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el *artículo 8.9. Compatibilidad de usos* de la presente Normativa.

3. En parcelas calificadas como equipamiento privado, serán también compatibles los usos de oficinas o administración de asociaciones, fundaciones o colectivos.

CAPÍTULO III: CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA CH

Artículo 9.83 Ámbito de aplicación y definición.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las unidades calificadas como residencial Unifamiliar Adosada Conjunto Histórico (AD-CH), en los documentos gráficos del presente Plan.

Se trata de parcelas destinadas a uso residencial unifamiliar con edificaciones adosadas en alguno de sus linderos, que disponen sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas o retranqueadas respecto a las mismas, situadas principalmente en áreas de borde del Conjunto Histórico regulado por el presente Plan.

Dentro de esta calificación se integran también las asociaciones de viviendas unifamiliares adosadas que cuentan con espacios libres comunitarios, independientemente de que cada unidad de vivienda cuente a su vez con espacios libres de carácter privativos (asociaciones lineales de viviendas unifamiliares en torno a patios de manzana).

Artículo 9.84 Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima a toda parcela existente.

2. Agregaciones y segregaciones.

Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el artículo 9.9. *Segregación y Agregación de Parcelas* del presente documento.

Artículo 9.85 Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica de la Innovación.
2. En caso de no fijarse retranqueo en la documentación gráfica del presente documento, el mismo sólo podrá existir obedeciendo a la disposición de un ritmo uniforme cuando afecte a un frente completo de manzana, y contando con un valor mínimo de tres (3) metros, debiéndose redactar al efecto el correspondiente Estudio de Detalle.
3. En el caso de sustituciones individualizadas de inmuebles en Suelo urbano ya edificado y que cuentan con la calificación de Residencial Unifamiliar Adosada, la línea de edificación se dispondrá respetando el retranqueo de las edificaciones sustituidas, y en caso de Innovación del mismo se tomará el de las fincas colindantes. Si el de éstas tuviese valores diferentes, se tomará el de mayor dimensión, favoreciendo la disposición del mayor espacio libre de edificación hacia el viario o espacio público.

Artículo 9.86 Ocupación de parcela.

La ocupación se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva, la ocupación de la parcela será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

Excepcionalmente, los espacios libres privados grafiados se podrán ocupar hasta un 10% de su superficie, con las condiciones establecidas en el artículo 9.27. *Dimensiones mínimas de los patios* de la presente Normativa.

Artículo 9.87 Ocupación bajo rasante.

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano, quedando prohibida su ejecución en los casos establecidos en punto 3 del artículo 9.24. Sótanos de la presente Normativa.
2. El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela, incluidos los espacios libres privativos de la vivienda (patios y jardines).

Artículo 9.88 Altura y número de plantas.

La altura y número de plantas será la existente en obras de conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o sustitución, excepto en los casos en que se proponga un cambio de altura en los planos de

ordenación. En caso de obra nueva en solares vacantes, el número de plantas será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

Artículo 9.89 Dimensiones máximas de fachadas y parcelaciones continuas.

Para la presente calificación de Residencial Unifamiliar Adosada, no se admiten frentes continuos de fachadas y/o parcelaciones de longitud superior a cuarenta (40) metros.

Artículo 9.90 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el artículo 9.21. Construcciones por encima de la altura máxima permitida de la presente Normativa.

Artículo 9.91 Edificabilidad máxima.

La edificabilidad a materializar como máxima será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.

Artículo 9.92 Patios.

1. Se permiten los patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en la presente Normativa.
2. En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana.

Artículo 9.93 Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el Título X. Condiciones Tipológicas y Estéticas de las Edificaciones de la presente Normativa y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

Artículo 9.94 Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el *artículo 8.9. Compatibilidad de usos* de la presente Normativa.

CAPÍTULO IV: CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA CH

Artículo 9.95 Ámbito de aplicación y definición.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las unidades calificadas como residencial Unifamiliar Aislada Conjunto Histórico (AS-CH), en los documentos gráficos del presente Plan.

Se trata de parcelas destinadas a uso residencial unifamiliar con edificaciones aisladas en parcela, que generalmente disponen sus líneas de edificación retranqueadas respecto a las alineaciones exteriores. Se sitúan principalmente en áreas de borde del Conjunto Histórico regulado por el presente Plan.

Artículo 9.96 Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.
Se considera parcela mínima a toda parcela existente.
2. Agregaciones y segregaciones.
Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el *artículo 9.9. Segregación y Agregación de Parcelas* del presente documento.

Artículo 9.97 Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación coincidente o retranqueada respecto de la alineación exterior que define la manzana, tal y como se determina en los planos de la documentación gráfica de la Innovación.

2. En caso de no fijarse retranqueo en la documentación gráfica del presente documento, el mismo será como mínimo de tres (3) metros.

Artículo 9.98 Ocupación de parcela.

La ocupación se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva, la ocupación de la parcela será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

Excepcionalmente, los espacios libres privados grafiados se podrán ocupar hasta un 10% de su superficie, con las condiciones establecidas en el *artículo 9.27. Dimensiones mínimas de los patios* de la presente Normativa.

Artículo 9.99 Ocupación bajo rasante.

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano, quedando prohibida su ejecución en los casos establecidos en punto 3 del artículo 9.24. Sótanos de la presente Normativa.
2. El perímetro de la planta sótano coincidirá con la ocupación de la edificación principal de la parcela sobre rasante, incluidos patios interiores.

Artículo 9.100 Altura y número de plantas.

La altura y número de plantas será la existente en obras de conservación, restauración, rehabilitación, reestructuración o sustitución, excepto en los casos en que se proponga un cambio de altura en los planos de ordenación. En caso de obra nueva en solares vacantes, el número de plantas será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

Artículo 9.101 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 9.21. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 9.102 Edificabilidad máxima.

La edificabilidad a materializar como máxima será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.

Artículo 9.103 Patios.

1. Deberán mantenerse los espacios libres privados de parcela (patios y jardines) grafiados en los planos. En obra nueva, se permiten nuevos patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en la presente Normativa.
2. En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana.

Artículo 9.104 Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el Título X. Condiciones Tipológicas y Estéticas de las Edificaciones de la presente Normativa y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

Artículo 9.105 Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el *artículo 8.9. Compatibilidad de usos* de la presente Normativa.

CAPÍTULO V: CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN PLURIFAMILIAR MANZANA CERRADA CH**Artículo 9.106 Ámbito de aplicación y definición.**

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las unidades calificadas como Residencial Manzana Cerrada – Conjunto Histórico (MC), en los documentos gráficos del presente Plan.

Se trata de parcelas destinadas a uso residencial plurifamiliar con edificaciones en bloques generalmente entre medianeras y alineados a viales. En general, responde a soluciones tipológicas relativamente recientes y están situadas en áreas de borde del Conjunto Histórico regulado por el presente Plan.

Artículo 9.107 Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.
Se considera parcela mínima a toda parcela existente.
2. Agregaciones y segregaciones.
Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el *artículo 9.9. Segregación y Agregación de Parcelas* del presente documento.

Artículo 9.108 Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada.
2. Se permite retranquear la línea de edificación de la alineación oficial a partir de las plantas superiores a la tercera, siempre que dicho retranqueo afecte cuando menos a un frente completo de manzana y responda a un ritmo uniforme. Para tales intervenciones se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 9.109 Ocupación de parcela.

La ocupación se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva, la ocupación de la parcela será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

Excepcionalmente, los espacios libres privados grafiados se podrán ocupar hasta un 10% de su superficie, con las condiciones establecidas en el *artículo 9.27. Dimensiones mínimas de los patios* de la presente Normativa.

Artículo 9.110 Ocupación bajo rasante.

1. El número de plantas de sótano no deberá ser superior a la mitad del número de plantas sobre rasante de dicha edificación. En caso de disponer sobre rasante un número impar de plantas, el resultado se redondeará al entero superior.
2. Queda prohibida la ejecución de sótanos en los casos establecidos en punto 3 del artículo 9.24. Sótanos de la presente Normativa.
3. El perímetro de la planta sótano podrá ocupar el cien por cien (100%) de la superficie de parcela.

Artículo 9.111 Altura y número de plantas.

1. La altura y número de plantas será la existente. En caso de obra nueva en solares vacantes de la edificación actual, el número de plantas será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.
2. Con carácter general, salvo excepciones (edificios catalogados de mayor altura, castilletes o pequeños volúmenes puntuales), se ha restringido la altura máxima permitida en el Conjunto Histórico de Ronda a las cuatro (IV) plantas.

En edificios existentes de mayor altura, sobre todo en la Zona Homogénea de Mercadillo, el Plan propone una reducción de la misma a IV plantas máximo, si bien no califica estos edificios como fuera de ordenación. Se permite por tanto cualquier tipo de obras de conservación, mantenimiento y acondicionamiento, así como obras de rehabilitación o restauración, incluso aquellas que afecten a elementos estructurales. En caso de sustitución del edificio actual, el nuevo edificio deberá acogerse al número de plantas máximo previsto en el Plan.

Artículo 9.112 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 9.21. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 9.113 Edificabilidad máxima.

La edificabilidad a materializar como máxima será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.

Artículo 9.114 Patios.

Deberán mantenerse los espacios libres privados de parcela (patios y jardines) grafiados en los planos. En obra nueva, se permiten nuevos patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en la presente Normativa.

Artículo 9.115 Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el Título X. Condiciones Tipológicas y Estéticas de las Edificaciones de la presente Normativa y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.
3. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas, en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada, etc, siempre que esto sea compatible con la ordenación prevista para la parcela en cuestión en los planos de ordenación física del presente Plan.
Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, recogiendo las fachadas y los diversos niveles de planta, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.
4. El tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.
5. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas fijado en los planos de ordenación.

Artículo 9.116 Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el *artículo 8.9. Compatibilidad de usos* de la presente Normativa.

CAPÍTULO VI: CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL TRADICIONAL**Sección 1ª. Definición de las distintas calificaciones de uso Residencial Tradicional****Artículo 9.117 La calificación Residencial Tradicional San Francisco**

Se incluyen en la calificación Residencial Tradicional San Francisco, las edificaciones de uso residencial situadas en esta Zona Homogénea que, con carácter general, conservan las características propias de la tipología tradicional de este barrio, estén o no protegidas individualmente por el catálogo del presente Plan.

Se identifican en los planos de ordenación completa 01. USOS Y CALIFICACIONES como TSF.

En esta Zona Homogénea destacan las edificaciones populares. Se trata en su mayoría de viviendas unifamiliares de escasa altura (normalmente 2 plantas) y tipologías edificatorias sencillas, destacando la “casa popular” con escasos elementos decorativos.

Artículo 9.118 La calificación Residencial Tradicional La Ciudad

Se incluyen en la calificación Residencial Tradicional La Ciudad, las edificaciones de uso residencial situadas en esta Zona Homogénea que, con carácter general, conservan las características propias de la tipología tradicional de este barrio, estén o no protegidas individualmente por el catálogo del presente Plan.

Se identifican en los planos de ordenación completa 01. USOS Y CALIFICACIONES como TLC.

Se trata de la Zona Homogénea más monumental, en la que se sitúan los principales edificios de interés patrimonial, así como de interés público para la ciudad de Ronda. Tipológicamente, destaca la presencia de casas Palacio muy importantes, así como la presencia de la denominada Casa Tradicional o Popular Singular. Son

edificaciones en su mayoría de mayor altura y presencia que en las edificaciones del barrio de San Francisco y sus acabados y elementos decorativos son mucho más ricos.

Artículo 9.119 La calificación Residencial Tradicional Mercadillo

Se incluyen en la calificación Residencial Tradicional Mercadillo, las edificaciones de uso residencial situadas en esta Zona Homogénea que, con carácter general, conservan las características propias de la tipología tradicional de este barrio, estén o no protegidas individualmente por el catálogo del presente Plan.

Se identifican en los planos de ordenación completa 01. USOS Y CALIFICACIONES como TM.

La arquitectura y tipología predominante en este barrio es de carácter más racional que en los anteriores. Se trata de la Zona Homogénea donde la ocupación de la parcela es mayor, y donde los usos se han diversificado, cediendo terreno el uso residencial unifamiliar a los usos plurifamiliares y terciarios. Se trata de un espacio urbano de mayor homogeneidad y con escasos ejemplos de edificios monumentales.

Artículo 9.120 La calificación Residencial Tradicional Santa Cecilia

Se incluyen en la calificación Residencial Tradicional Santa Cecilia, las edificaciones de uso residencial situadas en esta Zona Homogénea que, con carácter general, conservan las características propias de la tipología tradicional de este barrio, estén o no protegidas individualmente por el catálogo del presente Plan.

Se identifican en los planos de ordenación completa 01. USOS Y CALIFICACIONES como TSC

Se trata de una Zona Homogénea de carácter residencial, dominada por la escala pequeña, con caserío popular de menor interés sin importantes singularidades y en algunas zonas bastante renovado.

Artículo 9.121 La calificación Residencial Tradicional Alameda

Se incluyen en la calificación Residencial Tradicional Alameda, las edificaciones de uso residencial situadas en estas Zonas Homogéneas (Alameda y Tajo-Alameda) que, con carácter general, conservan las características propias de la tipología tradicional de este barrio, estén o no protegidas individualmente por el catálogo del presente Plan.

Se identifican en los planos de ordenación completa 01. USOS Y CALIFICACIONES como TA.

Esta zona del Conjunto Histórico de Ronda es la más turística y monumental (junto con La Ciudad), por lo que destacan los edificios singulares y los usos no residenciales. No obstante, se califican como TA, aquellas parcelas que mantienen un uso residencial (unifamiliar o plurifamiliar), que en su mayor parte dan fachada a la calle Virgen de la Paz y a la calle Jeréz. Destaca la heterogeneidad de las tipologías edificatorias presentes.

Sección 2ª. Condiciones particulares de la calificación Residencial Tradicional

Artículo 9.122 Ámbito de aplicación y definición.

Las determinaciones establecidas en la presente Subsección serán de aplicación a las unidades calificadas como Residencial Tradicional en las distintas zonas homogéneas de la Innovación del PGOU, y que aparecen identificadas en los planos de ordenación completa 01. USOS Y CALIFICACIONES como TSF, TLC, TM, TSC y TA.

La Calificación Residencial Tradicional es la más extendida en el ámbito de la presente Innovación. Se trata de edificaciones y parcelas tradicionales situadas en la trama histórica del Conjunto Histórico, destinadas a uso residencial predominantemente unifamiliar, con edificaciones entre medianeras que disponen casi siempre sus líneas de edificación sobre las alineaciones exteriores que definen las manzanas.

Artículo 9.123 Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima.

Se considera parcela mínima a toda parcela existente.

2. Agregaciones y segregaciones.

Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el artículo 9.9. Segregación y Agregación de Parcelas del presente documento.

Artículo 9.124 Alineación a vial o espacio público.

1. Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada de dicha alineación.
2. No se admiten retranqueos en ninguna de las plantas vinculadas a vial público.

Artículo 9.125 Ocupación de parcela.

La ocupación se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva, la ocupación de la parcela será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

Excepcionalmente, los espacios libres privados grafiados se podrán ocupar hasta un 10% de su superficie, con las condiciones establecidas en el artículo 9.27. Dimensiones mínimas de los patios de la presente Normativa.

Artículo 9.126 Ocupación bajo rasante.

1. Sólo podrá construirse una planta de sótano, quedando prohibida su ejecución en los casos establecidos en punto 3 del artículo 9.24. Sótanos de la presente Normativa.
2. El perímetro de la planta sótano coincidirá con la ocupación de la edificación principal de la parcela sobre rasante, incluidos patios interiores.
3. No se admiten huecos en sótanos en fachadas a vía o espacio público.

Artículo 9.127 Altura y número de plantas.

1. El número de plantas máximo será el grafiado en los planos de ordenación física del Plan para cada uno los volúmenes de edificación existentes o previstos en cada una de las parcelas. En edificaciones existentes, la altura y número de plantas será la actual para obras de conservación, restauración, rehabilitación o reestructuración, excepto en los casos en que se proponga específicamente un cambio de altura en los planos de ordenación.
2. Con carácter general, salvo excepciones (edificios catalogados de mayor altura, castilletes o pequeños volúmenes puntuales), se ha restringido la altura máxima permitida en el Conjunto Histórico de Ronda a las cuatro (IV) plantas.

En edificios existentes de mayor altura, sobre todo en la Zona Homogénea de Mercadillo, el Plan propone una reducción de la misma a IV plantas máximo, si bien no califica estos edificios como fuera de ordenación. Se permite por tanto cualquier tipo de obras de conservación, mantenimiento y acondicionamiento, así como obras de rehabilitación o restauración, incluso aquellas que afecten a elementos estructurales. En caso de sustitución del edificio actual, el nuevo edificio deberá acogerse al número de plantas máximo previsto en el Plan.

Artículo 9.128 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el artículo 9.21. *Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 9.129 Edificabilidad máxima.

La edificabilidad a materializar como máxima será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.

Artículo 9.130 Patios y jardines

1. Deberán mantenerse los espacios libres privados de parcela (patios y jardines) grafiados en los planos. En obra nueva, se permiten nuevos patios de parcela, que deberán cumplir las dimensiones mínimas fijadas en la presente Normativa.
2. En proyectos unitarios de viviendas unifamiliares con patio de manzana comunitario, deberá asegurarse la existencia de parcelas individualizadas para cada unidad de vivienda, y el cumplimiento de las dimensiones mínimas fijadas para los patios de manzana.

Artículo 9.131 Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.

2. Se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el Título X. Condiciones Tipológicas y Estéticas de las Edificaciones de la presente Normativa y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.
3. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas, en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada, etc, siempre que esto sea compatible con la ordenación prevista para la parcela en cuestión en los planos de ordenación física del presente Plan.

Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, recogiendo las fachadas y los diversos niveles de planta, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.

Artículo 9.132 Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR O PLURIFAMILIAR, EN RÉGIMEN LIBRE O DE PROTECCIÓN PÚBLICA.
1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a RESIDENCIAL UNIFAMILIAR O PLURIFAMILIAR, de acuerdo con las condiciones previstas en Artículo 8.9. Compatibilidad de Usos, en régimen libre o de protección pública.
2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el *artículo 8.9. Compatibilidad de usos* de la presente Normativa.

CAPÍTULO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN TURÍSTICO-ESTABLECIMIENTO HOTELERO

Artículo 9.133 Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las unidades calificadas como Turístico - Establecimiento Hotelero (TUR) en los documentos gráficos del presente Plan. Este uso se corresponde con las actividades relacionadas con el hospedaje o alojamiento temporal de personas. Esta calificación, a los efectos de las presentes normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamiento, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia:

- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía
- Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos
- Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de Innovación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos

Se intentará garantizar la pervivencia de los hoteles actuales y dada la diversidad tipológica de los hoteles existentes y los variados tamaños de parcelas sobre los que se han desarrollado, no es posible una tipificación de los diversos parámetros edificatorios que los definen. Por ello en cada caso se respetará la parcela, uso y edificabilidad de la edificación, salvo en los casos contemplados en las fichas de actuación.

Artículo 9.134 Condiciones particulares de parcelación. 1. Parcela mínima.

1. Se considera parcela mínima a toda parcela existente.
2. Agregaciones y segregaciones.

Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el artículo 9.9. Segregación y Agregación de Parcelas del presente documento.

Artículo 9.135 Alineación a vial o espacio público.

Las edificaciones dispondrán su línea de edificación sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos de la documentación gráfica del presente Plan, salvo que aparezca grafiada en los mismos una línea de edificación retranqueada.

Artículo 9.136 Ocupación de parcela.

La ocupación se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva, la ocupación de la parcela será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

Excepcionalmente, los espacios libres privados grafiados (patios y jardines) se podrán ocupar hasta un 10% de su superficie, con las condiciones establecidas en el *artículo 9.27. Dimensiones mínimas de los patios* de la presente Normativa

Artículo 9.137 Ocupación bajo rasante.

1. El número de plantas de sótano no deberá ser superior a la mitad del número de plantas sobre rasante de dicha edificación. En caso de disponer sobre rasante un número impar de plantas, el resultado se redondeará al entero superior.
2. Queda prohibida la ejecución de sótanos en los casos establecidos en punto 4 del artículo 9.24. Sótanos de la presente Normativa.
3. El perímetro de la planta sótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 9.138 Altura y número de plantas.

La altura y número de plantas será la existente. En caso de obra nueva, la altura y número de plantas será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

Artículo 9.139 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 9.21 Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 9.140 Edificabilidad máxima.

La edificabilidad a materializar como máxima será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.

Artículo 9.141 Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2. Para los edificios calificados como "Turístico" cuya tipología, según el plano de Información "1.06. Tipologías de la Edificación", sea "Casa Palacio, Casa tradicional, Casa Popular Singular, Casa Popular o Contemporánea Popular" se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el Título X. Condiciones Tipológicas y Estéticas de las Edificaciones de la presente Normativa, y en el caso de las actuaciones correspondientes a edificios incluidos en el Catálogo del presente documento, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.
3. Para el resto de edificios calificados como "Turístico" no contemplados en el punto anterior, se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el Título X. Condiciones Tipológicas y Estéticas de las Edificaciones de la presente Normativa.
4. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas, en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada, etc, siempre que esto sea compatible con la ordenación prevista para la parcela en cuestión en los planos de ordenación física del presente Plan.
Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, recogiendo las fachadas y los diversos niveles de planta, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.
5. El tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.
6. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas fijado en los planos de ordenación.

Artículo 9.142 Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS Y APARTAMIENTOS TURÍSTICOS.
2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el *artículo 8.9. Compatibilidad* de usos de la presente Normativa.

CAPÍTULO VIII: CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN TERCIARIO**Artículo 9.143** Ámbito de aplicación.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo serán de aplicación a las unidades calificadas como Terciario (TER) en los documentos gráficos del presente Plan.

Artículo 9.144 Condiciones particulares de parcelación para uso pormenorizado Terciario.

1. Parcela mínima.
Se considera parcela mínima a toda parcela existente.
2. Agregaciones y segregaciones.

Con carácter general no se permiten agregaciones o segregaciones de parcelas, con las matizaciones recogidas en el *artículo 9.9. Segregación y Agregación de Parcelas* del presente documento.

Artículo 9.145 Alineación a vial o espacio público.

Se respetarán las alineaciones marcadas en los planos de ordenación de la presente Innovación.

Artículo 9.146 Ocupación de parcela.

La ocupación se corresponderá con la existente. En los casos de obra nueva, la ocupación de la parcela será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

Excepcionalmente, los espacios libres privados grafiados se podrán ocupar hasta un 10% de su superficie, con las condiciones establecidas en el artículo 9.27. Dimensiones mínimas de los patios de la presente Normativa.

Artículo 9.147 Ocupación bajo rasante.

1. El número de plantas de sótano no deberá ser superior a la mitad del número de plantas sobre rasante de dicha edificación. En caso de disponer sobre rasante un número impar de plantas, el resultado se redondeará al entero superior.
2. Queda prohibida la ejecución de sótanos en los casos establecidos en punto 4 del artículo 9.24. Sótanos de la presente Normativa.
3. El perímetro de la planta sótano no podrá exceder de la superficie de parcela ocupada por la edificación sobre rasante, incluidos patios.

Artículo 9.148 Altura y número de plantas.

La altura y número de plantas será la existente. En caso de obra nueva, la altura y número de plantas será la que se refleje en los correspondientes planos de ordenación.

Artículo 9.149 Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Para las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se estará en lo dispuesto en el *artículo 9.29. Construcciones por encima de la altura máxima permitida* de la presente Normativa.

Artículo 9.150 Edificabilidad máxima.

La edificabilidad a materializar como máxima será el resultado de la ocupación de la parcela y la altura de la edificación prevista en los planos.

Artículo 9.151 Condiciones particulares de estética.

1. Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición.
2. Para los edificios calificados como "Terciario" cuya tipología, según el plano de Información "I.06. Tipologías de la Edificación", sea "Casa Palacio, Casa tradicional, Casa Popular Singular, Casa Popular o Contemporánea Popular" se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el Título X. Condiciones Tipológicas y Estéticas de las Edificaciones de la presente Normativa, y en el caso de las actuaciones correspondientes a

edificios incluidos en el Catálogo del presente documento, las determinaciones derivadas de la normativa de protección.

3. Para el resto de edificios calificados como “Terciario” no contemplados en el punto anterior, se cumplirán las condiciones de estética establecidas en el Título X. Condiciones Tipológicas y Estéticas de las Edificaciones de la presente Normativa.
4. Las construcciones e instalaciones próximas a las edificaciones catalogadas deberán adecuarse a éstas, en lo referente a alturas, disposición volumétrica y tratamiento de medianerías, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada, etc, siempre que esto sea compatible con la ordenación prevista para la parcela en cuestión en los planos de ordenación física del presente Plan.
Para la solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los edificios catalogados colindantes, recogiendo las fachadas y los diversos niveles de planta, si se considera de interés, de forma que se justifique la actuación propuesta.
5. El tratamiento de cubiertas obedecerá a las invariantes propias de la zona donde se ubique la edificación y, en su caso, al tratamiento predominante correspondiente a la edificación sustituida.
6. En aquellas parcelas que presenten más de un frente de parcela a vial o espacio público, será obligatorio el tratamiento como fachada de cada uno de dichos frentes, atendiendo al número de plantas fijado en los planos de ordenación.

Artículo 9.152 Condiciones particulares de uso.

1. Los usos pormenorizados característicos de la presente calificación son los correspondientes a CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS.
2. Además, se permiten los usos pormenorizados compatibles o complementarios recogidos en el artículo 8.9. Compatibilidad de usos de la presente Normativa.

TÍTULO X: CONDICIONES TIPOLOGICAS Y ESTÉTICAS DE LAS EDIFICACIONES

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1ª. Disposiciones Generales

Artículo 10.1 Definición y ámbito

1. Las condiciones de estética son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana con el propósito de obtener los mejores resultados en cuanto a la preservación del ámbito urbano y la valoración y mejora de la imagen del Conjunto Histórico, como un Bien de Interés Cultural a custodiar.
2. Las condiciones que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal o declaración responsable, sin perjuicio de las determinaciones establecidas en la normativa particular. El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios, titulares de derechos reales o poseedores para que ejecuten las actuaciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.
3. De conformidad con las determinaciones recogidas en el presente capítulo y en la legislación vigente, el Ayuntamiento mediante resolución debidamente motivada, podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte inconveniente o lesiva para la imagen del Conjunto Histórico, por no armonizar con su condición ambiental, indicando en la resolución los aspectos que deben ser subsanados. El condicionamiento de la actuación podrá afectar a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos y su composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, de los elementos sobrepuestos tales como cableados, bajantes, toldos, marquesinas, rótulos, etc., la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento con incidencia en la imagen urbana.
4. Cuando se plantee cualquier tipo de intervención en un edificio, esta deberá incluir la eliminación de los elementos discordantes identificados en el presente documento, tanto en el Anexo sobre Descontaminación Visual como en las fichas de catálogo (en caso de tratarse de un elemento catalogado). Del mismo modo, deberán eliminarse aquellos elementos que estén fuera de los parámetros y determinaciones establecidos en la presente Innovación, aunque no hayan sido identificados expresamente.

5. A fin de responder a la singularidad de las distintas zonas y tipologías existentes en el ámbito del Conjunto Histórico, el presente Título se estructura de la Siguiete forma:
 - a. CAPÍTULO II. TIPOLOGÍAS HISTÓRICAS, en el que se establecen las condiciones tipológicas y estéticas de las edificaciones más tradicionales del Conjunto Histórico de Ronda, así como las que cuentan con mayores valores patrimoniales. Se contemplan las siguientes Secciones:
 - Sección 1ª. Condiciones Estéticas de la Tipología "Casa Palacio"
 - Sección 2ª. Condiciones Estéticas de la Tipología "Casa Tradicional"
 - Sección 3ª. Condiciones Estéticas de la Tipología "Casa Popular Singular"
 - Sección 4ª. Condiciones Estéticas de la Tipología "Casa Popular"
 - Sección 5ª. Condiciones Estéticas de la Tipología "Otras Tipologías Históricas"
 - b. CAPÍTULO III. TIPOLOGÍAS CONTEMPORÁNEAS, en el que se establecen las condiciones tipológicas y estéticas de las edificaciones más recientes. Se contemplan las siguientes Secciones:
 - Sección 1ª. Condiciones Estéticas de la Tipología "Unifamiliar Adosada CH" y "Unifamiliar Aislada CH"
 - Sección 2ª. Condiciones Estéticas de la Tipología "Contemporánea"
 - Sección 3ª. Condiciones estéticas de la tipología "Garaje/Almacenamiento".
6. La tipología asignada a cada parcela será la contemplada en el plano de ordenación OC.06. Tipologías y Zonas Homogéneas de la presente Innovación.

Artículo 10.2 Protección de los ambientes urbanos. Criterios generales de intervención

1. Con carácter general, las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos, recomendándose como norma general la mayor sencillez, evitando la imitación historicista de arquitecturas correspondientes a épocas pasadas.
2. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que, para cada tipología y zona en la que se localice, se determinan en estas Normas.
3. En obras de restauración, conservación y mantenimiento o acondicionamiento, deberán respetarse las características básicas del edificio. La intervención habrá de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una Innovación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.
4. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio original, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

Artículo 10.3 Intervenciones en entornos de BIC

1. En cualquier intervención que se realice en el entorno de alguno de los Bienes de Interés Cultural existentes en el Conjunto Histórico de Ronda, se deberá tener en cuenta dicha circunstancia.
2. En estos casos, el proyecto de intervención que se realice deberá incluir un análisis y justificación de la posible afección de la propuesta sobre el Bien o Bienes de Interés Cultural en cuyo entorno se actúe, incluyendo al menos la siguiente documentación:
 - Plano de ubicación relativa del inmueble respecto al Bien / Bienes de Interés Cultural.
 - Estudio de visuales desde el inmueble objeto de intervención hacia el BIC y viceversa donde se pueda evaluar el posible impacto visual de la actuación.

- Justificación de la adecuación de la propuesta, incluidos materiales y acabados empleados, en relación a la escena urbana del espacio público afectado por el entorno de BIC.

Artículo 10.4 Fachadas

1. Las fachadas que se encuentren contiguas o flanqueadas por edificaciones objeto de protección individualizada, armonizarán sus criterios compositivos buscando la integración de los elementos básicos de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) con los de las edificaciones existentes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse a las características tipológicas de las edificaciones de entorno, y a las específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese. A tal fin, los proyectos de intervención deberán incluir alzados compuestos en los que se pueda analizar la integración de la propuesta en su entorno, en un frente de calle suficiente para la presentación del estudio o propuesta realizada, a escala mínima 1:250.
3. Las fachadas laterales vistas y las posteriores se tratarán en su composición y materiales coherentemente con los de la fachada principal. Por su presencia visual en los espacios públicos actuales o previstos en el presente documento habrán de ser tratados como fachadas principales.
4. Cualquier intervención parcial que no se realice sobre la totalidad de la fachada de un inmueble, sino sobre parte de ella, deberá adaptarse al ritmo general de huecos de la fachada, materiales, etc. de modo que no rompa la imagen general de la fachada y se mantenga el criterio compositivo del conjunto del edificio. Esto se aplicará asimismo en intervenciones en patios interiores de vecinos. Se procederá del mismo modo cuando se actúe sobre la planta baja de un edificio (locales comerciales, etc), tanto en rehabilitación como en edificios de obra nueva. Así mismo, cualquier intervención parcial en edificios de varios propietarios requerirá la autorización de la Comunidad de Propietarios.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

5. En edificios no catalogados podrá procederse a la innovación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado de mejora del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes, de acuerdo con las condiciones estéticas aplicables.
Siempre que se cumplan las condiciones del artículo 8.47. Acceso y circulación en Garajes de la presente Normativa, y se permita de acuerdo con las condiciones estéticas aplicables, se podrá crear un nuevo hueco en planta baja o ampliar uno existente para acceso de vehículos. El nuevo hueco deberá componerse en consonancia con los huecos de plantas superiores y tendrá una anchura máxima de 2,50 m. y la misma altura que la de los dinteles de puertas y/o ventanas de la misma planta.
6. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, éstos se considerarán elementos discordantes y como tal deberán de ser eliminados en cualquier intervención que se realice sobre el edificio.
7. Con carácter general, quedan protegidos los sistemas constructivos tradicionales en fachada, caracterizados en el Capítulo II del presente Título para cada una de las tipologías históricas, priorizando su empleo frente a sistemas y materiales más recientes.
8. En caso de iluminación de la fachada, se prohíbe la utilización de color blanco neutro o blanco frío. En todo caso, el color de la luz será inferior a 3500 k tanto en exteriores, como en elementos interiores que se proyecten a cualquier espacio exterior.

Artículo 10.5 Medianerías

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse en su composición y materiales coherentemente con los de las fachadas.
2. Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño, que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.
4. Se prohíbe el uso de placas onduladas como revestimiento de medianerías.
5. Excepcionalmente, cuando existan medianeras notablemente discordantes en las zonas de borde del barrio del Mercadillo, podrán admitirse intervenciones artísticas integradas en el conjunto edificatorio y realizadas por profesionales de reconocido prestigio nacional o internacional, que deberán ser autorizadas previa y necesariamente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico. Dichas actuaciones tendrán carácter provisional y serán, en todo caso, reversibles. Al mismo tiempo, el proyecto artístico deberá justificar el respeto y la puesta en valor del entorno histórico en el que se inserta. Dichas actuaciones no estarán, en ningún caso, en entornos de BIC catalogados individualmente ni afectarán a edificaciones incluidas en el catálogo de este Plan.

Artículo 10.6 Vuelos de la edificación

1. Las definiciones y tipos de estos elementos quedan recogidos en el artículo 9.32. Vuelos de la edificación de la presente Normativa, distinguiéndose entre
 - Balcones,
 - Cuerpos volados
 - Galerías.
2. Se prohíbe cualquier tipo de vuelo en la planta baja del edificio.
3. Con carácter general no se permiten cuerpos volados ni galerías en edificios de obra nueva o rehabilitación de edificios no catalogados. En edificios catalogados, cuando existan estos y formen parte de la configuración original del inmueble, se respetarán y restaurarán manteniendo las condiciones formales y materiales existentes.
4. En los Capítulos II y III se detallan las condiciones particulares de los vuelos para cada una de las Tipologías existentes en el Conjunto Histórico de Ronda.

Artículo 10.7 Elementos Salientes.

1. Son aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los planos de fachada de la misma .
2. Con carácter general, se atenderán a lo siguiente:
 - a. Los elementos salientes, tales, como aleros, cornisas y marquesinas, podrán disponerse a una altura superior a 3 m. por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo máximo no rebase los 25 cm. Los aleros de tejado podrán tener un vuelo máximo de 35 cm .
 - b. Los elementos salientes tales como bajantes, canalones, etc., podrán situarse en fachada con la condición de no sobrepasar el plano del paramento en más de 10 cm. En edificios alineados a vial, en planta baja se limita el saliente a 5 cm.
3. No se permiten marquesinas en forma de pequeños tejados sobre huecos, salvo los existentes en edificios catalogados.

Artículo 10.8 Cubiertas

1. Condiciones estéticas de las cubiertas:
 - A. Las cubiertas inclinadas cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. La cubierta deberá ser de teja árabe exclusivamente salvo las excepciones indicadas en esta norma. Se prohíben otras cubriciones cerámicas, de fibrocemento, tejas de hormigón, cemento, revestimientos bituminosos u otros de similares características
 - b. En los elementos catalogados, las pendientes y materiales serán los existentes, no autorizándose modificación de los mismos.

- c. En la nueva edificación o actuaciones de ampliación o rehabilitación de un edificio se prohíben todo tipo de aperturas en las cubiertas, así como la formación de buhardillas u otros elementos de construcción que sobresalgan del plano inclinado del faldón de cubierta.
 - d. Cuando las condiciones de la Tipología aplicable lo contemplen, se permite en edificios de nueva planta, o en actuaciones de ampliación o rehabilitación integral de un edificio, la posibilidad de realizar una terraza plana, con las siguientes condiciones:
 - La superficie de la terraza no podrá ser superior al veinte (20) por ciento de la superficie total de la cubierta.
 - La terraza nunca se situará en la primera crujía del edificio ni afectará al diseño original de la cubierta en edificios existentes. Cualquiera de sus lados estará retranqueado de las alineaciones a viario o espacio público al menos dos (2) metros
 - En los edificios existentes con soluciones de terraza podrán mantener su situación original siempre y cuando no se hayan realizado de forma irregular o sin las debidas licencias urbanísticas, lo cual deberá ser comprobado por los servicios técnicos municipales.
 - Queda prohibido el cierre por elementos acristalados, la instalación de marquesinas, o estructuras aunque integre elementos vegetales.
- B. Las cubiertas planas cumplirán las siguientes condiciones:
- a. La cubierta plana se acabará con ladrillo fino prensado o similar, prohibiéndose expresamente las láminas asfálticas revestidas con metalizados.
 - b. Los petos de barandillas de fachadas y de patios interiores tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos, y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m de altura.
2. Con carácter general, quedan protegidos los sistemas constructivos tradicionales empleados en las cubiertas de las tipologías históricas, caracterizados en el Capítulo II del presente Título, priorizando su empleo frente a sistemas y materiales más recientes, pudiendo sustituir o implementar aquellos elementos que garanticen su aislamiento térmico, acústico o de estanquidad.

Artículo 10.9 Condiciones Estéticas de las Terrazas del Tajo

1. Condiciones estéticas de los espacios libres privados calificados como Terrazas del Tajo:
 - a. Estos espacios podrán estar pavimentados o ajardinados. En el caso de estar pavimentados, se deberán emplear materiales acabados acordes con el entorno, colores mates en las tonalidades grises y ocres, evitando los colores intensos y saturados.
 - b. Las terrazas del Tajo se cerrarán con elementos ciegos o protecciones diáfanos estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.
2. Se prohíben los siguientes elementos:
 - Aparcamiento bajo rasante
 - Aparcamiento de vehículos en superficie
 - Pérgolas
 - Piscinas

Artículo 10.10 Cubrición de los patios.

Podrán cubrirse patios de luces y/o de ventilación con claraboyas y lucernarios translúcidos resueltos sobre estructuras ligeras, siempre que se prevea un espacio perimetral con posibilidad de apertura y cierre, que asegure la ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrición. Dicha superficie de ventilación deber ser, cuando menos, igual a la del patio. La ubicación de estas claraboyas y lucernarios se realizará de forma obligatoria en la planta de cubierta de los edificios pero su altura no sobrepasará en ningún caso la altura de la/s cumbresas de la cubierta inclinada del edificio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

Quedan expresamente prohibidas las cubriciones de patios de luces y/o ventilación mediante elementos opacos no textiles, o elementos ligeros, tipo chapa galvanizada y/o plastificada. Cuando se utilicen elementos textiles o similares, éstos deberán ser lisos y de un sólo color, necesariamente en tono tradicional susceptible de integrarse en la vista aérea de la ciudad

Artículo 10.11 Cerramientos solares

Los solares deberán cercarse mediante cerramiento de obra de fábrica situado en la alineación oficial, de altura igual o superior a doscientos (200) centímetros, enfoscado y pintado en color blanco.

Los propietarios deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El cerramiento deberá prever un acceso para limpieza y mantenimiento. Se prohíben los cerramientos de malla metálica, placa ondulada o similares.

Los propietarios deberán mantener los solares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, quedando obligados a mantener la limpieza del solar, proveyendo cuanto sea preciso para evitar la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación”

Artículo 10.12 Portadas y Escaparates.

1. Las fachadas de plantas bajas de los edificios de nueva planta o en actuaciones de rehabilitación integral se proyectarán y se construirán conjuntamente con el resto de la fachada.

Se compondrán siguiendo la modulación de huecos de plantas superiores, alternando vanos y macizos.

Las portadas de locales comerciales no podrán ocultar con ningún revestimiento los acabados originales de los muros, machones y zócalos del edificio.

Los escaparates se situarán en los huecos correspondientes, no pudiendo sobresalir del plano de fachada del edificio. Tampoco se permiten elementos que sobresalgan de la alineación exterior en la decoración de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.

Las carpintería exterior podrá ser de madera, de acero o aluminio lacada siempre que sean perfilierías de escaso espesor o que estén embutidas parcialmente en los cerramientos, y siempre de acuerdo con las condiciones estéticas aplicables a la tipología. Los cierres de huecos exteriores se limitarán a las puertas de acceso a fin de disminuir el impacto de éstos. El acristalamiento de las lunas de escaparate fijas deberá ser de cristal blindado tipo stadip, a fin de evitar los cierres metálicos en estas zonas

2. En las reformas parciales o totales de los locales existentes que modifiquen o alteren cualquier elemento de fachada, carpintería, huecos, etc., será necesaria la preceptiva licencia municipal o declaración responsable, en función del alcance de la actuación, que deberá adaptarse a esta Norma, además de las exigibles legalmente.

Se deberá aportar como mínimo un levantamiento planimétrico del estado actual y estado reformado a nivel de plantas de fachada, definiendo la composición propuesta del local y de todo el edificio donde se sitúe, así como la integración de los huecos en el contexto global de la edificación.

Además, se deberá incluir memoria descriptiva de los materiales a emplear en el exterior de la fachada y descripción de los anuncios o rótulos exteriores con indicación de tamaño, forma, diseño de letras, color texturas, etc.,. Debiendo cumplir estos la normativa detallada en este Plan.

3. Cuando en edificios históricos la composición general de la fachada se haya visto alterada por actuaciones discordantes en planta baja (escaparates desproporcionados, colocación de aplacados, pérdida de distribución vertical en huecos, etc), cualquier intervención que se realice sobre el inmueble, o cualquier implantación o cambio de uso, estará ligada a la recuperación de la distribución de los huecos originales y a la eliminación de los acabados discordantes con el diseño original del inmueble.

Artículo 10.13 Toldos y marquesinas.

1. No se autorizan ningún tipo de marquesinas.

2. En locales comerciales en planta baja, los toldos enrollables podrán ser autorizados por el Ayuntamiento previa solicitud acompañada de diseño que indique la dimensión, forma, color, material y sistema de anclaje. Deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Se ubicarán en el interior del hueco o escaparate y bajo el dintel, pero su altura no será inferior a los doscientos veinte (220) centímetros en ningún punto.
 - En los casos de pequeñas reformas en locales existentes y siempre que cuenten con carpintería ubicada al exterior de los huecos, se permitirá la ubicación del toldo sobre el dintel del hueco, pero su ancho no será mayor al del hueco. Igualmente su altura no será inferior a los doscientos veinte (220) centímetros en ningún punto.
 - Serán de lona o similar, lisos y de un único color, en colores acordes con el resto de la fachada y con el entorno en el que se ubican. No contendrán dibujos, bandas de colores, etc.,...
 - No se permiten faldones laterales ni otra rotulación que la denominación del establecimiento exclusivamente en faldón delantero y por una sola vez.
 - En cualquier caso no podrán sobresalir más de cien (100) centímetros medidos desde la fachada de la edificación, ni sobresalir de la acera en caso de que ésta disponga de una anchura menor. Su finalidad será proteger el interior del local y la mercancía, no favorecer la ocupación de la vía pública.
 - El Ayuntamiento, mediante Ordenanza Municipal, podrá regular condiciones de carácter específico con respecto a color, materialidad, tipografía y dimensiones de toldos y marquesinas.
3. No se permiten los toldos en las ventanas de plantas superiores.

Artículo 10.14 Ordenanza de la publicidad exterior.

El presente Plan programa en el plazo de un año la elaboración y tramitación de una Ordenanza Municipal para la regulación de la publicidad exterior de comercios y locales.

En tanto se tramita la citada ordenanza de desarrollo, se cumplirán las determinaciones contempladas en el presente artículo, que además tendrán carácter de mínimo a cumplir en dicha ordenanza.

La actividad publicitaria realizada mediante elementos externos que se incorporen a la edificación, así como los rótulos de obras en curso y las instalaciones publicitarias dentro del Conjunto Histórico de Ronda se ajustarán a las siguientes directrices:

1. A los efectos de aplicación de estas normas, los carteles o rótulos publicitarios se clasifican en tres grupos:
 - a. Placas. Los sujetos o pintados a cualquier paramento visible y cuya dimensión mayor no exceda de sesenta (60) centímetros.
 - b. Muestras o rótulos. Los que igualmente situados tengan dimensiones mayores de sesenta (60) centímetros.
 - c. Banderolas. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada con una altura máxima de 0,50 m. y un vuelo saliente máximo de 0,75 m. sobre el plano de fachada. Las banderolas están prohibidas en todo el ámbito del Plan.
2. Las placas cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. No podrán utilizarse como propaganda de productos ni de marcas, ni tampoco repetirse como anuncios.
 - b. Únicamente podrán disponerse en paramentos lisos sin que sobresalgan de éstos más de tres (3) centímetros. Cuando vayan adosadas en jambas de huecos o mochetas, su dimensión máxima será de veinticinco (25 x 25) centímetros.
 - c. No podrán ser luminosas.
3. Las muestras o rótulos cumplirán las condiciones que a continuación se determinan:
 - a. Los rótulos exclusivamente podrán situarse en la planta baja.
 - b. Se situarán dentro de los huecos de fachada (o escaparates) de los comercios, con una longitud máxima igual a la del hueco en el que se sitúen y altura máxima de sesenta (60) centímetros

- c. Si la altura libre de los huecos no permite la solución anterior, estos podrán situarse sobre el hueco sin cubrir este ni sobrepasar la cara inferior del forjado de la planta baja. La longitud será igual al la del hueco sobre el que se sitúen y la altura máxima de sesenta (60) centímetros, sobresaliendo de la fachada menos de 20 cm.
 - d. Se prohíben los rótulos en las paredes medianeras.
 - e. Se prohíben los rótulos en los edificios catalogados en los niveles 1 y 2.
4. Expresamente se prohíbe en el ámbito del presente Plan:
 - a. La fijación directa de carteles publicitarios sobre edificios, muros, vallas o cercas, estén o no catalogados.
 - b. La fijación de soportes exteriores o bastidores exentos o luminosos en calles, plazas, sobre edificios, cornisas o tejados, en jardines o parques públicos o privados, ni en isletas de tráfico.
 - c. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuese circunstancialmente.
 - d. La publicidad acústica.
 - e. La inclusión de marcas comerciales en los elementos publicitarios.
 - f. Cualquier tipo de publicidad móvil o cartelería colocada al exterior de los locales comerciales, publicidad en los toldos o exposición del género en el exterior o en la fachada del establecimiento.
5. Las placas o rótulos podrán ser preferentemente de metacrilato o de vidrio transparente, translúcido u opaco, tanto liso como grabado, de chapa metálica esmaltada o lacada, de piedra, de madera, de bronce o latón u otros materiales acordes. Se prohíbe expresamente el aluminio en su color natural y otros acabados metalizados brillantes.
6. En o sobre los edificios catalogados de cualquier categoría no se permitirán anuncios de ninguna clase distinta a las placas en los niveles 1(A y B) y 2 y a las placas y rótulos en el nivel 3 y 4. Durante las obras de restauración o reestructuración u otras que en ellos se estén llevando a cabo, sólo se admitirán los carteles propios de identificación de la obra en curso de ejecución con la finalidad de mostrar la clase de obra, empresa, autores, etc..., que durarán exclusivamente el tiempo de la vigencia de la licencia respectiva de la obra.
7. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico (indicaciones y semáforos), de postes de paradas del transporte público y otras análogas en la vía pública; salvo relojes exentos especialmente diseñados para la información pública o en las marquesinas o esperas de las paradas de autobús, quioscos de periódicos y en las cabinas telefónicas, que los llevarán incorporados dentro de sus superficies, sin sobresalir en ningún punto.
8. Con fines provisionales y excepcionales, como ferias, fiestas, manifestaciones y exposiciones, el Ayuntamiento podrá autorizar anuncios no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento que de inmediato deberán retirarse una vez termine el mismo. En inmuebles destinados permanentemente a exposición, tales como el Convento de Santo Domingo, no se permitirá la aplicación de esta excepción (pues la provisionalidad tendría vocación de permanencia). En estos casos, deberán habilitarse alternativas para el fomento y conocimiento público de las actividades que en los mismos se desarrollan, que en ningún caso afectarán a las plantas altas de los edificios por el alto impacto en el paisaje urbano que ello conlleva.
9. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan, no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto confiera derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra en el edificio con publicidad contraria a las presentes normas en la del solicitante, se exigirá su corrección o supresión simultánea.
10. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios con fines electorales y de actividades municipales de su competencia. Este tipo de actuaciones requerirá el informe previo de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico cuando se realice en Monumentos.

11. La instalación en predios privados sin licencia de bastidor o anuncio publicitario o la continuación del mismo, toda vez que se haya extinguido el período de autorización de la licencia que lo motivó sin la renovación de la misma o sin la demolición, en su caso, de la que no se ajuste a las presentes Normas, será constitutivo de infracción urbanística, siendo inmediatamente ejecutada su demolición o supresión por cuenta del interesado o subsidiariamente, por el Ayuntamiento con cargo al interesado.
12. La instalación en espacios públicos de cualquier clase de publicidad sin autorización municipal no se considerará infracción urbanística procediendo los servicios municipales a su inmediata retirada o demolición por obstrucción de la vía pública, sin más trámites; pasando al anunciante el tanto de los costes de su retirada.

Artículo 10.15 Canalones y bajantes de pluviales, tuberías, y otras instalaciones en fachada

1. Las bajantes de pluviales se situarán preferentemente en los ejes de la medianería y serán de recorrido vertical procurando evitar los acodamientos.

Tanto las bajantes como los canalones serán de zinc o chapa galvanizada, tanto en su color natural como lacados en tonos tradicionales. Se prohíbe el uso de PVC o aluminio aunque sea lacado.

Las bajantes se protegerán a impacto con protector de fundición al menos una altura de dos (2) metros. El encuentro entre el canalón y bajante de pluviales se racionalizará para evitar codos innecesarios procurando que forme un único plano con la bajante.

2. Para el suministro de gas ciudad, se permiten ramales verticales vistos en los siguientes supuestos:

- En rehabilitación de edificios plurifamiliares no catalogados.
- Nunca en edificios catalogados o unifamiliares.
- Nunca en el caso de edificios de nueva planta, cuyo diseño deberá integrar la distribución interior de cualquier canalización, sin afectar a la fachada del edificio.

En los casos en los que se permitan ramales verticales vistos, deberán estar próximos a una bajante para minimizar el impacto, se autoriza un único ramal vertical por cada quince (15) metros longitudinales de fachada. Queda expresamente prohibido realizar distribuciones horizontales vistas independientemente de su dimensión y tamaño, tampoco está permitido ocultar estas tuberías horizontales con canaletas, chapas de acero ó cualquier material. En caso de que se hicieran deberán estar empotradas en la fachada su revestimiento no podrá sobresalir del paramento final. Las fachadas de los edificios que den a espacios públicos no pueden en ningún caso convertirse en paneles distribuidores de las conducciones para el suministro del gas.

3. En relación al suministro de redes o cableado eléctrico, gas, telefonía, televisión, agua etc se tendrán en cuenta las siguientes restricciones:

- En el caso de intervenciones en vías o espacios públicos existentes (proyectos de urbanización, reparación, etc), siempre que sea técnica y económicamente viable se procederá al soterrado de los tendidos aéreos existentes. En este sentido, el promotor de la actuación (el ayuntamiento en caso de ser una intervención pública), comunicará la intervención a realizar a las distintas compañías suministradoras, a fin coordinar la actuación y minimizar costes.
- En el caso de apertura de nuevos viales o proyectos de urbanización de ámbitos no desarrollados, todas las líneas de suministro (electricidad, telefonía, agua, gas, televisión...) nuevas deberán ir enterradas, siempre que sea técnica y económicamente viable.
- Cuando se intervenga por rehabilitación u obra nueva en cualquier edificio, las redes se proyectarán preferentemente por zonas del inmueble no visibles desde la vía o espacio público.
- Cuando no esté programada una intervención general en el edificio, en el caso de acometidas puntuales, se procurará igualmente que no existan tendidos en fachada, excepto cuando no sea técnica y/o económicamente viable.
- En caso de reparaciones o ampliaciones del cableado aéreo, se procurará el soterramiento del mismo siempre que sea técnica y económicamente viable. Si la intervención se realizara por obras en los

edificios será incluido en el Proyecto de Ejecución. En el caso de que se realice por las compañías suministradoras, se realizará a su costa exclusiva en el Proyecto que desarrolle esta reparación y/o ampliación.

- Cuando por razones de inviabilidad técnica y económica el cableado deba colocarse en fachada, se realizará siguiendo las líneas de cornisa, aleros o cualquier otro elementos constructivo o decorativo, de manera que se minimice su impacto visual.
- En cualquier caso, se recomienda la utilización de medidas para minimizar el impacto visual de las infraestructuras, pudiendo fomentar las técnicas de mimetismo, que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico de que se trate. Se podrán tener en cuenta para ello las medidas adoptadas en el acuerdo existente entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y los operadores de telefonía móvil. Todo ello siempre considerando la viabilidad técnica y económica del proyecto.

4. Otras Instalaciones en fachada:

- No se permite ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores o antenas en fachada, con las excepciones contempladas en la presente Normativa y en la legislación vigente en materia de telecomunicaciones.
- No se permitirán la instalación de contadores o conducciones de cualquier tipo de suministro (eléctrico, agua, gas, etc.) vistos en fachadas, con las excepciones contempladas en la presente Normativa.

CAPÍTULO II: TIPOLOGÍAS HISTÓRICAS

Artículo 10.16 Criterios generales de actuación en Tipologías Históricas

1. Adecuación de los criterios a los datos del edificio:

Si durante el examen preliminar a la intervención o, incluso, una vez comenzados los trabajos de restauración o recuperación, se hallan datos tecnológicos y cromáticos fiables distintos a los prescritos por la norma para ese tipo de inmueble deben prevalecer aquellos para orientar la actuación.

2. Supresión de los factores de alteración en el origen de la intervención:

Es imprescindible, antes de acometer cualquier intervención restauradora de los acabados, haber identificado, y eliminado, los factores de alteración que existieran (por ejemplo, fuentes de humedad o agentes contaminantes). De no hacerse así, la intervención de recuperación perderá, prematuramente, efectividad.

3. Recuperación de las cualidades de los acabados en los edificios preexistentes:

En los edificios históricos existentes las intervenciones a realizar deberán orientarse a la recuperación de las cualidades cromáticas y materiales características de los acabados originales (cuando se hayan podido identificar como tales) o tradicionales. Los criterios a seguir son los siguientes:

- a. En acabados tradicionales de reconocido valor histórico o artístico: se prescribirán obras de conservación/restauración (mediante tratamientos específicos de limpieza, consolidación, reconstrucción y reintegración, entre otros).
- b. En acabados tradicionales sin valor histórico o artístico especialmente notables:
 - b.1) si su estado de conservación es aceptable: deberán seguirse actuaciones de conservación-restauración.
 - b.2) si están muy alterados (irrecuperables): se puede admitir la restitución por otros acabados con las mismas características cromáticas y materiales.
- c. En acabados y elementos de fachada degradantes (material o cromáticamente): se seguirá un criterio de remoción y de sustitución por otros acabados y elementos adecuados a las características de los correspondientes tradicionales.

4. Criterios de actuación en edificios de nueva planta

En los edificios de nueva planta, o adiciones permitidas a edificios existentes, los acabados a aplicar deberán adecuarse cromática y tecnológicamente a los tradicionales característicos del tipo arquitectónico a que corresponde, y al entorno urbano.

5. Criterios de restauración de acabados y revestimientos

Las operaciones de restauración de acabados y revestimientos deberán respetar los principios y criterios dispuestos por la legislación y normativa vigente sobre protección de patrimonio histórico así como lo que, al respecto, enuncian las normas internacionales y nacionales de restauración, especialmente la Carta de Restauración de 1987.

6. Los sistemas constructivos tradicionales.

En intervenciones de restauración o rehabilitación de inmuebles de tipología histórica se respetarán los sistemas constructivos tradicionales. El empleo de estos sistemas prevalecerá sobre el uso de sistemas constructivos y materiales actuales.

En casos de demolición, en la documentación previa necesaria para la autorización de dicha actuación se especificarán los materiales y métodos constructivos existentes y a la luz de los estudios aportados se determinará la necesidad o no de mantener dichos materiales y técnicas, entendiendo el mantenimiento como la solución preferente cuando se trate de demoliciones parciales.

Sección 1ª. Condiciones Tipológicas y Estéticas de la “Casa Palacio”

Artículo 10.17 La Tipología "Casa Palacio"

La Casa Palacio es la tipología doméstica más singular que se puede encontrar en el Conjunto Histórico de Ronda. Se trata de grandes edificaciones residenciales, generalmente de carácter nobiliario, cuyo origen histórico se remonta a la época del repartimiento tras la conquista cristiana de la ciudad, en los siglos XV y XVI.

El propio carácter singular de estas edificaciones ha permitido que se erijan como hitos del Conjunto Histórico, que formen parte de la memoria colectiva de la ciudad.

Su situación dentro del Conjunto Histórico se circunscribe casi exclusivamente a la zona de “La Ciudad”, esto es, en el recinto amurallado que coincide con la delimitación medieval islámica del núcleo urbano. Generalmente, estas edificaciones toman posiciones exteriores en el anillo de “La Ciudad”, por lo que sus límites se funden con la muralla islámica o con el Tajo de Ronda.

Artículo 10.18 Caracterización de los Sistemas Constructivos Tradicionales

A. Elementos Verticales

En los inmuebles de tipología Casa Palacio la estructura portante vertical suele resolverse mediante muros de carga de mampostería, de ladrillo, de tapial o mixtos, de espesores normalmente superiores a los 50 cm.

También aparecen en este tipo de edificios columnas y elementos verticales puntuales de interés, especialmente en los patios y galerías, normalmente de materiales pétreos.

B. Elementos Horizontales

Los forjados en la tipología Casa Palacio son en su mayoría de viguetas y entrevigado de madera, siendo a veces rollizos de sección irregular más sencillos, y en ocasiones vigas tratadas de sección rectangular, quedando por lo general vistos.

En determinados edificios singulares destaca la presencia de artesonados de manera de interés notable.

C. Cubiertas

La estructura de apoyo a cubierta en las casas patio rondeñas suele estar constituida por una armadura de pares de madera o cerchas triangulares. Si bien en algunos casos, nos encontramos con cubiertas sobre artesonados e incluso bóvedas de yesería.

D. Fachadas

Los cerramientos en fachadas exteriores suelen corresponder a los muros de carga anteriormente indicados, encontrándose a en ocasiones enfoscados, sin revestir, o parcialmente revestidas. Estos revestimientos suelen estar ejecutados con mortero de cal.

En el caso de los patios o galerías, nos encontramos con diversas casuísticas, siendo en ocasiones cerramientos similares a los de la fachada principal, o en muchos casos resueltos con carpinterías de madera que ejercen de cerramiento, apoyadas o combinadas con cerramientos de ladrillo o cerámicos.

E. Elementos propios de la tipología Casa Palacio

Algunas de las casas palacio que nos encontramos en el Conjunto Histórico de Ronda poseen elementos tipológicos y decorativos de especial significación como pueden ser:

- Patios y galerías porticados
- Núcleos de escaleras
- Bóvedas y yeserías
- Artesonados decorativos
- Policromías
- Carpinterías de madera de interés, en fachadas principales, patios y galerías.
- Pavimentos de interés, que pueden ser cerámicos o pétreos.
- Elementos decorativos en fachada, destacando los cerámicos en algunos ejemplos de corte regionalista o modernista.

Artículo 10.19 Fachadas

En edificios de tipología Casa Palacio, dado que se trata de edificios muy singulares y de alto valor patrimonial, las intervenciones que se realicen sobre la fachada deben tender al mantenimiento o recuperación de la fachada original del inmueble.

Se prohíbe la alteración de los huecos de la fachada o fachadas principales del edificio, salvo que se pretenda recuperar su configuración original alterada por alguna intervención reciente, lo cual debe quedar debidamente justificado en la propuesta de intervención.

Artículo 10.20 Acabados y materiales de fachada

1. En los edificios de tipología Casa Palacio destacan las fachadas de material pétreo, o las fachadas mixtas, que presentan elementos o superficies de piedra, combinadas con superficies o entropaños de revoco o morteros de cal. También se pueden encontrar ciertos ejemplos de revestimientos de ladrillo visto, aunque estos son menos comunes.
2. En general se mantendrán en estos edificios las superficies revocadas y las de piedra, en su misma extensión y sobre los mismos elementos que los actuales.
3. En los casos de evidente certeza sobre la existencia de fábricas pétreas o revestimientos decorativos de interés bajo el revestimiento actual, podrán despojarse elementos inadecuados o añadidos indebidamente tales como enfoscados, revocos, pilastras, impostas, recercos, guardapolvos, esquinas, lienzos y repisas, superficies o entropaños revestidos de materiales pétreos etc. Este trabajo de limpieza siempre deberá estar justificado metodológicamente para no eliminar por error decoraciones válidas desde el punto de vista formal, estético o histórico.
4. Los revocos y/o morteros de cal que se encuentren en mal estado podrán ser renovados y el color final deberá ser similar al existente, siendo necesaria la composición y porcentaje de los distintos tonos y pigmentos que componen el color original.

Artículo 10.21 Condiciones de los vuelos de la edificación.

Se conservarán las características originales de los vuelos de la edificación, tanto en su posición, dimensiones y materiales.

Artículo 10.22 Carpintería exterior de huecos de fachada. Sistema de oscurecimiento.

1. La ubicación de las carpinterías exteriores de huecos de ventanas en fachadas principales será la original del inmueble.
2. Las carpinterías serán de madera, o del material original si fuese otro, acabadas en los tonos oscuros tradicionales.

3. Se recomienda el uso de la contraventana y contrapuerta de madera, acabadas en el mismo tono que el resto de la carpintería. Se prohíben las ventanas de librillo y el uso de las persianas enrollables con guías y capitalado independientemente del acabado y del material, permitiéndose las tradicionales persianas enrollables de lamas de madera, colgadas al exterior de los huecos y accionadas por una simple cuerda.
4. Los alfeizares de las ventanas serán de piedra arenisca del lugar o, en su defecto, de ladrillo cerámico colocado por tabla. Se podrá mantener, en todo caso, el material original de los alfeizares existentes, si fuere otro.

Artículo 10.23 Rejerías

1. Quedan protegidos por este Plan los elementos de rejería originales del inmueble, que podrán ser sustituidos por otros del mismo material y formalización en caso de deterioro irrecuperable.
2. Los elementos de rejería de los huecos en fachada mantendrán su ubicación actual respecto del plano de fachada (enrasado, saliente, etc).
3. La nueva rejería de ventanas se realizará con elementos realizados de forja en secciones macizas, pletina, o perfiles para pintar. Los antepechos de los balcones se realizarán con materiales similares a los descritos anteriormente, los balaustres se formarán por elementos metálicos verticales.
4. Todos los elementos metálicos en la fachada se pintarán preferentemente en color negro mate.

Artículo 10.24 Cubiertas

La configuración de la cubierta será la existente, siendo con carácter general cubierta inclinada de teja árabe. Cuando se intervenga sobre cubiertas existentes, se deberá mantener el diseño de paños, la inclinación de la cubierta, etc. y se actuará con materiales similares a los originales.

No se permiten nuevas terrazas o cubiertas planas, ni castillenes, si el edificio original no los tuviese.

Artículo 10.25 Aleros y Cornisas.

1. Se desarrollarán soluciones constructivas formales acordes con la configuración del edificio, la composición general de la fachada y las características del entorno. Se prohíben en todo caso los falsos históricos y las soluciones postizas.
2. En edificios catalogados el alero será del mismo material y diseño que el existente, sustituyendo o reformando las piezas en mal estado.
3. Si los aleros estuvieran contruidos en madera deberán ir con la misma terminación que la original ya sea pintura o barnices. Si estuviera realizada con mortero, revoco o escayola, llevará el mismo color que el resto de los relieves.
4. Podrán autorizarse cornisas con proporciones y molduración similares a las empleadas en la edificación original.

Sección 2ª. Condiciones Tipológicas y Estéticas de la "Casa Tradicional"**Artículo 10.26 La Tipología "Casa Tradicional"**

La Casa Tradicional es la siguiente tipología doméstica más singular tras la Casa Palacio que se encuentra en el Conjunto Histórico de Ronda. Se trata de edificaciones residenciales cuyo origen está ligado directamente con el establecimiento de la burguesía cristiana en Ronda, la mayoría fechadas entre los siglos XVII y XVIII; aunque en la zona de La Ciudad también existen algunos ejemplos contruidos entre los siglos XV y XVI, generalmente surgidos de la anexión de pequeñas parcelas próximas de origen islámico.

Son edificaciones de notable singularidad e interés arquitectónico, más ordenadas y ornamentadas que el resto de las tipologías, dando respuesta al gusto con el que esta burguesía se quería ver reflejada dentro de la nobleza rondeña. La mayoría de estas edificaciones se sitúan en el barrio de El Mercadillo y en torno al ensanche de la Calle Armiñán, ejecutadas tras la apertura del Puente Nuevo. No existen ejemplos en las zonas de Santa Cecilia o San Francisco, al estar vinculadas a familias de menor poder adquisitivo. Tampoco en la zona de Tajo-Alameda, por tratarse de un trazado urbano de más reciente.

Artículo 10.27 Caracterización de los Sistemas Constructivos Tradicionales**A. Elementos Verticales**

Destacan las estructuras portantes de muros de carga de mampostería o fábrica de ladrillo, de espesores variables. En determinados casos, la estructura original de muros de carga se ha perdido, habiendo sido sustituida por soluciones más recientes, o ha sido sustituida puntualmente o reforzada mediante elementos puntuales de estructura metálica.

En esta tipología es habitual encontrar pilares de fundición complementando a los muros de cargas para lograr espacios de mayor luz. Suelen ser de gran belleza y aparecen sobre todo en los ejemplos más notables, en viviendas de tipo burgués. Por ejemplo, sé que existen en el Círculo de Artistas y en otras viviendas de mayor adquisitivo.

B. Elementos Horizontales

Los forjados en la tipología Casa Tradicional son en su mayoría de viguetas y entrevigado de madera, siendo a veces rollizos de sección irregular más sencillos, y en ocasiones vigas tratadas de sección rectangular, quedando en ocasiones vistos.

Encontramos también algunos ejemplos en los que la tablazón de madera propia de este tipo de forjados se sustituye por una pieza cerámica.

En determinados casos, la estructura original de forjados de madera se ha perdido, habiendo sido sustituida por soluciones más recientes. En otros casos, estos forjados de madera han sido reforzados mediante elementos puntuales de estructura metálica o de hormigón.

C. Cubiertas

Estructura de cubierta inclinada de vigas y rollizos de madera y tablazón del mismo material, acabadas en la teja curva cerámica. También existen algunos casos de cerchas de maderas en cubiertas, heredadas de las casas Palacio.

Algunos inmuebles de esta tipología cuenta con cubierta de terraza plana, sobre el forjado horizontal de madera de la última planta de la edificación, sobre el que suele existir una capa de mortero y solería cerámica.

D. Fachadas

Los cerramientos en fachadas exteriores corresponden en la mayoría de los casos a los muros de carga estructurales, normalmente enfoscados, siendo también común los cerramientos de "capuchina" o mixtos.

E. Elementos propios de la tipología Casa Tradicional

Con carácter general, las casas tradicionales que nos encontramos en el Conjunto Histórico de Ronda poseen elementos tipológicos y decorativos de especial significación, como pueden ser:

- Patios
- Zaguán y núcleo de escalera de interés
- Pilares de fundición
- Elementos decorativos de fundición
- Balaustradas de interés en terrazas
- Carpinterías de madera ornamentada
- Fachadas con molduras o decoraciones vegetales, de reminiscencia modernista en algunas ocasiones.

Artículo 10.28 Fachadas

1. En la tipología "Casa Tradicional", con carácter general los huecos de las fachadas se disponen de forma ordenada y simétrica respecto al eje de la portada ornamental, de inspiración renacentista. Suelen ser de proporción vertical, con balconada central, a veces corrida. En el barrio de La Ciudad, existen algunos ejemplos de esta tipología con un diseño de huecos menos ordenado y con cierto carácter aleatorio. La proporción hueco-macizo es mayor que en otras tipologías históricas del Conjunto Histórico.
2. Las actuaciones que se realicen sobre la fachada deben tender al mantenimiento de la configuración original del inmueble. Se prohíbe la alteración de los huecos existentes, salvo que se pretenda recuperar su

configuración original alterada por alguna intervención reciente, lo cual debe quedar debidamente justificado en la propuesta de intervención.

Artículo 10.29 Acabados y materiales de fachada

1. En los edificios de tipología Casa Tradicional existe una variedad significativa en materiales y sistemas constructivos de fachada:
En el barrio de La Ciudad, nos encontramos desde ejemplos de edificaciones simplemente enfoscados y encalados en blanco, fachadas mixtas de piedra o con revestimientos decorativos.
En Mercadillo y Santa Cecilia, destacan los rebocos decorativos y el ladrillo visto en ocasiones.
2. Respecto al Color, el presente Plan programa en el plazo máximo de 3 años la elaboración de una Carta de Color, en la que se definirán para cada una de las Zonas Homogéneas existentes, las paletas de color de los distintos elementos de la edificación.
3. Las intervenciones en edificios de tipología tradicional, serán tendentes al mantenimiento de los acabados, materiales y colores existentes en fachada, pudiendo alterarse cuando se pretenda recuperar la solución original indebidamente alterada, lo cual debe quedar justificado adecuadamente en la propuesta de intervención.
4. Los revocos y/o morteros de cal que se encuentren en mal estado podrán ser renovados y el color final deberá ser similar al existente, siendo necesaria la composición y porcentaje de los distintos tonos y pigmentos que componen el color original.

Artículo 10.30 Condiciones de los vuelos de la edificación.

Se conservarán las características originales de los vuelos de la edificación, tanto en su posición, dimensiones y materiales.

Artículo 10.31 Carpintería exterior de huecos de fachada. Sistema de oscurecimiento.

1. La ubicación de las carpinterías exteriores de huecos de ventanas en fachadas principales será la original del inmueble.
2. En inmuebles catalogados, las carpinterías serán de madera, o del material original si fuese otro, pintadas en los tonos oscuros tradicionales.
3. En inmuebles no catalogados o nueva construcción, las carpinterías serán de madera, pintadas en tonos tradicionales, prohibiéndose expresamente los acabados en imitación madera.
4. Se recomienda el uso de la contraventana y contrapuerta de madera, acabadas en el mismo tono que el resto de la carpintería. Se prohíben las ventanas de librillo y el uso de las persianas enrollables con guías y capialzado independientemente del acabado y del material, permitiéndose las tradicionales persianas enrollables de lamas de madera, colgadas al exterior de los huecos y accionadas por una simple cuerda.
5. Los alfeizares de las ventanas serán de piedra arenisca del lugar o, en su defecto, de ladrillo cerámico colocado por tabla. Se podrá mantener, en todo caso, el material original de los alfeizares existentes, si fuere otro.

Artículo 10.32 Rejerías

1. Quedan protegidos por este Plan los elementos de rejería originales del inmueble, que podrán ser sustituidos por otros del mismo material y formalización en caso de deterioro irrecuperable.
2. Los elementos de rejería de los huecos en fachada mantendrán su ubicación actual respecto del plano de fachada (enrasado, saliente, etc).
3. La nueva rejería de ventanas se realizará con elementos realizados de forja en secciones macizas, pletina, o perfiles para pintar. Los antepechos de los balcones se realizarán con materiales similares a los descritos anteriormente, los balaustres se formarán por elementos metálicos verticales.
4. Todos los elementos metálicos en la fachada se pintarán preferentemente en color negro mate.

Artículo 10.33 Cubiertas

1. En la zona homogénea de La Ciudad las edificaciones de Casa Tradicional cuentan con cubierta inclinada de teja árabe. Sin embargo, en el resto de zonas homogéneas, sobre todo en Mercadillo, aunque la cubierta de la

mayor parte de los inmuebles es inclinada, también existen múltiples ejemplos de edificios actuales con cubierta plana.

2. En intervenciones sobre edificios existentes, se deberá mantener el tipo de cubierta original del inmueble (plana o inclinada) y en cualquier caso se deberán cumplir las condiciones establecidas para las mismas en el artículo 10.8. Cubiertas del Capítulo I del presente Título.
3. En intervenciones en edificaciones catalogadas, se deberá mantener el diseño de paños, la inclinación de la cubierta, etc. y se actuará con materiales iguales o similares a los originales. No se permiten nuevas terrazas o cubiertas planas, ni torreones o castilletes, si el edificio original no los tuviese, salvo en las edificaciones catalogadas en nivel 4 – Genérico, donde se permite la posibilidad de realizar una terraza plana con las condiciones contempladas en el artículo 10.8.A.d. del Capítulo I del presente título así como un castillete de acuerdo con el artículo 9.21. *Construcciones por encima de la altura máxima*, respectivamente, de la presente Normativa.
4. En intervenciones en edificaciones no catalogadas se permite la posibilidad de realizar una terraza plana con las condiciones contempladas en el artículo 10.8.A.d. del Capítulo I del presente Título. Igualmente, se permite la posibilidad de realizar un castillete con las condiciones contempladas en el artículo 9.21. *Construcciones por encima de la altura máxima* de la presente Normativa.
5. En el caso de obra nueva, las nuevas cubiertas presentarán pendiente inferior a treinta grados sexagesimales (30°) y con una altura máxima de cumbrera de 2,5 m. a contar desde la cara superior del forjado de la última planta ó línea de arranque de la cubierta. Se permite la posibilidad de realizar una terraza plana con las condiciones contempladas en el artículo 10.8.A.d. del Capítulo I del presente título así como un castillete de acuerdo con el artículo 9.21. *Construcciones por encima de la altura máxima*, respectivamente, de la presente Normativa.

Artículo 10.34 Aleros y Cornisas.

1. En relación a los aleros y cornisas, se desarrollarán soluciones constructivas formales acordes con la configuración del edificio, la composición general de la fachada y las características del entorno. Se prohíben en todo caso los falsos históricos y las soluciones postizas.
2. Se prohíbe expresamente el vuelo o la exposición de elementos estructurales de las cubiertas vigas, forjados o losas inclinadas.
3. Si los aleros estuvieran contruidos en madera deberán ir con la misma terminación que la original ya sea pintura o barnices. Si estuviera realizada con mortero, revoco o escayola, llevará el mismo color que el resto de los relieves.
4. En edificios catalogados el alero será del mismo material y diseño que el existente, sustituyendo o reformando las piezas en mal estado.
5. Las cornisas interpretarán con criterio de diseño actual las soluciones tradicionales predominantes. Podrán realizarse en piedra, ladrillo visto o para revestir pintado o en hormigón visto o pintado. En edificios catalogados podrán autorizarse cornisas con proporciones y molduración similares a las empleadas en la edificación original.

Sección 3ª. Condiciones Tipológicas y Estéticas de la “Casa Popular Singular”

Artículo 10.35 La Tipología "Casa Popular Singular"

La Casa Popular Singular es la tipología que ocupa el tercer lugar de singularidad dentro de las arquitecturas domésticas tradicionales del Conjunto Histórico de Ronda. Se trata de edificaciones que tienen su origen histórico en el crecimiento de la ciudad en el siglo XVIII y que surge como evolución de la tipología de la Casa Popular, diferenciándose de ésta por recursos espaciales o materiales que le otorgan una mayor singularidad, y respondiendo muchas de ellas -especialmente en el barrio de San Francisco- directamente a una transformación sobre viviendas más antiguas.

La distribución de este tipo de edificaciones es más o menos uniforme entre las zonas de “Tajo Alameda”, “Mercadillo”, “Santa Cecilia”, “La Ciudad” y “San Francisco”. La propia singularidad de esta tipología hace que se puedan establecer a su vez distintas categorías de casas populares singulares: encontramos por un lado, las edificaciones que ocupan lugares representativos, como esquinas urbanas; otras que se organizan en torno a patios centrales; y finalmente, las que se han formalizado por la adición de crujeas paralelas a la fachada.

Artículo 10.36 Caracterización de los Sistemas Constructivos Tradicionales

A. Elementos Verticales

Destacan las estructuras portantes de muros de carga de mampostería o fábrica de ladrillo, de espesores variables. En determinados casos, la estructura original de muros de carga se ha perdido, habiendo sido sustituida por soluciones más recientes, o ha sido sustituida puntualmente o reforzada mediante elementos puntuales de estructura metálica.

Aunque en menor medida que en las tipologías anteriores, algunos ejemplos presentan también pilares de fundición.

B. Elementos Horizontales

Los forjados en la tipología Casa Popular Singular son en su mayoría de viguetas y entrevigado de rollizos de madera. En determinados casos, la estructura original de forjados de madera se ha perdido, habiendo sido sustituida por soluciones más recientes. En otros casos, estos forjados de madera han sido reforzados mediante elementos puntuales de estructura metálica o de hormigón.

C. Cubiertas

Estructura de cubierta inclinada de vigas y rollizos de madera y tablazón del mismo material, acabadas en la teja curva cerámica.

Algunos inmuebles de esta tipología cuenta con cubierta de terraza plana, sobre el forjado horizontal de madera de la última planta de la edificación, sobre el que suele existir una capa de mortero y solería cerámica.

D. Fachadas

Los cerramientos en fachadas exteriores corresponden en la mayoría de los casos a los muros de carga estructurales, normalmente enfoscados, siendo también común los cerramientos de "capuchina" o mixtos.

E. Elementos propios de la tipología Casa Popular Singular

Con carácter general, la tipología popular singular que nos encontramos en el Conjunto Histórico de Ronda, posee elementos tipológicos y decorativos de especial significación como pueden ser:

- Patios
- Zaguanes o núcleos de escalera de interés
- Balaustradas de interés en terrazas
- Carpinterías de madera ornamentada y rejería de interés.
- Fachadas con decoración de corte clásico, que a veces evoluciona hasta soluciones más organicistas, propias del movimiento moderno o del Art Nouveau.

Artículo 10.37 Fachadas

1. En la tipología Casa Popular Singular, nos encontramos una gran variedad de tipos de fachada, en función del carácter de la edificación, de su uso y de la zona en la que se ubique.

En el barrio de La Ciudad, podemos encontrarnos edificios de huecos escasos e irregulares, con poca presencia de balcones, y también otros ejemplos de fachadas regulares y simétricas con balcones en todas las plantas y una proporción hueco - macizo mucho mayor.

En Mercadillo nos encontramos con edificios de mayor altura y fachadas más homogénea, con huecos dispuestos de forma ordenada y simétrica.

En Santa Cecilia y San Francisco, las fachadas suelen ser más sencillas y, aunque con cierto orden, nos encontramos también ejemplos más irregulares.

2. En intervenciones sobre edificios catalogados, las actuaciones que se realicen sobre la fachada deben tender al mantenimiento de la configuración original del inmueble. Se prohíbe la alteración de los huecos existentes, salvo que se pretenda recuperar su configuración original alterada por alguna intervención reciente, lo cual debe quedar debidamente justificado en la propuesta de intervención.

En otras intervenciones, se procurará el mantenimiento del ritmo y proporción de huecos mayoritarios de la zona en la que se ubique la edificación y de su entorno inmediato.

Artículo 10.38 Acabados y materiales de fachada

1. En los edificios de tipología Casa Popular Singular existe una variedad significativa en materiales y sistemas constructivos de fachada:

En las zonas homogéneas de La Ciudad, Santa Cecilia o San Francisco, son más comunes las edificaciones con fachada enfoscada o enlucida, pintada a la cal o similar, normalmente en color blanco. Suelen aparecer recercados y jambeados en huecos de puertas, ventanas y cornisas.

En las zonas homogéneas de Mercadillo y Tajo Alameda, existe una mayor variedad de soluciones, y mayor gama de colores, con una mayor utilización de elementos decorativos.

2. Respecto al Color, el presente Plan programa en el plazo máximo de 3 años la elaboración de una Carta de Color, en la que se definirán para cada una de las Zonas Homogéneas existentes, las paletas de color de los distintos elementos de la edificación.
3. Las intervenciones en edificios de tipología Casa Popular Singular, serán tendentes al mantenimiento de los acabados, materiales y colores existentes en fachada, pudiendo alterarse cuando se pretenda recuperar la solución original indebidamente alterada, lo cual debe quedar justificado adecuadamente en la propuesta de intervención.
4. Los revocos y/o morteros de cal que se encuentren en mal estado podrán ser renovados y el color final deberá ser similar al existente, siendo necesaria la composición y porcentaje de los distintos tonos y pigmentos que componen el color original.

Artículo 10.39 Condiciones de los vuelos de la edificación.

1. Se permitirán los cuerpos salientes abiertos (balcones) siempre que no vuelen más del cinco por ciento (5%) de la anchura de la calle o patio, con un máximo de cincuenta (50) centímetros sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de dos tercios (2/3) de la longitud de la fachada. El canto máximo de los balcones será de quince (15) centímetros, prohibiéndose expresamente la prolongación estructural del forjado.
2. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a trescientos (300) centímetros desde la cota de referencia.

Artículo 10.40 Carpintería exterior de huecos de fachada. Sistema de oscurecimiento.

1. La ubicación de las carpinterías exteriores de huecos de ventanas en fachadas principales será la original del inmueble.
2. En inmuebles catalogados, las carpinterías serán de madera, o del material original si fuese otro, pintadas en los tonos oscuros tradicionales.
3. En inmuebles no catalogados o nueva construcción, las carpinterías serán preferentemente de madera, pudiéndose utilizar excepcionalmente carpinterías metálicas. En todo caso, se prohíbe el aluminio anodizado y los acabados de imitación a madera. En Santa Cecilia, La Ciudad y San Francisco, se prohíben además los acabados en color blanco.
4. Se recomienda el uso de la contraventana y contrapuerta de madera, acabadas en el mismo tono que el resto de la carpintería. Se prohíben las ventanas de librillo y el uso de las persianas enrollables con guías y

capialzado independientemente del acabado y del material, permitiéndose las tradicionales persianas enrollables de lamas de madera, colgadas al exterior de los huecos y accionadas por una simple cuerda.

5. Los alfeizares de las ventanas serán de piedra arenisca del lugar o, en su defecto, de ladrillo cerámico colocado por tabla. Se podrá mantener, en todo caso, el material original de los alfeizares existentes, si fuere otro.

Artículo 10.41 Rejerías

1. Quedan protegidos por este Plan los elementos de rejería originales del inmueble, que podrán ser sustituidos por otros del mismo material y formalización en caso de deterioro irrecuperable.
2. Los elementos de rejería de los huecos en fachada mantendrán su ubicación actual respecto del plano de fachada (enrasado, saliente, etc).
3. La nueva rejería de ventanas se realizará con elementos realizados de forja en secciones macizas, pletina, o perfiles para pintar. Los antepechos de los balcones se realizarán con materiales similares a los descritos anteriormente, los balaustres se formarán por elementos metálicos verticales.
4. Todos los elementos metálicos en la fachada se pintarán preferentemente en color negro mate.

Artículo 10.42 Cubiertas

1. En intervenciones sobre edificios existentes, se deberá mantener el tipo de cubierta original del inmueble (plana o inclinada) y en cualquier caso se deberán cumplir las condiciones establecidas para las mismas en el artículo 10.8. Cubiertas del Capítulo I del presente Título.
2. En intervenciones en edificaciones catalogadas, se deberá mantener el diseño de paños, la inclinación de la cubierta, etc. y se actuará con materiales iguales o similares a los originales. No se permiten nuevas terrazas o cubiertas planas, ni torreones o castilletes, si el edificio original no los tuviese, salvo en las edificaciones catalogadas en nivel 4 – Genérico, donde se permite la posibilidad de realizar una terraza plana con las condiciones contempladas en el artículo 10.8.A.d. del Capítulo I del presente título así como un castillete de acuerdo con el artículo 9.21. Construcciones por encima de la altura máxima, respectivamente, de la presente Normativa.
3. En intervenciones en edificaciones no catalogadas se permite la posibilidad de realizar una terraza plana con las condiciones contempladas en el artículo 10.8.A.d. Cubiertas del Capítulo I del presente Título. Igualmente, se permite la posibilidad de realizar un castillete con las condiciones contempladas en el artículo 9.21. Construcciones por encima de la altura máxima de la presente Normativa.
4. En el caso de obra nueva, las nuevas cubiertas presentarán pendiente inferior a treinta grados sexagesimales (30°) y con una altura máxima de cumbre de 2,5 m. a contar desde la cara superior del forjado de la última planta ó línea de arranque de la cubierta. Se permite la posibilidad de realizar una terraza plana con las condiciones contempladas en el artículo 10.8.A.d. del Capítulo I del presente título así como un castillete de acuerdo con el artículo 9.21. Construcciones por encima de la altura máxima, respectivamente, de la presente Normativa.

Artículo 10.43 Aleros y Cornisas.

1. En relación a los aleros y cornisas, se desarrollarán soluciones constructivas formales acordes con la configuración del edificio, la composición general de la fachada y las características del entorno. Se prohíben en todo caso los falsos históricos y las soluciones postizas.
2. Se prohíbe expresamente el vuelo o la exposición de elementos estructurales de las cubiertas vigas, forjados o losas inclinadas.
3. Si los aleros estuvieran contruidos en madera deberán ir con la misma terminación que la original ya sea pintura o barnices. Si estuviera realizada con mortero, revoco o escayola, llevará el mismo color que el resto de los relieves.
4. En edificios catalogados el alero será del mismo material y diseño que el existente, sustituyendo o reformando las piezas en mal estado.

5. Las cornisas interpretarán con criterio de diseño actual las soluciones tradicionales predominantes. Podrán realizarse en piedra, ladrillo visto o para revestir pintado o en hormigón visto o pintado. En edificios catalogados podrán autorizarse cornisas con proporciones y molduración similares a las empleadas en la edificación original.

Sección 4ª. Condiciones Tipológicas y Estéticas de la "Casa Popular"

Artículo 10.44 La Tipología "Casa Popular"

La Casa Popular es la tipología predominante en el Conjunto Histórico de Ronda y es la más sencilla dentro de las edificaciones domésticas tradicionales. Encontramos dos grandes grupos dentro de esta tipología: el primero, presente en el barrio de La Ciudad, Santa Cecilia y San Francisco; y el segundo, presente especialmente en la zona de El Mercadillo.

Las edificaciones pertenecientes al primer grupo son herederas del parcelario tradicional originario de la trama urbana islámica y destacan por su arquitectura blanca, cúbica, maciza, homogénea y tersa, que crea un fondo escénico urbano silencioso sobre el que destacan las edificaciones más singulares. A pesar de estar insertas en la trama parcelaria tradicional, esta edificación no suele sobrevivir al paso de los años por su carácter tradicional y su construcción se remonta a los siglos XIX y XX. Entre la homogeneidad de esta tipología, pueden destacar algunos ejemplos que se mezclan con elementos eclécticos propios de la época, que pretenden otorgar un carácter algo más singular, pero propio de esta categoría edificatoria.

Dentro del segundo grupo se identifican ejemplos evolucionados de esta tipología popular, generalmente con el fin de acoger usos plurifamiliares, por lo que denotan mayor altura en fachada y cierta presencia de elementos decorativos más complejos que en las primeras. En estos ejemplos más evolucionados, podemos encontrar elementos interiores de valor arquitectónico como pueden ser zaguanes, patios o núcleos de escaleras y ascensor.

Artículo 10.45 Caracterización de los Sistemas Constructivos Tradicionales

A. Elementos Verticales

Destacan las estructuras portantes de muros de carga de fábrica de ladrillo o tapial, siendo en muchas ocasiones soluciones heterogéneas, con base de tapial y fábricas de adobe y mampostería.

B. Elementos Horizontales

Los forjados en la tipología Casa Popular son en su mayoría de viguetas y entrevigado de rollizos de madera y cañizo.

En muchas ocasiones, estos forjados han sufrido reparaciones incontroladas, que han añadido mucho peso a la estructura original, lo que ha supuesto derrumbes parciales. Otro problema muy común es la pudrición de algunos de los elementos que conforman los tradicionales forjados de madera, debido a la mala impermeabilización de los inmuebles.

C. Cubiertas

Estructura de cubierta inclinada de vigas y rollizos de madera y tablazón del mismo material, colocándose la teja curva cerámica directamente sobre la tablazón en muchas ocasiones, lo que supone un mal aislamiento e impermeabilización de la cubierta.

D. Fachadas

Los cerramientos en fachadas exteriores corresponden en la mayoría de los casos a los muros de carga estructurales, normalmente enfoscados, siendo también común los cerramientos de "capuchina" o mixtos.

En los inmuebles de los barrios de La ciudad, Santa Cecilia y San Francisco, la fachada suele estar por lo general en calada.

E. Elementos propios de la tipología Casa Popular

La casa popular del Conjunto Histórico de Ronda se caracteriza por:

- Inexistencia de patios en muchas ocasiones, o los patios se sitúan en las traseras de las parcelas, no destacando los patios centrales.

- Zaguanes y escaleras de interés en algunos ejemplos de tipologías plurifamiliares del barrio del Mercadillo
- Carpinterías de madera sencillas.
- Las fachadas en el primer grupo (barrios de La Ciudad, Santa Cecilia y San Francisco), suelen estar encaladas y con escasa o nula decoración, si bien las del segundo grupo presentan ornamentaciones más complejas (recercados, dinteles, portadas, etc).

Artículo 10.46 Fachadas

1. Con carácter general los huecos en esta tipología presentan una menor proporción respecto al macizo de la fachada, y su carácter es más desordenado e irregular, con escasa presencia de balcones volados.
En el barrio del Mercadillo y Tajo Alameda existen más ejemplos de fachadas simétricas y ordenadas, con mayor proporción de huecos. Sin embargo, en los barrios de San Francisco y Santa Cecilia, las fachadas presentan un carácter más popular y sencillo, donde predominan los huecos de reducidas dimensiones. En La Ciudad, encontramos indistintamente ejemplos de ambas variantes.
2. En intervenciones sobre edificios catalogados, las actuaciones que se realicen sobre la fachada deben tender al mantenimiento de la configuración original del inmueble. Con carácter general, no se alterarán los huecos existentes, salvo que se pretenda recuperar su configuración original alterada por alguna intervención reciente, o se busque solucionar problemas a habitabilidad, lo cual deberá justificarse adecuadamente en la propuesta.
En intervenciones sobre edificios no catalogados o en obra nueva, se procurará el mantenimiento del ritmo y proporción de huecos mayoritarios de la zona en la que se ubique la edificación y de su entorno inmediato.

Artículo 10.47 Acabados y materiales de fachada

1. La fachada estará enfoscada o enlucida, siendo la textura del paramento lisa, quedando prohibido los acabados a la tirolesa o similares. Se usará el pintado a la cal o similar, preferentemente en color blanco, evitándose las texturas brillantes. No obstante, respecto al Color, el presente Plan programa en el plazo máximo de 3 años la elaboración de una Carta de Color, en la que se definirán para cada una de las Zonas Homogéneas existentes, las paletas de color de los distintos elementos de la edificación.
2. Se permiten zócalos de 90 cm. de altura máxima, siempre que no sobrepasen la cota inferior de la altura de las ventanas. Serán del mismo color blanco y acabado que el resto de la fachada en Santa Cecilia y San Francisco. Se permite con carácter singular en las edificaciones ya existentes, la combinación tradicional de Ronda de piedra arenisca del lugar en La Ciudad, Mercadillo y Alameda. De forma excepcional se autorizan zócalos de ladrillo aplanillado en su color, principalmente en Mercadillo, siempre que éste se integre con el resto de la composición de la fachada.
3. Se autorizan recercados y jambeados en huecos, ventanas y cornisas. Se ejecutarán exclusivamente encalados sobre mortero y pintado en blanco en las zonas de Santa Cecilia y San Francisco. En el resto de zonas se permiten también otros colores tradicionales en Ronda, de acuerdo con el entorno en el que se encuentre la edificación
4. Se prohíbe expresamente, los siguientes acabados en paramentos: revestimientos cerámicos o vitrificados, hormigón visto, bloques de hormigón, paneles prefabricados en cualquier material, revestimientos ejecutados por proyección mecánica imitando revocos, mampostería sin revestir, planchas metálicas o de fundición, etc.

Artículo 10.48 Condiciones de los vuelos de la edificación.

1. se permitirán los cuerpos salientes abiertos (balcones) siempre que no vuelen más del cinco por ciento (5%) de la anchura de la calle o patio, con un máximo de cincuenta (50) centímetros sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de dos tercios (2/3) de la longitud de la fachada. El canto máximo de los balcones será de quince (15) centímetros, prohibiéndose expresamente la prolongación estructural del forjado.

2. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a trescientos (300) centímetros desde la cota de referencia.

Artículo 10.49 Carpintería exterior de huecos de fachada. Sistema de oscurecimiento.

1. En inmuebles catalogados, las carpinterías de madera, o del material original si fuese otro, pintadas en los tonos tradicionales.
2. En inmuebles no catalogados o nueva construcción, las carpinterías serán preferentemente de madera, pudiéndose utilizar excepcionalmente carpinterías metálicas. En todo caso, se prohíbe el aluminio anodizado y los acabados de imitación a madera. En Santa Cecilia, La Ciudad y San Francisco, se prohíben además los acabados en color blanco.
3. Se recomienda el uso de la contraventana y contrapuerta de madera, acabadas en el mismo tono que el resto de la carpintería. Se prohíben las ventanas de librillo. Se prohíbe el uso de las persianas enrollables con guías y capialzado independientemente del acabado y del material, permitiéndose las tradicionales persianas enrollables de lamas de madera, colgadas al exterior de los huecos y accionadas por una simple cuerda. En los barrios de Mercadillo y Alameda se admiten persianas enrollables de guías y capialzado, siempre que el tambor no quede visto, ni sobrepase el plano de la fachada, y siempre en edificaciones no catalogadas.
5. En los alfeizares de las ventanas se permite el ladrillo cerámico colocado por tabla en todas las Zonas Homogéneas, salvo San Francisco y Santa Cecilia que se rematará enfoscado y con acabado en blanco. De forma excepcional en La Ciudad se permitirán alfeizares de piedra arenisca del lugar. En el resto de supuestos, el alfeizar deberá ser enfoscado en el mismo color que el resto de la fachada.
6. No se permiten marquesinas en forma de pequeños tejados sobre huecos, salvo los existentes en edificios catalogados.

Artículo 10.50 Rejerías

1. Los huecos de ventanas balconeras y la rejería de protección de los huecos de planta baja incorporarán elementos realizados de forja o acero en secciones macizas, pletina, o perfiles para pintar, se colocarán preferentemente entre las caras interiores de las jambas, sin sobresalir al plano de fachada. En edificaciones catalogadas, se podrá mantener la ubicación relativa de la rejería respecto al plano de fachada.
2. Los antepechos de los balcones se realizarán con materiales similares a los descritos anteriormente, los balaustres se formarán por elementos metálicos verticales.
3. El diseño de los elementos de rejería podrá interpretar con la mayor sencillez los esquemas tradicionales o aplicar soluciones formales actuales con criterios de sobriedad e integración en el entorno. Se rechazarán soluciones imitativas de los balaustres de forja tradicional, salvo en actuaciones de restauración o de reposición de elementos catalogados. Especialmente se prohíben rejerías de protección en ventanas y de cerramiento en puertas de acceso al edificio y a los locales comerciales imitando la forja tradicional.
4. Todos los elementos metálicos en la fachada se pintarán preferentemente en color negro mate.

Artículo 10.51 Cubiertas

1. En intervenciones sobre edificios existentes, se deberá mantener el tipo de cubierta original del inmueble (plana o inclinada) y en cualquier caso se deberán cumplir las condiciones establecidas para las mismas en el artículo 10.8. Cubiertas del Capítulo I del presente Título. Se mantendrá el diseño de paños, la inclinación de la cubierta, etc. y se actuará con materiales iguales o similares a los originales. Se permite la posibilidad de realizar una terraza plana con las condiciones contempladas en el artículo 10.8.A.d. del Capítulo I del presente título así como un castillete de acuerdo con el artículo 9.21. Construcciones por encima de la altura máxima, respectivamente, de la presente Normativa.
2. En edificaciones catalogadas con cubiertas inclinadas, se deberá mantener el diseño de paños, la inclinación de la cubierta, etc. y se actuará con materiales iguales o similares a los originales. En el caso de obra nueva, las nuevas cubiertas presentarán pendiente inferior a treinta grados sexagesimales (30°) y con una altura máxima

de cubierta de 3 m. a contar desde la cara superior del forjado de la última planta ó línea de arranque de la cubierta.

3. En el caso de obra nueva, las nuevas cubiertas presentarán pendiente inferior a treinta grados sexagesimales (30°) y con una altura máxima de cubierta de 2,5 m. a contar desde la cara superior del forjado de la última planta ó línea de arranque de la cubierta. Se permite la posibilidad de realizar una terraza plana con las condiciones contempladas en el artículo 10.8.A.d. Cubiertas del Capítulo I del presente título así como un castillete de acuerdo con el artículo 9.21. *Construcciones por encima de la altura máxima*, respectivamente, de la presente Normativa.
4. Se permite la posibilidad de realizar un castillete con las condiciones contempladas en el artículo 9.21. *Construcciones por encima de la altura máxima* de la presente Normativa.

Artículo 10.52 Aleros y Cornisas.

1. En relación a los aleros y cornisas, se desarrollarán soluciones constructivas formales sencillas, acordes con la configuración del edificio, la composición general de la fachada y las características del entorno. Se prohíben en todo caso los falsos históricos y las soluciones postizas.
2. Se prohíbe expresamente el vuelo o la exposición de elementos estructurales de las cubiertas vigas, forjados o losas inclinadas.
3. Si los aleros estuvieran contruidos en madera deberán ir con la misma terminación que la original ya sea pintura o barnices. Si estuviera realizada con mortero, revoco o escayola, llevará el mismo color que el resto de los relieves, si los hubiese.
4. En edificios catalogados el alero será del mismo material y diseño que el existente, sustituyendo o reformando las piezas en mal estado.

Sección 5ª. Condiciones Tipológicas y Estéticas de "Otras Tipologías Históricas"

Artículo 10.53 Definición de "Otras Tipologías Históricas"

Se incluyen en esta sección las siguientes tipologías:

- a. Edificios conmemorativos
Son arquitecturas singulares construidas con el objetivo de celebrar actividades festivo-ceremoniales, de conmemoración o de homenaje.
- b. Edificios dotacionales
A esta tipología responden las edificaciones singulares que albergan, por lo general, usos dotacionales o terciarios. En el caso de Ronda encontramos por ejemplo, el ayuntamiento, centros escolares, administraciones públicas, centros sanitarios o asistenciales, instalaciones deportivas o similares.
- c. Edificios religiosos
Se trata de arquitecturas singulares que han sido construidas para albergar actividades de culto, devocionales o monacales. Se enmarcan aquí, por ejemplo, los templos, iglesias, conventos, monasterios o ermitas.

Artículo 10.54 Condiciones Tipológicas y Estéticas de "Otras Tipologías Históricas"

Como se indica en el artículo anterior, se incluyen en la presente Sección edificios notables de especial singularidad cuya conformación arquitectónica y formalización estética no responde a un invariante ni a criterios formales identificables.

Por tanto, las actuaciones sobre estos edificios son únicas, y deberán adaptarse a las condiciones específicas de cada inmueble y a sus circunstancias particulares.

En relación a los sistemas constructivos, se deberá analizar cada caso y respetar los sistemas constructivos que formen parte del inmueble original, especialmente cuando dichos elementos cuenten con valor patrimonial.

En intervenciones de restauración o rehabilitación de estos inmuebles se respetarán los sistemas constructivos tradicionales, cuyo empleo prevalecerá sobre el uso de sistemas constructivos y materiales actuales.

En cualquier caso, se deberán respetar los criterios establecidos con carácter general para tipologías históricas en el presente Capítulo, así como las determinaciones del Capítulo I. Disposiciones Generales del presente Título.

En el caso de edificios catalogados, serán asimismo de aplicación los preceptos contemplados en el Título VII. Protección del Patrimonio Histórico y Cultural, así como en las fichas de catálogo.

CAPÍTULO III. TIPOLOGÍAS CONTEMPORÁNEAS

Sección 1ª. Condiciones Estéticas de las Tipologías “Unifamiliar Adosada CH” y “Unifamiliar Aislada CH”

Artículo 10.55 Tipologías “Unifamiliar Adosada CH” y “Unifamiliar Aislada CH”

Las edificaciones de esta tipología responden a los esquemas propios del desarrollismo urbano, sin establecer vínculos estéticos o tipológicos con Ronda; sino que son edificaciones que se dan de forma genérica. Generalmente, ya sea el caso aislado o entre medianeras, responden a desarrollos ejecutados en promociones en los bordes de la ciudad.

Artículo 10.56 Fachadas

1. Las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse a las características tipológicas de las edificaciones de entorno.
2. Las fachadas laterales vistas y las posteriores se tratarán en su composición y materiales coherentemente con los de la fachada principal. Por su presencia visual en los espacios públicos actuales o previstos en el presente documento habrán de ser tratados como fachadas principales.
3. Podrá procederse a la Innovación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado de mejora del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes. En caso de promociones de viviendas, cualquier modificación deberá de ser unitaria.

Artículo 10.57 Acabados y materiales de fachada

1. La elección de los materiales de la fachada estará basada en criterios de sencillez, evitando la ornamentación excesiva de la misma, quedando prohibidos elementos y decoración historicista.
2. Para una misma fachada se podrán combinar como máximo dos (2) tipos de acabado, pudiendo ser tres (3) cuando el tercero sea el del basamento de la planta baja. Los colores a emplear estarán dentro de las gamas tradicionales según cada barrio.
3. En obra nueva o rehabilitación de edificios no catalogados, las fachadas podrán terminarse en los siguientes materiales o acabados, siempre que se cumpla el criterio general de sencillez establecido:
 - a. Enfoscado o/y revoco.
 - b. Fachadas mixtas de aplacado de piedra o cerámico, enfoscados o/y revocos.
 - c. Fachadas mixtas de ladrillo, enfoscados o/y revocos
 - d. Fachadas de aplacado de piedra o cerámico.
 - e. Fachadas de ladrillo visto.
 - f. Hormigón visto
4. Se prohíben expresamente los acabados brillantes y/o metalizados.

Artículo 10.58 Condiciones de los vuelos de la edificación.

1. Se permitirán los cuerpos salientes abiertos (balcones) siempre que no vuelen más del cinco por ciento (5%) de la anchura de la calle o patio, con un máximo de cincuenta (50) centímetros sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de dos tercios (2/3) de la longitud de la fachada. El canto máximo de los balcones será de quince (15) centímetros, prohibiéndose expresamente la prolongación estructural del forjado.
2. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos saliente no podrán estar a una altura inferior a trescientos (300) centímetros desde la cota de referencia.

Artículo 10.59 Carpintería exterior de huecos de fachada. Sistema de oscurecimiento.

1. Las carpinterías y sistemas de oscurecimiento podrán ser de cualquier material, siempre que estén pintados en los tonos predominantes de la zona homogénea y su acabado sea mate.
2. Se prohíbe explícitamente los acabados en aluminio anodizado en su color natural, así como las imitaciones a madera.
3. En obra nueva o cuando se realice la rehabilitación integral de un edificio, el tratamiento de las carpinterías deberá llevarse a cabo de manera unitaria.

Artículo 10.60 Rejerías

1. Los huecos de ventanas balconeras y la rejería de protección de los huecos de planta baja incorporarán elementos realizados de forja o acero en secciones macizas, pletina, o perfiles para pintar.
2. Los antepechos de los balcones podrá realizarse con materiales similares a los descritos anteriormente, pudiendo ser también de fábrica o ejecutados con materiales más actuales, como vidrio o materiales plásticos.
3. Todos los elementos metálicos en la fachada se pintarán preferentemente en color negro mate.

Artículo 10.61 Cubiertas

La cubierta del edificio podrá ser inclinada, permitiéndose también soluciones de cubierta plana o azotea. Se deberán cumplir las determinaciones establecidas en el artículo 10.8. Cubiertas del Capítulo I del presente Título. En cualquier caso, el acabado deberá ser en tonos neutros y mates (grises o marrones, evitando tonos metalizados y brillos).

Artículo 10.62 Aleros y cornisas

Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas salvo casos excepcionales debidamente justificados, en razón del diseño general de la fachada y del entorno del edificio. La adopción de las soluciones constructivas y su definición formal será acorde con la configuración del edificio, la composición general de la fachada y las características del entorno. Se prohíben en todo caso los falsos históricos y las soluciones postizas.

Artículo 10.63 Cierres de parcela

1. En viviendas adosadas o aisladas, los cierres de espacios libres privados podrán resolverse:
 - a. Con elementos ciegos de cien (100) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos diez (210) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.
 - b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.
 - c. Los muros medianeros serán opacos con una altura de ciento ochenta (180) cm.
2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Sección 2ª. Condiciones Estéticas de la Tipología “Contemporánea”**Artículo 10.64 Tipología “Contemporánea”**

Esta tipología responde a edificios que se distancian violentamente de la estética tradicional del Conjunto Histórico. Son edificios de formas y acabados claramente distintos y, generalmente, presentan elementos discordantes con su entorno.

Artículo 10.65 Fachadas

1. Las fachadas laterales vistas y las posteriores se tratarán en su composición y materiales coherentemente con los de la fachada principal. Por su presencia visual en los espacios públicos actuales o previstos en el presente documento habrán de ser tratados como fachadas principales.
2. En edificios de obra nueva o en cualquier intervención sobre un edificio existente, se habrá de mantener el criterio compositivo del conjunto de la fachada, incluidos los locales comerciales.

3. Podrá procederse a la Innovación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado de mejora del conjunto arquitectónico y su relación con los edificios colindantes.
4. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas, éstos se considerarán elementos discordantes y como tal deberán de ser eliminados en cualquier intervención que se realice sobre el edificio, excepto en los casos contemplados en el siguiente apartado.
5. En edificios plurifamiliares en los que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza con carácter mayoritario, dicha intervención podrá regularizarse siempre que sea a través de un proyecto conjunto y con un diseño unitario, que deberá ser autorizado por el órgano competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 10.66 Acabados y materiales de fachada

1. La elección de los materiales de la fachada estará basada en criterios de sencillez, evitando la ornamentación excesiva de la misma, quedando prohibidos elementos y decoración historicista.
2. Para una misma fachada se podrán combinar como máximo dos (2) tipos de acabado, pudiendo ser tres (3) cuando el tercero sea el del basamento de la planta baja. Los colores a emplear estarán dentro de las gamas tradicionales según cada barrio.
3. En obra nueva o rehabilitación de edificios no catalogados, las fachadas podrán terminarse en los siguientes materiales o acabados, siempre que se cumpla el criterio general de sencillez establecido:
 - a. Enfoscado o/y revoco.
 - b. Fachadas mixtas de aplacado de piedra o cerámico, enfoscados o/y revocos.
 - c. Fachadas mixtas de ladrillo, enfoscados o/y revocos
 - d. Fachadas de aplacado de piedra o cerámico.
 - e. Fachadas de ladrillo visto.
 - f. Hormigón visto
4. Se prohíben expresamente los acabados brillantes y/o metalizados.

Artículo 10.67 Condiciones de los vuelos de la edificación.

1. Se permitirán los cuerpos salientes abiertos (balcones) siempre que no vuelen más del cinco por ciento (5%) de la anchura de la calle o patio, con un máximo de cincuenta (50) centímetros sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de dos tercios (2/3) de la longitud de la fachada. El canto máximo de los balcones será de quince (15) centímetros, prohibiéndose expresamente la prolongación estructural del forjado.
2. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos saliente no podrán estar a una altura inferior a trescientos (300) centímetros desde la cota de referencia.

Artículo 10.68 Carpintería exterior de huecos de fachada. Sistema de oscurecimiento.

1. Las carpinterías y sistemas de oscurecimiento podrán ser de cualquier material, siempre que estén acabados en los tonos predominantes de la zona homogénea y su acabado sea mate.
2. Se prohíbe explícitamente los acabados en aluminio anodizado en su color natural, así como las imitaciones a madera.
3. En obra nueva o cuando se realice la rehabilitación integral de un edificio, el tratamiento de las carpinterías deberá llevarse a cabo de manera unitaria.

Artículo 10.69 Rejerías

1. Los huecos de ventanas balconeras y la rejería de protección de los huecos de planta baja incorporarán elementos realizados de forja o acero en secciones macizas, pletina, o perfiles para pintar.
2. Los antepechos de los balcones podrán realizarse con materiales similares a los descritos anteriormente, pudiendo ser también de fábrica o ejecutados con materiales más actuales, como vidrio o materiales plásticos.

3. Todos los elementos metálicos en la fachada se pintarán preferentemente en color negro mate.

Artículo 10.70 Cubiertas

La cubierta del edificio podrá ser inclinada, permitiéndose también soluciones de cubierta plana o azotea. Se deberán cumplir las determinaciones establecidas en el artículo 10.8. Cubiertas del Capítulo I del presente Título. En cualquier caso, el acabado deberá ser en tonos neutros y mates (grises o marrones, evitando tonos metalizados y brillos).

Artículo 10.71 Aleros y cornisas

Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas salvo casos excepcionales debidamente justificados, en razón del diseño general de la fachada y del entorno del edificio. La adopción de las soluciones constructivas y su definición formal será acorde con la configuración del edificio, la composición general de la fachada y las características del entorno. Se prohíben en todo caso los falsos históricos y las soluciones postizas.

Sección 3ª. Condiciones Estéticas de la Tipología “Contemporánea Popular”

Artículo 10.72 Tipología “Contemporánea Popular”

Esta tipología se basa en la estructura básica de la Casa Popular, pero su ejecución se remonta a la época actual. Destaca por una depuración de las formas de la arquitectura tradicional, por unos acabados y materiales de mayor calidad y por la introducción de ciertos elementos muy puntuales de la arquitectura contemporánea (barandillas, detalles constructivos, etc.)

Artículo 10.73 Condiciones Estéticas de la Tipología “Contemporánea Popular”

Las actuaciones en parcelas de esta tipología deberán responder con carácter general a las determinaciones recogidas para los distintos elementos en la *Sección 4ª. Condiciones Estéticas de la Tipología “Casa Popular”* del Capítulo II del presente Título, si bien, en actuaciones de nueva planta o intervenciones de mayor calado sobre edificaciones existentes, se deberán actuar con sencillez, evitando la imitación historicista de arquitecturas correspondientes a épocas pasadas.

Sección 4ª. Condiciones Estéticas de la Tipologías “Garaje/ Almacenamiento”

Artículo 10.74 Tipología “Garaje/Almacenamiento”

Se trata de edificaciones de pequeñas dimensiones y ejecutadas con sistemas constructivos de baja o media calidad, con el objetivo de guardar vehículos u objetos.

Artículo 10.75 Fachadas

1. Las fachadas laterales vistas y las posteriores se tratarán en su composición y materiales coherentemente con los de la fachada principal, primando en cualquier caso la sencillez en su composición.

Artículo 10.76 Acabados y materiales de fachada

1. La elección de los materiales de la fachada estará basada en criterios de sencillez.
2. Las fachadas podrán terminarse en los siguientes materiales o acabados, siempre que se cumpla el criterio general de sencillez establecido:
 - a. Enfoscado o/y revoco.
 - b. Fachadas mixtas de ladrillo, aplacado de piedra o cerámico, enfoscados o/y revocos.
3. Se prohíben expresamente los acabados brillantes y/o metalizados.

Artículo 10.77 Carpintería exterior de huecos de fachada.

1. Las carpinterías podrán ser de cualquier material, siempre que estén acabados en los tonos predominantes de la zona homogénea y su acabado sea mate.
2. Se prohíbe explícitamente los acabados en aluminio anodizado en su color natural, así como las imitaciones a madera.
3. En obra nueva o cuando se realice la rehabilitación integral de un edificio, el tratamiento de las carpinterías deberá llevarse a cabo de manera unitaria.

Artículo 10.78 Rejerías

Todos los elementos metálicos en la fachada se pintarán preferentemente en color negro mate.

Artículo 10.79 Cubiertas

La cubierta del edificio podrá ser inclinada, permitiéndose también soluciones de cubierta plana o azotea. Se deberán cumplir las determinaciones establecidas en el artículo 10.8. Cubiertas del Capítulo I del presente Título. En cualquier caso, el acabado deberá ser en tonos neutros y mates (grises o marrones, evitando tonos metalizados y brillos).

Artículo 10.80 Aleros y cornisas

Las fachadas deberán rematarse con aleros o cornisas salvo casos excepcionales debidamente justificados, en razón del diseño general de la fachada y del entorno del edificio. La adopción de las soluciones constructivas y su definición formal será acorde con la configuración del edificio, la composición general de la fachada y las características del entorno. Se prohíben en todo caso los falsos históricos y las soluciones postizas.

TÍTULO XI: NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN**CAPÍTULO I. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS****Artículo 11.1 Tipos de intervención****1. Conservación.**

Intervenciones respetuosas, empleando elementos que no alteran las condiciones formales del espacio y de los edificios o elementos de configuración del mismo. Siempre que sea posible se utilizarán materiales tradicionales con diseños similares a los originales.

2. Reforma.

Intervenciones tendentes a la Innovación del espacio y/o materiales para mejorar su funcionalidad y/o su configuración, llegando en casos, incluso a la adopción de nuevos instrumentos constructivos o figurativos, respecto a los empleados tradicionalmente.

3. Reposición.

Suponen intervenciones menos profundas, debiéndose preservar las condiciones ambientales existentes mediante un cuidadoso diseño del conjunto y una apropiada elección de los elementos, pudiendo emplearse materiales nuevos, pero, asegurando su integración en las condiciones ambientales del mismo.

5. Nueva Implantación.

Permite la sustitución total o parcial de los elementos deteriorados o inadecuados, por otros similares o diferentes, de acuerdo con las condiciones de tratamiento asignadas a cada espacio, pero, sin modificar las condiciones formales generales del espacio.

Artículo 11.2 Pavimentación de las vías públicas. Condiciones generales de diseño

1. El diseño de pavimentos se adaptará a las características urbanas de cada tramo.
2. Respecto a la colocación de las piezas, losas o baldosas se mantendrá siempre la mayor dimensión de la baldosa perpendicular a la fachada.
3. Los ámbitos urbanos en cuyo entorno existan elementos protegidos, se considerará fundamental el tratamiento armonioso de la pavimentación, evitando la intrusión en la percepción visual del conjunto.
4. Como criterio básico de intervención en el patrimonio histórico, la intervención en accesibilidad se intentará que pase lo más inadvertida posible, de tal manera que la persona que visite el ámbito pueda imaginar una visión general del espacio antes de la intervención.
5. Salvo en obras de conservación y reposición, las intervenciones deben leerse claramente como un añadido de este tiempo y en absoluto pretenderán confundir la lectura del observador, haciéndole creer que la pavimentación nueva, y sus piezas, correspondan a piezas originales o históricas.
6. Los canales de recogida de agua, serán de idéntico material al de las calzadas. La disposición de los adoquines o piezas será en sentido contrario a los contiguos con dos o tres hiladas según los anchos de las vías. Este enlistado será continuo en toda la calle y albergará los sumideros de lluvia.
7. Las escaleras y su peldañado, se estructurarán y diseñarán con un ancho suficiente en sus mesetas, cumpliendo criterios de accesibilidad, así como con protecciones laterales y pasamanos.

8. Acorde a las directrices de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y el Programa Ciudad Sostenible de la Junta de Andalucía, los instrumentos de ordenación detallada que se redacten en desarrollo de la presente Innovación, deberán incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las nuevas calles, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible y favorecer la adaptación al cambio climático. En la ordenación pormenorizada se procurará una anchura de las aceras adecuada para el óptimo desarrollo del arbolado y su compatibilidad con el tránsito peatonal. En la selección de las especies vegetales se atenderá a la alergenicidad de las mismas, optando por especies poco alergénicas. Esta norma será también de aplicación en proyectos de urbanización u obras públicas ordinarias.
9. En obras de reforma y nueva implantación, resultará preceptiva la plantación de arbolado en vías exclusivamente peatonales para anchos superiores a cuatro metros (4 m). Cuando exista tráfico rodado, ya sea en viario exclusivo o compartido, éste será preceptivo en anchos superiores a cinco metros y medio (5.5 m). La distancia longitudinal entre árboles no será superior a dieciséis metros (16 m), pudiéndose adaptar excepcionalmente por razones de protección al patrimonio arquitectónico al que se adosa (fachadas de iglesias, monumentos, edificios de especial catalogación, perspectivas urbanas singulares, etc). La dimensión de los alcorques no será inferior a ochenta centímetros (80 cm), prefiriéndose, en la medida de lo posible, aquellos iguales o superiores a un metro (1 m). Excepcionalmente, en vías con ancho inferior a siete metros (7 m), podrá eximirse de manera suficientemente justificada en el proyecto técnico de la previsión de arbolado cuando concurren razones de especial interés en la perspectiva urbana e histórica o razones técnicas que imposibiliten su cumplimiento (patrimonio arqueológico, altura desproporcionada respecto al ancho de la calle en edificios colindantes, etc).
10. En obras de reforma y nueva implantación, el proyecto preverá las canalizaciones necesarias para el soterramiento de las infraestructuras existentes sobre la vía en cuestión, pudiéndose eximir tal circunstancia por razones técnicas (y nunca económicas) por la Delegación competente en materia de Obras e Infraestructuras Municipales, previos informes técnicos emitidos al respecto.

Artículo 11.3 La Carta de Pavimentos y Mobiliario Urbano

El presente documento de Innovación del PGOU para la Ordenación Estructural y Pormenorizada con Contenido de Protección del Conjunto Histórico de Ronda, programa una Carta de Pavimentos y Mobiliario Urbano en el ámbito del Conjunto Histórico, que se tramitará como Ordenanza. En esta ordenanza, que se someterá a información pública, se establecerán determinaciones relativas a la urbanización de los viales y espacios libres. En el citado trámite de información pública, se dará trámite de audiencia a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico para que establezca, si lo estima oportuno, las directrices pertinentes.

Artículo 11.4 Estacionamientos en Vía Pública.

Los estacionamientos en las vías públicas, cuando éstos se permitan, no interferirán el tránsito por las vías debiendo contar, en la medida en que esto sea posible, con un pasillo de circulación.

Artículo 11.5 Señalizaciones en vías públicas.

A exclusiva iniciativa municipal, se admitirán con carácter excepcional en el ámbito del Plan, elementos señalizadores con información de interés que deberán responder a un diseño unitario en todo el Conjunto Histórico y atenderán a los principios de máxima simplicidad y escaso impacto paisajístico.

Artículo 11.6 Mobiliario urbano.

1. Tal y como se ha indicado, el presente documento de Innovación del PGOU para la Ordenación Estructural y Pormenorizada con Contenido de Protección del Conjunto Histórico de Ronda, programa una Carta de Pavimentos y Mobiliario Urbano en la que se establecerán determinaciones relativas al diseño, materiales, dimensiones, etc. de los distintos tipos de mobiliario urbano.
2. Dependiendo de la función que desempeñan, además de su caracterización, los elementos del mobiliario urbano a regular se clasifican en 5 bloques:
 - a. Alumbrado público

- b. Señalización
 - c. Límites
 - d. Mobiliario urbano
 - e. Elementos de jardinería
3. Cualquiera de estos elementos debe ser acorde al carácter del espacio urbano de la zona histórica en que se inserta, tanto por su escala y calidad formal, como por sus materiales, colores o texturas. La adecuación del mobiliario urbano requiere calidad en su composición formal, nobleza y durabilidad en sus materiales, serenidad en sus colores y formas.
 4. El Ayuntamiento garantizará la adecuación del mobiliario urbano nuevo y la renovación, en el menor plazo posible, del existente inadecuado o deteriorado.

CAPÍTULO II. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Artículo 11.7 Urbanización.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular los espacios libres dispuestos en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Cuando los diferentes niveles en los que se desarrolle el espacio libre público lo permitan, bajo la rasante del mismo podrán ubicarse usos dotacionales, siempre que la superficie de los mismos no supere el 10% de la superficie bruta del espacio libre y siempre que su ubicación no perjudique al uso principal de espacio libre público sobre rasante, todo ello sin alterar las rasantes naturales o existentes en el diseño del espacio libre.

En general la disposición de los pavimentos procurará la eliminación de bordillos y acerados, para mejorar la unidad del espacio público con pendientes suaves que favorezcan los requerimientos de accesibilidad peatonal y eliminación de barreras arquitectónicas. Se emplearán materiales nobles, similares a los empleados en las vías públicas.

Artículo 11.8 Arbolado y vegetación de los Espacios Públicos.

1. Se desarrollarán actuaciones de nueva plantación o renovación del arbolado y vegetación existentes, con especial atención a los espacios públicos incluidos en el Catálogo de Protección del presente Plan. Se procurará el uso de especies tradicionales, de bajo mantenimiento y proporcionados a la escala y carácter del espacio donde se implantan. Se evitará la ocultación de monumentos o elementos patrimoniales de especial interés, así como de perspectivas urbanas singulares.
2. Los árboles dispondrán del alcorque adecuado, debiendo cubrirse mediante con piezas específicas cuando éste pudiera suponer una barrera al tráfico peatonal. También dispondrán de tutores y los sistemas de riego y mantenimiento que garanticen su crecimiento correcto. Siempre que sea posible, se recomienda dimensiones mínimas de un metro (1 m) de lado.
3. Además de lo indicado, se deberán cumplir las determinaciones contempladas en la Sección 2ª Protección del Arbolado Singular, del Capítulo VII: El Paisaje Urbano, del Título VII de la presente Normativa.

Artículo 11.9 Otros Criterios para el diseño y urbanización de los espacios libres

Se potenciará la utilización de especies de carácter autóctono evitando en todo caso la utilización de especies exóticas invasoras de flora. Se supervisará su mantenimiento por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía.

Los desmontes, los muros y en general los taludes, deberán tener unos acabados que permitan una fácil integración paisajística y que eviten la erosión. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies y formas parecidas al paisaje existente, evitando las formas geométricas y realizando plantaciones en general con bordes difusos, teniendo en cuenta el entorno en que se realizan y la capacidad de drenaje del terreno.

Además se procurará que se utilicen materiales tipo arena o piedra, evitando en la medida de lo posible materiales como el hormigón ya que no permiten el refugio de micro fauna. En el diseño se procurará la incorporación de muretes y rocallas cuyas formas irregulares sirvan de refugio a reptiles y pequeña avifauna.

Las semillas y las plantas utilizadas para la restauración, procederán de viveros autorizados que en todo caso dispondrán del correspondiente certificado de material genético seleccionado o se podrán recolectar semillas de plantas silvestres de la zona. (mezcla de trigo, veza, avena, y semillas recolectadas localmente) y vegetación arbustiva autóctona de crecimiento rápido.

Quedará prohibido el uso de especies consideradas invasivas o hiperalérgicas. -Se procurará el uso de tratamientos fitosanitarios integrales en los que se dé prioridad a la lucha biológica para el tratamiento de plagas.

Se tomarán las medidas necesarias para evitar la contaminación de acuíferos y los daños a la flora y fauna relacionados, así como para favorecer la infiltración y evitar la compactación del suelo, en las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante el empleo de acolchados u otras tecnologías con idéntico fin.

Artículo 11.10 Servidumbres de infraestructuras.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

CAPÍTULO III. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Artículo 11.11 El Dimensionamiento y la conexión de las Redes.

1. En cualquier actuación de edificación o urbanización que requiera obras de urbanización y en la que las necesidades sean superiores a las de las redes de infraestructuras existentes, deberá garantizarse su conexión con los servicios existentes en el punto en el que dichos servicios tengan capacidad de suministro suficiente. El promotor tendrá la obligación de realizar a su costa dichas obras de conexión según indicaciones de las compañías suministradoras.
2. Las conexiones con la red municipal de agua potable y saneamiento se realizará en el punto más próximo en que sea posible y a la profundidad que señalen los servicios técnicos municipales.

Artículo 11.12 Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento.

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento, empleándose con carácter general la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.
2. El diámetro mínimo será de cien (100) milímetros en la red general de distribución.

Artículo 11.13 Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. El sistema será separativo en todos los desarrollos en el Suelo Urbano en caso de que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.
2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos cincuenta (250) milímetros. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.
3. La conexión a la red general de alcantarillado se hará al pozo de registro existente más próximo o mediante un pozo de registro de dimensiones mínimas especificadas por los Servicios Técnicos Municipales, siempre que la red existente tenga suficiente capacidad.
4. Los materiales a emplear y las calidades mínimas se adecuarán a los criterios de los servicios técnicos municipales en cada momento, que establecerán los materiales que se consideren más adecuados al uso y situación previstos.

Artículo 11.14 Instalaciones de Alumbrado en Viales y Espacios Libres públicos.

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía, recomendándose los niveles que a continuación se establecen con carácter general:

Viaro urbano principal:

mayor de 30 lux / uniformidad mayor de 0.45

Viario urbano de carácter local: entre 25 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.35

Plazas y áreas de estancia o paseo: entre 20 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.30

Parques y zonas ajardinadas: entre 5 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.20

En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.

2. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador - reductor.
3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.
4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.
5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.
6. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.
7. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.
8. Se prohíbe la utilización de color blanco neutro o blanco frío, debiendo ser el color de la luz, en todo caso, inferior a 3500 k.

Artículo 11.15 Plan Director de Iluminación del Casco Histórico de Ronda

La presente Innovación del PGOU prevé, en un plazo máximo de 3 años, la redacción de un Plan Director de Iluminación para el ámbito del Conjunto Histórico de Ronda.

Las determinaciones incluidas en la presente normativa relativas al diseño, colocación, factores de iluminación y demás características propias de la instalación de alumbrado público, tendrán carácter provisional hasta la redacción del citado Plan Director.

Artículo 11.16 Infraestructuras de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones.

1. En relación al tendido de redes de energía eléctrica, telefonía y telecomunicaciones se tendrán en cuenta las siguientes restricciones:
 - En el caso de intervenciones en vías o espacios públicos existentes (proyectos de urbanización, reparación, etc), siempre que sea técnica y económicamente viable se procederá al soterrado de los tendidos aéreos existentes. En este sentido, el promotor de la actuación (el ayuntamiento en caso de ser una intervención pública), comunicará la intervención a realizar a las distintas compañías suministradoras, a fin coordinar la actuación y minimizar costes.
 - En el caso de apertura de nuevos viales o proyectos de urbanización de ámbitos no desarrollados, todas las líneas de suministro (electricidad, telefonía, agua, gas, televisión...) nuevas deberán ir enterradas, siempre que sea técnica y económicamente viable.
 - En caso de reparaciones o ampliaciones del cableado aéreo, se procurará el soterramiento del mismo siempre que sea técnica y económicamente viable. En el caso de que se realice por las compañías suministradoras, se realizara a su costa exclusiva en el Proyecto que desarrolle esta reparación y/o ampliación.

- En cualquier caso, se recomienda la utilización de medidas para minimizar el impacto visual de las infraestructuras, pudiendo fomentar las técnicas de mimetismo, que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico de que se trate. Se podrán tener en cuenta para ello las medidas adoptadas en el acuerdo existente entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y los operadores de telefonía móvil. Todo ello siempre considerando la viabilidad técnica y económica del proyecto.
- 2. En los proyectos de urbanización que se desarrollen con arreglo al presente Plan, se deberá diseñar una red de telecomunicaciones, con el objeto de que los edificios de nueva construcción incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, dispongan de una infraestructura común de Telecomunicaciones, según establece la citada disposición general.
- 3. Los proyectos de reurbanización que se realicen sobre el Conjunto Histórico de Ronda deberán incluir el soterramiento de las redes de energía eléctrica, telefonía, televisión, ...etc., para lo cual el Ayuntamiento establecerá los Convenios correspondientes con las Compañías suministradoras.
- 4. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.
- 5. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas.

Artículo 11.17 Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.
2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.
3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo, se enterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

Artículo 11.18 Ordenación del Subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Artículo 11.19 Ubicación de Instalaciones Colectivas.

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios

privativos, cumpliéndose con las especificaciones del RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificaciones, y de la normativa sectorial vigente.

TÍTULO XII: PROTECCIÓN AMBIENTAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 12.1 Cumplimiento de la normativa Ambiental.

1. El régimen de protecciones que se regula en este Capítulo deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental y de las determinaciones del planeamiento territorial y general sobre la protección de los recursos y prevención de riesgos que el plan hace suyas, incorporándolas a su normativa, con el objeto de regular la protección y mejora de los valores ambientales y paisajísticos municipales.
2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
3. Se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en el documento de Estudio Ambiental Estratégico del presente Plan.
4. Las figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), los Planes de Sectorización, así como los Proyectos de Urbanización, incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico del plan con el grado de detalle y funciones propias de cada instrumento así como las medidas correctoras que contenga la Declaración Ambiental Estratégica del Plan, sin perjuicio de lo establecido en las presentes normas.
5. Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de la Comunidad Autónoma Andaluza sobre protección ambiental. De igual forma serán de aplicación preferente las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente. Asimismo se estará a lo dispuesto por cualquier otra normativa que las pueda sustituir. En el caso de coincidir dos normativas, se estará a lo dispuesto en la más restrictiva

Artículo 12.2 Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo.

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:
 - a. Se deberá concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
 - b. Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen. Se incluirá también la dotación de agua no potable para otros usos.
 - c. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.
 - d. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.

Para minimizar el impacto que genera el sellado del suelo en la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes, los proyectos de urbanización, los proyectos de obra de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación, deberán incluir en el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que resulte estrictamente necesario. Para favorecer la infiltración y evitar la compactación

del suelo, en las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante el empleo de acolchados u otras tecnologías con idéntico fin. Se respetará:

- En las aceras de ancho superior a 1,5 m, un 20% como mínimo de superficie permeable.
 - En bulevares y medianas, un 50% como mínimo de superficie permeable.
 - En plazas y zonas verdes urbanas, un 35% como mínimo de superficie permeable.
2. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/ suministro.

Artículo 12.3 Condiciones de Protección del medio ambiente.

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:
- Disposiciones generales
 - Gestión de residuos y vertidos.
 - Calidad ambiental de los suelos.
 - Contaminación lumínica
 - Contaminación acústica y vibratoria.
 - Régimen de zonificación acústica
 - Diseño medioambiental.
 - Protección de los recursos naturales
2. En todo caso será de aplicación lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o cualquier otra norma que la sustituya.

CAPÍTULO II. CALIDAD AMBIENTAL DE LOS SUELOS

Artículo 12.4 Criterios y estándares de declaración de suelos contaminados.

1. Conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por la que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, y el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados; el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminantes del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.
2. Dicha propuesta con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la citada Delegación Provincial.

Artículo 12.5 Definición de actividades potencialmente contaminantes.

Tendrán la consideración de actividades potencialmente contaminantes del suelo las actividades industriales y comerciales incluidas en el Anexo I del citado Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, con un consumo anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros

Artículo 12.6 Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes.

1. Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de los suelos, conforme a lo dispuesto en Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.
Los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes, deberán presentar un informe de situación, tal y como se establece en la legislación vigente. En el caso de que el instrumento de planeamiento por el que se desarrolle se encuentre sometido a algún procedimiento de prevención ambiental, se incorporará al mismo de forma ineludible.
2. A la vista de dicho informe, si procede el organismo ambiental competente podrá recabar informes complementarios más detallados que permitan evaluar el grado de contaminación del suelo.
3. Mientras el suelo esté sometido a investigación no podrá realizarse ninguna actuación sobre el mismo sin el consentimiento expreso de la Consejería competente en medio ambiente. Si estos se hubieran iniciado, la Consejería competente en medio ambiente podrá adoptar las medidas necesarias para la paralización temporal de dichos trabajos.
4. En todo caso, no se podrá conceder licencia o autorización definitiva o provisional que suponga el comienzo a las obras o movimiento de tierras, hasta que el órgano ambiental haya realizado la evaluación del grado de contaminación y declarar, en su caso, la descontaminación del suelo.
5. Los suelos en los que se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante que debido a la regularización de la delimitación de suelo urbano efectuada en el PGOU cambien su clasificación sin quedar incluidos en ninguna actuación urbanística deberán presentar el citado informe de situación de los suelos.
6. El contenido que debe tener el estudio de situación de suelos a presentar por los titulares de los terrenos afectados se ajustará a lo establecido en el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, o cualquiera que lo sustituya.
7. Las empresas que se implanten cuyas actividades sean potencialmente contaminadoras del suelo, por estar recogidas en el anexo I del Real Decreto 9/2005 modificado por la Orden PARA/1080/2017, de 2 de noviembre, están obligadas, de acuerdo con lo indicado en el decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, a remitir a la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de medio ambiente un informe de situación en los supuestos siguientes:
 - Establecimiento
 - Ampliación
 - Cambio de titularidad
 - Clausura de la actividad y con la periodicidad que reglamentariamente se determine. En el caso de cese de actividad el informe a presentar será el Informe Histórico de Situación, regulado en el Decreto 18/2015.

Artículo 12.7 Vertidos gaseosos y calidad del aire.

1. Los vertidos gaseosos quedarán regulados por la normativa sectorial vigente, Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico, Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, y aquella otra que pudiera sustituirla.
Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la citada normativa.
2. En los proyectos de urbanización de los distintos sectores y áreas de reforma interior se asegurará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de calidad del aire.
3. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen gases, olores u otros contaminantes

atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a implantar.

4. Las reordenaciones urbanísticas, las autorizaciones de actividades industriales y extractivas, las modificaciones de infraestructuras, etc. deberán controlar las emisiones de contaminantes y partículas, de modo que dichas actuaciones no supongan un incremento de los niveles legales de emisiones permitidos.
5. En la construcción, rehabilitación y demolición de los edificios se deberán cubrir las fachadas con lonas o dispositivos similares, por tal de evitar la generación de partículas.
6. A nivel doméstico, se desarrollarán medidas para reducir el consumo de combustibles, como por ejemplo: renovación de calderas y calentadores domésticos, la renovación de electrodomésticos, eficiencia energética en edificios, etc.
7. La mejora de la calidad del aire pasa por una mejora de la movilidad, por lo que se deberá tener en cuenta las medidas de prevención establecidas en el Plan de Movilidad Urbana (PMU). Marcando los siguientes objetivos:
 - Alcanzar una reducción en la emisión de CO₂ por el sistema de movilidad
 - Disminuir la emisión de gases contaminantes derivados de la movilidad urbana
 - Reducir el nivel de ruido en el viario urbano, acometiendo medidas paliativas para los colectivos que sufren niveles por encima de los admisibles.
 - Redistribuir el espacio público de manera que se favorezca al transporte público, al peatón, al ciclista, reduciendo el espacio viario actualmente dedicado al automóvil.
 - Promover la eliminación de barreras infraestructurales (viarias, ferroviarias), haciendo viable el tránsito peatonal y ciclista a través de las mismas.

De esta forma se pretende reducir la huella de carbono derivada del tráfico rodado.

Para fomentar la “movilidad sostenible” los organismos públicos se inclinan por una política “multienfoque”, que aborda los diversos problemas que el gran número de vehículo acarrea y trata de paliarlos en la medida de lo posible con diferentes iniciativas planteadas en varios ámbitos. Así, se crea la Proposición de Ley de Movilidad Sostenible, con el objeto de establecer los principios y objetivos a los que debe responder una gestión de la movilidad de las personas y del transporte de las mercancías dirigida a la sostenibilidad y la seguridad, y definir los instrumentos y órganos adecuados para garantizar una movilidad sostenible.

En su artículo 10 se definen los Planes Directores Autonómicos de Movilidad Sostenible (PDAMS), que serán elaborados por las Comunidades Autónomas y cuyo objeto será el desarrollo en su ámbito territorial de los siguientes aspectos:

- a. Diagnóstico, seguimiento y gestión de la movilidad de la zona.
- b. Ordenación del tráfico interurbano de automóviles.
- c. Promoción y financiación adecuada de las infraestructuras y servicios de los transportes públicos colectivos.
- d. Fomento del uso de la bicicleta y de los desplazamientos a pie.
- e. Ordenación y explotación de la red viaria principal de la zona.
- f. Organización del aparcamiento intrazonal.
- g. Transporte y distribución de mercancías.

CAPÍTULO III. GESTIÓN DE RESIDUOS Y VERTIDOS

Artículo 12.8 Disposiciones generales.

1. La gestión de los residuos se realizará de la forma prevista en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de

Andalucía y la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, teniendo como prioridad la reducción de la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje.

2. Con objeto de cumplir las obligaciones de planificación de las Entidades Locales sobre los residuos cuya gestión es de competencia municipal, indicadas en el PDTGRN P y Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el Ayuntamiento deberá elaborar y aprobar las siguientes Ordenanzas municipales:
 - Elaboración y aprobación de una ordenanza municipal sobre prevención y gestión de residuos, a fin de regular la prevención y gestión de los mismos en el ámbito municipal o, en su caso, adaptar la existente a los contenidos indicados en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, en el plazo indicado en su disposición transitoria décima.
 - Elaboración y aprobación de una ordenanza municipal sobre residuos de la construcción y demolición (RCDs), que regule la prevención, producción, posesión, transporte, gestión y destino de estos residuos en el ámbito territorial del término municipal, y que contemple la definición de una tasa para gestión de los RCDs de obra menor, así como la regulación de la fianza para las obras mayores que condiciona el otorgamiento de la licencia de obras a la que se hace referencia en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, GICA.
3. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberá incorporar:
 - a. Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de residuos sólidos urbanos.
 - b. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos, deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.
4. Sólo podrá realizarse el vertido de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos legales y controlados habilitados para tal fin, que deberán situarse en Suelo no Urbanizable de acuerdo a las condiciones que para este tipo de suelo establezcan estas normas.
5. Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertederos legalizado, entendidas en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas, estén reguladas por normativa específica, en especial a los residuos peligrosos, deberán tratarse o acondicionarse según se establezca en las mismas
6. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos doméstico o industrial a la red de alcantarillado.
7. No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas, embalses y aguas marítimas.
8. Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

Artículo 12.9 Gestión de Residuos de Construcción y demolición.

De las obligaciones que se imponen a los productores y poseedores de residuos de construcción y demolición según el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los RCD's (Residuos de Construcción y Demolición), y se excluyen a los de obras menores de construcción y reparación domiciliaria, ya que tienen la consideración de residuo urbano y estarán sujetos a los requisitos que establezca el Ayuntamiento de Ronda, en sus respectivas ordenanzas municipales.

Artículo 12.10 Gestión de residuos peligrosos.

Las empresas que se instales y sean productoras de residuos peligroso deberán presentar una comunicación previa al inicio de sus actividades. Si son instalaciones de tratamiento de residuos deberán autorizarse. Todo ello según la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el decreto 73/2012, de 29 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Artículo 12.11 Vertidos líquidos.

1. Los vertidos de aguas no podrán realizarse sin la pertinente autorización del Organismo de cuenca.
Las aguas residuales no podrán verter sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
2. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, canalizaciones, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la administración competente previo a la licencia municipal.
3. En el suelo urbano y urbanizable, todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal. En el caso de los núcleos secundarios, se instalarán depuradoras de bajo costo que eviten el vertido directo al terreno.
4. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la reglamentación de protección ambiental.
5. Para los nuevos sectores con uso industrial se definirá la ordenanza de vertidos aplicable a los mismos, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias. Dependiendo de estas características será necesario prever una depuración propia de las aguas residuales generadas o bien sistemas de tratamiento previos que reduzcan la carga contaminante.
6. Se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia (caso de usos industriales u otros en que se estime necesario).
7. Respecto a las fosas sépticas (como instalaciones e carácter provisional hasta que no se disponga de la posibilidad de conexión a la red de saneamiento municipal), se estará a lo dispuesto en la normativa medioambiental vigente y además a los siguientes extremos (siempre que no surjan mejores tecnologías disponibles al respecto):
 - a. La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de doscientos cincuenta (250) litros/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.
 - b. Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse 10 centímetros en el fondo para depósito de cienos y 20 centímetros en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.
 - c. La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.
 - d. No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y de 20 personas en las prefabricadas.
 - e. Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 centímetros de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 centímetros cuando se trate de hormigón en masa; 15 centímetros para hormigón armado «in situ» y 10 centímetros cuando se utilicen piezas de hormigón prefabricadas.
 - f. La fosa no podrá adosarse a los linderos de la parcela y estará situada en la parte más baja de la misma.
8. Durante la fase de construcción se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión. En caso de vertido accidental de

sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

9. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus afluentes de depuración previa

CAPÍTULO IV. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Artículo 12.12 Determinaciones.

La presente normativa recoge las determinaciones de la legislación vigente en materia de contaminación lumínica, a saber, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE). Todo ello sin perjuicio de que se estará a lo dispuesto en cualquier legislación que sustituya o desarrolle las anteriores.

En presente plan incluye en la cartografía la zonificación lumínica del ámbito de la innovación que afecta al Conjunto Histórico de Ronda, en la que se recogen e individualizan como E1 áreas oscuras o zonas de máxima protección frente a la contaminación lumínica, aquellos espacios inscritos en la red de Espacios Naturales protegidos, como el Tajo de Ronda.

Una vez se desarrolle reglamentariamente la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en relación a la zonificación lumínica, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, zonificará lumínicamente la totalidad del término municipal, con el fin de prevenir, minimizar y corregir los efectos de la dispersión de luz artificial hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas nocturnos en general, promover el uso eficiente del alumbrado, sin perjuicio de la seguridad de las personas usuarias, reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, principalmente, en entornos naturales e interior de edificios residenciales y salvaguardar la calidad del cielo.

Artículo 12.13 Ámbito de Aplicación.

1. Según la GICA el régimen previsto en esta ley para la contaminación lumínica será de aplicación a las instalaciones, dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados, en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Queda excluido del ámbito de aplicación de esta ley el alumbrado propio de las actividades portuarias, aeroportuarias y ferroviarias que se desarrollen en dichas instalaciones, el de los medios de transporte de tracción por cable, el de las instalaciones militares, el de los vehículos de motor, el de la señalización de costas y señales marítimas y, en general, el alumbrado de instalaciones que, por su regulación específica, requieran de unas especiales medidas de iluminación por motivos de seguridad.

También se considera excluida del ámbito de aplicación de esta ley la luz producida por combustión en el marco de una actividad sometida a autorización administrativa o a otras formas de control administrativo, si no tiene finalidad de iluminación.

2. Según el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, el Reglamento se aplicará a las instalaciones, de más de 1 kW de potencia instalada, incluidas en las instrucciones técnicas complementarias ITC-BT del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, siguientes:

- Las de alumbrado exterior, a las que se refiere la ITC-BT 09;
- Las de fuentes, objeto de la ITC-BT 31;
- Las de alumbrados festivos y navideños, contempladas en la ITC-BT 34.

A los efectos de este reglamento, se consideran los siguientes tipos de alumbrado:

- Vial (funcional y ambiental)

- Específico
- Ornamental
- Vigilancia y seguridad nocturna
- Señales y anuncios luminosos
- Festivo y navideño

Este reglamento se aplicará:

- A las nuevas instalaciones, a sus modificaciones y ampliaciones.
- A las instalaciones existentes antes de su entrada en vigor, cuando, mediante un estudio de eficiencia energética, la Administración Pública competente lo considere necesario.
- A las instalaciones existentes antes de su entrada en vigor, que sean objeto de modificaciones de importancia y a sus ampliaciones, entendiéndose por modificación de importancia aquella que afecte a más del 50% de la potencia o luminarias instaladas.

Se excluyen de la aplicación de este reglamento las instalaciones y equipos de uso exclusivo en minas, usos militares, regulación de tráfico, balizas, faros, señales marítimas, aeropuertos y otras instalaciones y equipos que estuvieran sujetos a reglamentación específica.

Artículo 12.14 Zonificación.

1. La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental determina que para el establecimiento de niveles de iluminación adecuados a los usos y sus necesidades, se distinguen los siguientes tipos de áreas lumínicas, cuyas características y limitaciones de parámetros luminotécnicos se establecerán reglamentariamente:

E1. Áreas oscuras. Comprende las siguientes zonas:

- 1º. Zonas en espacios naturales con especies vegetales y animales especialmente sensibles a la modificación de ciclos vitales y comportamientos como consecuencia de un exceso de luz artificial.
- 2º. Zonas de especial interés para la investigación científica a través de la observación astronómica dentro del espectro visible.

E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido: terrenos clasificados como urbanizables y no urbanizables, no incluidos en la zona E1.

E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio. Comprende las siguientes zonas:

- 1º. Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en la periferia, con densidad de edificación media-baja.
- 2º. Zonas industriales.
- 3º. Zonas dotacionales con utilización en horario nocturno.
- 4º. Sistema general de espacios libres.

E4. Áreas que admiten flujo luminoso elevado. Comprende las siguientes zonas:

- 1º. Zonas incluidas dentro del casco urbano con alta densidad de edificación.
- 2º. Zonas en las que se desarrollen actividades de carácter comercial, turístico y recreativo en horario nocturno.

2. El RDEE recoge en la IT-EA-03 “Resplandor luminoso nocturno y luz intrusa o molesta”, la necesidad de zonificar el territorio según el grado de protección que se requiera, acorde al uso del suelo, como se muestra en la siguiente tabla.

CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS	DESCRIPCIÓN
E1	ÁREAS CON ENTORNOS O PAISAJES OSCUROS: Observatorios astronómicos de categoría internacional, parques nacionales, espacios de interés natural, áreas de protección especial (red natura, zonas de protección de aves, etc.), donde las carreteras están sin

	iluminar
E2	ÁREAS DE BRILLO O LUMINOSIDAD BAJA: Zonas periurbanas o extrarradios de las ciudades, suelos no urbanizables, áreas rurales y sectores generalmente situados fuera de las áreas residenciales urbanas o industriales, donde las carreteras están iluminadas.
E3	ÁREAS DE BRILLO O LUMINOSIDAD MEDIA: Zonas urbanas residenciales, donde las calzadas (vías de tráfico rodado y aceras) están iluminadas.
E4	ÁREAS DE BRILLO O LUMINOSIDAD ALTA: Centros urbanos, zonas residenciales, sectores comerciales y de ocio, con elevada actividad durante la franja horaria nocturna.

Artículo 12.15 Competencias y criterios adicionales para la zonificación

1. La Consejería competente en materia de medio ambiente, oídos los ayuntamientos afectados, establecerá las zonas correspondientes al área lumínica E1 y los puntos de referencia. Con el fin de proteger las áreas oscuras, la zonificación colindante a una zona E1 sólo podrá tener clasificación E2.
2. Los municipios establecerán el resto de áreas lumínicas dentro de su término municipal en atención al uso predominante del suelo. Así mismo, podrán definir una clasificación del territorio propia siempre que respeten las características y limitaciones establecidas reglamentariamente para las áreas lumínicas previstas en el artículo 63 de esta ley.
3. Reglamentariamente se establecerán las características y el procedimiento de declaración de las áreas lumínicas y puntos de referencia y los plazos para revisar la zonificación, así como los criterios para la consideración de la densidad de edificación como alta, media o baja y la determinación del horario nocturno.
4. Las zonas E1 de máxima protección de Andalucía se aprobaron por Resolución de 25 de enero de 2012 de la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental. El procedimiento para la aprobación del resto de zonas lumínicas, según la Ley GICA, ha de desarrollarse reglamentariamente. Por tanto, hasta la aprobación del nuevo reglamento, los Ayuntamientos no tienen la obligación de zonificar sus términos municipales. No obstante, aquellos municipios que decidan optar por la preservación del cielo nocturno, como patrimonio natural, fomentando así su explotación como recurso cultural, económico y científico, pueden definir las zonas lumínicas de su competencia de forma voluntaria, aplicando los criterios recogidos en dicha ley. En cuanto a los ayuntamientos que ya disponen de zonificación lumínica aprobada, ésta sigue estando vigente.

Artículo 12.16 Zonificación lumínica

1. En el presente plan se establecen como zonas E1 áreas oscuras, aquellos espacios pertenecientes a la Red de Espacios Naturales Protegidos.
2. En relación al tipo de lámpara, se emplearán aquellas que proporcionen mayor eficiencia energética del alumbrado y resulten compatibles con las exigencias contempladas en el presente Reglamento.
En zonas E1 las lámparas deben evitar en lo posible la emisión en la banda de longitudes de onda corta del espectro visible, concentrando la luz mayoritariamente en longitudes de onda superiores a 525 nm. La distribución espectral de la luz emitida por las lámparas ha de ser tal que la suma de las radiancias espectrales para todas las longitudes de onda menores de 440 nm sea inferior al 15% de su radiancia total. En el caso de emplearse leds, la suma de las radiancias espectrales para todas las longitudes de onda menores de 500 nm será inferior al 15% de su radiancia total. Si es superior, deberán aplicarse filtros para cumplir los límites anteriores. Cuando el uso de la zona iluminada no requiera un alto grado de reproducción cromática y cuando las características técnicas lo permitan, se optará por lámparas monocromáticas o cuasi monocromáticas.

3. En zonas clasificadas como E1, el alumbrado exterior que no sea necesario por motivos de seguridad, se mantendrá apagado durante el horario nocturno.
4. En estas áreas se deberán cumplir con las determinaciones, en función de su zonificación, recogidas tanto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (RDEE).

Artículo 12.17 Restricciones de uso

1. Según la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental no se permiten con carácter general:
 - El uso de ledes, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.
 - La iluminación de playas y costas, a excepción de aquellas integradas, física y funcionalmente, en los núcleos de población.
 - El uso de luminarias no monocromáticas en la zona de influencia del punto de referencia y en la zona de influencia adyacente.
 - El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.
 - La instalación de rótulos luminosos en zonas E1.
2. Las restricciones establecidas en el apartado anterior se podrán excepcionar en los siguientes supuestos:
 - Por motivos de seguridad ciudadana.
 - Para operaciones de salvamento y otras situaciones de emergencia.
 - Para eventos de carácter temporal con especial interés social, cultural o deportivo.
 - Para iluminación de monumentos o enclaves de especial interés histórico-artístico.
 - Para otros usos del alumbrado de especial interés.

Artículo 12.18 Actividades con Instalaciones de alumbrado exterior

La Administración competente exigirá el cumplimiento de los requerimientos, establecidos tanto en la Ley GICA, como en el RDEE, a las nuevas actividades que se pongan en marcha.

Artículo 12.19 Parámetros luminotécnicos de obligado cumplimiento

Se establecen las siguientes restricciones:

- a. Se limitarán las emisiones luminosas hacia el cielo en las instalaciones de alumbrado exterior, con excepción de las de alumbrado festivo y navideño.
- b. La luminosidad del cielo producida por las instalaciones de alumbrado exterior depende del flujo hemisférico superior instalado y es directamente proporcional a la superficie iluminada y a su nivel de iluminancia, e inversamente proporcional a los factores de utilización y mantenimiento de la instalación.
- c. Para reducir las emisiones hacia el cielo tanto directas, como las reflejadas por las superficies iluminadas, la instalación de las luminarias deberá cumplir los siguientes requisitos:
 - Se iluminará solamente la superficie que se quiere dotar de alumbrado.
 - Los niveles de iluminación no deberán superar los valores máximos establecidos en la ITC-EA-02.
 - El factor de utilización y el factor de mantenimiento de la instalación satisfarán los valores mínimos establecidos en la ITC-EA-04.

En la mencionada ITC-EA-02, se establecen valores de iluminación de referencia para los distintos tipos de alumbrados recogidos en el ámbito de aplicación de la norma, que no pueden ser superados, en ningún caso, en más de un 20%.

Cabe destacar los siguientes casos:

- Los niveles máximos para alumbrado vial dependen de la clasificación del tipo de vía y de la clase de alumbrado.
- Los límites del alumbrado ornamental se establecen en función de la naturaleza de los materiales de la superficie a iluminar.

- En relación al alumbrado de señales y anuncios luminosos, se estipulan los siguientes valores máximos de luminancia (cd/m²):

Superficie (m ²)	Luminancia Máxima (cd/m ²)
$S \leq 0,5$	1.000
$0,5 < S \leq 2$	800
$2 < S \leq 10$	600
$S > 10$	400

istemas de regulación. Con la finalidad de ahorrar energía, disminuir el resplandor luminoso nocturno y limitar la luz molesta, a ciertas horas de la noche, deberá reducirse el nivel de iluminación en las instalaciones de alumbrado vial, alumbrado específico, alumbrado ornamental y alumbrado de señales y anuncios luminosos, con potencia instalada superior a 5 kW salvo que, por razones de seguridad, a justificar en el proyecto, no resultara recomendable efectuar variaciones temporales o reducción de los niveles de iluminación. Cuando se reduzca el nivel de iluminación, es decir, se varíe la clase de alumbrado a una hora determinada, deberán mantenerse los criterios de uniformidad de luminancia/iluminancia y deslumbramiento establecidos en la Instrucción ITC-EA-02.

Iluminación con proyectores:

En la ITC-EA-04, se regula la iluminación con proyectores.

Iluminación de superficies horizontales:

- Se emplearán preferentemente proyectores del tipo asimétrico con objeto de controlar la luz emitida hacia el hemisferio superior.
- El ángulo de inclinación en el emplazamiento, que corresponde al valor de $Imáx/2$ situado por encima de la intensidad máxima ($Imáx$) emitida por el proyector, será inferior a 70° respecto a la vertical. Es decir, que la inclinación de la intensidad máxima ($Imáx$) debe ser inferior a:
 - 60° para un proyector cuyo semiángulo de apertura por encima de la $Imáx$ sea de 10°.
 - 65° para un proyector cuyo semiángulo de apertura por encima de la $Imáx$ sea de 5°.

No obstante, en todo caso, el ángulo de inclinación correspondiente a la intensidad máxima ($Imáx$) será inferior a 70° respecto a la vertical.

La intensidad en ángulos superiores a 85° emitida por el proyector, se limitará a 50 cd/klm como máximo.

En iluminación de superficies verticales, como por ejemplo, la ornamental de fachadas y monumentos, siempre que resulte factible, deberán cumplirse los siguientes aspectos:

- Con objeto de controlar la luz, se emplearán preferentemente proyectores del tipo asimétrico o que dispongan del apantallamiento preciso.
- La iluminación deberá realizarse preferentemente en sentido descendente, es decir, de arriba hacia abajo.

Artículo 12.20 Parámetros Luminotécnicos Vinculados a la Zonificación Lumínica

1. Los niveles de los parámetros luminotécnicos recogidos en este epígrafe serán de aplicación cuando el ayuntamiento defina las zonas lumínicas de su competencia.
2. El flujo hemisférico superior instalado FHSinst o emisión directa de las luminarias a implantar en cada zona E1, E2, E3 y E4, no superará los límites establecidos en la siguiente tabla.

CLASIFICACIÓN DE ZONAS	FLUJO HEMISFÉRICO SUPERIOR INSTALADO FHSINST
E1	≤ 1%
E2	≤ 5%
E3	≤ 15%
E4	≤ 25%

3. En la ITC-EA-03, se establece la siguiente restricción para las lámparas:

En la Zona E1 se utilizarán lámparas de vapor de sodio. Cuando no resulte posible utilizar dichas lámparas, se procederá a filtrar la radiación de longitudes de onda inferiores a 440 nm.

4. Intrusión lumínica: En función de la clasificación de zonas (E1, E2, E3 y E4) la luz molesta procedente de las instalaciones de alumbrado exterior, se limitará a los valores indicados en la tabla

Parámetros luminotécnicos	Valores máximos			
	Observatorios astronómicos y parques naturales E1	Zonas periurbanas y áreas rurales E2	Zonas urbanas residenciales E3	Centros urbanos comerciales E4
Iluminancia vertical (Ev)	2 lux	5 lux	10 lux	25 lux
Intensidad luminosa emitida por las luminarias (I)	2.500 cd	7.500 cd	10.000 cd	25.000 cd
Luminancia media de las fachadas (Lm)	5 cd/m ²	5 cd/m ²	10 cd/m ²	25 cd/m ²
Luminancia máxima de las fachadas (Lmax)	10 cd/m ²	10 cd/m ²	60 cd/m ²	150 cd/m ²
Luminancia máxima de señales y anuncios luminosos (Lmáx)	50 cd/m ²	400 cd/m ²	800 cd/m ²	1.000 cd/m ²
Incremento de umbral de contraste (TI)	Clase de Alumbrado			
	Sin iluminación	ME 5	ME3 / ME4	ME1 / ME2
	TI = 15% para adaptación a L = 0,1 cd/m ²	TI = 15% para adaptación a L = 1 cd/m ²	TI = 15% para adaptación a L = 2 cd/m ²	TI = 15% para adaptación a L = 5 cd/m ²

Descripción de los parámetros:

- Iluminancia vertical (EV) en ventanas.
- Luminancia (L) de las luminarias medida como Intensidad luminosa (I) emitida por cada luminaria en la dirección potencial de la molestia.
- Luminancia media (Lm) de las superficies de los paramentos de los edificios que como consecuencia de una iluminación excesiva pueda producir molestias.
- Luminancia máxima (Lmax) de señales y anuncios luminosos.
- Incremento umbral de contraste (TI) que expresa la limitación del deslumbramiento perturbador o incapacitante en las vías de tráfico rodado producido por instalaciones de alumbrado distintas de las de viales. Dicho incremento constituye la medida por la que se cuantifica la pérdida de visión causada por dicho deslumbramiento. El TI producido por el alumbrado vial está limitado por la ITC-EA-02.

CAPÍTULO V. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA

Artículo 12.21 Prevención contra el ruido.

1. La presente Innovación incorpora en las presentes Normas el Régimen de la Zonificación Acústica del Municipio de Ronda y en los planos de Ordenación General los correspondientes a la cartografía acústica con

delimitación de las Áreas de Sensibilidad Acústica que afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable.

La delimitación y régimen aplicable se basa en los criterios y directrices del Anexo V del R.D. 1.367/2007 y la normativa Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2. Ordenanzas Municipales.

Conforme a lo establecido en el artículo 4.2 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, el Ayuntamiento deberá aprobar ordenanzas de protección contra la contaminación acústica que se ajusten al citado Decreto. Aplicando medidas correctoras o paliativas adoptadas para minimizar el posible efecto de las condiciones ambientales. Dicho Decreto desarrolla los preceptos establecidos en materia de contaminación acústica tanto en la Ley 7/2007 como en el R.D. 1367/2007, que desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Teniendo en cuenta la vigente normativa que define los Objetivos de la Calidad Acústica en función de la naturaleza del uso predominante del suelo, las proporciones del territorio que presentan un mismo uso predominante, pueden constituirse como Áreas de Sensibilidad Acústica, con lo que la ordenación del municipio dispondrá de un instrumento de gestión de la contaminación acústica existente y posible, y establecer mecanismos de prevención y mitigación de la misma, y mejorar los niveles de ruido en el municipio.

3. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente. Será de aplicación lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo, así como la Ordenanza Municipal de protección contra la contaminación acústica, o normas que los sustituyan.
4. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.
5. El Ayuntamiento aprobará el Mapa de Ruidos del municipio tal como establece la normativa vigente en materia acústica.
6. Se tendrá en cuenta la zonificación del municipio en Áreas Acústicas tal y como se establece en el presente Título y en la cartografía acústica del Plan. En cada Área Acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
7. No podrán concederse nuevas licencias de construcción si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica en el espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos según la tabla IV del Decreto 6/2013, independientemente de la zona acústica en la que se encuentren.
8. Deberá considerarse la compatibilidad acústica con usos colindantes a la hora de nuevos desarrollos.
9. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar, debiendo respetar los objetivos de calidad acústica establecidos para cada Área Acústica o por el Mapa de Ruidos Municipal.

10. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:
 - a. Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
 - b. En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.

CAPÍTULO VI. RÉGIMEN DE ZONIFICACIÓN ACÚSTICA**Artículo 12.22 Vigencia, revisión y modificación de la Zonificación Acústica.**

1. Se recoge la cartografía Acústica que delimita las Áreas de Sensibilidad Acústica (ASA, en adelante) y se establece la Zonificación Acústica General del Municipio de Ronda, en lo que afecta al ámbito del presente plan. La delimitación se ha basado en los criterios y directrices del Anexo V del R.D. 1367/2007 y la normativa Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
2. La delimitación de las ASA estará en vigor mientras lo esté el PGOU actual o se proceda a una Revisión de dicha delimitación. La delimitación de las ASA se revisará de manera periódica con un intervalo máximo de 10 años desde su aprobación por el Ayuntamiento de Ronda.
3. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de su ámbito de actuación. La delimitación en ASA de sus respectivos ámbitos de actuación recogerá la establecida en la Zonificación Acústica General del Municipio de Ronda, con las salvedades que se señalan en este y en el siguiente artículo.
4. Las innovaciones del planeamiento general que contengan cambios en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en su correspondiente ámbito territorial.

Artículo 12.23 Planeamiento urbanístico de desarrollo y zonificación acústica.

1. Igualmente, se formalizará la oportuna delimitación de las ASA dentro de su ámbito de actuación cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se definan los usos pormenorizados del suelo. Dichos planes contarán con una cartografía acústica específica que, aunque introduciendo las modificaciones propias de su mayor nivel de concreción, guardará las continuidades cartográficas pertinentes con la Zonificación Acústica General del Municipio de Ronda.
2. El planeamiento de desarrollo incluirá, así mismo, una cartografía con la Zonificación Acústica Pormenorizada en la que se delimite aquellas zonas, incluidas en una ASA donde coexistan usos compatibles pero distintos al predominante y con unos objetivos de calidad acústica (OCA, en adelante) en el interior y exterior de las edificaciones diferentes a los de la ASA en la que se insertan. Será obligatorio incluir un Estudio Acústico en los instrumentos de desarrollo en su ordenación pormenorizada cuando se incorporen usos compatibles en los que se produzcan diferencias de más de 5 dBA entre los objetivos de calidad acústica de las áreas de sensibilidad acústica que se definan, y sus colindantes.
3. El planeamiento de desarrollo contemplará, para los usos más sensibles que el predominante y para los usos menos sensibles que este, medidas adicionales para garantizar el cumplimiento de los OCA en el interior de las edificaciones. Dichas medidas pueden consistir en la separación espacial entre usos, evitando la colindancia, la exigencia de un aislamiento mayor, la reducción de la velocidad del tráfico motorizado o su eliminación en determinadas vías, u otras medidas con fines similares.

4. Caso de que una figura de planeamiento afecte a una Zona de Conflicto identificada en la cartografía acústica, dicho instrumento llevará a cabo las medidas pertinentes para garantizar que se alcance el cumplimiento de los OCA y que no se superan en todo caso los OCA en el interior y exterior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Artículo 12.24 Caracterización y Tipos de Áreas de Sensibilidad Acústica.

1. Cada ASA es una porción del territorio municipal que comparte idénticos objetivos de calidad acústica en el exterior de los edificios. Así, la representación gráfica de las ASA da lugar a la cartografía de los OCA y es un instrumento que facilita la aplicación de los valores límites de emisión e inmisión.
2. Los Tipos de áreas acústicas y los índices de ruido asociados que se utilizan en la cartografía acústica de Ronda se expresan en la siguiente tabla, diferenciando entre área urbana existente (considerando como tales las definidas en el artículo 2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre) y nuevas áreas urbanizadas:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO Existente / Nueva área		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65 / 60	65 / 60	55 / 50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75 / 70	75 / 70	65 / 60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculo	73 / 68	73 / 68	63 / 58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c	70 / 65	70 / 65	65 / 60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60 / 55	60 / 55	50 / 45
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen	En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos		
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Se establecerán por el ayuntamiento para cada caso en particular, atendiendo a aquellas consideraciones específicas de los mismos que justifiquen su clasificación como área acústica, previo informe de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.		

4. El Ayuntamiento de Ronda, y otras Administraciones competentes, podrá autorizar las medidas necesarias que dejen en suspenso temporalmente el cumplimiento de los OCA de aplicación en determinadas ASA, a petición de los titulares de los emisores acústicos, por razones debidamente justificadas y siempre que se demuestre que las mejores técnicas disponibles no permiten el cumplimiento de los objetivos.
5. Lo dispuesto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de rebasar temporal y ocasionalmente los objetivos de calidad acústica, cuando sea necesario en situaciones de emergencia o como

consecuencia de la prestación de servicios de prevención y extinción de incendios, sanitarios o de seguridad u otros de naturaleza análoga.

6. Previa valoración de la incidencia acústica, el Ayuntamiento de Ronda podrá autorizar, con carácter extraordinario, determinadas manifestaciones populares de índole oficial, cultural o religioso, como las ferias y fiestas patronales o locales, o determinados espacios dedicados al ocio, en los que se puedan superar los objetivos de calidad acústica.

Artículo 12.25 Valoración del Cumplimiento de los OCA.

1. Las valoraciones del cumplimiento de los OCA se acometerán conforme al procedimiento establecido en la Instrucción Técnica 2, del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, Ld, Le, o Ln, los valores evaluados cumplan en un periodo de un año, las siguientes condiciones:
 - a. Ningún valor supera los valores fijados en la tabla del artículo anterior.
 - b. El 97% de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en la tabla del artículo anterior.
2. En el plazo de 6 meses, como mínimo, y de 2 años, como máximo, desde la aprobación de la Zonificación Acústica General del municipio de Ronda se procederá por el Ayuntamiento a la medición del cumplimiento de los OCA en las Zonas de Conflicto incluidas en áreas urbanizadas existentes.
3. En el plazo de 6 meses, como mínimo, y de 4 años, como máximo, desde la aprobación de la Zonificación Acústica General del municipio de Ronda se procederá por el Ayuntamiento a la medición del cumplimiento de los OCA en las áreas urbanizadas existentes no afectadas por Zonas de Conflicto.

Artículo 12.26 Zonas de Protección Acústica Especial

1. Las ASA en las que se incumplan los OCA, aun observándose por los emisores acústicos los valores límites aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial por el Ayuntamiento de Ronda.
2. Desaparecidas las causas que provocaron la declaración, el Ayuntamiento de Ronda declarará el cese del régimen aplicable a las zonas de protección acústica especial.

Artículo 12.27 El Ayuntamiento de Ronda elaborará Mapas Singulares de Ruido y Planes de Acción en aquellas áreas donde se compruebe el incumplimiento de los OCA.

1. Los Mapas singulares tendrán entre otros los siguientes objetivos:
 - a. Permitir la evaluación global de la exposición a la contaminación acústica de una determinada zona.
 - b. Permitir la realización de predicciones globales para dicha zona.
 - c. Posibilitar la adopción de planes de acción en materia de contaminación acústica y en general de las medidas correctoras adecuadas.
2. Dichos mapas deberán contener la siguiente información:
 - a. Valor de los índices acústicos existentes o previstos en cada una de las ASA afectadas.
 - b. Valores límites y objetivos de calidad acústica aplicables a dichas áreas.
 - c. Superación o no, por los valores existentes, de los índices acústicos de los valores límites aplicables y cumplimiento o no de los objetivos aplicables de calidad acústica.
 - d. Número estimado de personas, de viviendas, de centros docentes y de hospitales expuestos.
3. Los mapas singulares de ruido deberán aprobarse, previo trámite de información pública por un periodo mínimo de un mes, y habrán de revisarse y, en su caso, modificarse, cada cinco años a partir de su fecha de aprobación.

Artículo 12.28 Planes de Acción.

1. El Ayuntamiento de Ronda previo trámite de información pública por un período mínimo de un mes, deberán elaborar planes de acción en materia de contaminación acústica correspondientes a los ámbitos territoriales de los mapas singulares.
2. Los planes de acción en materia de contaminación acústica tendrán, entre otros, los siguientes objetivos:

- a. Afrontar globalmente las cuestiones concernientes a la contaminación acústica en la correspondiente área o áreas de sensibilidad acústica.
 - b. Determinar las acciones prioritarias a realizar en caso de superación de los valores límites de emisión o inmisión o de incumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
 - c. Proteger las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto así definidas en el artículo 3.q y r de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
3. El contenido mínimo de los planes de acción en materia de contaminación acústica deberá precisar las actuaciones a realizar durante un período de cinco años para el cumplimiento de los objetivos establecidos en el apartado anterior.
- a. En caso de necesidad, el plan podrá incorporar la declaración de zonas de protección acústica especial.

Artículo 12.29 Zonas de Situación Acústica Especial.

1. Si las medidas correctoras incluidas en los Planes de Acción que se desarrollen en una zona de protección acústica especial no pudieran evitar el incumplimiento de los OCA, el Ayuntamiento de Ronda declarará el área acústica en cuestión como zona de situación acústica especial. En dicha zona se aplicarán medidas correctoras específicas dirigidas a que, a largo plazo, se mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los OCA correspondientes al espacio interior.

Artículo 12.30 Zonificación Acústica y Edificaciones

1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes ASA, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los OCA en el espacio interior que les sean aplicables.
2. El Ayuntamiento de Ronda, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrá conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los OCA en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

Artículo 12.31 Emisores acústicos y zonas de conflicto.

1. Conforme a la Ley 37/2003 del Ruido, los emisores acústicos se clasifican en:
 - a. Vehículos automóviles.
 - b. Ferrocarriles.
 - c. Aeronaves.
 - d. Infraestructuras viarias.
 - e. Infraestructuras ferroviarias.
 - f. Infraestructuras aeroportuarias.
 - g. Maquinaria y equipos.
 - h. Obras de construcción de edificios y de ingeniería civil.
 - i. Actividades industriales.
 - j. Actividades comerciales.
 - k. Actividades deportivo-recreativas y de ocio.
 - l. Infraestructuras portuarias.
2. Los titulares de emisores acústicos, cualquiera que sea su naturaleza, están obligados a respetar los correspondientes valores límite que les afecten y, en especial, los OCA de las ASA en las que se incluyan.
3. El Ayuntamiento de Ronda aplicará, en relación con la contaminación acústica producida o susceptible de producirse por los emisores acústicos, las previsiones contenidas en la normativa acústica en cualesquiera actuaciones previstas en la normativa ambiental aplicable.
4. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, el Ayuntamiento de Ronda se asegurará de que:

- a. Se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, entendiéndose como tales las tecnologías menos contaminantes en condiciones técnica y económicamente viables, tomando en consideración las características propias del emisor acústico de que se trate.
 - b. No se supere ningún valor límite aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en materia de servidumbres acústicas.
5. El contenido de las autorizaciones, licencias u otras figuras de intervención aludidas en los apartados precedentes podrá revisarse por el Ayuntamiento de Ronda, sin que la revisión entrañe derecho indemnizatorio alguno, entre otros supuestos a efectos de adaptarlas a las reducciones de los valores límite de emisión o de inmisión aplicables en función de la ASA donde se ubiquen.
 6. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por el Ayuntamiento de Ronda, si se incumple lo previsto en la normativa acústica o se supera los OCA en el interior de los edificios susceptibles de ser afectados por el emisor acústico.
 7. En las Zonas de Conflicto la correspondiente autorización, licencia o figura similar estará sujeta a la aplicación de un sistema de autocontrol de las emisiones acústicas debiendo los titulares de los correspondientes emisores acústicos informar acerca de aquél y de los resultados de su aplicación al Ayuntamiento de Ronda. Dicho sistema debe informar de manera remota y en continuo al órgano que el Ayuntamiento de Ronda designe para su seguimiento.
 8. Para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, previo al otorgamiento de licencias de edificación, deberá procederse a la realización de Estudios para la determinación de los niveles sonoros esperables, disponiendo de los medios de protección acústica o estableciendo limitaciones en la edificación para no superar los umbrales de ruido establecidos en la legislación

CAPÍTULO VII. DISEÑO MEDIOAMBIENTAL

Artículo 12.32 Condiciones de diseño medioambiental.

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:
 - a. La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
 - b. La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
 - c. La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
 - d. La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
 - e. La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
 - f. La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
 - g. La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.

Artículo 12.33 Acondicionamiento térmico pasivo.

Todo edificio de nueva construcción o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible, mediante la combinación adecuada de:

- a. Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- b. Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a 1 m².
- c. El acceso directo desde el exterior a locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o esclusas cortavientos de doble puerta.
- d. Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los parámetros perimetrales del mismo, se diseñarán de acuerdo con lo previsto en el Código Técnico de la Edificación y en estas normas.

Artículo 12.34 Exigencias sobre el uso de materiales.

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

Artículo 12.35 Ahorro energético.

1. A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones:
 - a. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente natural (solar), de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico.
 - b. Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino y recomendándose lámparas de bajo consumo.
 - c. Energía solar: toda edificación nueva que no sea residencial unifamiliar incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60% de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior.
 - d. Otras energías alternativas: Se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
 - e. Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del fuel-oil.

Artículo 12.36 Mecanismos de ahorro de agua.

1. Para ahorrar agua, se introducirán medidas tales como griferías con aireadores de chorro o similares y doble accionamiento de cisternas o posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario.
2. Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal mínimo de 9 litros por minuto o 5 atmósferas de presión.
3. Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

Artículo 12.37 Obligación de restitución medioambiental.

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.
2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

CAPÍTULO VIII. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES**Artículo 12.38 Protección de los recursos hídricos.**

Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación el r.d.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Aguas, el reglamento del dominio Público Hidráulico y las disposiciones establecidas en el real decreto- Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, el real decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el anterior. Asimismo se establecen las siguientes medidas:

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
2. En el caso de zonas industriales será obligatoria la constitución de vertederos que garanticen el cumplimiento de la legislación aplicable.
3. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso sólo la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable o en aquellas zonas del suelo urbano consolidado donde no sea posible conectar con la red municipal de saneamiento.
4. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad de auto depuración del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.
5. en todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.
6. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualquier otra construcción será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
7. Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de aquellos proyectos de urbanización que tengan por objeto la implantación o mejora de los servicios de abastecimiento de agua potable o de saneamiento de aguas residuales.
8. Para implantación de usos residenciales y de interés social o utilidad pública en el suelo no urbanizable deberán justificarse las dotaciones de agua potable y la eliminación de las aguas residuales.

9. Se establece un perímetro de protección alrededor de los puntos de captación de aguas para abastecimiento de la población que tendrá un radio de 200 m medidos desde dicho punto y en el que no se podrá realizar ninguna actuación que pueda afectar a dicha captación.
10. Podrá autorizarse la extracción de áridos de los cauces y márgenes, siempre que en la zona no estuviera prohibido por estas normas y que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal.
11. En aplicación de la Ley de Aguas, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad, que puedan afectar el dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.
12. Respecto a la Protección de Aguas Subterráneas, queda prohibido a los establecimientos e instalaciones de todo tipo que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno. Para ello, la concesión de licencia municipal exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a las aguas residuales para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Artículo 12.39 Protección de los corredores ecológicos.

1. Los cauces fluviales y las vías pecuarias conforman una red territorial de capital importancia para el mantenimiento del equilibrio ecológico, fomento de la biodiversidad, intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje.
Tendrán la consideración de corredores ecológicos a los efectos establecidos en las presentes Normas los siguientes:
Los cauces fluviales y tramos de vías pecuarias que forman una malla en el territorio.
2. Sin perjuicio de las normas particulares para cada categoría de suelo establecidas en estas normas, en los corredores ecológicos sólo se permitirán:
 - a. Los usos ligados a la actividad agraria.
 - b. Las actividades de restauración del ecosistema natural destinadas a la recuperación, conservación y mejora de las márgenes de los cauces fluviales y su vegetación de ribera, o de borde en el caso de las vías pecuarias, que permitan su funcionalidad como corredores ecológicos.
 - c. Los movimientos de tierra que no alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto los necesarios para las actuaciones permitidas o la mejora ambiental del lugar.
 - d. Las actividades de ocio y recreativas.
 - e. Las instalaciones de apoyo al uso público y al ejercicio de las actividades permitidas.
 - f. Las infraestructuras lineales de interés público que garanticen, en todo caso, la preservación ambiental y paisajística del corredor.

Artículo 12.40 Protección general de la vegetación.

1. En las áreas de protección especial, se considerarán especies protegidas y por tanto no susceptibles de tala, las masas de árboles y arbustos de especies propias y características de la zona, así como los ejemplares aislados bien conservados de especies arbóreas.
2. En las zonas de márgenes de cauces, se considerarán de igual manera las especies características de ribera. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado de protección general de los recursos hidrológicos.
3. Se considerarán igualmente especies protegidas las que se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales y en las zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.

4. En el suelo agrícola se procurará el uso de arbustos o junciales en los linderos de parcelas, en sustitución de vallados o cercados de otros tipos.
5. Con carácter general, todas las especies arbóreas, autóctonas y/o meramente ornamentales existentes en el término municipal que estén protegidas por normativa, necesitarán la obtención de la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el Suelo clasificado como No Urbanizable para la realización de actividades que puedan afectar a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística.

Artículo 12.41 Protección de la Fauna.

1. Se dará preferencia a las medidas de conservación y preservación en el hábitat natural de cada especie, evitando la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, dando prioridad a las endémicas, a aquellas otras cuya área de distribución sea muy limitada así como a las migratorias.
2. En relación a los cercados y vallados, tanto en terrenos cinegéticos como en el resto del medio natural, se deberán cumplir las especificaciones técnicas recogidas en la legislación vigente sobre caza y flora y fauna. En relación a los cercados y vallados se habrá de cumplir lo dispuesto en la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y la Fauna Silvestres, en la cual se dispone que con carácter general los cercados en el medio natural deberán permitir la libre circulación de la fauna silvestre. La superficie y la forma del cercado deberán evitar los riesgos de endogamia en las especies cinegéticas. Será necesaria la obtención de previa licencia municipal para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá en informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.
3. En relación a las obras de infraestructuras y para evitar afecciones sobre la fauna por las infraestructuras lineales debido al efecto barrera en el desplazamiento de anfibios, reptiles y mamíferos y para minimizar los casos de atropello, se recogerán las medidas establecidas en el manual COST 341 «COST 341-La fragmentación del hábitat en relación con las infraestructuras del transporte en España» (Rosell, C, et al, 2003, O.A. Parques Nacionales, M.º de Medio Ambiente), COST 341 «Fragmentación del hábitat causada por las infraestructuras de transporte, Fauna y Tráfico» (O.A. Parques Nacionales, M.º de Medio Ambiente) y «Manual europeo para la identificación de conflictos y el diseño de soluciones» (Rosell, C, et al, 2005, O.A. Parques Nacionales, M.º de Medio Ambiente).

Artículo 12.42 Protección del Paisaje.

1. Toda actuación deberá garantizar la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.
2. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, parques eólicos, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, escombros, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como el cumplimiento de la Legislación Ambiental vigente.
3. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.
4. En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Regulatoras de los Usos, se permite el establecimiento de cementerio de vehículos, estos no podrán situarse de forma que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.
5. Carteles publicitarios.

- a. Se prohíbe la instalación de todo tipo de carteles publicitarios, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, en todo el ámbito territorial clasificado como Suelo No Urbanizable, incluidos los márgenes de las carreteras, autorizándose exclusivamente los paneles y señales informativos de interés público. Igualmente queda prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc.
En ningún caso, se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas ni carteles de propaganda, inscripciones o efectos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, informativos o conmemorativos.
 - b. Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto en este Plan General, tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.
 - c. La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los carteles informativos relacionados en el Reglamento General de Carreteras, estará sujeta a licencia municipal sin perjuicio del cumplimiento de las autorizaciones exigidas en la legislación sectorial vigente.
6. Se prohíbe el almacenamiento de vertidos o basuras en todo el ámbito, debiéndose disponer los medios adecuados para impedir el abandono de basuras y desperdicios por parte de la población visitante. Los vertidos de materiales o extracciones de tierra que pudieran originarse en el suelo urbano o urbanizable deberán ser convenientemente trasladados y depositados en vertedero acondicionado.
 7. Se prohíbe expresamente la utilización de parcelas rústicas, arcenes o bordes de carreteras, caminos rurales o riberas de arroyos para el aparcamiento de vehículos rodados, pudiéndose habilitar para instalar las idóneas barreras físicas que se vieran necesarias tales como zanjas, hitos de piedra, mojones bajos, etc.
 8. Se prohibirá cualquier actuación que por su ubicación, volumen, altura, efectos sonoros, materiales, colores, u otros efectos, pudiera impedir, dañar, o dificultar la perspectiva y contemplación de los elementos especialmente protegidos, tanto desde los recorridos naturales públicos y de servidumbre, como por el hecho de su asociación visual, en el caso de pretenderse situar dicha actuación en proximidad a aquellos elementos.

Artículo 12.43 Protección del suelo.

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier construcción, instalación u obra o de cualquier otra actividad comprendida en los anexos de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía o en la legislación estatal sobre Evaluación de Impacto Ambiental, deberá ir acompañada de la documentación y estudios ambientales necesarios que permitan la adopción de medidas de prevención ambiental para evitar o minimizar anticipadamente los efectos que su realización pudiera producir en el medio ambiente.
2. En el suelo no urbanizable están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.
3. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de aterrazamientos producidos por la apertura de caminos, construcciones, instalaciones, cultivos, etc., en terrenos accidentados o por la disposición a fines de plantación en terraza, así como de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras, cuyas características conlleven la aparición de pendientes superiores a 15%, superen los desniveles superiores a 3 metros, afecten a una superficie de más de 2.500 m², o a un volumen superior a 5.000 m³, deberá acompañarse de la documentación técnica adecuada para garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y nivel de erosión de los suelos. La concesión de la licencia podrá quedar condicionada a la adopción de las medidas correctoras necesarias.

4. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente los extremos antes mencionados, y quedará condicionada a la no aparición de impactos negativos, así como la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.
5. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental si su ejecución implica movimiento de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior. El Órgano Competente para la autorización o licencia correspondiente lo será también para la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental.
6. En todo caso, se denegarán las licencias que se solicitaran para obras que no cumplimentaran los anteriores supuestos, y se paralizarán aquellas que pudieran iniciarse sin autorización, obligándose en estos últimos casos a la restitución del suelo en los términos modificados.
7. El proceso de ocupación de suelos que presenten vegetación arbórea o arbustiva debe efectuarse de forma secuencial, transformándolo sólo las zonas requeridas para los trabajos próximos en el tiempo, de forma que se eviten procesos erosivos, arrastres de material e incidencia paisajística, por la denudación prematura de suelos.

CAPÍTULO IX. PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo 12.44 Protección contra incendios.

1. Prevención de incendios forestales.
Serán de obligado cumplimiento la Ley Forestal vigente, la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y disposiciones vigentes del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, de Prevención de Incendios Forestales (Modificado por el Decreto 160/2016 de 4 de octubre). En base a lo establecido en el citado Decreto, el término municipal de Ronda está declarado como Zona de Peligro el término municipal completo.
2. En terrenos forestales y zonas de influencia forestal (franja de 400 metros circundante a los terrenos forestales) los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones deberán mantener una franja de seguridad, de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección.
Los propietarios de las viviendas, instalaciones y terrenos a que se refieren los apartados anteriores podrán agruparse para su protección común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno lo permitan.
El ámbito del Plan afecta a todos los terrenos forestales del término municipal entendiéndose por tales los definidos en el artículo 1 de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía.
3. En la nueva edificación o reforma de la existente deberá justificarse convenientemente el cumplimiento de las exigencias básicas de protección contra incendios, establecidas en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa que resulte de aplicación.
4. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.
5. Planes de Autoprotección.

En aplicación de los artículos 26, 32, 33 y Sección Cuarta, relativa a los Planes de Autoprotección de la Ley 5/1999, 29 de junio, así como los artículos 24 y 33 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- a. Las empresas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, campings e instalaciones, o actividades ubicadas en Zona de Peligro, así como las asociaciones o empresas con fines de explotación forestal que realicen labores de explotación dentro de dichas zonas, deberán elaborar el preceptivo Plan de autoprotección. Recogidos en la normativa estatal Directriz básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales (Real Decreto 893/2013, de 15 de noviembre) anexo II y anexo III, relativas a los planes de autoprotección por riesgo de incendio forestal de las nuevas edificaciones o instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbanoforestal y por riesgo de incendio forestal de las instalaciones de acampada, respectivamente.
 - b. El Plan de Autoprotección será elaborado, con carácter obligatorio y bajo su responsabilidad, por los titulares, propietarios, asociaciones o entidades urbanísticas colaboradoras o representantes de núcleos de poblaciones aisladas, urbanizaciones, campings, empresas e instalaciones o actividades ubicadas en Zona de Peligro.
 - c. Las medidas que deben contemplar los mismos serán:
 - Construcción de un corta fuegos perimetral para aislar el núcleo, vivienda o instalación del terreno forestal próximo.
 - Limpieza de viales, parcelas abandonadas y zonas con acumulación de combustible.
 - La organización para la extinción de incendios incipientes.
 - Instalación de hidrantes en zonas de especial riesgo.
 - Información a los habitantes y usuarios sobre cómo prevenir incendios y actuar en caso de que se produzca.
6. Actuaciones urbanísticas sujetas a plan de autoprotección.
Debido a la afección de zona de peligro y zona de influencia forestal, los sectores de suelo urbano y urbanizable deberán tener un plan de autoprotección que minimice el riesgo por incendios. Dicha condición vendrá expresada en la correspondiente ficha urbanística del sector.
7. Tramitación de los Planes de Autoprotección.
De acuerdo con el artículo 44 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, corresponde a las Entidades Locales la aprobación de los Planes de Autoprotección. El Plan de Autoprotección deberá ser presentado ante el Ayuntamiento y remitida copia del mismo, una vez diligenciada de entrada en el Ayuntamiento, a la delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Málaga, sin perjuicio de la colaboración que pueda prestar la Consejería competente en materia forestal. El plazo de presentación de este plan será de seis meses como máximo a partir de la obtención de la correspondiente autorización administrativa de la actividad.

CAPÍTULO X. CAMBIO CLIMÁTICO

Artículo 12.45 Medidas específicas contra el cambio climático.

1. Para luchar contra los previsibles impactos derivados del cambio climático se proponen una serie de medidas de adaptación y mitigación, inspiradas en las estrategias ambientales y los planes sectoriales elaborados por la Junta de Andalucía, dentro del marco del Plan Andaluz de Acción contra el clima, y adaptadas a las circunstancias del municipio de Ronda.
2. Medidas de adaptación.

Las medidas de adaptación tienen como objetivo principal ajustar los sistemas naturales y humanos en respuesta a los estímulos climáticos previstos o a sus efectos, reduciendo los daños y riesgos. Las medidas se han estructurado por ámbitos de actuación, que coinciden con los principales impactos relacionados con el cambio climático:

- Sector de los bosques e incendios forestales.
- Sector de la salud.
- Sector agrícola.
- Adaptación a Inundaciones.

3. Medidas de mitigación.

Las medidas de mitigación suponen la respuesta concreta y adicional a la urgente necesidad de reducir las emisiones netas de gases de efecto invernadero, de forma más acelerada, al tiempo que se amplía nuestra capacidad sumidero de estos gases.

La reducción de gases efecto invernadero gira en torno a la aplicación transversal de medidas referidas a:

- a. El ahorro y eficiencia energética
- b. La utilización de energías renovables
- c. el uso racional de los recursos naturales, en especial los recursos hídricos
- d. La utilización racional de materias primas
- e. la gestión eficiente de los residuos

Las medidas de aplicación por áreas estratégicas son:

- Actividades industriales
- Agricultura y ganadería
- Arquitectura, rehabilitación y edificación
- Energía
- Residuos
- Transporte y movilidad
- Silvicultura
- Sumideros
- Comunicación, sensibilización y formación
- Ordenación del territorio

4. Movilidad Urbana Sostenible y espacios verdes.

El transporte provoca efectos negativos sobre el medio atmosférico, como pueden ser sus emisiones contaminantes, aumentando la temperatura e incrementando el efecto “isla de calor” dentro del casco urbano de Ronda. Esto genera una mayor necesidad de sombra en las horas centrales del verano y más zonas verdes.

La ejecución de los espacios verdes en las ciudades, bajo criterios de sostenibilidad, deberá tener en cuenta:

- La “Naturalización de las ciudades” estableciendo corredores que permitan el contacto de los espacios verdes entre sí y con el medio
- La “Jardinería Sostenible”, adaptada al medio.
- “Jardinería con criterios ecológicos”.
- Diseño de jardines apropiado para asegurar el contacto de los ciudadanos, el ocio y recreo de los mismos.

A parte del diseño de espacios verdes es necesaria una movilidad urbana sostenible.

La movilidad urbana sostenible es el conjunto de procesos y acciones orientadas a que el desplazamiento de personas y mercancías que faciliten el acceso a los bienes y servicios, y al establecimiento de relaciones que se ejecuten con el menor impacto ambiental posible, contribuyendo a la lucha contra el cambio climático, al ahorro y eficiencia energética y a la reducción de la contaminación acústica y atmosférica.

Para cumplir con este objetivo, se ha aprobado la formulación del Plan Andaluz de Movilidad Urbana Sostenible, a través del Decreto 119/2014, de 29 de Julio (BOJA nº 148, 31/07/2014).

TÍTULO XIII. DISPOSICIONES FINALES

CAPÍTULO I. EFECTOS DE LA PRESENTE INNOVACIÓN

Artículo 13.1 Determinaciones afectadas por la Innovación

La presente Innovación sustituye la ordenación estructural y pormenorizada del PGOU 1994 y de la Adaptación Parcial a la LOUA de 2010 en su ámbito.

En marzo de 2023, el Ayuntamiento de Ronda aprobó en pleno un Texto Refundido del Planeamiento Vigente (TR 2023), con el objeto de unificar en un único documento las determinaciones contenidas en:

- el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) vigente desde 1994;
- la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA de 2010
- 18 Modificaciones Puntuales del PGOU
- 16 Estudios de Detalle
- 7 Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Programado
- 1 Programa de Actuación Urbanística en Suelo Urbanizable No Programado

El Texto Refundido constituye una versión completa y actualizada de todo el planeamiento vigente, y por tanto no modifica ninguna de las determinaciones contempladas en los documentos tomados en cuenta para su realización. Por tanto, en el ámbito de la presente Innovación, las determinaciones contempladas en el Texto Refundido de 2023 quedan igualmente sustituidas.

No obstante, tal y como se establece en el Artículo 9.1. Aplicación de esta Normativa, para aquellas determinaciones no explícitamente reguladas por la presente Innovación serán de aplicación las correspondientes del PGOU de 1994.

Artículo 13.2 Documentos sustitutivos

El presente documento incluye el ANEXO 6. DOCUMENTOS SUSTITUTIVOS, en el que se recogen los Planos de Ordenación y Fichas de Determinaciones Urbanísticas sustitutivos que se relacionan a continuación:

Planos sustitutivos:

- PLANO "A. CALIFICACIÓN, USOS Y SISTEMAS" (Ventanas A.4, A.5, A.6, A.7 y A.8) - Sustitutivo del Texto Refundido 2023
 - PLANO "D. DELIMITACIONES DE ÁREAS DE REPARTO" - Sustitutivo del PGOU 1994
 - PLANO "E.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL - Sustitutivo del Texto Refundido 2023
 - PLANO "O.04. ÁREAS HOMOGÉNEAS" - Sustitutivo de la Adaptación Parcial 2010
- Fichas de Determinaciones Urbanísticas sustitutivas:
- FICHA SGNU-EL-04 - Sustitutiva del Texto Refundido 2023
 - FICHA SUP-E1/SUS-02 - Sustitutiva del Texto Refundido 2023

Artículo 13.3 Documentos derogados

La presente innovación deroga las siguientes determinaciones:

Planos de información derogados:

- PLANO del PGOU 1994 "3. CASCO HISTÓRICO. EDIFICACIONES EXISTENTES (TIPOLOGÍAS)"
- PLANO del PGOU 1994 "6. CIRCULACIONES VIARIAS"

Fichas de Determinaciones Urbanísticas derogadas:

- FICHA DEL SUC-UE-17 "LA MERCED" del Texto Refundido de 2023.
- FICHAS DEL PERI-01. PLAN ESPECIAL DEL "CASCO HISTÓRICO" del Texto Refundido de 2023.
- FICHA SGNU-EL-05 - recogida en el Texto Refundido 2023.

ANEXO IV – FICHAS URBANÍSTICAS

ÁREAS DE OPORTUNIDAD EN EL CH DE RONDA

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

- SUC-AA. ACTUACIONES AISLADAS
- SUC-AMU. ACTUACIONES DE MEJORA URBANA Y DOTACIONAL
- SUC-AMT. ACTUACIONES DE MEJORA TIPOLÓGICA
- SUC-ARHI. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA
- SUC-AS. ACTUACIONES SINGULARES

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- SUNC-AH. ÁREAS HOMOGÉNEAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO
- SUNC-ARI. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

- SUS-S. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE

ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

- SNU-AMP. ÁREAS DE MEJORA PAISAJÍSTICA

SUC-AA-01

ACTUACIÓN AISLADA CONEXIÓN PASEO DE LOS INGLESES - AVDA. POETA RILKE

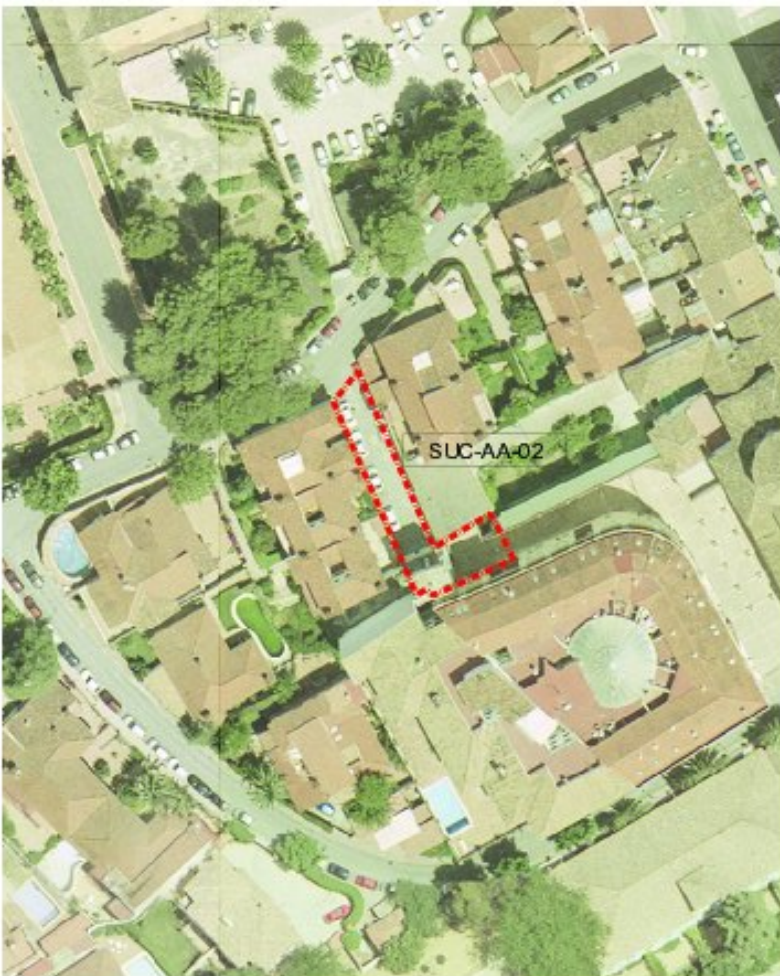
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Uso pormenorizado:	ESPACIO PÚBLICO
Superficie bruta (m2s):	117
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
Pequeña parte de la parcela catastral 6591011 UF0669S, de la Zona Homogénea de Alameda, en la que se ubica la residencia de las Hermanitas de los Pobres.	
Se trata de una parcela cuya superficie actual es de 12.631 m2s. La intervención afecta a unos 117 m2, siendo un porcentaje muy pequeño de la superficie total (menos del 1%).	
OBJETIVOS	
Apertura de espacio libre público de conexión entre la calle Av. Poeta Rilke y el actual Paseo de los Ingleses, actualmente en fondo de saco y sin salida. Expropiación de parte de la parcela catastral 6591011 UF0669S.	
Afecta solamente a una pequeña superficie en la esquina del jardín de la residencia, que actualmente no se utiliza. Se ha delimitado un área de 5 metros de anchura, pero el trazado de la conexión peatonal propuesta será definido por el proyecto técnico tras el levantamiento topográfico y el estudio detallado del ámbito. En cualquier caso, no se afectará la arboleda existente.	
Instrumentos de gestión y desarrollo:	
<ul style="list-style-type: none"> • Expropiación • Proyecto Técnico • Obras Públicas Ordinarias 	
CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA E.1. Zonas de Seguimiento Arqueológico	



SUC-AA-02

ACTUACIÓN AISLADA PASAJE DEL CONVENTO DE LA MERCED

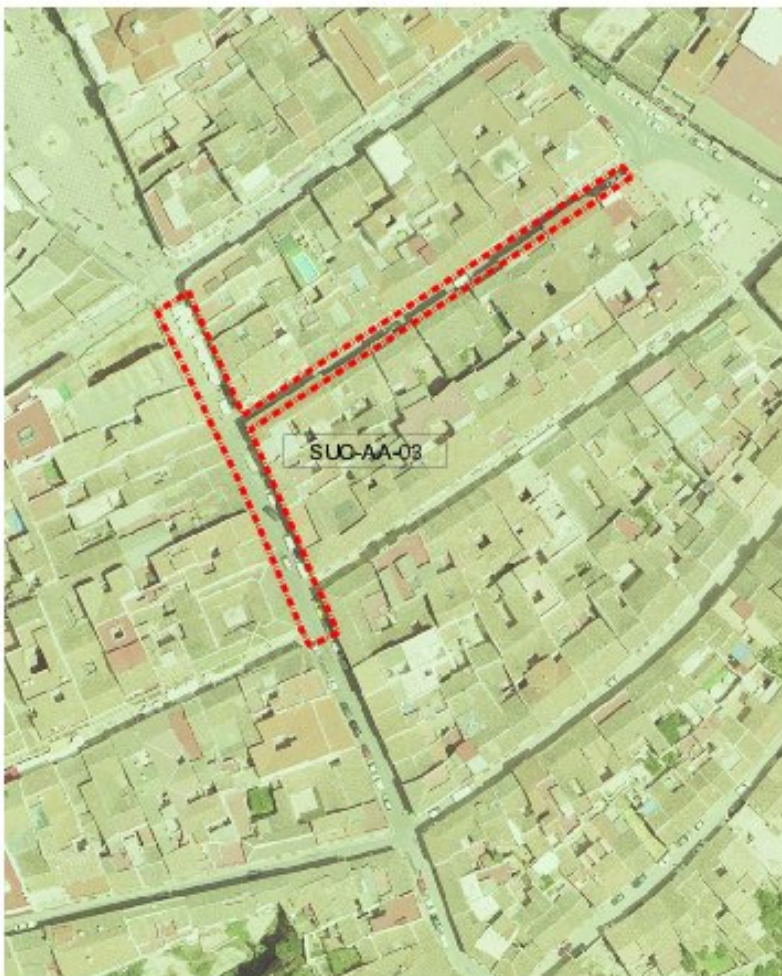
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Uso pormenorizado:	ESPACIO PÚBLICO
Superficie bruta (m2s):	332
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
Se trata de un vial secundario del la Zona Homogénea de Alameda, con entrada desde la Avenida Poeta Rilke. El vial da acceso a una serie de viviendas unifamiliares adosadas y garajes, y actualmente no tiene salida, por lo que se plantea la apertura de una conexión peatonal hacia el pasaje San Juan de la Cruz.	
La urbanización del ámbito es deficiente, y el vial se utiliza como aparcamiento irregular de vehículos.	
OBJETIVOS	
Apertura del vial de conexión entre la calle Av. Poeta Rilke y el pasaje que conecta con la calle Carlos Cobo Gómez. Reurbanización del ámbito con un carácter peatonal (con tolerancia rodada para acceso a los garajes existentes), en continuidad con el pasaje de reciente apertura, resolviendo el desnivel existente de manera accesible. Expropiación del espacio ocupado por el antiguo depósito, que tiene una superficie de 140 m2s.	
Instrumentos de gestión y desarrollo:	
<ul style="list-style-type: none"> • Expropiación • Proyecto Técnico • Obras Públicas Ordinarias 	
CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA E.1. Zonas de Seguimiento Arqueológico	



SUC-AA-03

ACTUACIÓN AISLADA CALLE VIRGEN DE LOS REMEDIOS Y CALLE RÍOS ROSAS

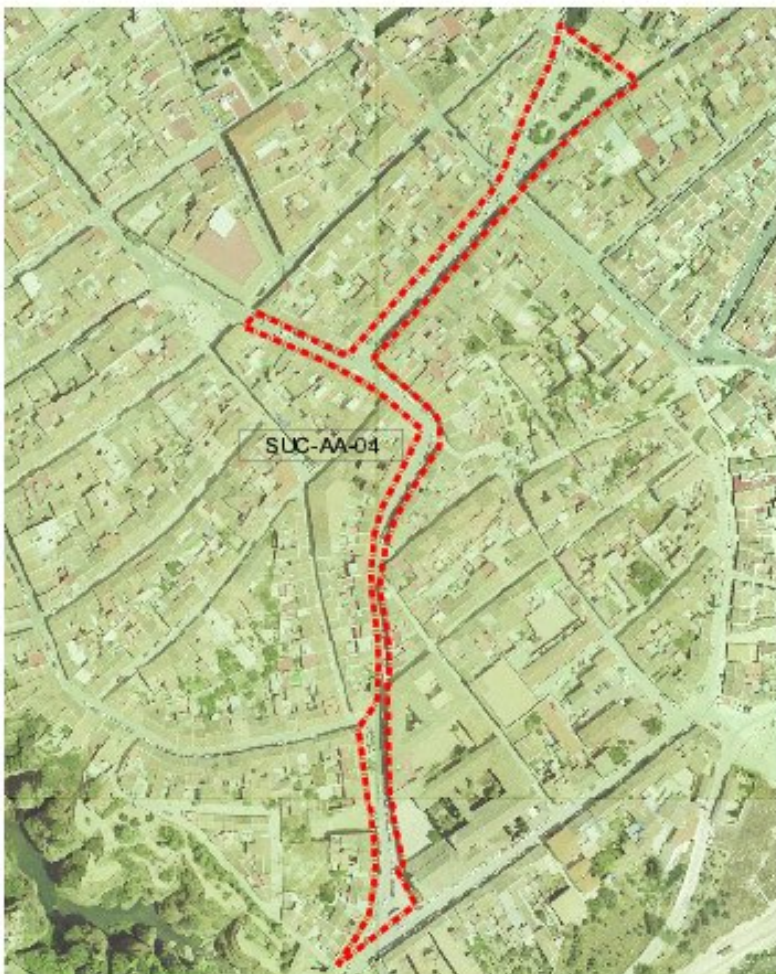
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Uso pormenorizado:	ESPACIO PÚBLICO
Superficie bruta (m2s):	1.674
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
<p>Cruce de las calles Virgen de los Remedios y Ríos Rosas, en el barrio del Mercadillo. La pavimentación se encuentra en un deteriorado estado de conservación, y su configuración actual (aceras estrechas, calzada dañada, inexistencia de vados accesibles, etc), hacen necesaria una intervención general.</p>	
OBJETIVOS	
<p>Mejora de la configuración y urbanización del ámbito, mediante el:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rediseño de las plataformas rodadas y peatonales • renovación y soterrado de las instalaciones • eliminación de elementos discordantes • repavimentación de espacios • mejora del mobiliario urbano • mejora de la accesibilidad <p>Instrumentos de gestión y desarrollo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proyecto Técnico • Obras Públicas Ordinarias 	
CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA E.1. Zonas de Seguimiento Arqueológico	



SUC-AA-04

ACTUACIÓN AISLADA PLAZA DE LOS DESCALZOS, CALLE SANTA CECILIA Y CALLE VIRGEN DE LOS DOLORES

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Uso pormenorizado:	ESPACIO PÚBLICO
Superficie bruta (m2s):	7.085
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
<p>Eje de unión entre dos espacios significativos del barrio de Santa Cecilia, la plaza de los Descalzos y la Fuente de los Ocho Caños. Se incluyen los siguientes espacios libres y viales, en parte catalogados como espacios urbanos por el presente - Plan EU/A-5 y EU/B-46:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plaza de los Descalzos • Calle Virgen de los Dolores • Calle Santa Cecilia <p>Estas calles tienen actualmente pavimento de canto rodado con defectos de planicidad y parcheado por diferentes reparaciones que se han ido produciendo a lo largo de los años y en general tienen un aspecto descuidado. El coche ha ido ganándole terreno al peatón y, de cara a la accesibilidad, las dimensiones de los acerados no son adecuadas y el propio pavimento de canto rodado y sus imperfecciones hace que existan graves carencias en este aspecto.</p>	
OBJETIVOS	
<p>Mejora de la configuración y urbanización del ámbito, mediante el:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rediseño de las plataformas rodadas y peatonales • renovación y soterrado de las instalaciones • eliminación de elementos discordantes • repavimentación de espacios • mejora del mobiliario urbano • mejora de la accesibilidad <p>Instrumentos de gestión y desarrollo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proyecto Técnico • Obras Públicas Ordinarias 	
CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA E.1. Zonas de Seguimiento Arqueológico	



SUC-AA-05

ACTUACIÓN AISLADA EN TORNO PLAZA DE LA OSCURIDAD

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Uso pormenorizado:	ESPACIO PÚBLICO
Superficie bruta (m2s):	1.015
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
<p>El ámbito de actuación es el conformado por los siguientes espacios públicos del barrio de Santa Cecilia:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Calle de las Pletas • Plaza de la Oscuridad (espacio catalogado - EU/B-4) <p>La calle de las Pletas es un vial peatonal de alta pendiente, resuelto mediante una escalera continua que comunica la calle Santa Cecilia con la Plaza de la Oscuridad. Esta plaza se divide formalmente en dos espacios: el situado más al norte es un espacio netamente peatonal que cuenta con una amplia superficie de zona ajardinada y una fuente lineal que lo recorre. Sin embargo, la zona situada a cota más baja se encuentra ocupada casi en su totalidad por vehículos mal estacionados, haciendo difícil el uso y disfrute de estos espacios y entorpeciendo la accesibilidad peatonal.</p>	
OBJETIVOS	
<p>Mejora del entorno de la Ermita de la Oscuridad. Actuación de reurbanización del espacio público antesala del yacimiento arqueológico con los siguientes objetivos, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> • renovación y soterrado de las instalaciones • repavimentación de espacios • mejora del mobiliario urbano • Mejora de la accesibilidad • Eliminación de elementos discordantes (estacionamiento de vehículos, contenedores de residuos urbanos, etc) <p>Instrumentos de gestión y desarrollo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proyecto Técnico • Obras Públicas Ordinarias 	
CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONHA D. Zonas de Alta Conservación	



SUC-AA-06

ACTUACIÓN AISLADA EN CALLE AMANECER Y PASAJE DE LAS FRANCISCANAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Uso pormenorizado: ESPACIO PÚBLICO
Superficie bruta (m²s): 1.470

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación es el conformado por los siguientes espacios públicos del barrio de San Francisco:

- Calle Amanecer (espacio catalogado - EU/B-21)
- Pasaje de las Franciscanas
- Entrada a la calle Angelita Aparido

Se trata de espacios aledaños a la plaza Ruedo Alameda, principal espacio libre y de estancia para los ciudadanos del barrio de San Francisco y los visitantes de la ciudad de Ronda. Por la proximidad del ámbito a este centro neurálgico y por los problemas de aparcamiento actuales del barrio, estos espacios suelen tener una alta ocupación por los vehículos estacionados.

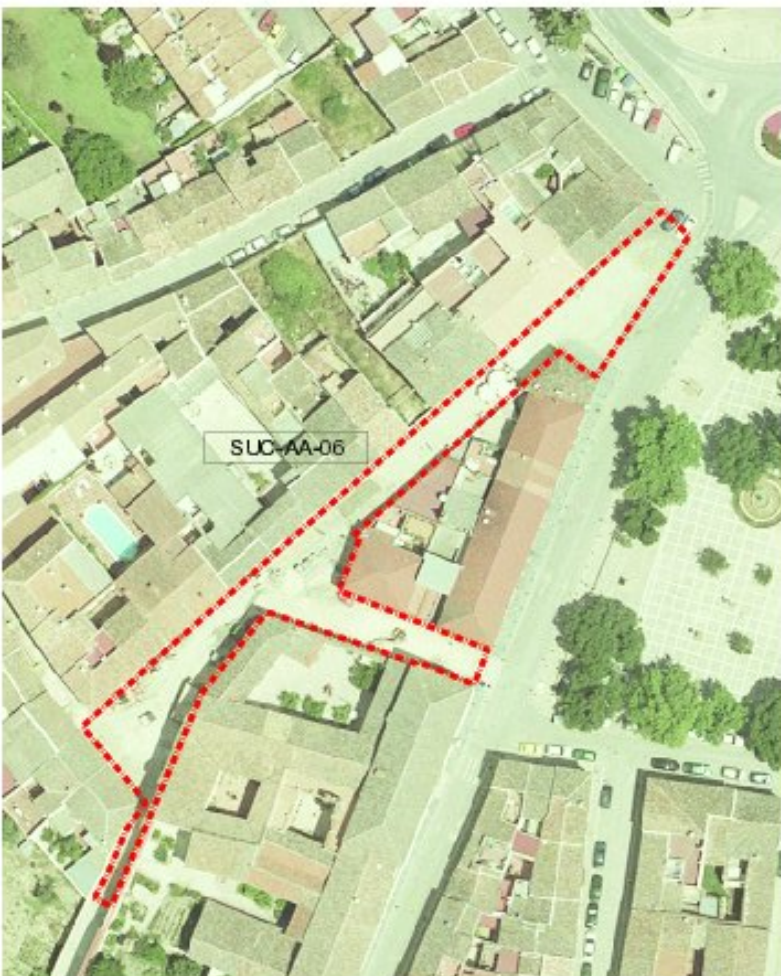
OBJETIVOS

Reurbanización y mejora de vias y espacio público, mediante la adecuación de los acerados, la calzada y elementos del mobiliario urbano, de tal modo que la disposición de estos propicien la apreciación de visuales poco conocidas, u ofrezcan ámbitos de estancia en espacios infrautlizados.

Instrumentos de gestión y desarrollo:

- Proyecto Técnico
- Obras Públicas Ordinarias

CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZOHA D. Zonas de Alta Conservación



SUC-AA-07

ACTUACIÓN AISLADA EN CALLE SAN ACACIO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Uso pormenorizado:	ESPACIO PÚBLICO
Superficie bruta (m ² s):	743
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
<p>El ámbito de actuación es el conformado por los siguientes espacios públicos del barrio de San Francisco:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Calle San Acacio (espacio catalogado - EU/B-22) <p>Se trata de espacios aledaños a la plaza Ruedo Alameda, principal espacio libre y de estancia para los ciudadanos del barrio de San Francisco y los visitantes de la ciudad de Ronda. Por la proximidad del ámbito a este centro neurálgico y por los problemas de aparcamiento actuales del barrio, estos espacios suelen tener una alta ocupación por los vehículos estacionados.</p>	
OBJETIVOS	
<p>Reurbanización y mejora de viales y espacio público, utilización como espacio de estancia un ámbito de calzada ocupado a día de hoy como estacionamiento de vehículos. La ordenación se realizará mediante una repavimentación que diferencie los espacios de tránsito de los de estancia, donde se incluirán elementos vegetales y según se diseñe, pavimento blando. Desde este espacio se podrá visualizar el imponente volumen que constituye la iglesia del Espíritu Santo.</p> <p>Instrumentos de gestión y desarrollo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proyecto Técnico • Obras Públicas Ordinarias 	
CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA D. Zonas de Alta Conservación	



SUC-AA-08

CENTRO DE ENSEÑANZA JUAN DE LA ROSA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
SG de Espacios Libres a Obtener por expropiación (SGEL-02-P): 304 m²s

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Uso pormenorizado: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
Superficie bruta (m²s): 304

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de la intervención se circunscribe a parte de la actual parcela catastral 6591002UR0669500010T, donde se sitúa el Colegio Juan de la Rosa. Se trata de un centro privado de enseñanza de Infantil, Primaria y Secundaria.

La parcela se sitúa entre la calle Jerez y el límite del suelo urbano en esta zona con la ladera oeste del Tajo de Ronda.

OBJETIVOS

Prolongación del histórico Paseo de borde de los Ingleses, que unirá el centro histórico de Ronda, a través de la actual parcela del Colegio, hasta el límite norte del Conjunto Histórico, pudiendo llegar hasta el puerto de la Muela, a lo largo del borde de la Hoya del Tajo.

Mejora de la accesibilidad de una de las panorámicas más significativas de la ciudad de Ronda. Se prevé la obtención por expropiación del paseo como Sistema General de Espacios Libres (SGEL-02-P) y la mejora de su urbanización.

Instrumentos de gestión y desarrollo:

- Expropiación
- Proyecto Técnico
- Obras Públicas Ordinarias

CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA E.1. Zonas de Seguimiento Arqueológico



SUC-AA-09

ACTUACIÓN AISLADA JUNTO A IGLESIA DE SANTA MARÍA LA MAYOR

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Uso pormenorizado: DOTACIONAL
Superficie bruta (m²s): 142

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación es el conformado por la parcela catastral, 6881209U F06685, situada en calle González Campos, nº 13, más los espacios peatonales adyacentes y situados entre la citada parcela y la Iglesia Santa María la Mayor de Ronda.

Se trata de un ámbito situado en el entorno del BIC Iglesia de Santa María la Mayor. La citada parcela catastral se encuentra en situación de solar al menos desde el año 2018, y tiene una ubicación privilegiada en relación a la Iglesia y su portada renacentista, actualmente algo encajonada por la trama urbana circundante.

La actuación afectará positivamente al BIC y su entorno, mejorando la situación actual (solar en la trama urbana), y mejorando la accesibilidad, las visuales del BIC, etc.

OBJETIVOS

El objetivo de esta Actuación Aislada es la obtención para uso público de la parcela catastral 6881209U F06685, así como el re-diseño y reurbanización de dicha parcela y los viales y plaza peatonal del entorno, para usos públicos.

Se estudiará la viabilidad de construir un pequeño equipamiento, ocultando las medianeras vistas actualmente, y la posibilidad de hacer permeable (visual y/o físicamente) el cruce entre el callejón de los Triaposos y el pasaje Sacristán Vicente, así como de realizar un ajuste o modificación de las alineaciones actuales.

Instrumentos de gestión y desarrollo:

- Expropiación
- Estudio de Desalle (requiere informe favorable de la Consejería de Patrimonio Histórico)
- Proyecto Técnico
- Obras de edificación / urbanización

CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONHA A. Zonas de Conservación Integral



SUC-AA-10

OBTENCIÓN DE PARCELA JUNTO ERMITA DE SAN MIGUEL

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Uso pormenorizado: DOTACIONAL PÚBLICO
Superficie bruta (m²s): 184

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación es una propiedad colindante con la Ermita de San Miguel, situada junto al puente de las Curtidurías, de una superficie total de 184 m².

En dicha finca se ubica una pequeña edificación adosada a la Ermita, y cuenta con un espacio delantero de reducidas dimensiones, y un jardín trasero algo mayor.

El ámbito que da afectado por los entornos de los siguientes Bienes de Interés Cultural: muralla urbana, Palacio del Marqués de Salvatierra y Baños Árabes, siendo este último BIC el más próximo a esta zona y el situado a similar cota. La actuación supone una afección positiva, dado que el objeto de la misma es la obtención de esta finca como equipamiento público, al igual que la Ermita que ya es propiedad municipal. Ello supondrá la rehabilitación y puesta en valor de la zona, mejorando por tanto el entorno afectado.

OBJETIVOS

El objetivo de esta Actuación Aislada es la obtención por expropiación, para equipamiento público, de la parcela descrita y grafada en los planos de ordenación, para su unión a la Ermita de San Miguel, que ya es propiedad municipal.

La expropiación propuesta permite consolidar y ampliar un equipamiento público como es la Ermita de San Miguel, y fortalecer su uso y función como punto de salida natural del histórico proyecto de la garganta del Tajo.

Instrumentos de gestión y desarrollo:

- Expropiación
- Proyecto Técnico
- Obras de rehabilitación

CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA C. Arrabal Bajo y el Albacar



SUC-AMU-01

PLAZA DUQUESA DE PARCENT

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Uso pormenorizado:	ESPACIO PÚBLICO
Superficie bruta (m2s):	4.587
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
<p>El ámbito de la presente actuación es la plaza Duquesa de Parcent (catalogada como Espacio Urbano EU/A-7), uno de los principales espacios públicos de la ciudad, en el que se ubican el ayuntamiento y la Iglesia de Santa María la Mayor.</p> <p>La plaza se sitúa en el entorno de los BIC Iglesia de Santa María la Mayor y Castillo del Laurel, por lo que una intervención de regeneración urbana en este espacio es sin duda positiva para dichos entornos.</p>	
OBJETIVOS	
<p>Actuación de mejora de la plaza Duquesa de Parcent, principal espacio público del barrio La Ciudad. Los objetivos principales de esta actuación son:</p> <ul style="list-style-type: none"> reordenación de los recorridos y el tráfico, así como de los itinerarios peatonales y rodados, eliminando el tráfico público circular y restringiendo al mínimo la ocupación y dimensión de los carriles de vehículos. repavimentación del espacio público y viales mejora del mobiliario urbano mejora de la accesibilidad eliminación de elementos discordantes y propuesta de soluciones integradas 	
<p>Instrumentos de gestión y desarrollo:</p> <ul style="list-style-type: none"> Proyecto Técnico Obras Públicas Ordinarias 	
CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA E.1. Zonas de Seguimiento Arqueológico	



SUC-AMU-02

ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA PLAZA DEL SOCORRO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Uso pormenorizado:	ESPACIO PÚBLICO
Superficie bruta (m ² s):	3.420
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
El ámbito de la presente actuación es la plaza del Socorro (catalogada como Espacio Urbano EU/B-2), principal espacio de estancia y encuentro del barrio del Mercadillo, muy ligado a la calle Carrera Espinel (también denominada coloquialmente calle "La Bola"). El uso de este espacio público está por tanto muy ligado a la intensa actividad comercial de la zona.	
OBJETIVOS	
<p>Actuación de mejora de la plaza del Socorro y su entorno, principal espacio público del barrio Mercadillo. Los objetivos principales de esta actuación son:</p> <ul style="list-style-type: none"> • reordenación de los recorridos y el tráfico, así como de los accesos peatonales y rodados al parking público existente bajo la plaza • repavimentación del espacio público y viales • mejora del mobiliario urbano • mejora de la accesibilidad • eliminación de elementos discordantes (soldos, veladores, etc) y sustitución por una solución única integrada • eliminación del exceso de banderas de Andalucía, que restan visibilidad a los principales edificios de la Plaza (especialmente, las que coronan las pérgolas y remarcan a Hércules). Se deberá mantener únicamente la bandera que cuelga del mástil, dando así importancia al hecho histórico al que representa. • La actuación propuesta debe tender a la renaturalización del espacio, recuperando las zonas ajardinadas y la vegetación que estuvo presente hasta su eliminación en el momento de la construcción del aparcamiento subterráneo. <p>Instrumentos de gestión y desarrollo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proyecto Técnico • Obras Públicas Ordinarias 	
CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA E.1. Zonas de Seguimiento Arqueológico	



SUC-AMU-03

AMU MIRADOR DE LA ALDEHUELA - PUENTE NUEVO - PLAZA DE ESPAÑA - CALLE VIRGEN DE LA PAZ - PLAZA DE LA MERCED

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Uso pormenorizado:	ESPACIO PÚBLICO
Superficie bruta (m2s):	10.031

ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
Eje principal estructurante del Conjunto Histórico de Ronda, conformado por los siguientes espacios públicos y viales, todos ellos catalogados por el presente Plan:	
<ul style="list-style-type: none"> Plaza de la Merced Calle Virgen de la Paz Plaza España 	<ul style="list-style-type: none"> Puente Nuevo Principio de la calle Armiñán Mirador de la Aldehuela
Ámbito afectado fundamentalmente por el entorno del BIC Plaza de Toros por lo que una intervención de regeneración urbana en este espacio es sin duda positiva para dicho entorno.	

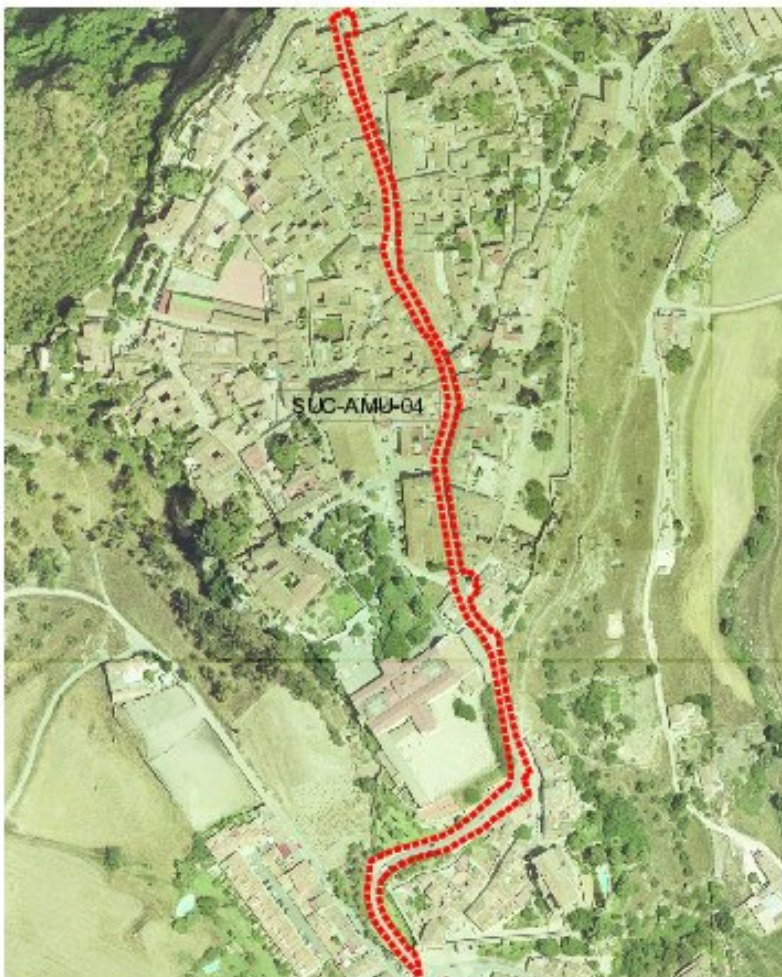
OBJETIVOS	
<p>Actuación integrada de reurbanización y mejora de viales y espacio público, en el principal eje de comunicación existente en la zona norte del Conjunto Histórico de Ronda, comprendido entre la plaza de la Merced en su extremo norte y el inicio de la calle Armiñán en su extremo sur.</p> <p>Dada la importancia y singularidad del entorno afectado, se plantea la posibilidad de convocar un concurso de ideas para el proyecto del ámbito. Se propone buscar una solución armonizada y conjunta de todo este eje, si bien su ejecución se podrá realizar en diferentes fases de desarrollo.</p> <p>La propuesta de reurbanización de la Calle Virgen de la Paz tenderá a la recuperación de ésta como Paseo, como lo fue históricamente (Paseo de San Carlos).</p> <p>La actuación buscará transformar la plataforma conformada por Plaza de España, Puente Nuevo y el entorno del Convento de Santo Domingo en el principal espacio de la ciudad histórica, a modo de plaza pública, que otorgue absoluta prioridad al peatón (actualmente relegado a un segundo plano, a pesar de ser el espacio más recorrido y transitado de la ciudad de Ronda), con tolerancia rodada para residentes o los servicios y suministros necesarios para los establecimientos de uso turístico y terciario existentes. No obstante, las soluciones respecto a la regulación del tráfico irán enmarcada en el estudio completo de movilidad del municipio (PMUS).</p> <p>Búsqueda de un espacio con garantías de accesibilidad y seguridad para las personas, generando zonas sombreadas gracias al aumento y redistribución de la vegetación o a las soluciones del mobiliario.</p> <p>Instrumentos de gestión y desarrollo:</p> <ul style="list-style-type: none"> Concurso / Proyecto Técnico Obras Públicas Ordinarias 	



SUC-AMU-04

ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA CALLE ARMIÑÁN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Uso pormenorizado:	ESPACIO PÚBLICO
Superficie bruta (m2s):	5.948
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
<p>Continuación del eje principal estructurante que conforma la Actuación de Mejora Urbana 03. El ámbito afecta a la calle Armiñán en todo su recorrido desde la salida del puente Nuevo hasta el barrio de San Francisco.</p> <p>Dado que el ámbito de la presente actuación atraviesa de norte a sur la calle Armiñán, principal eje vertebrador del barrio de la Ciudad, queda afectado por diversos entornos de BIC. Se trata de una intervención de reurbanización y mejora en sentido amplio, que supondrá una mejora importante de este eje y, en consecuencia de los entornos afectados.</p>	
OBJETIVOS	
<p>Actuación integrada de reurbanización y mejora de viales y espacio público, en el principal eje de comunicación existente en la zona central del Conjunto Histórico de Ronda, comprendido entre el puente Nuevo y la llegada a la puerta de Almocábar.</p> <p>La actuación buscará otorgar máxima prioridad al peatón (actualmente relegado a un segundo plano), y tendrá los siguientes objetivos principales:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rediseño de las plataformas rodadas y peatonales (en consonancia con las soluciones previstas en el AMU-03). • renovación y soterrado de las instalaciones • eliminación de elementos discordantes • repavimentación de espacios • mejora del mobiliario urbano • mejora de la accesibilidad <p>Instrumentos de gestión y desarrollo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proyecto Técnico • Obras Públicas Ordinarias 	
CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONAS A Y C	



SUC-AMU-05**AMU PASEO DE LA PUERTA DEL ALMOCÁBAR Y REALINEACIÓN CALLE MARBELLA****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓNUso pormenorizado: ESPACIO PÚBLICO
Superficie bruta (m²s): 2.798**ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

El ámbito incluye a los espacios situados al sur de la Puerta de Almocábar y los tramos de muralla asociados, formando parte por tanto del entorno del BIC muralla urbana. Se ubica en el barrio de San Francisco, que forman parte del Espacio Urbano catalogado como EU/B-20 en el presente Plan. Incluye una serie de espacios ajardinados, así como la calle Marbella en todo su recorrido hasta el límite del ámbito del Plan al sureste del vial.

Dado que el objeto principal de la actuación es la mejora urbana de estos espacios, la propuesta supone una clara afección positiva al BIC adelaño.

La actuación también incluye parte de la parcela catastral 69 77 10 1U F066 7H000 100, afectada por el ajuste de alineaciones necesario para regularizar el trazado de la calle Marbella.

OBJETIVOS

Ordenación, mejora y reurbanización del eje situado entre la puerta del Almocábar y el nuevo aparcamiento previsto en el límite sur del barrio de San Francisco, a través de la calle Marbella. Se hará especial hincapié en la mejora de la circulación y accesibilidad peatonal, eliminando la imagen de carretera urbana y transformándose en el paseo de uno de los principales accesos a la ciudad de Ronda.

La actuación incluye la rectificación de la alineación actual en el extremo sureste de la calle Marbella, eliminando el estrechamiento existente que dificulta el paso de peatones.

Actuación está estrechamente ligada al nuevo aparcamiento disuasorio colindante previsto, que supondrá un aumento del tránsito de vehículos y peatones en esta zona de la ciudad.

Instrumentos de gestión y desarrollo:

- Expropiación / Cesión / Convenio
- Proyecto Técnico
- Obras Públicas Ordinarias

CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONAS B Y E.1

SUC-AMU-06

ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA PLAZA RUEDO ALAMEDA Y CALLE SAN SEBASTIÁN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Uso pormenorizado:	ESPACIO PÚBLICO
Superficie bruta (m ² s):	7.862
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
<p>El ámbito de la actuación propuesta coincide en su mayor parte con la plaza Ruedo Alameda (catalogada en el presente Plan como Espacio Urbano significativo - elemento EU/A-8), principal espacio libre y de estancia para los ciudadanos del barrio de San Francisco y los visitantes de la ciudad de Ronda.</p> <p>Se incluye además en el ámbito la calle San Sebastián, así como un pequeño adarve, actualmente sin salida, que se utilizará como acceso peatonal al nuevo aparcamiento público previsto en el límite sureste del barrio, fuera de los límites del presente Plan.</p> <p>Parte del ámbito se incluye en el entorno del BIC muralla urbana. Dado que el objeto principal de la actuación es la mejora urbana de estos espacios, la propuesta supone una clara afección positiva al BIC.</p>	
OBJETIVOS	
<p>Actuación de mejora de la plaza Ruedo Alameda y su entorno, principal espacio público del barrio de San Francisco. Los objetivos principales de esta actuación son:</p> <ul style="list-style-type: none"> • reordenación de los recorridos y el tráfico, así como de los accesos peatonales y rodados • repavimentación del espacio público y viales • mejora del mobiliario urbano • mejora de la accesibilidad • eliminación de elementos discordantes • reordenación de aparcamientos • mejora de la conexión peatonal con el nuevo aparcamiento disuasorio previsto a través de la calle San Sebastián <p>Instrumentos de gestión y desarrollo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proyecto Técnico • Obras Públicas Ordinarias 	
<p>CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA D. Zonas de Alta Conservación</p>	



SUC-AMU-07

APARCAMIENTO PARA RESIDENTES "LA CIUDAD"

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
 SG de Movilidad a Obtener por expropiación (SGM-08-P): 1.287 m²s

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Uso pormenorizado: SISTEMA GENERAL DE MOVILIDAD / APARCAMIENTO
 Superficie bruta (m²s): 1.287

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de la intervención es parte de la parcela catastral 678 210 1UF0668S0001RA, donde se situaba el conservatorio de música de Ronda, actualmente en desuso, y el Centro de la Fundación Unicaja de Ronda (CFU). La parcela se sitúa junto a la plaza de María Auxiliadora, con acceso desde la misma al gran espacio libre de parcela existente. También tiene fachada a las calles Sor Ángela de la Cruz y Marqués de Moctezuma.

El ámbito de actuación se encuentra afectado por varios entornos de BIC: Iglesia de Santa M^{te} la Mayor, casa del Gigante, y muralla urbana. El objeto principal de la intervención es crear un aparcamiento para residentes en el barrio de "La Ciudad", que tendrá como consecuencia la eliminación de vehículos en vía pública, lo que supondrá una clara mejora del entorno urbano. Se trata de un ámbito bastante encapnado y sin previsible impacto visual desde y hacia los BIC cercanos.

OBJETIVOS

El objetivo de esta propuesta de ordenación es la creación de un nuevo Sistema General de Movilidad destinado a estacionamiento público para residentes sobre rasante.

La propuesta de un nuevo aparcamiento en La Ciudad es fundamental para la resolución de los problemas de movilidad existentes en el ámbito, así como para fomentar el mantenimiento de la población y la mejora del barrio. Por otra parte, este es el único espacio vacante capaz de acoger este uso, con un mínimo impacto para el CH al estar rodeado de patios y medianeras colindantes.

El aparcamiento deberá ejecutarse sobre rasante con un máximo de 2 plantas (baja + 1). El proyecto deberá contemplar soluciones de cubierta y/o fachada vegetal para el futuro aparcamiento, y se deberá incluir la justificación del impacto visual o paisajístico de la propuesta. En dicho sentido, se requiere informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Desarrollo previsto para el cumplimiento de los objetivos descritos en la presente ficha:

- Expropiación
- Obras de Edificación
- Proyecto Técnico

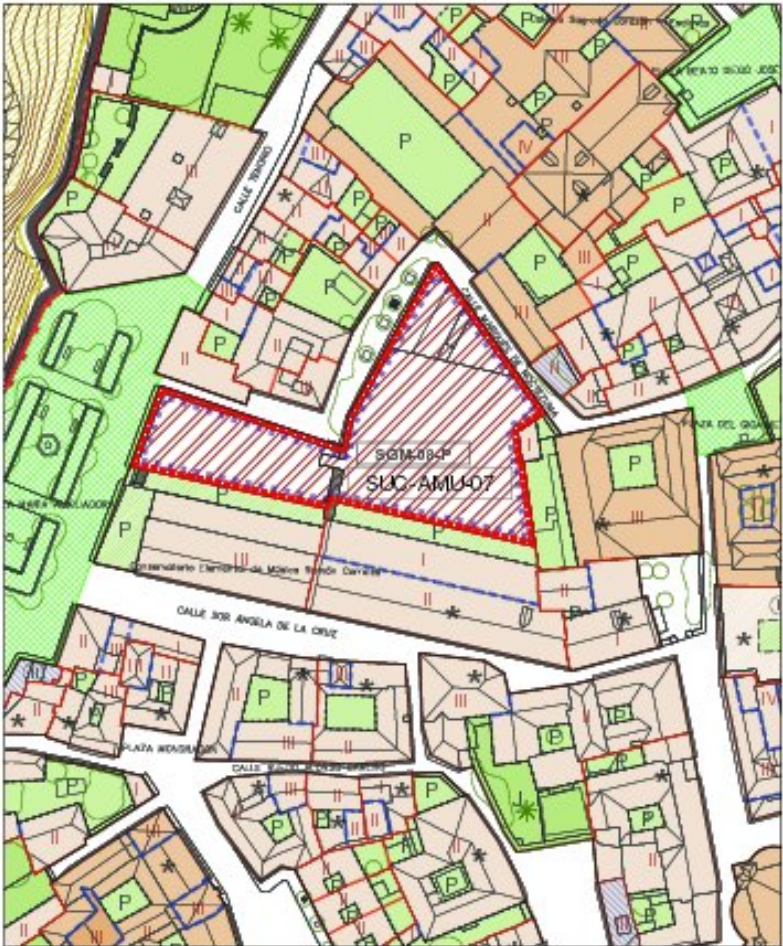
CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA A. Zonas de Conservación Integral



Fichas de Condiciones Urbanísticas

SUC-AMU-07

APARCAMIENTO PARA RESIDENTES "LA CIUDAD"



Plano de Ordenación Física

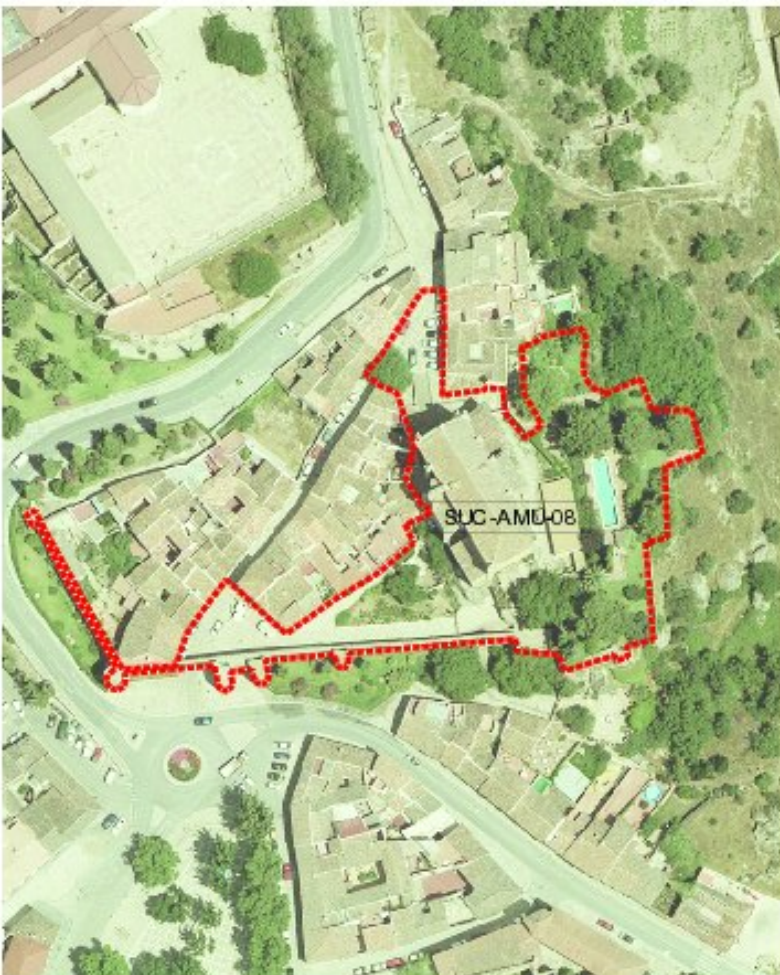


Imágenes del Estado Actual

SUC-AMU-08

ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA IGLESIA DEL ESPÍRITU SANTO Y MURALLAS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Uso pormenorizado:	DOTACIONAL PÚBLICO
Superficie bruta (m2s):	5.454
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
<p>El ámbito incluye a los espacios situados al norte de la Puerta de Almocábar y los tramos de muralla asociados, en el barrio de San Francisco: calle Espíritu Santo, plaza Arquitecto Pons Sorolla y calle Corralón de la Muralla (que forman parte del Espacio Público catalogado como EU/B-20), así como la parcela de la Iglesia Santa María y del Espíritu Santo (catalogada con Nivel monumental - elemento PA/1-5) y los espacios libres privados circundantes.</p> <p>Se trata de un ámbito con un alto potencial cultural y de un elevado interés paisajístico, tanto por su posición relativa respecto a otras áreas del Conjunto Histórico, como por los elementos de interés patrimonial existentes, que merece un tratamiento individualizado a fin de mejorar su situación actual.</p> <p>Parte del ámbito se incluye en el entorno del BIC muralla urbana. Dado que el objeto principal de la actuación es la mejora urbana de estos espacios, la propuesta supone una clara afección positiva al BIC.</p>	
OBJETIVOS	
<p>Propuesta de declaración como BIC de la Iglesia del Espíritu Santo e intervención sobre la misma, las murallas de su entorno y el espacio público adyacente. Recuperación de espacios originalmente vinculados a la Iglesia, deslinde de propiedades, mejora de la urbanización del ámbito y eliminación de elementos discordantes.</p> <p>Instrumentos de gestión y desarrollo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plan Especial • Expropiación • Proyecto Técnico • Obras Públicas Ordinarias 	
CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA B. Redinto Amurallado	



SUC-AMT-01

ACTUACIÓN DE MEJORA TIPOLOGICA EN PASEO BLAS INFANTE

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Uso pormenorizado:	TERCIARIO
Superficie bruta (m2s):	2.530
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
<p>El ámbito de la actuación de mejora urbana prevista es la parcela catastral 6591034U F0669500010T, en la que actualmente se sitúa el restaurante Abades Ronda. La parcela tiene su acceso desde el paseo de Blas Infante.</p> <p>En dicha parcela se ubica el edificio original o principal, así como una serie de añadidos o ampliaciones que se considera necesario reordenar o tratar, de manera que se eliminen algunos impactos visuales actualmente presentes en la parcela.</p> <p>El ámbito de ubica en el entorno del BIC Plaza de Toros. La actuación tiene como objeto la eliminación de algunos elementos y volúmenes discordantes de la parcela y su reordenación tipológica. Por tanto, esta intervención supondrá una afección positiva en el cercano BIC y en su entorno inmediato.</p>	
OBJETIVOS	
<p>Propuesta de ordenación de volúmenes en parcela del Hotel Abades para la integración tipológica y paisajística de las edificaciones en la parcela, sin aumento de edificabilidad.</p> <p>La ordenación de volúmenes contemplada en planimetría es orientativa, ya que existen unos volúmenes redentes considerados discordantes, que habrá que reordenar a través del estudio de detalle previsto, siempre manteniendo la edificabilidad actual.</p> <p>Instrumentos de gestión y desarrollo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estudio de Detalle • Proyecto Técnico 	
CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA E.1. Zonas de Seguimiento Arqueológico	



SUC-ARHI-01

ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA BARRIO DEL PADRE JESÚS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO CONSOLIDADO
 Uso global: RESIDENCIAL
 Superficie bruta (m²s): 26.109

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El barrio de Padre Jesús se sitúa en la parte baja de Santa Cédia, quedando limitado al Norte por el ensanche histórico de los siglos XVIII y XIX.

Presenta una topografía irregular y de grandes pendientes por lo que la estructura viaria, sinuosa y quebrada, se ha tenido que adaptar a ella siguiendo, seguramente, las antiguas sendas existentes en el descampado. Por ello sus manzanas son también de gran tamaño e irregulares, resultado de la adaptación de las construcciones al terreno.

Es un área fundamentalmente residencial. La zona en general está ocupada por población modesta, y de nivel de vida medio, aunque existe en los bordes asentamientos de población marginal.

OBJETIVOS

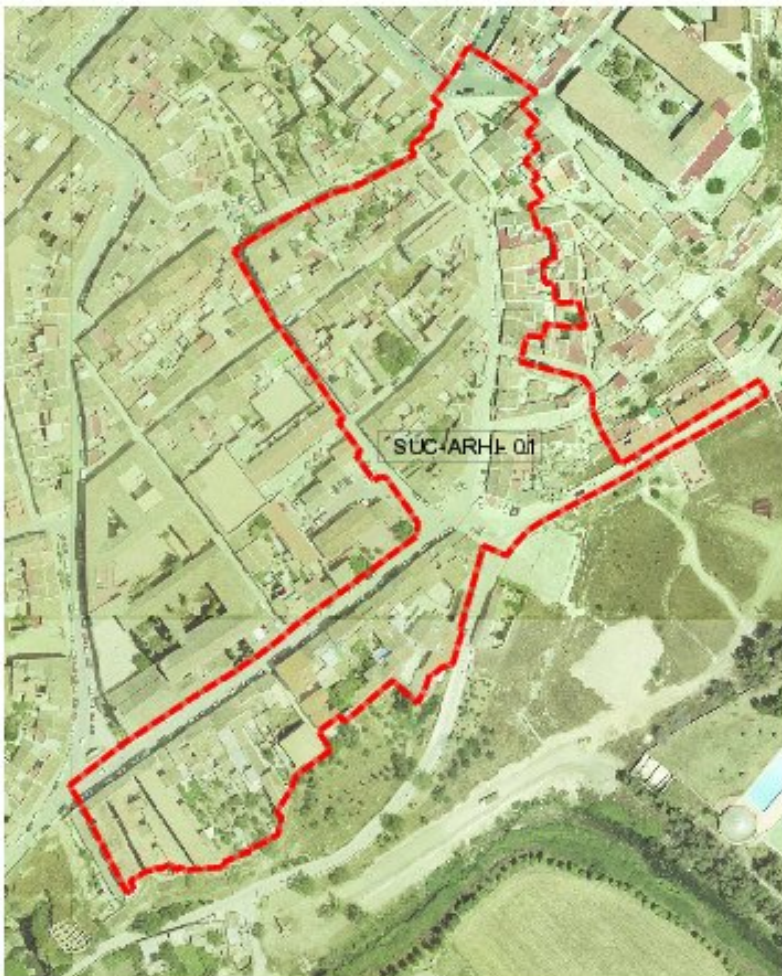
Regeneración urbana del barrio del Padre Jesús, alcanzando tanto a la rehabilitación de inmuebles como a la reurbanización o mejora del espacio público, con el objetivo común de regeneración ambiental del paisaje urbano. Posible recuperación de la antigua fábrica de jabón, situada en la calle Tomilla, como equipamiento.

La intervención será de naturaleza integrada, porque se deben articular medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria.

Instrumentos de gestión y desarrollo:

- Área de Gestión Integrada
- Proyectos Técnicos

CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA D. Zonas de Alta Conservación y ZONA E.2. Zona de Vigilancia Arqueológica



SUC-AS-01

ACTUACIÓN SINGULAR CASA DEL REY MORO Y JARDINES DE FORESTIER (SSGG USO CULTURAL)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	URBANO CONSOLIDADO
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Uso pormenorizado:	DOTACIONAL PÚBLICO
Superficie bruta (m2s):	1.764
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
<p>El ámbito de actuación corresponde a la casa del Rey Moro y su jardín. La casa, de gran valor patrimonial, se encuentra catalogada por el presente documento de Innovación con nivel monumental (PA/1.BCG-8), estando su jardín declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Jardín Artístico.</p> <p>De titularidad privada actualmente, los jardines se encuentran en buen estado de conservación y abiertos al público para visita turística, mientras que la casa cuenta con un estado significativo de abandono, que ha provocado su degradación.</p> <p>El ámbito se ubica en el <u>entorno de los RUC del Palacio del Marqués de Salvatierra y la muralla urbana</u>. La rehabilitación y puesta en valor de este singular edificio supondrá una afección positiva en el entorno urbano circundante, y por tanto, en el entorno del cercano Palacio. Por otro lado, se tendrá especial atención en la conservación y puesta en valor de los tramos de muralla existentes en la parcela.</p>	
OBJETIVOS	
<p>Obtención para la ciudad como Sistema General de Dotaciones de Uso Cultural de este importante enclave.</p> <p>La obtención de este ámbito para su uso público es fundamental por dos razones: frenar el deterioro de este significativo inmueble, promover su recuperación y rehabilitación y dotarlo de un uso cultural, turístico y de visita pública importante para la ciudad de Ronda.</p> <p>Rehabilitación y puesta en valor de la Casa del Rey Moro, en mal estado de conservación por su actual situación de abandono.</p> <p>Instrumentos de gestión y desarrollo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Expropiación / Cesión / Convenio • Redacción de un plan director • Estudios arqueológicos preventivos • Proyecto técnico de rehabilitación, conservación y puesta en valor • Obras Públicas Ordinarias 	
CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA B. Redinto Amurallado	



ÁREAS DE OPORTUNIDAD EN EL CH DE RONDA

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

- SUC-AA. ACTUACIONES AISLADAS
- SUC-AMU. ACTUACIONES DE MEJORA URBANA Y DOTACIONAL
- SUC-AMT. ACTUACIONES DE MEJORA TIPOLOGICA
- SUC-ARHI. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA
- SUC-AS. ACTUACIONES SINGULARES

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- SUNC-AH. ÁREAS HOMOGÉNEAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO
- SUNC-ARI. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

- SUS-S. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE

ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

- SNU-AMP. ÁREAS DE MEJORA PAISAJÍSTICA

SUNC-AH/AS-01**ÁREA HOMOGÉNEA / ACTUACIÓN SINGULAR - CONVENTO "MADRE DE DIOS"****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓNUso pormenorizado: TURÍSTICO
Superficie bruta (m²s): 2.023**ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

El ámbito de actuación de la presente área homogénea es el Convento Madre de Dios de Ronda (Málaga), situado en la calle Santa Cecilia nº 51.

El edificio posee características singulares y de elevado valor arquitectónico, histórico y cultural, conservando gran parte de los elementos que lo cualifican. Posee una elevada calidad en su conformación arquitectónica global, tanto exterior como interior. Podría considerarse su homologación con la categoría de Bien de Catalogación General del Patrimonio Histórico Andaluz.

El ámbito del Área Homogénea es coincidente con la huella en planta de los espacios actualmente propiedad de Inversiones Rosado, S.L., en planta baja o planta primera del actual inmueble. Por tanto, la superficie bruta del área coincide con la huella en planta indicada, y las superficies edificables actuales con el cómputo de los espacios de la actual propiedad. La idea a medio plazo es la recuperación del edificio del convento en su configuración original, pero el ámbito de la presente actuación se restringe a la propiedad actual.

La intervención afecta a dos parcelas catastrales, dado que existen una serie de servidumbres, tanto en planta baja como en planta alta del Convento. Las referencias catastrales de las parcelas afectadas son las siguientes:

- 7085102UF0678N0001TU - parcela completa
- 7085101UF0678N0001LU - parcelal

En planta baja existe una servidumbre de paso a favor del Colegio "La Inmaculada" y a continuación una servidumbre de paso de la galería a favor del Convento ya que actualmente no es de su propiedad. También en los muros grafiados existen servidumbres de luces a favor del Convento.

En la planta alta, encima de la galería sobre la que existe una servidumbre de paso se observa un engalberno en el Convento. Y al igual que ocurre en la planta baja, aquí se refleja en el plano adjunto, las servidumbres de luces en los tramos de muros del Convento.



SUNC-AH/AS-01

AREA HOMOGÉNEA / ACTUACIÓN SINGULAR - CONVENTO "MADRE DE DIOS"

IDENTIFICACIÓN:

Convento Madre de Dios. (Convento Madre de Dios y San José de la Montaña), Ronda (Málaga).

DIRECCIÓN:

Calle Santa Cecilia 51, 29400 Ronda (Málaga)

CATASTRO:

Referencias Catastrales:

- 7085102UF0678N0001TU - parcela completa
- 7085101UF0678N0001LU - parcial

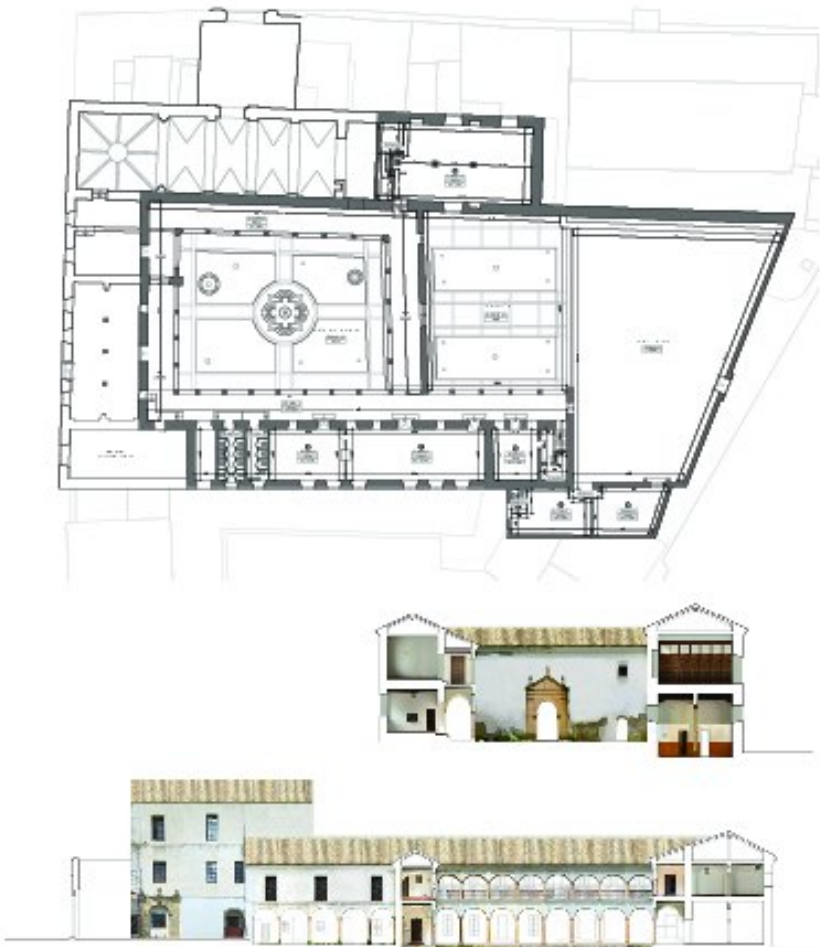


00302312

SUNC-AH/AS-01 AREA HOMOGÉNEA / ACTUACIÓN SINGULAR - CONVENTO "MADRE DE DIOS"



Ámbito de Actuación - Estado Actual



SUNC-AH/AS-01

ÁREA HOMOGÉNEA / ACTUACIÓN SINGULAR - CONVENTO "MADRE DE DIOS"

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

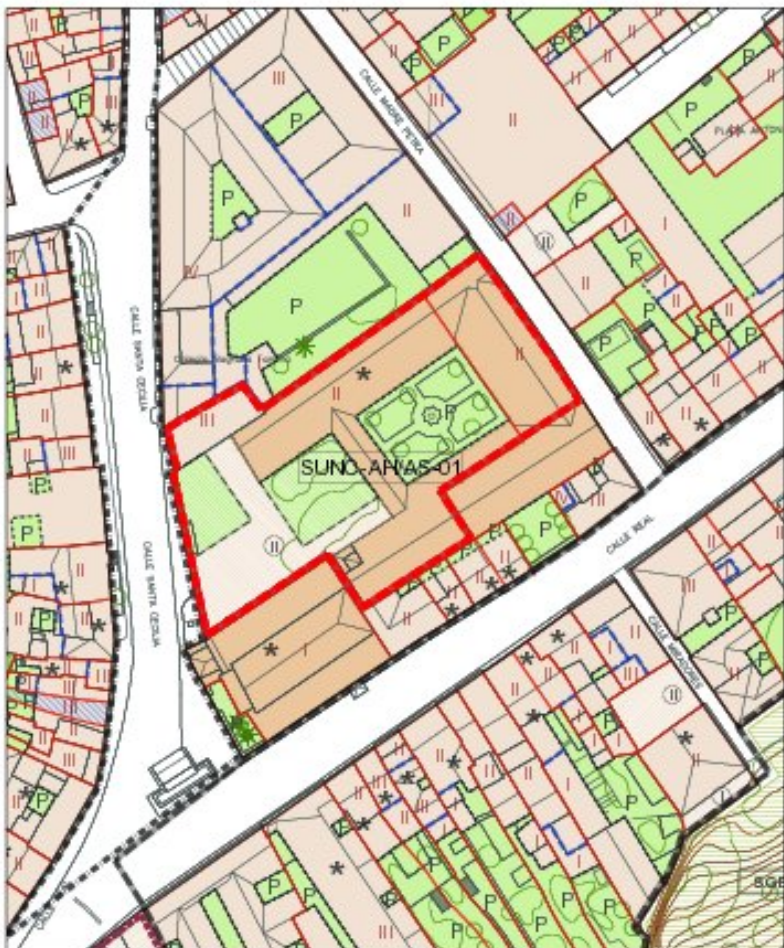
Uso pormenorizado: TURÍSTICO

Superficie bruta (m²s): 2.023**OBJETIVOS**

La presente actuación tiene dos objetivos fundamentales:

- Por un lado, dotar al inmueble objeto de la presente intervención de un uso adecuado y viable. Este inmueble, destinado previamente a equipamiento educativo (colegio La Sagrada Familia), dejó su actividad hace unos años y ya no forma parte del mapa escolar municipal, por lo que se encuentra en estado de abandono desde el cese de dicha actividad. Es por ello que uno de los objetivos de la presente actuación es dar viabilidad a la implantación de un uso turístico (hotelero de alta gama), con compatibilidad para usos culturales.
El planeamiento vigente (PGOU 1991) recoge el edificio objeto de la presente actuación como "Equipamiento Educativo", y por tanto sin aprovechamiento privativo. El nuevo uso propuesto supondría un incremento de aprovechamiento en el ámbito, por lo que se plantea la presente área homogénea de incremento de aprovechamiento y se prevé la necesaria cesión de nuevas dotaciones.
- Por otro lado, dada la importancia patrimonial y arquitectónica del edificio, se plantea una Actuación Singular en el Convento Madre de Dios, cuyos objetivos fundamentales serán:
 - la protección del edificio mediante su catalogación
 - la recuperación del parcelario original
 - la restauración y conservación del edificio
 - la puesta en valor del inmueble
 - la mejora de la habitabilidad y la adaptación a los nuevos usos propuestos

Para ello se establece una metodología (descrita en el apartado "DESARROLLO" de la presente ficha), en la que uno de los pilares fundamentales será la elaboración de un Plan Director del Conjunto Conventual, que en esta ocasión ya ha sido redactado.



Plano de Ordenación Física y Alineaciones

SUNC-AH/AS-01 AREA HOMOGÉNEA / ACTUACIÓN SINGULAR - CONVENTO "MADRE DE DIOS"

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Uso pormenorizado:	TURÍSTICO	Sup. Edificable Total (m ²):	2.457,55
Superficie bruta (m ² s):	2.023	Coef. Edificabilidad (m ² t/m ² s):	1,215

INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

Sup. Edificable actual (m ²):	1.846,55	Aprovechamiento actual (UAs):	0,00
Sup. Edificable propuesta (m ²):	2.457,55	Aprovechamiento propuesto (UAs):	2.211,79
Incremento de Sup. Edificable:	611	Incremento de aprovechamiento:	2.211,79
		Propietarios (90%):	1.990,61
		Ayuntamiento (10%):	221,18
		(Coeficiente uso turístico: 0,90)	

DOTACIONES PÚBLICAS (m ² s)	Mínimo por Media Dotacional (M.D.):	Previstas en AH-01:	Resto de Dotaciones:
Suelo dotacional (m ²):	102,00	-	102,00
(En la ZH de Santa Cecilia, M.D. = 4,15 m ² de dotaciones / 100 m ² t)			

DESARROLLO

Gestión Urbanística:

La iniciativa para el desarrollo urbanístico de la actuación será privada, estableciéndose como sistema de actuación el Sistema de Compensación.

Desarrollo previsto para el cumplimiento de los objetivos descritos en la presente ficha:

- CESIÓN DE DOTACIONES (según lo establecido a continuación en la presente ficha)
- REDACCIÓN DE UN PLAN DIRECTOR (ya elaborado)
- ESTUDIOS ARQUEOLÓGICOS PREVENTIVOS
- ESTUDIO DE LA MASA ARBÓREA
- PROYECTO TÉCNICO
- LICENCIA DE OBRAS
- OBRAS DE REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y NUEVA PLANTA

CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONHA D. Zonas de Alta Conservación



Esquema de volúmenes preexistentes



Esquema de nuevos volúmenes propuestos

OTROS CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Contenido del Plan Director (ya elaborado). Se desarrolla en tres bloques:

- A. Reconocimiento Documental
- B. Reconocimiento General del Conjunto
- C. Programas

Respecto a los Estudios Arqueológicos Preventivos, se desarrollarán con carácter previo a cualquier intervención y sus resultados podrán condicionar o matizar el alcance de la propuesta. Dichos Estudios Arqueológicos consistirán en dos tipos de actuación:

- Análisis de Estructuras Emergentes en aquellos paramentos afectados.
- Excavación Arqueológica cuando exista alteración del subsuelo o pudiese existir afección a posibles restos arqueológicos que pudieran albergar aún los espacios libres actuales.

Tanto los Estudios Arqueológicos como el Proyecto Técnico que desarrollen las propuestas requerirán autorización e informe de la Consejería Competente en Materia de Patrimonio Histórico.

Se programa a medio plazo la unificación en una sola propiedad de las partes integrantes del edificio originario y la resolución de las actuales servidumbres.

La intervención requerirá actuaciones de conservación y restauración de todos los elementos de interés patrimonial del inmueble: columnas y arcos, carpinterías, solerías de interés, artesanados, etc.

CESIÓN DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO

Tal y como se recoge en el artículo 45.2.B) c) de la LOUA, el ámbito de la presente actuación se considera suelo urbano no consolidado, dentro de un área homogénea por "precisar un incremento o mejora de las dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento de aprovechamiento objetivo, derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso, que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en determinadas parcelas, respecto al aprovechamiento preexistente".

En este caso, tal y como ya ha quedado descrito previamente, existe un incremento del aprovechamiento derivado de un aumento de la edificabilidad actual y del cambio de uso en el edificio, por lo que se hace necesario el incremento o mejora de las dotaciones.

Respecto a las dotaciones locales, debido a un aumento del aprovechamiento lucrativo de 2.211,79 UAs, siendo el incremento de aprovechamiento homogeneizado de 2.457,55 m²t, y siendo la media dotacional de la Zona Homogénea 4,15 m²s / 100 m²t, sería necesaria una cesión de 102,00 m²s de dotaciones, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento preexistente.

En cuanto al 10% del incremento de aprovechamiento, se deberá ceder al municipio 221,18 UAs.

El artículo 55.3 de la LOUA, indica que la superficie de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, se ubicará preferentemente en la Zona de Ordenación Urbanística. Cuando el grado de ocupación por la edificación del área haga inviable su ubicación total o parcial, se permitirá ubicar las dotaciones en un entorno próximo, siempre que estas resulten coherentes, funcionales y accesibles. Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotaciones resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos.

Este Plan no sólo garantiza el mantenimiento de la proporcionalidad y la calidad de las dotaciones respecto a la media dotacional existente, sino que las incrementa considerablemente. Sin embargo, es cierto que el suelo que corresponde del incremento de aprovechamiento de este Área Homogénea no tiene entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes, para quedar integrado en la red de dotaciones públicas del municipio (por esta misma razón, sería ineficiente la creación de un complejo inmobiliario en el interior del inmueble). Por ello, será sustituido por su equivalente en dinero que se destinará a la finalidad exclusiva de obtener mediante expropiación algunos de los equipamientos propuestos en el entorno próximo de este ámbito de SUNC y, preferente, el SUC-AA-10.

SUNC-AH/AS-02

ÁREA HOMOGÉNEA / ACTUACIÓN SINGULAR - CASA JALIFA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Uso pormenorizado: TURÍSTICO / TERCIARIO
Superficie bruta (m2s): 609

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La denominada Casa del Jalifa es una gran casa del siglo XVIII, con trujas ordenadas en torno a un patio principal. Se cataloga en el presente Plan con Nivel Monumental (PA/1.BCG-6). La parcela, cuya cota va descendiendo, tiene la particularidad de albergar, como parte de su estructura de muros perimetrales, algunos elementos de la muralla urbana de Ronda.

El ámbito se ubica en el entorno de los BIC del Palacio del Marqués de Salva Terra, Torre alminar de Iglesia de San Sebastián y, especialmente, la muralla urbana. La rehabilitación y puesta en valor de este edificio supondrá una afección positiva en el entorno urbano circundante. Por otro lado, se tendrá especial atención en la posible afección a los tramos de muralla existentes en el entorno del inmueble.

OBJETIVOS

La presente actuación tiene dos objetivos fundamentales:

- Por un lado, dotar al inmueble objeto de la presente intervención de un uso adecuado y viable. Este inmueble fue la sede de la UNED en Ronda hasta el año 2015, en el que se procedió al cierre de las instalaciones y, desde entonces, ha permanecido sin uso. La tipología del inmueble, con una planta cambiante en cada una de sus alturas y con serios problemas de accesibilidad hacen prácticamente inviable su uso para equipamiento público (tal y como estaba revisado en el PGOU 1991 vigente). Es por ello que uno de los objetivos de la presente actuación es dar viabilidad a la implantación de usos turísticos / terciarios, con compatibilidad para usos culturales, delimitando para ello la presente área homogénea.
- Pese a que el edificio fue reformado en el año 2006, la falta de uso hace que se esté deteriorando con el paso del tiempo. Por ello, dada la importancia patrimonial y arquitectónica del edificio, se plantea una Actuación Singular.



SUNC-AH/AS-02

AREA HOMOGÉNEA / ACTUACIÓN SINGULAR - CASA JALIFA

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Uso pormenorizado:	TURÍSTICO / TERCIARIO	Sup. Edificable Total (m ²):	1.076
Superficie bruta (m ² s):	609	Coef. Edificabilidad (m ² t/m ² s):	1,767

INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

Sup. Edificable actual (m ²):	1.076,00	Aprovechamiento actual (UAs):	0,00
Sup. Edificable propuesta (m ²):	1.076,00	Aprovechamiento propuesto (UAs):	968,40
Incremento de Sup. Edificable:	0,00	Incremento de aprovechamiento:	968,40
		Propietarios (90%):	871,56
		Ayuntamiento (10%):	96,84
		(Coeficiente uso turístico / terciario: 0,90)	

DOTACIONES PÚBLICAS (m ² s)	Mínimo por Media Dotacional (M.D.):	Previstas en AH-02:	Resto de Dotaciones:
Suelo dotacional (m ²):	72,63	-	72,63
(En la ZH de La Ciudad, M.D. = 6,75 m ² de dotaciones / 100 m ² t)			

DESARROLLO

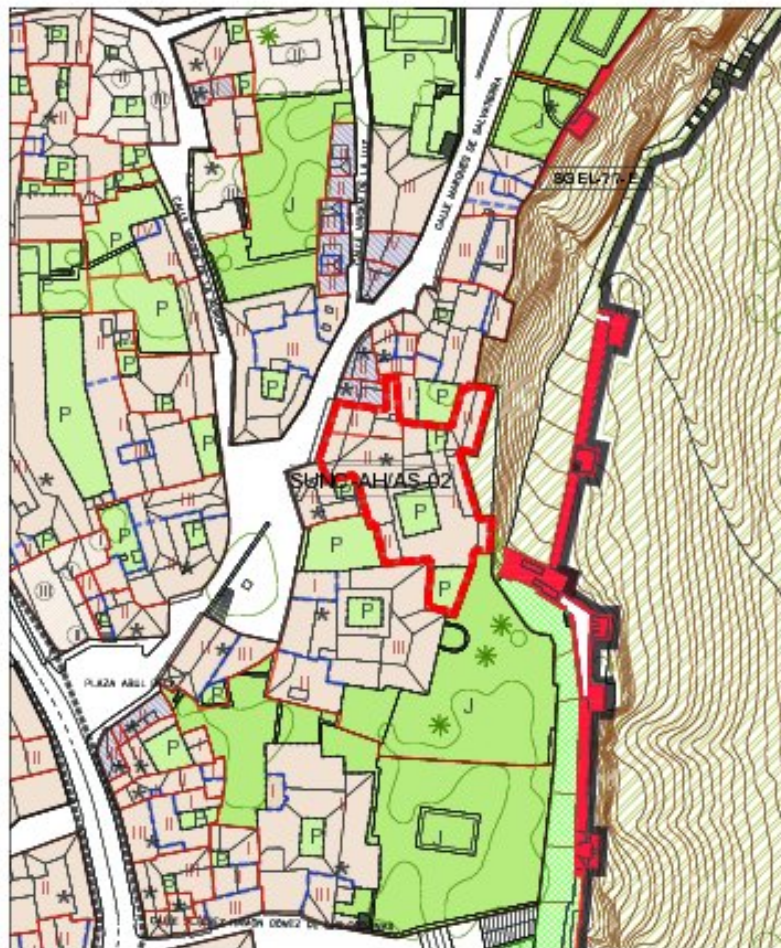
Gestión Urbanística:

La iniciativa para el desarrollo urbanístico de la actuación será privada, estableciéndose como sistema de actuación el Sistema de Compensación.

Desarrollo previsto para el cumplimiento de los objetivos descritos en la presente ficha:

- CESIÓN DE DOTACIONES (según lo establecido a continuación en la presente ficha)
- REDACCIÓN DE UN PLAN DIRECTOR
- ESTUDIOS ARQUEOLÓGICOS PREVENTIVOS
- PROYECTO TÉCNICO
- LICENCIA DE OBRAS
- OBRAS DE REHABILITACIÓN Y CONSERVACIÓN

CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA B. Recinto Amurallado



Plano de Ordenación Física y Alineaciones

OTROS CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Contenido del Plan Director. Se desarrollará en tres bloques:

- A. Reconocimiento Documental
- B. Reconocimiento General del Conjunto
- C. Programas

Respecto a los Estudios Arqueológicos Preventivos, se desarrollarán con carácter previo a cualquier intervención y sus resultados podrán condicionar o matizar el alcance de la propuesta. Dichos Estudios Arqueológicos consistirán en dos tipos de actuación:

- Análisis de Estructuras Emergentes en aquellos paramentos afectados.
- Excavación Arqueológica cuando exista alteración del subsuelo o pudiese existir afección a posibles restos arqueológicos que pudieran albergar aún los espacios libres actuales.

Tanto los Estudios Arqueológicos como el Proyecto Técnico que desarrollen las propuestas requerirán autorización e informe de la Consejería Competente en Materia de Patrimonio Histórico.

La intervención requerirá actuaciones de conservación y restauración de todos los elementos de interés patrimonial del inmueble: columnas y arcos, carpinterías, solerías de interés, artesonados, etc.

CESIÓN DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO

Tal y como se recoge en el artículo 45.2.B) c) de la LOUA, el ámbito de la presente actuación se considera suelo urbano no consolidado, dentro de un área homogénea por "precisar un incremento o mejora de las dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento de aprovechamiento objetivo, derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso, que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en determinadas parcelas, respecto al aprovechamiento preexistente".

En este caso, tal y como ya ha quedado descrito previamente, existe un incremento del aprovechamiento derivado del cambio de uso en el edificio, por lo que se hace necesario el incremento o mejora de las dotaciones.

Respecto a las dotaciones locales, debido a un aumento del aprovechamiento lucrativo de 968,40 UAs, siendo el incremento de aprovechamiento homogeneizado de 1.076 m², y siendo la media dotacional de la Zona Homogénea 6,75 m² / 100 m², sería necesaria una cesión de 72,63 m² de dotaciones, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento preexistente.

En cuanto al 10% del incremento de aprovechamiento, se deberá ceder al municipio 96,84 UAs.

El artículo 55.3 de la LOUA, indica que la superficie de suelo para dotaciones en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el aprovechamiento preexistente, se ubicará preferentemente en la Zona de Ordenación Urbanística. Cuando el grado de ocupación por la edificación del área haga inviable su ubicación total o parcial, se permitirá ubicar las dotaciones en un entorno próximo, siempre que estas resulten coherentes, funcionales y accesibles. Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad se calcularán conforme a la media dotaciones resultante de la zona de suelo urbano en la que estén incluidos.

Este Plan no sólo garantiza el mantenimiento de la proporcionalidad y la calidad de las dotaciones respecto a la media dotacional existente, sino que las incrementa considerablemente. Sin embargo, es cierto que el suelo que corresponde del incremento de aprovechamiento de este Área Homogénea no tiene entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes, para quedar integrado en la red de dotaciones públicas del municipio (por esta misma razón, sería ineficiente la creación de un complejo inmobiliario en el interior del inmueble). Por ello, será sustituido por su equivalente en dinero que se destinará a la finalidad exclusiva de obtener mediante expropiación algunos de los equipamientos propuestos en el entorno próximo de este ámbito de SUNC y, preferente, el SUC-AA-10.

SUNC-AH/AS-03**AREA HOMOGÉNEA / ACTUACIÓN SINGULAR - CASTILLO DEL LAUREL****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO
 SG de Espacios Libres incluido a Obtener (SGEL-10 a-P): 4.063 m²s

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Usos permisionados: TURÍSTICO / DOTACIONAL PÚBLICO
 Superficie bruta (m²s): 10.761

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de la presente área homogénea es el denominado Castillo del Laurel, situado en el barrio de La Ciudad de Ronda.

La intervención afecta a una única parcela actual, propiedad de la Fundación Moztetzuma:

- 6880008U F066850001XA

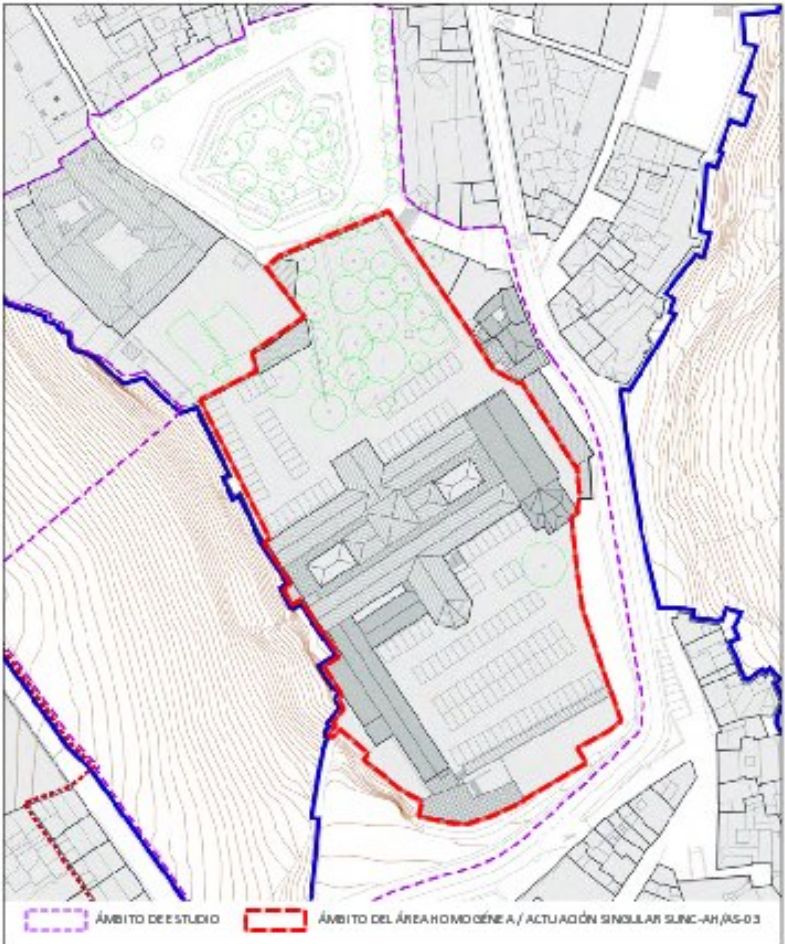
En la parcela objeto de la presente actuación, conviven una serie de circunstancias que se resumen a continuación:

- Por un lado, destacan los restos de la antigua Alcazaba-Castillo del Laurel de Ronda. Si bien apenas quedan restos visibles de esta fortificación (ya que fue casi completamente destruida a principios del s. XIX), en la mitad sur (aproximadamente) de la parcela, aún se mantienen los restos de la estructura muraria de su perímetro y se tiene sospecha de la existencia de otras estructuras bajo rasante (restos del recinto principal y de la barbacana)
- A mediados del siglo XX, se construyó el centro de enseñanza privada "Colegio del Sagrado Corazón", junto al que se erigió la Iglesia de María Auxiliadora, de gran arraigo social. Si bien ninguno de estos dos edificios tiene un valor patrimonial elevado, el presente Plan propone el mantenimiento, a priori, de ambos edificios. La Iglesia, que mantendrá su configuración general y uso actual, y el antiguo Colegio, para el que se propone un cambio de uso, que podrá rehabilitarse o incluso sustituirse llegado el caso.
- Por último, es necesario destacar la situación del resto de edificaciones y volúmenes existentes en la mitad sur de la parcela, añadidos posteriores para los que el Plan propone su demolición.

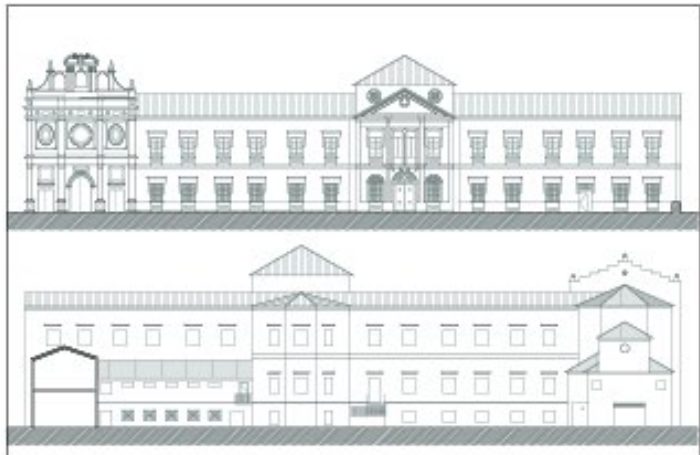
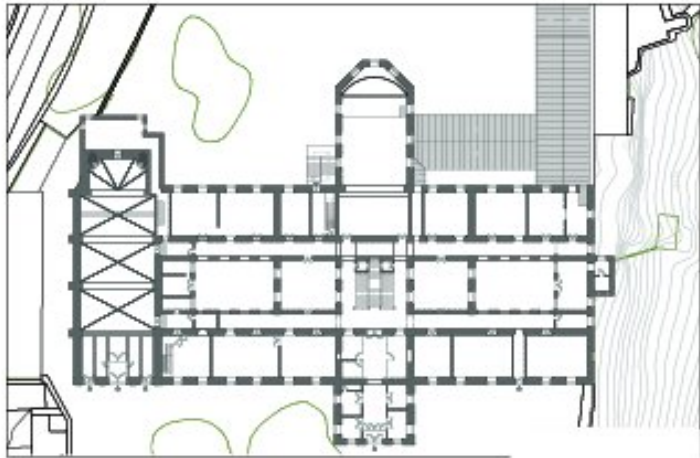


SUNC-AH/AS-03

ÁREA HOMOGÉNEA / ACTUACIÓN SINGULAR - CASTILLO DEL LAUREL



Planimetría del Estado Actual



SUNC-AH/AS-03

ÁREA HOMOGÉNEA / ACTUACIÓN SINGULAR - CASTILLO DEL LAUREL

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO
 SG de Espacios libres inducido a Obtener (SGEL-10.a-P): 4.063 m²s

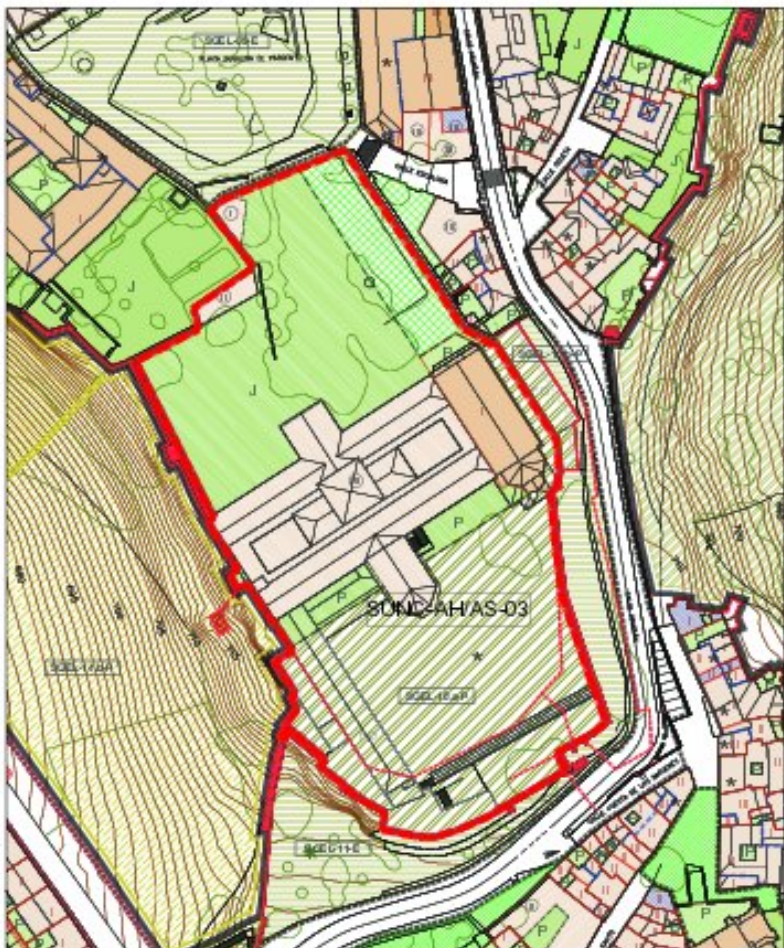
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Usos pormenorizados: TURÍSTICO / DOTACIONAL PÚBLICO
 Superficie bruta (m²s): 10.761

OBJETIVOS

La presente actuación tiene varios objetivos fundamentales:

- Por un lado, la cesión como espacio público de dos áreas diferenciadas: el área sur de la parcela, en el que se ubican las estructuras y restos del antiguo Castillo del Laurel, que se obtiene como Sistema General de Espacios Libres "Área Arqueológica"; la franja de suelo situada en el borde noreste de la parcela, que se obtiene como espacio libre de carácter local, y que conecta la Iglesia María Auxiliadora y la plaza Duquesa de Parcent.
- En segundo lugar, dotar al inmueble del antiguo Colegio de un uso adecuado y viable. Este inmueble, destinado previamente a equipamiento educativo (colegio del Sagrado Corazón), dejó su actividad hace unos años y ya no forma parte del mapa escolar municipal, por lo que se encuentra en estado de abandono desde el cese de dicha actividad. Es por ello que uno de los objetivos de la presente actuación es dar viabilidad a la implantación de un uso turístico (hoteles de alta gama), con compatibilidad para usos culturales.
 El planeamiento vigente (PGOU 1991) recoge el edificio objeto de la presente actuación como "Equipamiento Educativo", y por tanto sin aprovechamiento privativo. El nuevo uso propuesto supondría un incremento de aprovechamiento en el ámbito, por lo que se plantea la presente área homogénea de incremento de aprovechamiento y se prevé la necesaria cesión de nuevas dotaciones.
- Por último, dada la importancia patrimonial y arqueológica del ámbito, se plantea una Actuación Singular en el Castillo del Laurel, cuyos objetivos fundamentales serán:
 - la protección del ámbito mediante su catalogación
 - La ordenación y recuperación de los espacios públicos y privados
 - Sentar las bases la restauración, conservación y puesta en valor de los restos
 Para ello se establece una metodología (descrita en el apartado "DESARROLLO" de la presente ficha), en la que uno de los pilares fundamentales es la redacción de un Plan Director del Castillo (ya elaborado).



Plano de Ordenación Física y Alineaciones

SUNC-AH/AS-03 **AREA HOMOGÉNEA / ACTUACIÓN SINGULAR - CASTILLO DEL LAUREL**

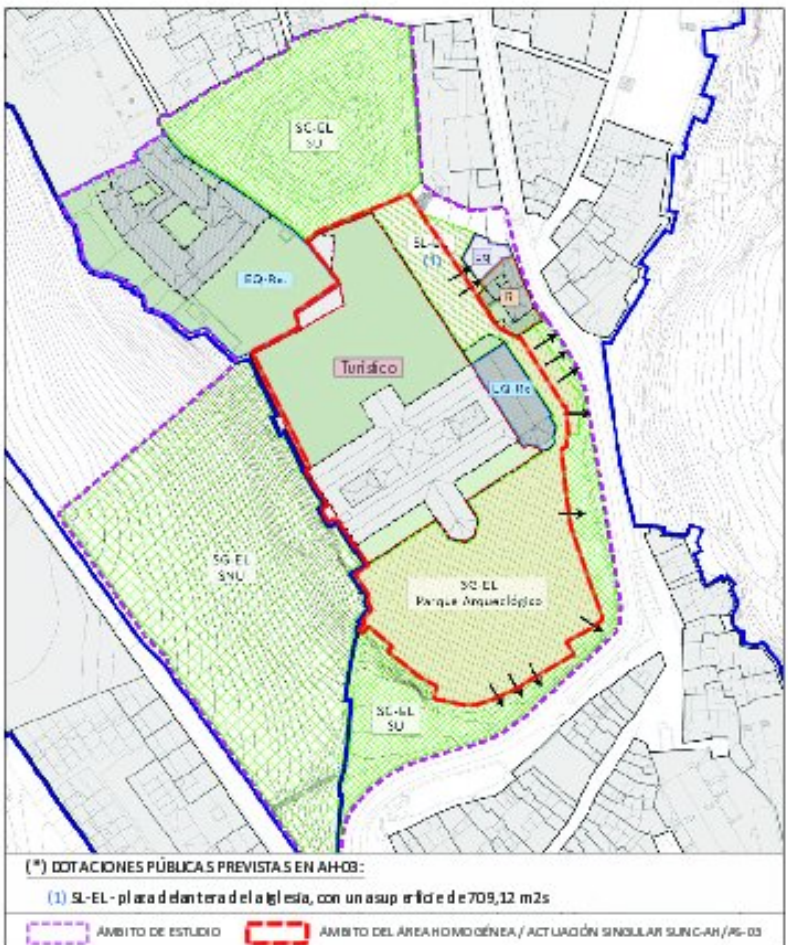
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Usos pormenorizados: TURÍSTICO / DOTACIONAL	Sup. Edificable Total (m2): 5.844,00
Superficie bruta (m2s): 10.761	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s): 0,543

INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO	
Sup. Edificable actual (m ²): 6.453,27	Aprovechamiento actual (UAs): 0,00
Sup. Edificable propuesta (m ²): 5.844,00	Aprovechamiento propuesto (UAs): 5,259,60
Incremento de Sup. Edificable: - 609,27	Incremento de aprovechamiento: 5.259,60
	Propietarios (90%): 4.733,64
	Ayuntamiento (10%): 525,96
	(Coeficiente uso turístico: 0,90)

DOTACIONES PÚBLICAS (m2s)	Mínimo por Media Dotacional (M.D.):	Previstas en AH-03:	Resto de Dotaciones:
Suelo dotacional (m2):	394,47	709,12 (*)	-
(En la ZH de La Ciudad, M.D. = 6,75 m2 de dotaciones / 100 m2t)			

DESARROLLO
Gestión Urbanística: La iniciativa para el desarrollo urbanístico de la actuación será privada, estableciéndose como sistema de actuación el Sistema de Compensación.
Desarrollo previsto para el cumplimiento de los objetivos descritos en la presente ficha:
<ul style="list-style-type: none"> • REDACCIÓN DE UN PLAN DIRECTOR PARA EL ÁREA ARQUEOLÓGICA • ESTUDIOS ARQUEOLÓGICOS PREVENTIVOS • PROYECTO DE REPARCELACIÓN • PROYECTO TÉCNICO • LICENCIA DE OBRAS • OBRAS DE REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN / NUEVA PLANTA

CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA A. Zonas de Conservación Integral



Esquema de la ordenación propuesta



OTROS CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Contenido del Plan Director para el Área Arqueológica. Se desarrolla en tres bloques:

- A. Reconocimiento Documental
- B. Reconocimiento General del Conjunto
- C. Programas

Respecto a los Estudios Arqueológicos Preventivos, se desarrollarán con carácter previo a cualquier intervención y sus resultados podrán condicionar o matizar el alcance de la propuesta. Dichos Estudios Arqueológicos consistirán en dos tipos de actuación:

- Análisis de Estructuras Emergentes en aquellos paramentos afectados.
- Excavación Arqueológica cuando exista alteración del subsuelo o pudiese existir afección a posibles restos arqueológicos que pudieran albergar aún los espacios libres actuales.

Tanto los Estudios Arqueológicos como el Proyecto Técnico que desarrollen las propuestas requerirán autorización e informe de la Consejería Competente en materia de PH.

Tras los estudios arqueológicos previstos, las alineaciones orientativas propuestas podrán modificarse a través de un Estudio de Detalle, siempre no afecte al posible potencial arqueológico y que se mantengan las superficies previstas para los distintos usos, públicos o privados. Dichos ajustes quedarán asimismo recogidos en el proyecto de reparcelación a redactar.

En relación a la nueva parcela de uso turístico, para la implantación de este uso está previsto actuar por rehabilitación del edificio existente. En tal caso, se mantendrá la edificabilidad actual del edificio principal y de dos plantas el edificio secundario al norte de la parcela.

En caso de que por circunstancias de oportunidad (estado del edificio actual, problemas de funcionalidad o habitabilidad, costes de rehabilitación, etc) se plantee la sustitución del edificio, la edificabilidad máxima será la indicada en la presente ficha y la altura máxima serán tres plantas. En cualquier caso, la huella edificada (tanto si se actúa por rehabilitación o nueva planta), corresponderá con la huella actual del edificio principal, es decir, aquella delimitada por las alineaciones interiores en los planos de ordenación física del presente Plan.

CESIÓN DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO

Tal y como se recoge en el artículo 45.2.B) c) de la LOUA, el ámbito de la presente actuación se considera suelo urbano no consolidado, dentro de un área homogénea por "precisar un incremento o mejora de las dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento de aprovechamiento objetivo, derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso, que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en determinadas parcelas, respecto al aprovechamiento preexistente".

En este caso, tal y como ya ha quedado descrito previamente, existe un incremento del aprovechamiento derivado del cambio de uso en el edificio, por lo que se hace necesario el incremento o mejora de las dotaciones.

Respecto a las dotaciones locales, debido a un aumento del aprovechamiento lucrativo de 5.259,60 UAs, siendo el incremento de aprovechamiento homogeneizado de 5.844 m²t, y siendo la media dotacional de la Zona Homogénea 6,75 m²s / 100 m²t, sería necesaria una cesión de 394,47 m²s de dotaciones, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento preexistente.

En cuanto al 10% del incremento de aprovechamiento, se deberá ceder al municipio 525,96 UAs.

La propuesta de actuación supone una cesión de suelo dotacional para sistema local de espacios libres de 709,12 m²s, superior al mínimo calculado para el mantenimiento de la media dotacional de la zona homogénea en la que nos encontramos.

Por otro lado, la actuación supone la obtención de 4.063 m²s con destino a Sistema General de Espacios libres "Área Arqueológica".

Serán también cargas para los propietarios, la urbanización del sistema local de espacios libres, así como la demolición de los volúmenes existentes en la actualidad adosados al abside de la Iglesia, de manera que quede liberado el paso/conexión entre el SL de espacios libres propuesto y el SGEI Área Arqueológica.

Del 10% del incremento de aprovechamiento que corresponde en este caso al ayuntamiento, podrá deducirse el valor de tasación de todos los edificios a demoler incompatibles con el Plan.

SUNC-AH-04**ÁREA HOMOGÉNEA RESIDENCIA PARRA GROSSI****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓNUso pormenorizado: DOTACIONAL PRIVADO
Superficie bruta (m²s): 4.904**ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

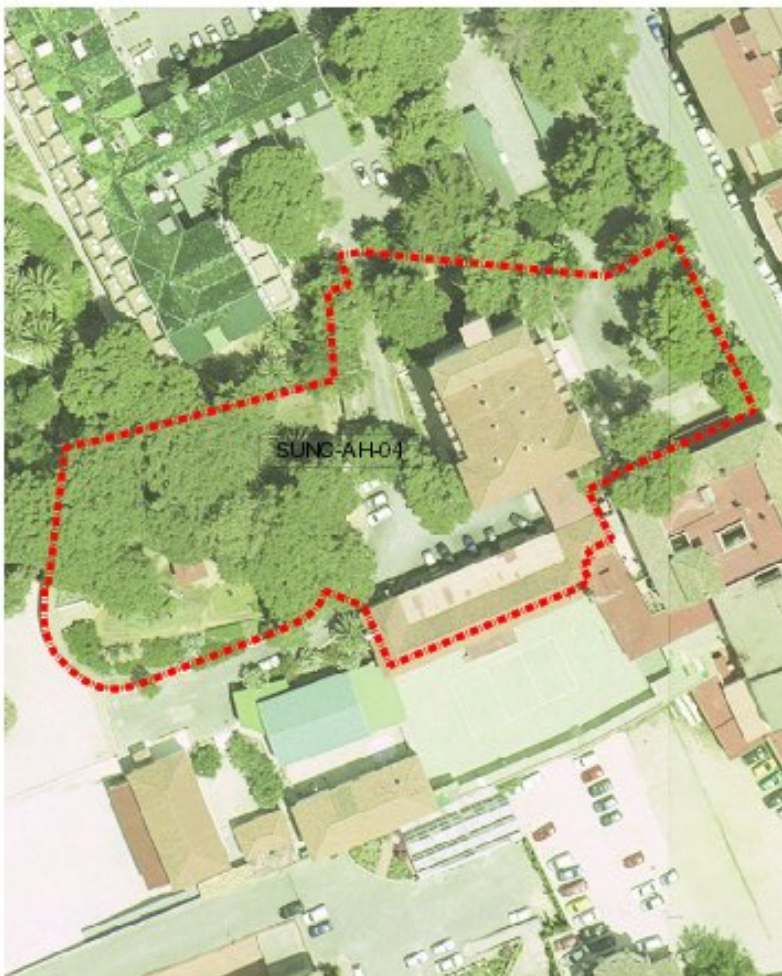
El ámbito de la intervención se circunscribe a la actual parcela catastral 659.1002.UF06695000.10T, donde se sitúa la Residencia Hogar Parra Grossi. Se trata de un centro privado para pacientes válidos y asistidos, y se ubica en una amplia parcela con un alto porcentaje de zonas verdes.

La parcela se sitúa entre la calle Jerez y el límite del suelo urbano en esta zona con la ladera oeste del Tajo de Ronda.

OBJETIVOS

Los objetivos de la ordenación propuesta son los siguientes:

- Establecer una conexión peatonal entre la calle Jerez y el tramo a recuperar del paseo de los Ingleses, por el lindero norte de la parcela hacia el Hotel Victoria.
- Incremento de la edificabilidad de la parcela resultante, como compensación a la cesión de la conexión peatonal descrita, lo que permitirá la ampliación de las dependencias de la Residencia Parra Grossi, para cubrir las necesidades actuales de dicha organización.



SUNC-AH-04

ÁREA HOMOGÉNEA RESIDENCIA PARRA GROSSI

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Usos pormenorizados:	DOTACIONAL PRIVADO	Sup. Edificable Total (m ²):	4.904
Superficie bruta (m ² s):	4.904	Coef. Edificabilidad (m ² t/m ² s):	1,000

INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

Sup. Edificable actual (m ²):	3.722,00	Aprovechamiento actual (UAs):	2605,40
Sup. Edificable propuesta (m ²):	4.904,00	Aprovechamiento propuesto (UAs):	3432,80
Incremento de Sup. Edificable:	1.182,00	Incremento de aprovechamiento:	827,40
		Propietarios (90%):	744,66
		Ayuntamiento (10%):	82,74
		(Coeficiente uso dotacional privado: 0,70)	

DOTACIONES PÚBLICAS (m ² s)	Mínimo por Media Dotacional (M.D.):	Previstas en AH-04:	Resto de Dotaciones:
Suelo dotacional (m ²):	0,00	0,00	-
(En la ZH de Alameda, M.D. = 0,00 m ² de dotaciones / 100 m ² t)			

DESARROLLO

Gestión Urbanística:

La iniciativa para el desarrollo urbanístico de la actuación será privada, estableciéndose como sistema de actuación el Sistema de Compensación.

Desarrollo, previsto para el cumplimiento de los objetivos descritos en la presente ficha:

- PROYECTO DE REPARCELACIÓN
- PROYECTO TÉCNICO
- OBRAS DE URBANIZACIÓN

Para la ordenación interior de la parcela, se realizará un Estudio de Detalle en el que se definan los nuevos volúmenes resultantes del incremento de aprovechamiento previsto, que deberá ser informado por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA E.1. Zonas de Seguimiento Arqueológico



Plano de Ordenación Física y Alineaciones

SUNC-AH-04

AREA HOMOGÉNEA RESIDENCIA PARRA GROSSI

CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Condiciones de ordenación pormenorizada de la parcela neta resultante:

Calificación: equipamiento privado

Superficie neta de parcela: 4.413 m²s

Índice de edificabilidad neta: 1,111 m²t/m²s

Altura máxima: la actual en volúmenes existentes y 2 plantas para nuevas propuestas

Ocupación máxima de parcela: 40%

Para la ordenación interior de la parcela, se realizará un Estudio de Detalle en el que se definan los nuevos volúmenes resultantes del incremento de aprovechamiento previsto. En la redacción del mismo se tendrá en cuenta lo siguiente:

- La altura máxima de la nueva edificación no podrá superar las 2 plantas de altura
- La ampliación se podrá realizar por incremento de altura en alguno de los volúmenes de 1 planta existentes o por edificación de nuevos volúmenes
- En este último caso, se mantendrán las siguientes distancias mínimas:
 - a linderos de 5 metros,
 - al SG del Paseo de los Ingleses y el nuevo espacio libre local, al menos, 10 metros,
 - la nueva edificación no podrá ocupar el espacio libre privado existente actualmente entre el edificio principal de la residencia y la calle Jerez.

CESIÓN DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO

Tal y como se recoge en el artículo 45.2.B) c) de la LOUA, el ámbito de la presente actuación se considera suelo urbano no consolidado, dentro de un área homogénea por "precisar un incremento o mejora de las dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento de aprovechamiento objetivo, derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso, que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en determinadas parcelas, respecto al aprovechamiento preexistente".

En este caso, tal y como ya ha quedado descrito previamente, existe un incremento del aprovechamiento derivado del aumento de la edificabilidad, ya que el uso del edificio va a seguir siendo el actual.

Respecto a las dotaciones locales, la Zona Homogénea en la que se sitúa el presente ámbito, no cuenta con dotaciones locales, por lo que la media dotacional en este caso sería 0,00 m²s / 100 m²t, y por tanto no es necesaria la cesión de dotaciones para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento preexistente.

No obstante, esta actuación supone la cesión compartida con el Hotel Reina Victoria colindante de un de Sistema Local Viario que habilite el acceso peatonal desde la vía pública, Calle Jerez, hasta el Paseo de los Ingleses, correspondiendo una superficie de 490,00 m² a la presente actuación. Dicho vial tendrá tolerancia rodada en su primer tramo de recorrido desde la calle Jerez, exclusivamente para el acceso de mercancías, suministros y servicios tanto al establecimiento hotelero como al asistencial.

En cuanto al 10% del incremento de aprovechamiento, se deberá ceder al municipio 82,74 UAs.

MEDIDAS AMBIENTALES

Se recomienda el mantenimiento de los elementos arbóreos de mayor porte existentes en la parcela.

SUNC-AH-05

HOTEL CATALONIA REINA VICTORIA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO
 SG de Espacios Libres incluido a Obtener (SGEL-01-P): 1.050 m²s

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Usos permisionados: TURÍSTICO / DOTACIONAL PÚBLICO
 Superficie bruta (m²s): 15.545

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de la presente intervención afecta a la parcela catastral 6591001U066950001MT de la Zona Homogénea de La Alameda, en la que se sitúa el Hotel Reina Victoria, en sus límites físicos reales.

OBJETIVOS

Incremento de aprovechamiento en la parcela del Hotel Reina Victoria, que permita la modernización y ampliación del establecimiento hotelero.

Prolongación del histórico Paseo de borde de los Ingleses, que unirá el centro histórico de Ronda, a través de la actual parcela del Hotel, hasta el límite norte del Conjunto Histórico, pudiendo llegar hasta el puerto de la Muela, a lo largo del borde de la Hoja del Tajo. Mejora de la accesibilidad de una de las panorámicas más significativas de la ciudad de Ronda. Se prevé la obtención del paseo como Sistema General de Espacios Libres.

Cesión de los siguientes elementos:

- Sistema General de Espacios libres "prolongación del Paseo de los Ingleses"
- Sistema Local de Espacios libres, ubicado en el extremo norte de la parcela
- Sistema Local Viario, que habilite el acceso peatonal desde la vía pública, Calle Jerez, hasta el Paseo de los Ingleses.
- Cesión Aprovechamiento urbanístico libre de cargas, a favor del Ayuntamiento (Cesión del 10% del incremento de aprovechamiento previsto).



SUNC-AH-05

HOTEL CATALONIA REINA VICTORIA

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Usos pormenorizados: TURÍSTICO / DOTACIONAL	Sup. Edificable Total (m2t):	7.217
Superficie bruta (m2s): 15.545	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,464

INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

Sup. Edificable actual (m ² t):	5.267,00	Aprovechamiento actual (UAs):	4.740,30
Sup. Edificable propuesta (m ² t):	7.217,00	Aprovechamiento propuesto (UAs):	6.495,30
Incremento de Sup. Edificable:	1.950,00	Incremento de aprovechamiento:	1.755,00
		Propietarios (90%):	1.579,50
		Ayuntamiento (10%):	175,50
		(Coeficiente uso turístico: 0,90)	

DOTACIONES PÚBLICAS (m2s)	Mínimo por Media Dotacional (M.D.):	Previstas en AH-05:	Resto de Dotaciones:
Suelo dotacional (m2):	-	400,00	-
(En la ZH de La Alameda, M.D. = 0,00 m2 de dotaciones / 100 m2t)			

DESARROLLO

Gestión Urbanística:

La iniciativa para el desarrollo urbanístico de la actuación será privada, estableciéndose como sistema de actuación el Sistema de Compensación en el 1º Cuatrienio desde la aprobación definitiva del plan. Transcurrido dicho periodo el Ayuntamiento podría modificar el Sistema de Actuación a Cooperación.

Desarrollo:

- PROYECTO DE REPARCELACIÓN
- PROYECTO Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

La definición de los nuevos volúmenes, se hará a través de un Estudio de Detalle a promover por la propiedad, en donde se justificará el emplazamiento y disposición final de la nueva construcción y las características de la misma.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA E.1. Zonas de Seguimiento Arqueológico



Plano de Ordenación Física y Alineaciones



S UNC-AH-05

HOTEL CATALONIA REINA VICTORIA

CESIÓN DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTOIncremento de aprovechamiento

En la actuación se prevé un incremento de aprovechamiento respecto al existente que permita la modernización y ampliación del establecimiento hotelero hasta un total de 2.600,00 m² edificados para uso hotelero, correspondiendo el 75 % a superficie sobre rasante, y el 25 % restante a superficie bajo rasante.

La localización de dicha nueva superficie edificable sobre rasante se grafía de manera indicativa, contigua a la edificación hotelera ya existente, conformado una "U" con este bloque ya edificado, y cuyo nuevo brazo no exceda del límite del volumen ya existente.

De igual manera, la nueva edificación deberá ubicarse con especial respeto y protección de la arboleda de mayor antigüedad y porte.

Sistema General Espacios Libres "Paseo de los Ingleses":

Se obtiene, como Sistema General de Espacios Libres, la prolongación del Paseo de los Ingleses en toda la longitud de fachada de la parcela del Hotel hacia el Tajo de Ronda, con una superficie aproximada de 1.050 m².

Atendiendo a la estrecha colindancia del Paseo con partes privativas del establecimiento hotelero, de uso y disfrute exclusivo por los usuarios del Hotel, el Proyecto de Ejecución del Sistema General en este tramo se elaborará por la propiedad, asumiendo igualmente su coste de redacción. Este proyecto deberá ser tramitado y aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Ronda en el primer cuatrienio de vigencia del documento de Innovación.

En ese sentido, el diseño del Paseo que se recoja en el Proyecto a elaborar por la propiedad respetará en todo momento la funcionalidad y uso del mismo, y su plena inserción paisajista con el entorno, y garantizará de manera exquisita las necesidades de privacidad de los huéspedes del Hotel, especialmente en el tramo comprendido entre la estatua de Rilke y la piscina del Hotel, adoptándose para ello las soluciones constructivas y de diseño necesarias.

Por su parte, la ejecución material del Paseo corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Ronda, bajo la dirección técnica que igualmente la administración municipal acuerde, y asumiendo esta los costes que de todo ello se deriven.

La aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá la transmisión a la Administración actuante en pleno dominio y libre de cargas de todas las superficies de cesión obligatoria y gratuita, para su afección a los usos previstos en el Plan. Dado que la prolongación del Paseo de los Ingleses consistirá en un espacio lineal que será el fruto de la gestión urbanística de diferentes ámbitos urbanos, el cedente mantendrá la posesión de dichos terrenos hasta en tanto el Ayuntamiento de Ronda dé inicio a la ejecución de la totalidad de las obras de prolongación de dicho Paseo de los Ingleses.

Cesiones locales:

Los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, libres de cargas y gravámenes resultantes de esta actuación son los siguientes:

- Sistema Local de Espacios Libres, ubicado en el extremo norte de los terrenos, con una superficie de 400 m²
- Sistema Local Viario con una superficie de 366,86 m² que habilite el acceso peatonal desde la vía pública, Calle Jerez, hasta el Paseo de los Ingleses. Dicho vial tendrá tolerancia rodada en su primer tramo de recorrido desde la calle Jerez, exclusivamente para el acceso de mercancías, suministros y servicios tanto al establecimiento hotelero como al asistencial.
- Cesión Aprovechamiento urbanístico libre de cargas, a favor del Ayuntamiento (Cesión 10%). De conformidad con la legislación vigente, la propiedad el propietario tiene derecho al noventa por ciento del incremento de aprovechamiento que se podrá materializar en la actuación, debiendo ceder al Excmo. Ayuntamiento de Ronda los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice el diez por ciento del aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Corporación Local en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- Se suscribirá un convenio de Gestión para la sustitución en metálico del aprovechamiento urbanístico municipal, toda vez que la parcela resultante es indivisible, para favorecer su gestión urbanística y para el diseño y ejecución de los sistemas locales y generales.



SUNC-AH-06

ERMITA VIRGEN DE GRACIA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Usos pormenorizados:	TERCIARIO / DOTACIONAL PÚBLICO
Superficie bruta (m2s):	1.450
ÁMBITO DE ACTUACIÓN	
<p>El ámbito de la presente Área Homogénea de Incremento de Aprovechamiento es la parcela catastral 6877701 UF0667 HD001 PD, que conforma una manzana en la que se sitúa el antiguo Colegio de San Francisco y la ruina de la Ermita de la Virgen de Gracia (catalogada en Nivel 2 en el presente Plan - elemento PA/2-5). Estos dos edificios anexos, actualmente en desuso, forman un único conjunto.</p> <p>La manzana se sitúa en el popular barrio de San Francisco delimitados por las calles Sauco, Marbella, San Sebastián y la plaza Ruedo Alameda.</p> <p>La iglesia de Virgen de Gracia con su atrio, es la más antigua de Ronda. Iglesia extramuros de la ciudad cuya construcción se inicia en el año 1507 y se termina en 1538, según inscripción que aparecía en el templo. Hoy sólo se conserva parte de los muros exteriores que la delimita y el atrio de entrada. Se encuentra en una situación de lamentable ruina.</p>	
OBJETIVOS	
<p>El objetivo de esta propuesta es el cambio de uso de parte de la actual parcela, de uso previo equipamiento, a uso global terciario, compatible con usos turísticos. Dicho cambio de uso lleva aparejado el incremento de aprovechamiento (que no de edificabilidad) otorgado, lo que se compensa con la obtención de la Ermita Virgen de Gracia y el espacio público delanteros como sistemas locales de equipamientos y espacios libres respectivamente.</p> <p>La intervención llevará aparejada la restauración y puesta en valor de los restos de la Ermita Virgen de Gracia, una vez se ceda al ayuntamiento.</p>	



SUNC-AH-06

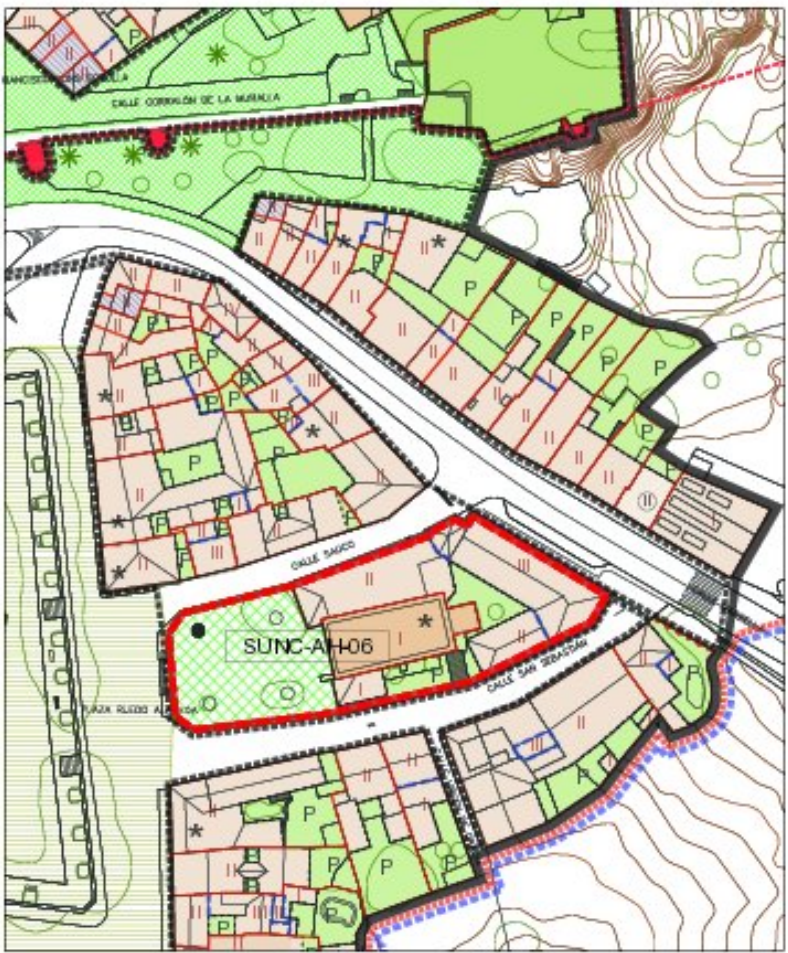
ERMITA VIRGEN DE GRACIA

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	
Usos pormenorizados: TERCIARIO / DOTACIONAL	Sup. Edificable Total (m ²): 1.354,45
Superficie bruta (m ² s): 1.450	Coef. Edificabilidad (m ² t/m ² s): 0,934

INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO			
Sup. Edificable actual (m ²):	1.354,45	Aprovechamiento actual (UAs):	0,00
Sup. Edificable propuesta (m ²):	1.354,45	Aprovechamiento propuesto (UAs):	1.219,01
Incremento de Sup. Edificable:	0,00	Incremento de aprovechamiento:	1.219,01
		Propietarios (90%):	1.097,10
		Ayuntamiento (10%):	121,90
		(Coeficiente uso terciario: 0,90)	

DOTACIONES PÚBLICAS (m ² s)	Mínimo por Media Dotacional (M.D.):	Previstas en AH-06:	Resto de Dotaciones:
Suelo dotacional (m ²):	52,28	714,30 (*)	-
(En la ZH de San Francisco, M.D. =3,86 m ² de dotaciones / 100 m ² t)			

DESARROLLO
<p><u>Gestión Urbanística:</u> La iniciativa para el desarrollo urbanístico de la actuación será privada, estableciéndose como sistema de actuación el Sistema de Compensación.</p> <p><u>Desarrollo:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • PROYECTO DE REPARCELACIÓN • PROYECTO TÉCNICO • OBRAS DE REHABILITACIÓN
<p>CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONHA D. Zonas de Alta Conservación</p>



Plano de Ordenación Física y Alineaciones



SUNC-AH-06

ERMITA VIRGEN DE GRACIA

CESIÓN DE DOTACIONES Y APROVECHAMIENTO

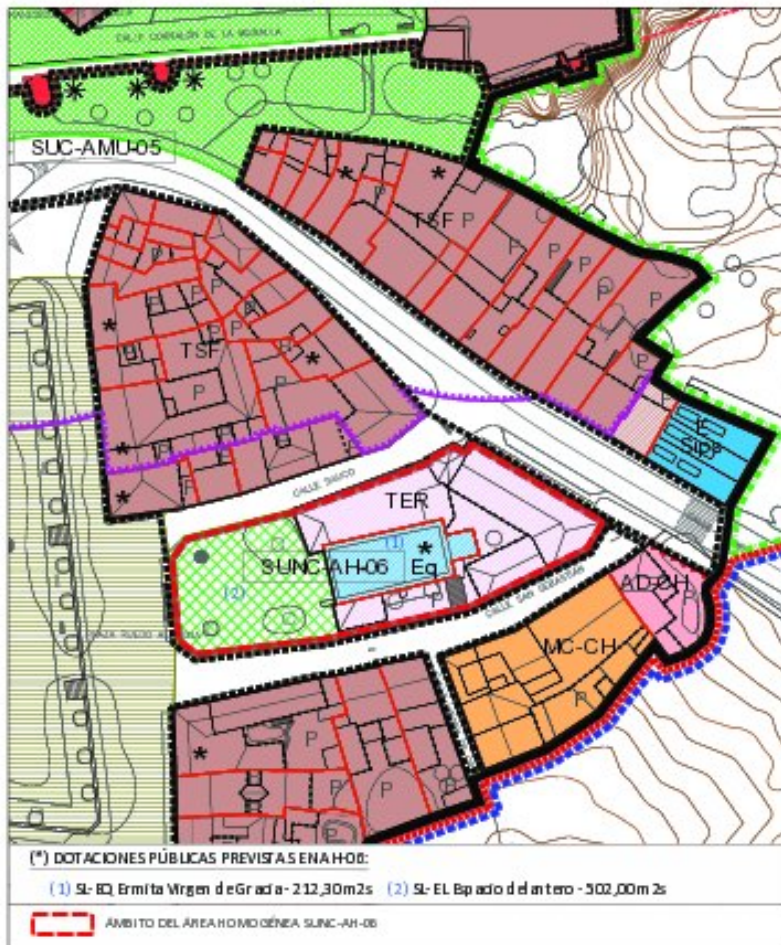
Tal y como se recoge en el artículo 45.2.B) c) de la LOUA, el ámbito de la presente actuación se considera suelo urbano no consolidado, dentro de un área homogénea por "precisar un incremento o mejora de las dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento de aprovechamiento objetivo, derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso, que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en determinadas parcelas, respecto al aprovechamiento preexistente".

En este caso, tal y como ya ha quedado descrito previamente, existe un incremento del aprovechamiento derivado del cambio de uso, ya que la edificabilidad prevista es la existente.

Respecto a las dotaciones locales, debido a un aumento del aprovechamiento lucrativo de 1.219,01 UAs, siendo el incremento de aprovechamiento homogeneizado de 1.354,45 m², y siendo la media dotacional de la Zona Homogénea 3,86 m² / 100 m², sería necesaria una cesión de 52,28 m²s de dotaciones, para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento preexistente.

En cuanto al 10% del incremento de aprovechamiento, se deberá ceder al municipio 121,90 UAs.

La propuesta de actuación supone una cesión de suelo dotacional para sistema local de espacios libres de 502,00 m²s y la cesión de la Ermita como sistema local de equipamientos (212,30 m²s), por lo que se cumple el mantenimiento de la media dotacional de la zona homogénea en la que nos encontramos.



Plano de Usos y Calificaciones

SUNC-ARI-01

AREA DE REFORMA INTERIOR - CALLE DEL PRADO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO NO CONSOLIDADO
 SG de Espacios Libres adscrito a Obtener (SGEL-14 b-P): 7.272 m²s

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Uso global: TURÍSTICO
 Superficie bruta (m²s): 7.957

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de la intervención es el conformado por las parcelas catastrales 6778832UF0667 N y 6778833UF0667 N, así como la calle Prado completa en su tramo urbano, incluida una ampliación de su sección en el margen noreste de la misma.
 Se trata de un ámbito situado en el barrio de San Francisco, fuera de los límites del Conjunto Histórico de Ronda, pero dentro del ámbito del Plan, por estar situado en el PERI-01 previsto en el planeamiento general vigente. Es una parcela situada en suelo urbano consolidado en el PGO U vigente, pero que nunca ha estado ocupada por la edificación. Su destino previo fue campo de fútbol del desaparecido colegio del Sagrado Corazón.

OBJETIVOS

El objetivo de esta propuesta es la ordenación pormenorizada del ámbito, el rediseño y reurbanización de la calle Prado, la obtención de dos áreas de sistema local de espacios libres, y la ordenación de la parcela resultante para su destino a usos turísticos.
 Se trata de un área situada en el límite del suelo urbano y no urbanizable, punto de acceso a la ladera oeste del Tajo y origen de las principales rutas paisajistas por las laderas del Tajo.

Se ha delimitado un Área de Reforma interior por "Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento." (art. 45.2. B(b) de la LOUA).

Es objeto también de esta actuación la obtención por adscripción del Sistema General de Espacios Libres SGEL-14 b, colindante y perteneciente a la misma propiedad.



SUNC-ARI-01

ÁREA DE REFORMA INTERIOR - CALLE DEL PRADO

NOMBRE	ÁREA DE REFORMA INTERIOR CALLE PRADO	CÓDIGO ÁMBITO	SUNC-ARI-01
---------------	--------------------------------------	----------------------	-------------

DETERMINACIÓN SDE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m²)	7.916,90
SO Espacios Libres adscrito (SOEL-1.4.b-P):	7.271,00	Edificabilidad residencial (MP (30%)):	-

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO

Uso global	TURÍSTICO	C. coef. Edificabilidad	0,014
Área de reparto	AR-02	Sup. edificable total (m²)	4.888,00
Aprov. subjetivo (UAA) = Apr. av. medio x Sup. SO	2.100,62	Aprov. objetivo (m² coc)	4.399,20
Aprov. subjetivo sector (UAs) = Apr. av. medio x Sup. sector	2.298,58	Ayuntamiento (10%)	229,86
		Aprov. subjetivo propietario (90%)	2.068,72
Nivel de densidad	-		

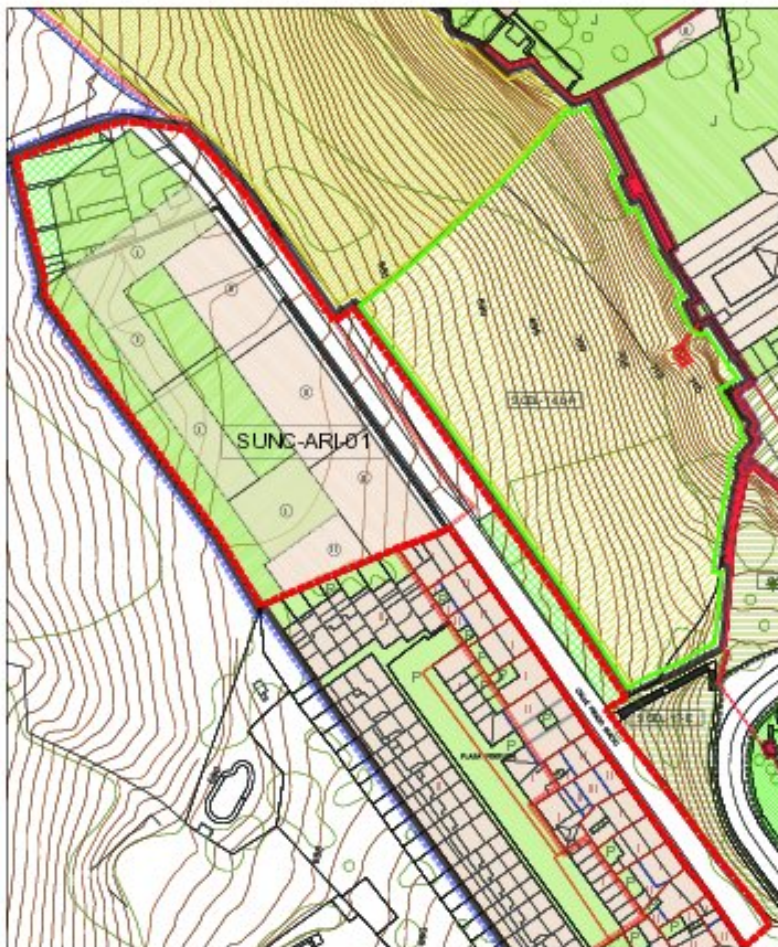
DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m ²)	Mínimo del aLOUA (m ²)
Equipamientos	-	-
Espacios Libres	690,00	-
Total Dotaciones	690,00	-
Nº plazas de aparcamiento	20	-

Figura de planamiento:	Plan de Reforma Interior	Fase:	1
Iniciativa planamiento:	Privada	Prioridad:	Alta
Sistema de actuación:	Compensación		

DESARROLLO

- Instrumentos de gestión y desarrollo:
- Plan de Reforma Interior (que requerirá informe de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico)
 - Proyecto de Reparcelación
 - Proyecto de Urbanización
 - Obras de Urbanización / Edificación

CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA E.1. Zonas de Seguimiento Arqueológico



Plano de Ordenación Física y Alineaciones



SUNC-ARI-01

AREA DE REFORMA INTERIOR - CALLE DEL PRADO

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓNOrdenación de la edificación:

La ordenación grafada en los planos de ordenación del Plan y en la presente ficha es orientativa, y por tanto la imagen representada no es vinculante, debiendo ser el Plan de Reforma Interior (PRI) el que defina los nuevos volúmenes propuestos.

Dicho PRI será informado por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico. En la redacción del mismo se tendrá en cuenta la ubicación de la parcela en el límite del suelo urbano y junto a los nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres previstos en SNU. La ordenación garantizará el mínimo impacto visual tanto desde el nuevo Sistema General del Área Arqueológica del Castillo, como desde los distintos puntos de la ladera oeste del Conjunto Histórico protegido.

Pese a tratarse de un Área de Reforma Interior no ordenada, dada la singularidad del ámbito, en las inmediaciones de diversos Bienes de Interés Cultural, y al tratarse de un Plan con contenido de protección del Conjunto Histórico, se incluye la citada ordenación orientativa.

Alineaciones y espacios públicos:

En la presente ficha se definen con carácter detallado, aunque no vinculante, las dimensiones y características del espacio público resultante, es decir, de las áreas de sistema local de espacios libres previstas (al norte de la actuación y en la margen este de la calle Prado), así como de la sección y diseño de dicha calle.

En un primer tramo, se amplía la sección del vial en su margen derecha con una zona verde lineal, a través de la cual se establecerá una conexión en el nuevo SG previsto y con la cuesta de las Imágenes. Esta zona verde da paso a una zona de aparcamientos en batería. Por otro lado, en la parcela con destino turístico, se realiza un retranqueo de la alineación actual, permitiendo la ampliación del acerado y la mejora de la circulación y accesibilidad peatonal.

Dotaciones locales:

En las áreas de reforma interior, corresponde al PGOU o, en su caso, al instrumento que lo desarrolle, establecer las determinaciones sobre dotaciones que sean pertinentes, pudiendo modular justificadamente las establecidas en el artículo 17.1 de la LOUA.

En el caso que nos ocupa, la propuesta no implica incremento de la edificabilidad ni el aprovechamiento que le otorga el planeamiento vigente al ámbito, puesto que el mismo se encuentra clasificado en el planeamiento vigente como suelo urbano directo, dentro de la denominada "Zona 4. Extensión del CH y ensanche tradicional", con una edificabilidad global de 1,00 m²/m² (adaptación parcial a la LOUA).

Esta edificabilidad global aplicada al suelo neto de las actuales parcelas urbanas, es superior a la prevista en la presente ARI, cuyo valor tampoco se ve incrementado en aplicación de los coeficientes del uso turístico contemplados en la Memoria de Ordenación del presente Plan.

No obstante, como se ha indicado previamente, la propuesta contempla una cesión de 640 m²s de espacios libres locales, así como un total de 25 plazas de aparcamiento público (> 0,5 plazas por cada 100m²), 10 de las cuales se sitúan en la vía pública y el resto se cederán construidas en el aparcamiento previsto en el interior de la parcela de uso turístico.

** Se adjuntan a continuación planos de ordenación orientativa (no vinculante) del ámbito.*

MEDIDAS AMBIENTALES

En el Plan de Reforma Interior se deberán adoptar medidas para la minimización del impacto paisajístico de la edificación, así como se deberá prever el diseño de una zona libre ajardinada en el límite de contacto con el suelo no urbanizable, para una correcta transición entre ambos.

Dicha zona ajardinada deberá diseñarse promoviéndose la selección de especies vegetales poco alergénicas, con portes adecuados y resistentes, que mejoren la habitabilidad y la calidad paisajística, así como la adaptación al cambio climático.

En relación al Sistema General de Espacios Libres SGEL-14b, en su gestión y diseño se adoptarán las medidas propuestas en el Estudio Ambiental Estratégico, en el apartado de medidas generales, así como lo dispuesto en la normativa, en relación de la urbanización de los espacios libres.

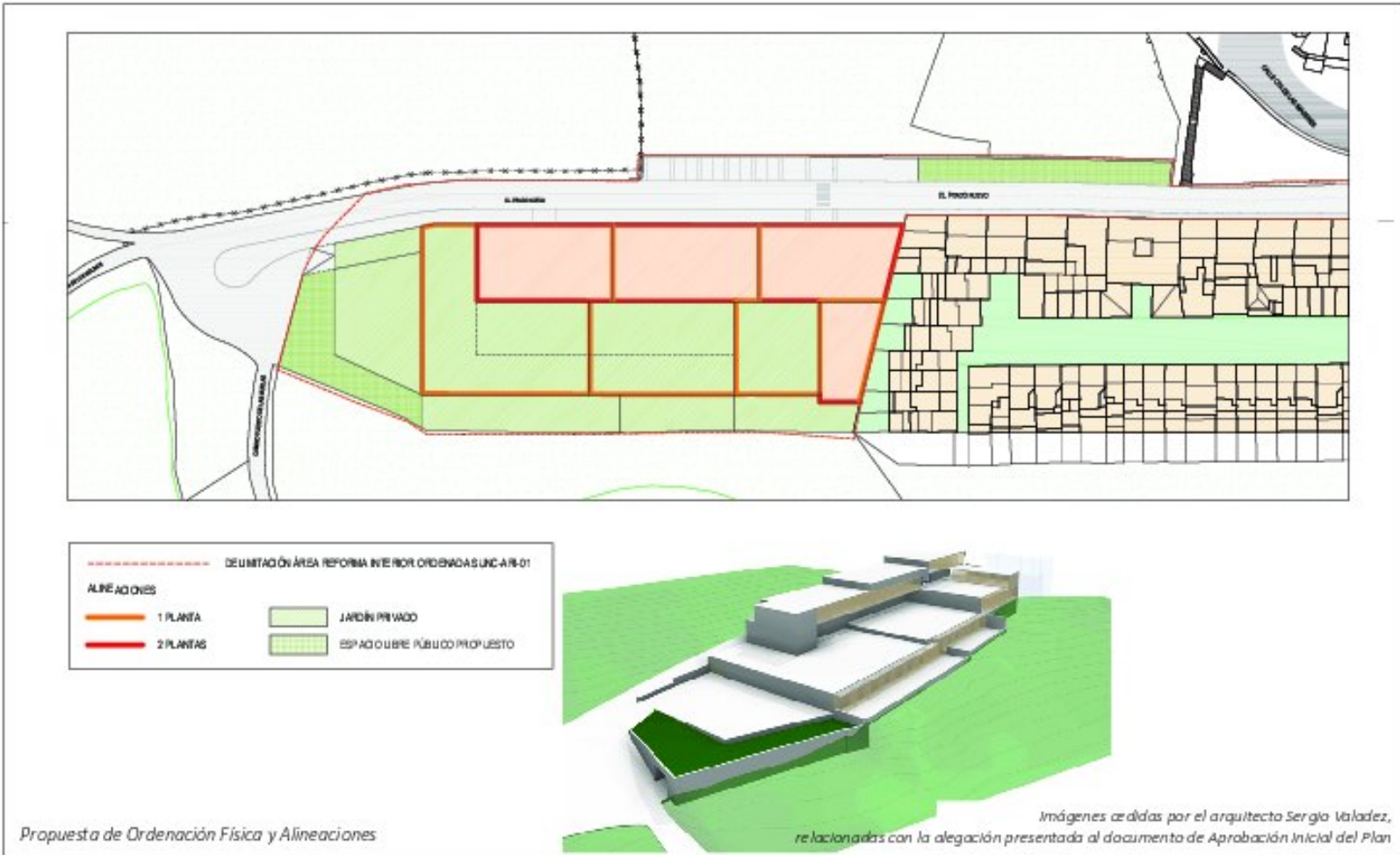
SUNC-ARI-01

AREA DE REFORMA INTERIOR - CALLE DEL PRADO



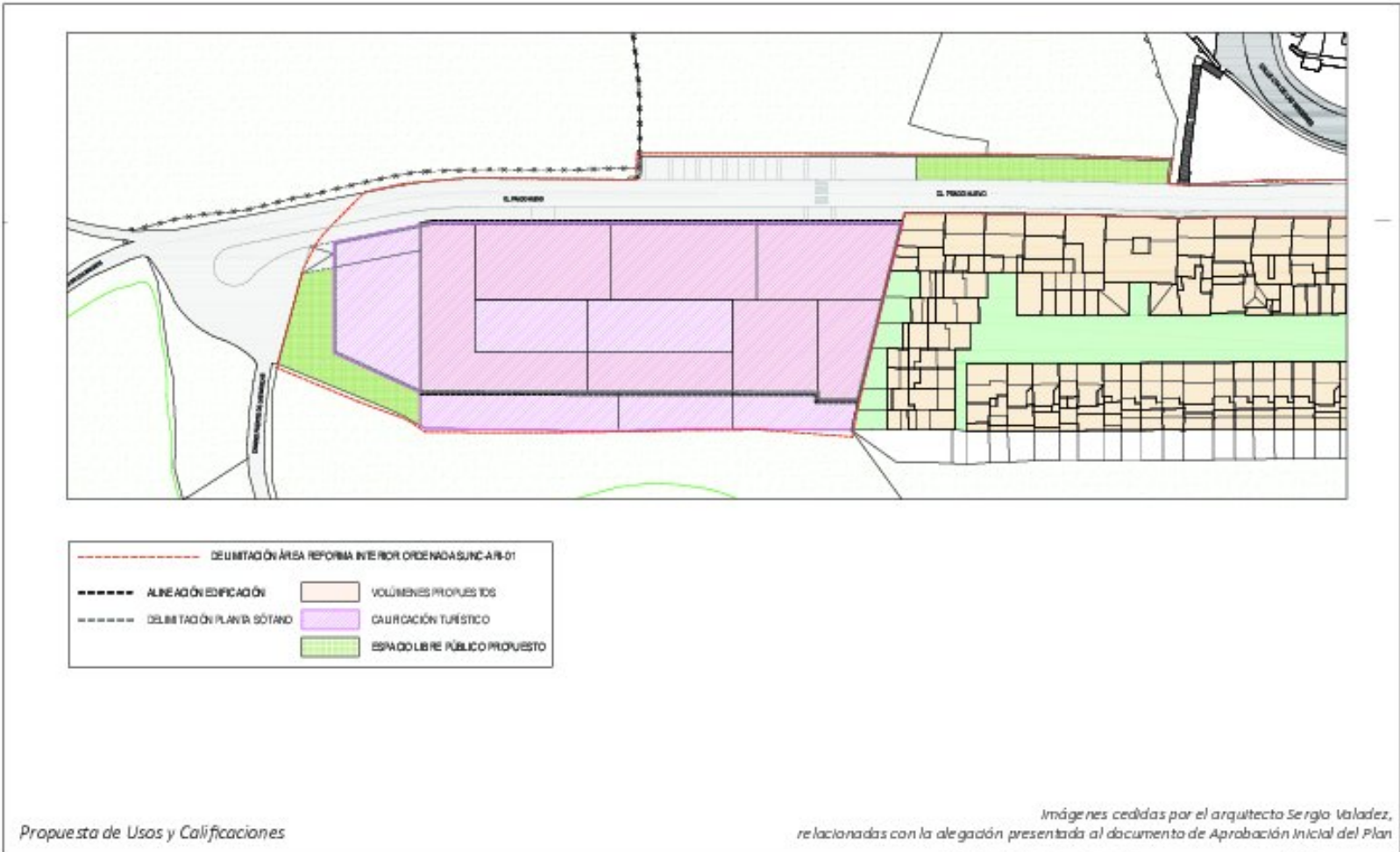
SUNC-ARI-01

AREA DE REFORMA INTERIOR - CALLE DEL PRADO



SUNC-ARI-01

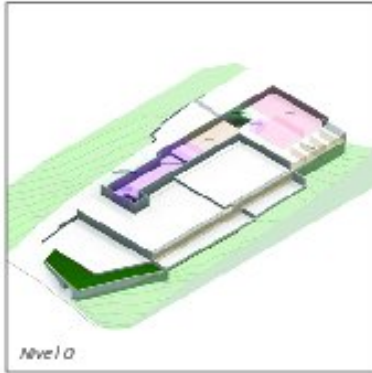
ÁREA DE REFORMA INTERIOR - CALLE DEL PRADO



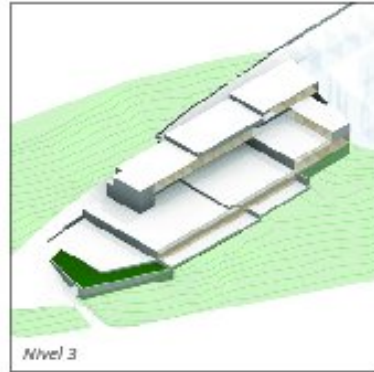
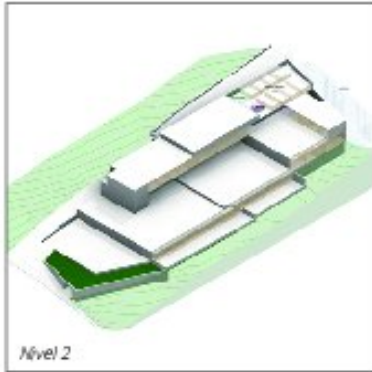
Fichas de Condiciones Urbanísticas

SUNC-ARI-01

AREA DE REFORMA INTERIOR - CALLE DEL PRADO



Esquema s propuesta de volúmenes orientativa



Imágenes cedidas por el arquitecto Sergio Valdez, relacionadas con la alegación presentada al documento de Aprobación Inicial del Plan

SUNC-ARI-02

PUENTE DE SANTA ANA -ANTIGUA CURTIDURIA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANO NO CONSOLIDADO
Reserva del 30% de edificabilidad residencial para VP:	450 m ² t

OTRAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie bruta (m ² s):	1.333

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de la intervención es el conformado por las parcelas catastrales 7084117U F0678S, 7084116U F0678S y 7084103U F0678S. Originalmente era un único complejo en el que se realizaba el proceso que convierte las pieles de los animales en cuero. Se sitúa el límite sur del barrio de Santa Cecilia, o entre el Puente de San Miguel (o de las Curtidurías) y el Puente Viejo.

El ámbito queda afectado por el entorno del Palacio del Marqués de Salvatierra, la muralla urbana y los Baños Árabes. La actuación supone la cesión como espacio libre público del límite sur de la parcela, lo que supondrá la recuperación y puesta en valor de las estructuras de la antigua curtiduría, así como la creación de un nuevo mirador hacia el barrio de La Ciudad, con la obtención de nuevas e interesantes visuales hacia los baños árabes, el Palacio y el frente este de la muralla urbana.

OBJETIVOS

El objetivo de esta propuesta es la obtención y urbanización de un sistema local de espacios libres en los restos de las pilas de la antigua curtiduría y todo el borde sur de la parcela, así como la re-ordenación de los volúmenes preexistente.

Se ha delimitado un Área de Reforma interior por "Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento." (art. 45.2. B(b) de la LOUJ).



SUNC-ARI-02

PUENTE DE SANTA ANA -ANTIGUA CURTIDURÍA

NOMBRE	ARI PUENTE DE SANTA ANA -ANTIGUA CURTIDURÍA	CÓDIGO ÁMBITO	SUNC-ARI-02
DETERMINACIÓN SDE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clase de suelo	URBANO NO CONSOLIDADO	Superficie bruta (m²)	1.333,00
SO Espacios Libres adscrito / incluido:	-	Edificabilidad residencial MP (30%):	450,000

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO			
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. Edificabilidad	1,125
Área de reparto	AR-03	Sup. edificable total (m²)	1.500,00
Aprov. subjetivo SD (UAa) = Apr. av. medio x Sup. SD	-	Aprov. objetivo (m² coc.) (*)	1.050,00
Aprov. subjetivo sector (UAa) = Apr. av. medio x Sup. sector	1.050,00	Aprov. medio AR	1,238
	Ayuntamiento (10%)	Aprov. subjetivo propietario (90%)	1.485,00
Nivel de densidad	-		

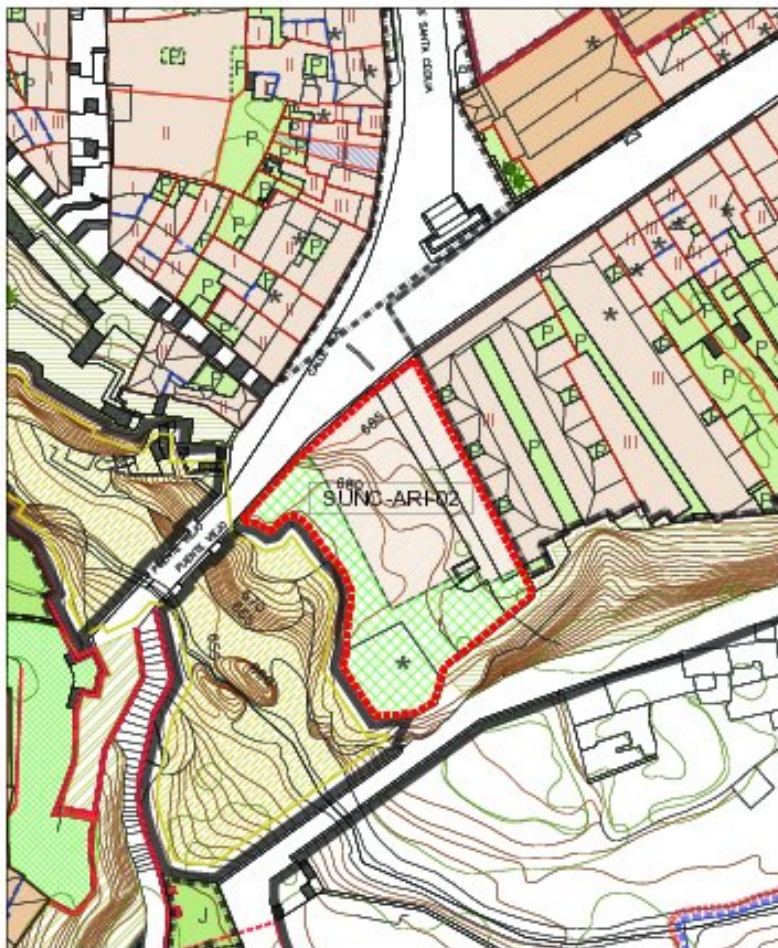
DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m2)	Mínimo del aLOUA (m2)
Equipamientos	-	-
Espacios Libres	450,00	-
Total Dotaciones	450,00	-
Nº plazas de aparcamiento	-	-

Figura de planamiento:	Plan de Reforma Interior	Fase:	1
Iniciativa planamiento:	Privada	Prioridad:	Alta
Sistema de actuación:	Compensación		

(*) Aprovechamiento objetivo homogeneizado resultante del producto de la superficie edificable total por el coeficiente de uso tipología Residencial Tradicional (1,10).

DESARROLLO
Instrumentos de gestión y desarrollo:
<ul style="list-style-type: none"> Plan de Reforma Interior Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización Obras de Urbanización / Edificación

CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA, E.1. Zonas de Seguimiento Arqueológico



Plano de Ordenación Física y Alineaciones



SUNC-ARI-02

PUENTE DE SANTA ANA -ANTIGUA CURTIDURÍA

OTRAS CONDICIONES DE ORDENACIÓNOrdenación de la edificación:

La ordenación grafiada es orientativa, y será detallada en el Plan de Reforma Interior a redactar para su desarrollo.

En el plano de ordenación se grafiá la envolvente indicativa de la futura edificación. Corresponderá al PRI definir en detalle dicha envolvente de la edificación de tal manera que la superficie de los espacios libres públicos resultantes ascienda a 450 m² englobándose en los mismos la estructura de las antiguas curtidurías. Los metros cuadrados construidos propuestos corresponden a la cuantificación de los volúmenes desaparecidos según levantamiento existente, que aparecen contemplados en las fotografías históricas aportadas.

Pese a tratarse de un Área de Reforma Interior no ordenada, dada la singularidad del ámbito, en las inmediaciones de diversos Bienes de Interés Cultural, y al tratarse de un Plan con contenido de protección del Conjunto Histórico, se incluye la citada ordenación orientativa.

Ordenación de los espacios públicos:

Se prevé la cesión y urbanización de la zona sur del ámbito, en la que se sitúan las pileras de la antigua curtiduría, para sistema local de espacios libres, en el que se podrá delimitar un área arqueológica para estudio-puesta en valor de los restos existentes.

En la zona verde se permitirá el paso a través de la fachada suroeste del nuevo edificio, para acceso peatonal a las posibles entradas / locales.

Dotaciones locales y vivienda protegida:

En las áreas de reforma interior, corresponde al RSO Uo, en su caso, al instrumento que lo desarrolle, establecer las determinaciones sobre dotaciones que sean pertinentes, pudiendo modular justificadamente las establecidas en el artículo 17.1 de la LOUA.

En el ámbito de la presente actuación, situado en suelo urbano consolidado y en el Conjunto Histórico de Ronda, se prevé la recuperación de la superficie edificable preexistente, por lo que la propuesta no implica incremento de la edificabilidad ni el aprovechamiento.

Dado que el artículo 10.1.A(b) de la LOUA no establece ningún eximente en función de que el aprovechamiento sea preexistente o previsto, se contempla una reserva de vivienda protegida del 30% de la edificabilidad propuesta en el área.

Por otro lado, en relación con las cesiones locales en el presente ARI, deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

1. Como se ha indicado no se prevé incremento de la superficie edificable respecto de la preexistente.
2. No obstante se contempla una cesión de 450 m²s (30m²s/100m²t) de espacios libres locales, dado el interés general existente en obtener la zona sur del ámbito.
3. Por las características topográficas, paisajísticas y urbanas no es viable ubicar plazas de aparcamiento públicas.

MEDIDAS AMBIENTALES

-En el Plan de Reforma Interior se deberá asegurar que ninguna de las actuaciones previstas afectará al Monumento Natural Tajo de Ronda, en colindancia con el ámbito, y se deberá adoptar todas las medidas necesarias para no afectar a dicho espacio natural ni en la fase de obras ni en la propuesta final.

ÁREAS DE OPORTUNIDAD EN EL CH DE RONDA

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

- SUC-AA. ACTUACIONES AISLADAS
- SUC-AMU. ACTUACIONES DE MEJORA URBANA Y DOTACIONAL
- SUC-AMT. ACTUACIONES DE MEJORA TIPOLOGICA
- SUC-ARHI. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA
- SUC-AS. ACTUACIONES SINGULARES

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- SUNC-AH. ÁREAS HOMOGÉNEAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO
- SUNC-ARI. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

- SUS-S. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE

ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

- SNL-AMP. ÁREAS DE MEJORA PAISAJÍSTICA

00302312



SUS-S-01

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR ESTE 1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	URBANIZABLE SECTORIZADO
Uso global:	RESIDENCIAL
Superficie bruta (m ² s):	44.590
SG de Equipamientos incluido (SGEQ-09-P):	12.965 m ² s

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito del sector propuesto coincide en lo sustancial con el del anterior sector de suelo urbanizable SUS-2- "SUP EL- SECTOR ESTE 1" del planeamiento vigente.

Se sitúa en el límite este del Conjunto Histórico de Ronda, estando parte del ámbito incluido en el mismo y parte fuera. Se comunica con el Conjunto Histórico a través del barrio de Santa Cecilia, y linda con las calles Molino de Alarcón y La Tomilla.

Existen dos pequeños núcleos de viviendas dentro del ámbito, que deberán ser tenidos en cuenta en la ordenación y gestión del sector.

OBJETIVOS

El objetivo de esta actuación es la ordenación y desarrollo de un sector de suelo urbanizable de uso global residencial situado en el límite este del Conjunto Histórico de Ronda. El sector incluye el Sistema General de Equipamientos SGEQ-09-P. Relacionados con el SG se persiguen los siguientes objetivos:

- Obtención por compensación de los terrenos para el Centro de Recepción de Visitantes
- Clasificación como SG de Equipamientos
- Nueva ordenación y diseño del Centro de Recepción de Visitantes, como importante enclave de acceso al Conjunto Histórico.



SUS-S-01

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR ESTE 1

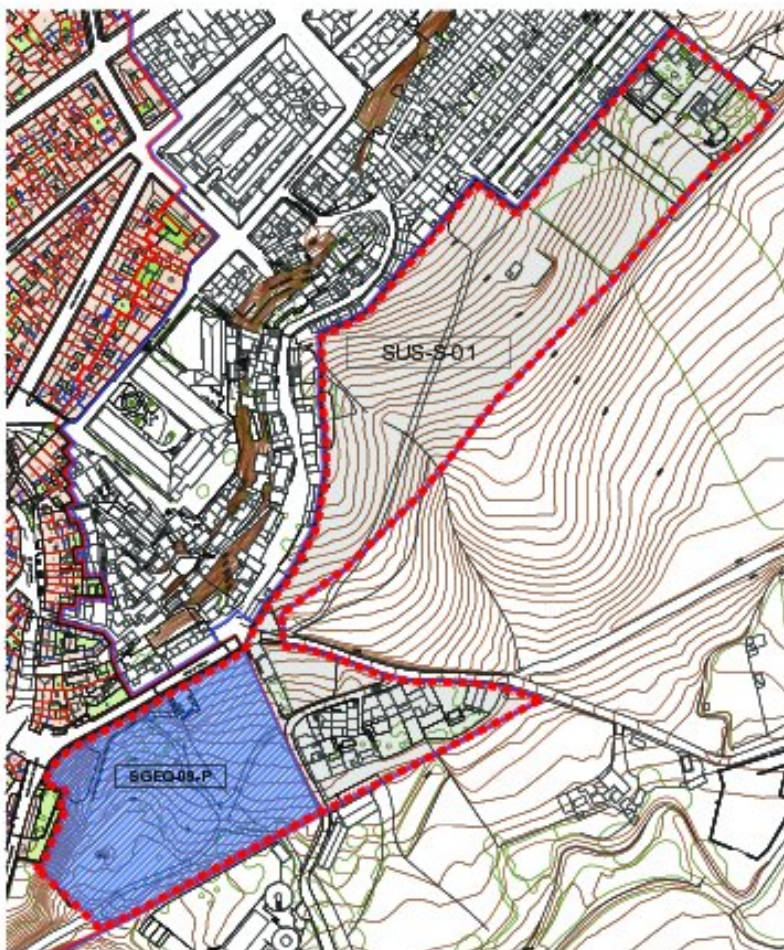
NOMBRE SECTOR	SECTOR	CÓDIGO SECTOR	SUS-S-01
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER E ESTRUCTURAL			
Clase de suelo	URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie bruta (m ²)	44.390,00
Uso global	RESIDENCIAL	Coef. edificabilidad	0,645
Área de reparto	AR-01	Sup. edificable total (m ²)	28.780,50
SE EQ (Incluido) (m ²)	12.905,00	Aprov. objetivo (m ² /caje)	28.780,50
Cargas externas del sector (UMs)	-	Aprov. medio AR	0,645
Aprov. subjetivos de (UAs)	Ayuntamiento	Aprov. subjetivo propietario (10%)	2.878,06
=Aprov. medio Sup. sector	28.780,50	Aprov. subjetivo propietario (10%)	25.884,50
Vivienda protegida	30% de la edificabilidad residencial		
Nivel de densidad	ALTA		

DOTACIONES PÚBLICAS	Propuesta (m2)	Mínimo del aLOUA (m2)
Equipamientos	3.451,27	-
Espacios Libres	5.178,90	5.178,90
Total Dotaciones	8.628,17	8.628,17
Nº plazas de aparcamiento	288	288

Figura de planeamiento:	Plan Parcial	Fase:	1
Iniciativa de planeamiento:	Privada	Prioridad:	Alta
Sistema de actuación:	Compensación		

DESARROLLO
Instrumentos de gestión y desarrollo:
<ul style="list-style-type: none"> Plan Parcial Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización Concurso / Proyecto Técnico para el SGEQ Obras Públicas Ordinarias para el SGEQ

CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA E.2. Zona de Vigilancia Arqueológica



Plano de Ordenación Física y Alineaciones

SUS-S-01

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR ESTE 1

MEDIDAS AMBIENTALES

El planeamiento de desarrollo deberá, en las zonas de contacto con el suelo no urbanizable, prever el diseño de espacios libres ajardinados, para una correcta transición entre ambas clases de suelo.

El proyecto de urbanización, deberá atender, en la medida de lo posible, a aspectos tales como la orientación, insolación, relieve o los regímenes de vientos dominantes. Además, deberán tenerse en cuenta aspectos tales como la eficiencia de los sistemas generales y la eficiencia energética de los edificios.

Ayuntamiento velará para que se cumplan los objetivos de calidad acústica legalmente establecidos en todas las ASAS de municipio.

Se fomentará la construcción bioclimática basada en la eficiencia energética de los edificios, tanto mediante la utilización de sistemas pasivos (aislamiento, orientación, corrientes de aire) como activos (instalaciones eficientes y preferentemente centralizadas), incluyendo la incorporación de energías renovables, todo ello teniendo en cuenta el entorno paisajístico y las determinaciones expresas recogidas en la normativa.

Se deberá incluir la implantación de arbolado de alineación o ajardinamientos en las nuevas calles, al objeto de mejorar la habitabilidad, elevar la calidad paisajística, promover la movilidad sostenible y favorecer la adaptación al cambio climático. Asimismo, se deberá garantizar la seguridad de los ajardinamientos, promoviéndose la selección de especies vegetales poco alérgicas, con portes adecuados y resistentes.

Para minimizar el impacto que genera el sellado del suelo en la recarga de las masas de aguas subterráneas existentes, en el tratamiento de espacios libres se reducirá la utilización de superficies permeables y se minimizará la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que resulte estrictamente necesario.

Para favorecer la infiltración y evitar la pavimentación del suelo en las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante el empleo de acolchados u otras tecnologías con idéntico fin. Se respetará:

- En las aceras de ancho superior a 1,5 m, un 20% como mínimo de superficie permeable.
- En bulevares y medianas, un 50% como mínimo de superficie permeable.
- En plazas y zonas verdes urbanas, un 35% como mínimo de superficie permeable.

ÁREAS DE OPORTUNIDAD EN EL CH DE RONDA

ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

- SUC-AA. ACTUACIONES AISLADAS
- SUC-AMU. ACTUACIONES DE MEJORA URBANA Y DOTACIONAL
- SUC-AMT. ACTUACIONES DE MEJORA TIPOLOGICA
- SUC-ARHI. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA
- SUC-AS. ACTUACIONES SINGULARES

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- SUNC-AH. ÁREAS HOMOGÉNEAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO
- SUNC-ARI. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

- SUS-S. SECTOR EN SUELO URBANIZABLE

ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

- SNU-AMP. ÁREAS DE MEJORA PAISAJÍSTICA

SNU-AMP-01

ÁREA DE MEJORA PAISAJÍSTICA LADERA OESTE DEL TAJO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO NO URBANIZABLE
 Superficie bruta (m²s): 251.836

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Ladera oeste del Tajo de Ronda, que incluye todos los terrenos comprendidos entre el límite oeste del suelo urbano de la Ciudad de Ronda y el límite occidental del Conjunto Histórico. En dicho ámbito se incluyen elementos tan importantes y significativos como los denominados Molinos del Tajo (catalogados como patrimonio etnológico), los restos de una antigua central eléctrica (catalogada como patrimonio industrial), así como el sector E de las murallas de Ronda, donde se incluye la conocida puerta del Viento. También en el ámbito de esta mejora paisajística, la presente Innovación recoge un gran Sistema General de Espacios Libres, parte del cual se sitúa en terrenos de propiedad privada, por lo que el Plan prevé su obtención.

OBJETIVOS

Actuación de regeneración paisajística y ambiental, incluyendo la puesta en valor de los elementos patrimoniales existentes, la mejora de la accesibilidad, la rehabilitación de sendas y caminos y la señalización de recorridos, la eliminación de elementos discordantes, el estudio, protección y regulación de los elementos hidráulicos existentes (huertas, acequias, sistema hidroeléctrico, etc).... A fin de llevar a cabo los objetivos previstos en este área, se podrán tramitar uno o varios Planes Especiales (PE) en SNU. Se redactará al menos un PE, o Plan Director, cuyo objetivo sea el estudio y recuperación de la red de molinos y sistemas hidráulicos asociados existente. Las propuestas concretas de intervención que prevea el/los Planes Especiales a redactar, se tramitarán posteriormente a través de proyectos específicos, que requerirán la tramitación que para ellos se establezca en la legislación urbanística y sectorial vigente, incluidos informes y autorizaciones de las administraciones competentes (en materia de medio ambiente, aguas, patrimonio histórico, etc). La presente actuación recoge, entre otras intervenciones, la recuperación de la escalera de bajada hacia el Tajo situada en el extremo norte de la calle Jerez, para mejora de los accesos y recorridos peatonales del ámbito. Sin perjuicio de la tramitación del Plan o Planes Especiales previstos, desde la aprobación de la presente Innovación, se podrán realizar actuaciones puntuales mediante Proyectos de Actuación para la edificación, construcción, obras e instalación de utilidad pública o interés social, así como todo tipo de actuaciones ordinarias en esta clase y categoría de suelo.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA C. y ZONA E.2



SNU-AMP-02

ÁREA DE MEJORA PAISAJÍSTICA LADERA ESTE DEL TAJO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO NO URBANIZABLE
 Superficie bruta (m²s): 77.680

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Ladera este del Tajo de Ronda, que incluye todos los terrenos comprendidos entre el límite este del suelo urbano de la Ciudad de Ronda y el límite oriental del Conjunto Histórico.

En dicho ámbito se incluye el sector E de las murallas de Ronda, también denominado Arrabal Bajo o de San Miguel. Los terrenos comprendidos entre el trazado de la muralla del Arrabal Bajo y la muralla urbana que delimita el barrio de La Ciudad, han sido clasificados como Sistema General de Espacios Libres Área Arqueológica.

OBJETIVOS

Actuación de regeneración paisajística y ambiental, incluyendo la puesta en valor de los elementos patrimoniales existentes, la mejora de la accesibilidad, la rehabilitación de sendas y caminos y la señalización de recorridos, la eliminación de elementos discordantes, el estudio, protección y regulación de los elementos hidráulicos existentes (huelas, acequias, sistema hidroeléctrico, etc),...

A fin de llevar a cabo los objetivos previstos en este área, se podrán tramitar uno o varios Planes Especiales en SNU.

Las propuestas concretas de intervención que prevea el/los Planes Especiales a redactar, se tramitarán posteriormente a través de proyectos específicos, que requerirán la tramitación que para ellos se establezca en la legislación urbanística y sectorial vigente, incluidos informes y autorizaciones de las administraciones competentes (en materia de medio ambiente, aguas, patrimonio histórico, etc).

Sin perjuicio de la tramitación del Plan o Planes Especiales previstos, desde la aprobación de la presente Innovación, se podrán realizar actuaciones puntuales mediante Proyectos de Actuación para la edificación, construcción, obras e instalación de utilidad pública o interés social, así como todo tipo de actuaciones ordinarias en esta clase y categoría de suelo.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA C. Arrabal Bajo y Albacár
 ZONA E.2 Zona de Vigilancia Arqueológica



SNU-AMP-03

ÁREA DE MEJORA PAISAJÍSTICA GARGANTA DEL TAJO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: NO URBANIZABLE
 Superficie bruta (m2s): 17.720

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito del AMP-03 es uno de los enclaves más significativos de la ciudad de Ronda. Corresponde a la parte del Tajo comprendida entre los puentes "Puente Nuevo" y "Puente de las Curtidurías o Puente Romano". De excepcional valor paisajístico, la totalidad del ámbito se clasifica como Sistema General de Espacios Libres.

En el área se sitúa la Mina de la Casa del Rey Moro, infraestructura hidráulica del siglo XIV ligada a la defensa de la ciudad de Ronda.

OBJETIVOS

Actuación de regeneración paisajística y ambiental, incluyendo la puesta en valor de los elementos patrimoniales existentes, la mejora de la accesibilidad, la rehabilitación de sendas y caminos y la señalización de recorridos, la eliminación de elementos discordantes, el estudio, protección y regulación de los elementos hidráulicos existentes (huertas, acequias, sistema hidroeléctrico, etc),...

Actualmente se está tramitando el proyecto del "Paso peatonal Garganta del Tajo", cuya ejecución está prevista próximamente.

A fin de llevar a cabo los objetivos previstos en este área, se podrán tramitar uno o varios Planes Especiales en SHU.

Las propuestas concretas de intervención que prevea el/los Planes Especiales a redactar, se tramitarán posteriormente a través de proyectos específicos, que requerirán la tramitación que para ellos se establezca en la legislación urbanística y sectorial vigente, incluidos informes y autorizaciones de las administraciones competentes (en materia de medio ambiente, aguas, patrimonio histórico, etc).

Sin perjuicio de la tramitación del Plan o Planes Especiales previstos, desde la aprobación de la presente Innovación, se podrán realizar actuaciones puntuales mediante Proyectos de Actuación para la edificación, construcción, obras e instalación de utilidad pública o interés social, así como todo tipo de actuaciones ordinarias en esta clase y categoría de suelo.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA E.2. Zona de Vigilancia Arqueológica



SNU-AMP-04

ÁREA DE MEJORA PAISAJÍSTICA CAMINO DEL MOLINO DE ALARCÓN

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: URBANO / NO URBANIZABLE
 Superficie bruta (m2s): 12.395

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Se incluyen en este ámbito los terrenos situados en el entorno de la calle Molino de Alarcón, que conecta el puente de las Curtidurías con la calle La Tomilla, en el límite sur del barrio de Santa Cecilia.

Si bien parte del ámbito se encuentra incluido en el límite de suelo urbano consolidado vigente (que se mantiene), el carácter de estos suelos es similar al de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable incluidos en la misma área de mejora paisajística, por lo que se plantea un tratamiento unitario del los mismos.

OBJETIVOS

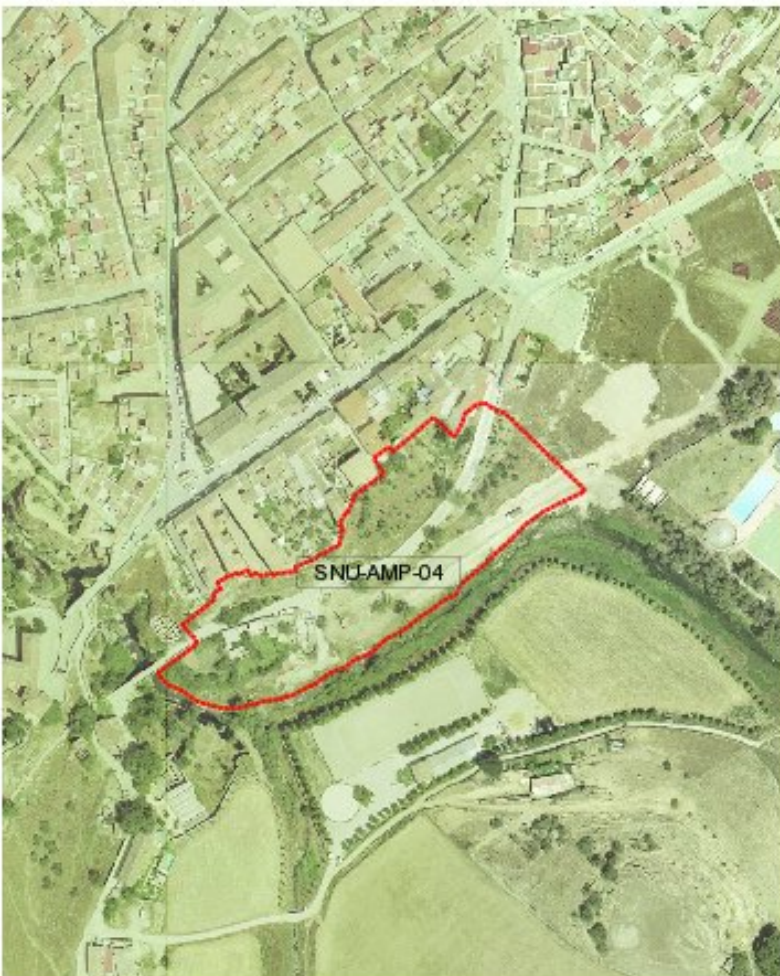
Actuación de regeneración paisajística y ambiental, incluyendo la puesta en valor de los elementos patrimoniales existentes, la mejora de la accesibilidad, la rehabilitación de sendas y caminos y la señalización de recorridos, la eliminación de elementos discordantes, el estudio, protección y regulación de los elementos hidráulicos existentes (huestas, acequias, sistema hidroeléctrico, etc),...

A fin de llevar a cabo los objetivos previstos en este área, se podrán tramitar uno o varios Planes Especiales.

Las propuestas concretas de intervención que prevea el/los Planes Especiales a redactar, se tramitarán posteriormente a través de proyectos específicos, que requerirán la tramitación que para ellos se establezca en la legislación urbanística y sectorial vigente, incluidos informes y autorizaciones de las administraciones competentes (en materia de medio ambiente, aguas, patrimonio histórico, etc).

Sin perjuicio de la tramitación del Plan o Planes Especiales previstos, desde la aprobación de la presente Innovación, se podrán realizar actuaciones puntuales mediante Proyectos de Actuación para la edificación, construcción, obras e instalación de utilidad pública o interés social, así como todo tipo de actuaciones ordinarias en esta clase y categoría de suelo.

CAUTELA ARQUEOLÓGICA SEGÚN PLAN: ZONA, E.2. Zona de Vigilancia Arqueológica



SNU-AMP

ÁREAS DE MEJORA PAISAJÍSTICA DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE RONDA

MEDIDAS AMBIENTALES

Dentro del ámbito se localizan los siguientes elementos de importancia medioambiental: Zona de Especial Conservación Río Guadalevín (Decreto 4/2015, de 13 de enero), Monumento Natural "Tajo de Ronda", declarado como tal por Decreto 456/2019, de 23 de abril y los siguientes Hábitas de interés comunitario (9200 Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos , 92A0 Bosques galería de Salix alba y Populus alba, 91B0 Fresnedas termófilas de Fraxinus angustifolia.

Así mismo queda inscrito en el ámbito el espacio protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga, "PS-3 Tajo de Ronda".

Los planes especiales que se redacten para la consecución de los objetivos planteados deberán tener en cuenta la normativa sectorial que regula el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre; así como la normativa concreta de régimen, uso y gestión de los espacios naturales presentes en el ámbito, así como el resto de normativa sectorial que los regule. Antes de su aprobación definitiva deberán obtener informe favorable de los organismos competentes en materia de DPH y calidad de aguas y de Gestión de los espacios naturales protegidos.

Se incluirá como objetivo prioritario la realización de un programa de forestación para la conservación y mejora de las fresnedas, olmedas y demás hábitas riparios presentes en el ámbito, con el fin de incrementar la biomasa y la capacidad de sumidero. Se deberá establecer así mismo un plan de seguimiento que garantice el éxito de las plantaciones.

Los planes especiales deberán identificar, describir y evaluar los posibles efectos significativos sobre la Zona de Especial Conservación, espacio RENPA y los hábitas de interés comunitario presentes, desarrollando las posibles alternativas viables encaminadas a evitar afecciones a los mismos.

Se deberá garantizar la preservación e integral protección de las zonas de especial conservación fluvial, no permitiéndose ninguna actuación que no sea la de la gestión sostenible de este espacio natural mejorando su función protectora y ambiental.

En el caso de proyectos de puentes, viaductos y, en general, de cruces de infraestructuras viarias de nueva construcción y de tendidos eléctricos, se evitarán diseños en los que sus estribos o sus apoyos afecten a los cauces fluviales, debiéndose dejar en sus márgenes una zona libre de cualquier estructura. Asimismo, quedará prohibido el empleo de maquinaria pesada en las inmediaciones, la realización de pistas y el tránsito de vehículos, los cruces

transversales a los cauces y los drenajes. A su vez, se deberá evitar afectar a las características edáficas y a la estabilidad de los márgenes de los ambientes acuáticos.

Como criterio general, se deberá evitar abrir nuevas vías peatonales, ciclistas o similares que discurren paralelas y próximas a las riberas de los ríos afectados por la declaración ZEC y que faciliten la accesibilidad a zonas sensibles así como la alteración, modificación o destrucción de los hábitas riparios naturales o seminaturales existentes.

Cualquier actuación programada deberá obligatoriamente evitar cualquier incremento de los vertidos al río Guadalevín y en su caso tenderá a la disminución o mejora de la calidad del entorno fluvial. Igualmente las actuaciones no afectarán de manera directa al ecosistema fluvial y de ribera así como a la flora y la fauna asociadas a los mismos.

Deberán evitarse, en todo caso, las siguientes actuaciones por constituir amenazas para las prioridades de conservación destacadas en el plan de gestión de la ZEC Río Guadalevín:

- La cría de animales en instalaciones ganaderas intensivas, por el riesgo de contaminación de las aguas subterráneas y superficiales.
- La agricultura, particularmente la explotación de cultivos hasta las proximidades de la ribera.
- Las industrias agroalimentarias, pues pueden ser fuente de contaminación de las aguas.
- Las captaciones de agua para abastecimiento de la población de las distintas urbanizaciones y poblaciones, pues ocasiona una disminución del caudal del río, alterando la dinámica hidrológica natural y una sobreexplotación de los acuíferos.

Málaga, 20 de mayo de 2024.- La Delegada, María Rosa Morales Serrano.

00302312

