

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

*Anuncio de 20 de mayo de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, por el que se dispone la publicación de la Resolución de 16 de abril de 2024, que ordena proceder al registro y publicación de la “Revisión parcial del PGOU de Ronda, con contenido de protección del Conjunto Histórico”, una vez acreditada la subsanación las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 23 de diciembre de 2024.*

Para general conocimiento esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 16/04/2024, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la “Revisión parcial del PGOU de Ronda, con contenido de protección del Conjunto Histórico”, tras quedar acreditada la subsanación de las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de diciembre de 2023 (MA/03/2023); de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley LOUA, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se establece el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía.

Se ha procedido a la inscripción en Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico, de dicho instrumento con fecha 24/04/2024 en el nº 10035 y ha sido comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Ronda con fecha 22/04/2024 su inscripción en Registro Municipal el 22/04/2024 (número de asiento 1/2024).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 16/04/2024, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la “Revisión parcial del PGOU de Ronda, con contenido de protección del Conjunto Histórico” (Anexo I).
- Acuerdo de CTOTU de 21/12/2023 (Expediente EM-RO-86)(Anexo II).
- Normativa Urbanística (Anexo III).
- Fichas Urbanísticas (Anexo IV).

#### ANEXO I

**RESOLUCIÓN de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la “Revisión parcial del PGOU de Ronda, con contenido de protección del Conjunto Histórico”.**

Expediente: EM-RO-86

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en ejecución del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la sesión de 21 de diciembre de 2023 (MA/03/2023), por el que se “a prueba definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA la “Revisión parcial del PGOU con contenido de protección del Conjunto Histórico”, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias a las que se hacen referencia en el apartado “Fundamentos Jurídicos.- III.- VALORACIÓN. C.1.- SUBSANACIONES” del citado acuerdo”, se dicta Resolución en los siguientes términos,

#### ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 21 de diciembre de 2023, en sesión MA.3.2023, la CTOTU se acordó “aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA la “Revisión parcial del PGOU con contenido de protección del Conjunto Histórico”, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias a las que se hacen referencia en el apartado “Fundamentos Jurídicos.- III.- VALORACIÓN. C.1.- SUBSANACIONES” del citado acuerdo”.

Dicho acuerdo fue publicado en el BOJA n.º 247 de 28/12/2023.

SEGUNDO.- Con fecha 06 de febrero de 2024, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Ronda acompañado de documentación referida a la Innovación, tras su aprobación por el Pleno de fecha 29 de enero de 2024, al objeto de que se proceda a verificar la correcta incorporación de las subsanaciones recogidas en el acuerdo de la CTOTU, en sesión MA.3.2023 celebrada el 21 de diciembre de 2023. Tras el estudio de la documentación por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, se observa que el expediente se encuentra formalmente incompleto, remitiéndose requerimiento de subsanación al Ayuntamiento en fecha 12 de febrero de 2024.

TERCERO.- El 18 de febrero, tiene entrada nuevo oficio del Ayuntamiento acompañado de documentación relativa a la subsanación del requerimiento recibido. El 21 de febrero de 2024 se remite al Ayuntamiento comunicación de expediente completo a efectos del cómputo del plazo para la verificación de la correcta incorporación de las subsanaciones recogidas en el acuerdo de la CTOTU, sesión MA.3.2023 celebrada el 21 de diciembre de 2023.

CUARTO.- En fecha 19 de marzo de 2024, se remite al Ayuntamiento acuerdo de la Delegada Territorial por el que se le requiere la subsanación de la documentación técnica aportada, teniendo en cuenta las consideraciones expuestas en el informe jurídico-técnico del servicio de urbanismo de fecha 15 de marzo de 2024 que transcribe, al no haber quedado totalmente subsanadas las deficiencias recogidas en el apartado "Fundamentos Jurídicos.- III.- VALORACIÓN. C.1.- SUBSANACIONES" del Acuerdo adoptado por la CTOTU en sesión celebrada el 21 de diciembre de 2023.

QUINTO.- Con fecha 03 de abril de 2024, tiene entrada en esta Delegación Territorial nuevo oficio del Ayuntamiento acompañado de documentación referida al cumplimiento del acuerdo recibido, tras su aprobación por el Pleno de fecha 02 de abril de 2024, considerándose completo a efectos del cómputo del plazo para su verificación.

SEXTO.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA. La documentación presentada consiste en :

0. ÍNDICE GENERAL (CSV: CDGEM54LQQ33SZZCMR4KM3QY5)
1. MEMORIA DE INFORMACIÓN (CSV: 3XXQKFEPXSZXWCTHE7H3XELAJ)
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN (CSV: 5NYA7QKSSRYFMS6937MZQLT7A)
3. NORMAS URBANÍSTICAS (CSV: 65JQ36YPXGNGQPZHfy9XTHP5W)
- 4.1. FICHAS DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS (CSV: WCAQMF5NGLH7DZY2635HCJRHS)
- 4.2. ÁREAS DE REPARTO (CSV: 9S27LCD97ZAHN9W2TP9ZNNM5G)
5. CATÁLOGO
- 5.1. TOMO 1 (CSV: 6XJ4SHQRK6TGFw9DMXF9MZJJT)
- 5.2. TOMO 2 (CSV: S9FJHEJQTGHJXDACKR5XH4QTQ)
- 5.3. TOMO 3 (CSV: 695ERP6ZWK5AGMHWTNW67F3XH)
- 5.A. ANEXO. LISTADOS GENERALES (CSV: 6YLQ59QZAHM34QHD5GSG6XND7)
6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (CSV: 5KX2TNHMNJWZN497A9H9RWF2C)
7. RESUMEN EJECUTIVO (CSV: 4YCLX3P4RXGJL7H5DYR9F79Y)
8. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (CSV: 6FRQGYFMXQ64W2QM42MLQ9S9)
9. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD (CSV: AHP2T5RCJXHDE4X392DPFTWJ7)
10. DOCUMENTO RESUMEN (CSV: 5KLGPK67FAARM3F5LNQTZXSMR)

ANEXOS

- ANEXO 1. DESCONTAMINACIÓN VISUAL (CSV: 4QLNMAQF2NHSNXZGLDYSW536K)
- ANEXO 2. REGULACIÓN DE LAS DEMOLICIONES EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE RONDA (CSV: A5NX9RYTKJRZWYJ69A3X73MPD)
- ANEXO 3. MOVILIDAD SOSTENIBLE (CSV: 9K9ZPK2CJ9HRKL3AFGENK6YAS)
- ANEXO 4. RESPUESTA A LOS INFORMES SECTORIALES (CSV: 56LTD36JNK5FMYK69XG9WMEPP)
- ANEXO 5. INFORME DE LAS ALEGACIONES RECIBIDAS (CSV: 5METY4RGMTPLSFC3KL77CW6YK)
- ANEXO 6. DOCUMENTOS SUSTITUTIVOS (CSV: A6WQZFA5SNACGGP3EW7G9GRFH)

**PLANOS**

- **PLANOS DE INFORMACIÓN**
  - I.01 EVOLUCIÓN HISTÓRICA (CSV: 5DELECRRMQ6PPELEENYTJTGLH)
  - I.02 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y PROTECCIÓN (CSV: 52E6K9F4K5ZFDZ6ZADWFEE65D)
  - I.03 PAISAJE (CSV: 9NPCAGNLSH9TCWPGD6MTGKK5S)
  - I.04 EL ESPACIO PÚBLICO (CSV: AS7PA3EMY2LLY6N4S39T5JLC4)
  - I.05 USOS EN LA EDIFICACIÓN (CSV: AD4D4X32CPA9SZE55HKCSJCYJ)
  - I.06 TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN (CSV: AR9S2YR9DNFMFWHFFNQYSSRH5)
  - I.07 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN (CSV: 54KRCEMRLMMPAAN4MJYK4XT7)
  - I.08 ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN (CSV: 735ESD96MNCZKFGA54REN5Q9G)
  - I.09 ZONAS HOMOGÉNEAS (CSV: 9YDA2G2W35QRL5M9YFN4TM3SZ)
  - I.10 CONTAMINACIÓN VISUAL (CSV: 3SHFM4YL2QXJ9JHZH6JSSZSND)
  - I.11 INFRAESTRUCTURAS Y ABASTECIMIENTO (CSV: 6J79DE3ZEXRZLFR2M4NM9ACS)
  - I.12. DIAGNÓSTICO ZONAL (CSV: 449PTH4CL3XGLSDQG5L2JTNW)
  - I.13. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN Y AFECCIONES (CSV: 3NXEX5XHL9ZYJNPCCX5G5TKYJ)
  - I.14. MAPA DE RIESGOS (CSV: 525YLRT73RRPPQCDN79QGNYTN)
  - I.15. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA (CSV: 9N79RNKNPDKJ3YKX2P6ZX3QCH)
  - I.16. ZONIFICACIÓN LUMÍNICA (CSV: 9W6PNDCFG4K55HJTP5QAT4YXA)
- **PLANOS DE ORDENACIÓN**
  - OE.01. DELIMITACIONES Y ÁMBITOS (CSV: 9CMT6ES7A3D63FWZMCCPEAMG5)
  - OE.02. CLASIFICACIÓN DE SUELO (CSV: R7EHNXD5EQ634TNPY4GDH6XQD)
  - OE.03. ESTRUCTURA GENERAL: CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO, ACTUACIONES Y SSGG (CSV: 46Z56FEQ9N2L7DXZ3LCFAPH2Q)
  - OE.04. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES (CSV: 92H52HW7DSY7HCYLMWS4ZZJWZ)
  - OE.05. SISTEMAS GENERALES (CSV: AZA52LDNKDWNLZ5ZQN42FN9EM)
  - OE.06. BIENES INSCRITOS EN EL CGPHA Y ENTORNOS DE BIC (CSV: 7HTL5HW3CW3KQYDT24W6PXXDF)
  - OC.1.1. / OC.1.2. / OC.1.3. USOS Y CALIFICACIONES ( CSVs: 94HS4RNJ9GNHTQTTT22L9PSYS; 46JQW6F697336EM4C6RY2A2XX y ARW6JRN4G5TT3932SR9YY792)
  - OC.2.1. / OC.2.2. / OC.2.3. ORDENACIÓN FÍSICA Y ALINEACIONES (CSVs: AW3GPHZGT4QN5ZFQDQKWJG7FR; 3GQTC29ZTXQ36SRST5YPEMFQW y 9AD3TC2KW9YC9AXKYMJCQJEP6H)
  - OC.3.1. / OC.3.2. / OC.3.3. MODIFICACIONES PROPUESTAS (CSVs: C23WK5MDQR9H5XSZC4LD5SN4F; ZXF5LXKCC5DNH3Y3PYNXEEP7WJ y 3JLJ7HKPLCXEZM5PEFP6YJQTS)
  - OC.4.1. / OC.4.2. / OC.4.3. CATÁLOGO (CSVs: 62Y63KKMEGPFPPKPF7FKGANSG; 9LTCWYJSARDR6932JMQ3NLJM9 y 7ALJ3HZFMQM65PPLZE34CPEFZ)
  - OC.5. CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS (CSV: 79RXP9RJ25MRQQCJEY3W7DMK5)
  - OC.6. MOVILIDAD (CSV: AZXSPZEECTPYNHCHLF5ZH4TD)
  - OC.7. TIPOLOGÍAS Y ZONAS HOMOGÉNEAS (CSV: 3KYRZHL2JR4TRSC3TNTHE57R5)
  - OC.8. DEMOLICIONES FUERA DE ENTORNOS DE BIC (CSVs: 7AFSGT4DZZCNY5MTKNAJNG34G; 43ZPHA7AEMQMKQMMCQLNR6NJY y 95M5XWRTW96FRLWTWSEEGJ7R6)

Se aporta certificado del Secretario General del Ayuntamiento (CSV:3W3DZQ7AYYDSDAPK7MZN3HN7H) de fecha de firma 02 de abril de 2024 que diligencia la documentación para hacer constar expresamente que el documento técnico fue aprobado por acuerdo de la CTOTU en sesión MA.3.2023 celebrada el 21 de diciembre de 2023, con las modificaciones introducidas para la subsanación de las deficiencias requeridas en el mismo y que fueron aprobadas en virtud del acuerdo Plenario de fecha 29 de Enero de 2.024 del Excmo. Ayuntamiento de Ronda y posteriormente la segunda corrección del documento (Documentos: REMISIÓN A OTRAS ENTIDADES 2024-0109 [03. NORMAS URBANÍSTICAS] y REMISIÓN A OTRAS ENTIDADES 2024-0110 [04.I. ANEXO I NNUU\_FICHAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS]), aprobada en virtud del acuerdo Plenario de fecha 2 de Abril de 2.024 del Excmo. Ayuntamiento de Ronda.

**FUNDAMENTOS JURÍDICOS****I.-COMPETENCIA Y NORMATIVA DE APLICACIÓN**

A) NORMATIVA: La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), que entró en vigor el 23 de diciembre de 2021, establece en el apartado 1 de su disposición transitoria tercera que los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.

En cuanto a su desarrollo reglamentario, el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su disposición transitoria quinta dispone en similares términos.

En este sentido, dado que el presente procedimiento se ha iniciado antes de la entrada en vigor de la LISTA, procede continuar su tramitación de acuerdo a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de su iniciación.

Normativa General en materia urbanística y de ordenación del territorio:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (En adelante TRLSyRU)
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA)
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. (En adelante LOUA) (Disposición Transitoria Tercera de la LISTA)
- Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. (Disposición Transitoria Novena de la LOUA)
- Ley 1/1994 de 11 de enero de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (En adelante LOTA)(Disposición Transitoria Tercera de la LISTA)

Normativa supramunicipal:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (En adelante POT), aprobado por Decreto 129/2006 de 27 de junio, adaptado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 (BOJA nº 250 de 29 de diciembre de 2006).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Ronda, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) de Málaga en sesión de fecha 19 de diciembre de 1991. Texto Refundido del PGOU de Ronda, una vez tramitado el correspondiente expediente de cumplimiento, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPTU) de Málaga el 20 de mayo de 1994.

Publicación de dicho acuerdo en el BOP de Málaga nº 152 de fecha 11 de agosto de 1994. Publicación de las Normas Urbanísticas en el BOP de Málaga nº 58 el 29 de marzo de 2005.

- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Ronda, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Ronda el 19 de febrero de 2010. Publicación del acuerdo y la normativa en el BOP de Málaga nº 146 de fecha 30 de julio de 2010.

B) COMPETENCIA:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2.B a) y 36.2.c) regla 1ª de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural.

La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda es la competente en materia de Urbanismo, de acuerdo con el Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, modificado por el Decreto del Presidente 6/2019, de 11 de febrero y de conformidad con el artículo 10 del Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU). En este sentido, el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, establece en su disposición transitoria segunda relativa a los procedimientos en tramitación, que los procedimientos iniciados y no concluidos a la entrada en vigor del presente decreto seguirán su tramitación en los distintos órganos directivos que por razón de la materia asuman dichas competencias y en su disposición transitoria tercera "Órganos con competencias en ordenación del territorio y urbanismo", establece que las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente decreto y en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

El artículo 33.2.b) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

El acuerdo de la CTOTU de 21 de diciembre de 2023, por el que se aprueba definitivamente la "Revisión parcial del PGOU con contenido de protección del Conjunto Histórico", estableció que el registro y la publicación estaba supeditado a que se subsanaran las deficiencias señaladas en el apartado "Fundamentos Jurídicos.-III.- VALORACIÓN. C.1.- SUBSANACIONES", indicando expresamente que correspondía a la Delegación Territorial la comprobación y verificación de la subsanación de las meras deficiencias señaladas, con carácter previo al registro y publicación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Resolución por la que se acuerda la publicación e inscripción del PGOU, tras la verificación de la subsanación de las deficiencias reseñadas, corresponde a la titular de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Málaga.

II.-VALORACIÓN

Una vez analizada la documentación presentada se comprueba que desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de las consideraciones derivadas del análisis urbanístico del documento, se emite informe con fecha 10 de abril de 2024, dicho informe que forma parte del expediente de tramitación, concluye que:

“El acuerdo de la CTOTU de 21 de diciembre de 2023, por el que se aprobó la “Revisión parcial del PGOU con contenido de protección del Conjunto Histórico”, estableció que su registro y publicación estaba supeditado a que se subsanaran las deficiencias que se incluían en el apartado “Fundamentos Jurídicos.- III.- VALORACIÓN. C.1.- SUBSANACIONES” de dicho acuerdo.

Una vez analizada la documentación aportada por el Ayuntamiento de Ronda con fecha de 3 de abril de 2024, se constata que:

1º.- La tramitación municipal del presente expediente y la documentación técnica del mismo se ajustan a lo establecido por la LOUA y demás normativa de general y pertinente aplicación.

2º.- Verificado que han quedado subsanadas técnicamente las deficiencias a las que se hacía referencia en el acuerdo de la CTOTU de Málaga, en la sesión MA.3.2023, celebrada el 21 de diciembre de 2023, procede la emisión de la Resolución en la que se acuerde la subsanación de las deficiencias acordadas por la CTOTU”.

Vistos los antecedentes expuestos, de conformidad con el Decreto 36/2014, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del informe emitido por el Servicio de urbanismo el 10/04/2024,

#### RESUELVO

1º.- Tener por subsanadas las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de diciembre de 2023 (MA/03/2023), y acordar el depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, del instrumento de planeamiento “Revisión parcial del PGOU con contenido de protección del Conjunto Histórico”, una vez acreditada la subsanación de las deficiencias existentes.

Comunicándose al Ayuntamiento para su inscripción en el Registro Municipal, que debe notificar a esta Delegación, al objeto de proceder a su publicación.

2º.- Publicar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de 21 de diciembre de 2023, así como la presente resolución y el contenido normativo del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El presente Acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Delegada Territorial

#### ANEXO II

#### **ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA.3.2023 celebrada el 21 de diciembre de 2023 adopta el siguiente ACUERDO:

Expediente: EM-RO-86

Municipio: RONDA

Asunto: Revisión parcial del PGOU con contenido de protección del Conjunto Histórico.

#### ANTECEDENTES

Primero.- Normativa de aplicación

- NORMATIVA DE APLICACIÓN:

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), Disposición Transitoria 3ª apartado 1. Dado que el presente procedimiento se ha iniciado antes de la entrada en vigor de la

LISTA, contando con solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de fecha 10 de agosto de 2020 y no consta en el expediente manifestación de voluntad del Ayuntamiento de adaptar su tramitación conforme a la misma, procede continuar su tramitación conforme a las disposiciones establecidas por la legislación sectorial y urbanística vigentes en el momento de su iniciación.

Normativa General en materia urbanística y de ordenación del territorio:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (TRLSyRU)
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. (LISTA)
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. (LOUA) (Disposición Transitoria Tercera de la LISTA)
- Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP).(Disposición Transitoria Novena de la LOUA)
- Ley 1/1994 de 11 de enero de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (LOTA) (Disposición Transitoria Tercera de la LISTA)

Normativa supramunicipal:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 129/2006 de 27 de junio, adaptado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 (BOJA nº 250 de 29 de diciembre de 2006).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Ronda, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) de Málaga en sesión de fecha 19 de diciembre de 1991. Texto Refundido del PGOU de Ronda, una vez tramitado el correspondiente expediente de cumplimiento, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de Málaga el 20 de mayo de 1994. Publicación de dicho acuerdo en el BOP de Málaga nº 152 de fecha 11 de agosto de 1994. Publicación de las Normas Urbanísticas en el BOP de Málaga nº 58 el 29 de marzo de 2005.

- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Ronda, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Ronda el 19 de febrero de 2010. Publicación del acuerdo y la normativa en el BOP de Málaga nº 146 de fecha 30 de julio de 2010.

Segundo.-Fecha de entrada y fecha de inicio del computo del plazo para resolver.

- Con fecha 04 de octubre de 2023, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento acompañado de documentación referida a la "Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística con contenido de protección del Conjunto Histórico de Ronda" al objeto de que se proceda a su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de conformidad con el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- Tras el estudio de la documentación por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, se observa que el expediente se encuentra formalmente incompleto, remitiéndose requerimiento de subsanación al Ayuntamiento en fecha 10 de octubre de 2023.

- El 18 de octubre de 2023, tiene entrada documentación referida a la subsanación del requerimiento recibido. Tras el análisis de la misma se constata que el expediente continúa formalmente incompleto, remitiéndose un segundo requerimiento de subsanación al Ayuntamiento el 24 de octubre de 2023.

- El 07 de noviembre de 2023, tiene entrada nuevo oficio del Ayuntamiento acompañado de documentación relativa a la subsanación del último requerimiento recibido. En fecha 16 de noviembre de 2023, se le da traslado al Ayuntamiento de oficio por el que se le comunica la consideración de expediente completo, a efectos del cómputo del plazo de 5 meses previsto en el art. 32.4 de la LOUA para su resolución.

Tercero.- Objeto y justificación

La innovación tiene por objeto el establecimiento de la ordenación estructural y pormenorizada con contenido de protección del Conjunto Histórico de Ronda y diversas zonas adyacentes.

Tiene carácter de revisión porque altera íntegramente la ordenación establecida en el ámbito delimitado, en este caso revisión parcial, al no afectar a la totalidad del término municipal.

Cuarto.- Tramitación Municipal:

a) Solicitud a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente del inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica en fecha 10 de agosto de 2020. El 20 de noviembre de 2020 se resuelve la admisión a trámite y en fecha de firma 24 de agosto de 2021 se emite Documento de Alcance por la citada Delegación Territorial.

b) Consulta pública (art. 133.1 LPACAP) activa y en el portal web oficial del Ayuntamiento de Ronda y Tablón de Edictos de su sede electrónica por plazo de veinte días. Consta la presentación de 5 sugerencias según certificado del Secretario General del Ayuntamiento de fecha de firma 24 de septiembre de 2020.

c) Aprobación inicial: acuerdo del pleno en sesión celebrada en fecha 27 de diciembre de 2021.

d) Información pública: acuerdo de aprobación Inicial publicado en el BOP de Málaga nº 13 de fecha 20 de enero de 2022, en el diario "Málaga Hoy" del viernes 21 de enero de 2022, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento desde el 20 de enero de 2022 y en el BOJA n.º 34 de 18 de febrero de 2022.

Durante el periodo de información pública se han presentado 73 escritos de alegaciones, 6 fuera de plazo, según certificado sobre el desarrollo del citado trámite que consta en el expediente, de fecha de firma 04 de mayo de 2022. Se integra como Anexo documento en el que se analizan e informan las alegaciones presentadas.

e) 1ª Aprobación provisional: acuerdo del pleno en sesión celebrada en fecha 30 de enero de 2023. En el acuerdo se recogen expresamente las modificaciones introducidas, especificándose que no suponen un cambio sustancial con los criterios y soluciones del documento aprobado inicialmente. Asimismo se estiman y desestiman las alegaciones presentadas conforme a la propuesta de resolución de las mismas elaborada por el Equipo Redactor y que se incorpora como Anexo al documento.

f) 2ª Aprobación provisional: acuerdo del pleno en sesión celebrada en fecha 25 de mayo de 2023. Las modificaciones introducidas en el documento tienen por objeto dar respuesta a las determinaciones establecidas en el informe de verificación desfavorable en materia de cultura, indicándose en el acuerdo expresamente que no afectan en su esencia a la ordenación urbanística con aprobación inicial y provisional anterior, y, en consecuencia, no tienen la consideración de sustanciales.

g) 3ª Aprobación provisional: acuerdo del pleno en sesión celebrada en fecha 26 de septiembre de 2023, las modificaciones introducidas en el documento tienen por objeto dar respuesta a la condición establecida en el informe de verificación favorable en materia de cultura.

Quinto.- Informes Sectoriales y Evaluación Ambiental Estratégica:

- INFORMES SECTORIALES

En relación con la solicitud de informes sectoriales preceptivos exigidos en la normativa de aplicación de conformidad con el artículo 32.1. reglas 2ª y 4ª de la LOUA, constan en el expediente los siguientes informes:

- Informes preceptivos regla 2ª 32.1 LOUA:

INFORME	INCIDENCIA TERRITORIAL ( <i>D. Adicional 2ª Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía</i> )
FECHA INFORME	30/03/22
CONCLUSIÓN	FAVORABLE
INFORME	EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD (Arts. 56.1.b).1º y 58.2 de la <i>Ley 16/2011 de 23 de diciembre de Salud Pública de Andalucía</i> y arts. 3.1.b.1º y 14 del <i>Decreto 169/2014 de 9 de diciembre por el que se establece el Procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía</i> )



FECHA INFORME	23/03/22
CONCLUSIÓN	La Innovación del PGOU, no va a generar impactos significativos en la salud de la población del entorno.

INFORME	AGUAS (Art. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía)
FECHA INFORME	19/06/22
CONCLUSIÓN	FAVORABLE
INFORME	PATRIMONIO HISTÓRICO (Art. 29.4 Ley 14/2007, de 26 de Noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía)
FECHA INFORME	25/04/22
CONCLUSIÓN	DESFAVORABLE
INFORME	TELECOMUNICACIONES (Art. 50.2 Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones)
FECHA INFORME	29/07/22
CONCLUSIÓN	FAVORABLE
INFORME	VIVIENDA PROTEGIDA (Art. 10.4 Ley 1/2010 de 8 de marzo reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía y artículo 18.3.c) LOUA)
FECHA INFORME	17/02/22
CONCLUSIÓN	FAVORABLE

Asimismo consta información de la delegación territorial competente en materia de Vías Pecuarias de fecha 22 de enero de 2021 de conformidad con el artículo 41.1 del Decreto 155/1998 de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Verificación / adaptación Informes regla 4ª 32.1 LOUA:

- En fecha 16 de febrero de 2023 el Ministerio competente en materia de Telecomunicaciones ratifica el informe anteriormente emitido indicándose que mantiene su plena validez en relación con la alineación del instrumento urbanístico informado respecto a la vigente legislación sectorial.
- En fecha de firma 07 de marzo de 2023, se emite por la CPCU informe único de verificación que, en relación con los informes en materia sectorial de aguas e incidencia territorial, se ratifican en el Informe emitido anteriormente.
- En fecha 29 de marzo de 2023 se emite Informe de salud en el que se verifica el sentido favorable del Informe de Evaluación de Impacto en Salud emitido tras la aprobación inicial.
- En fecha 05 de abril de 2023 se emite informe desfavorable en materia de cultura.

Tras la segunda aprobación provisional de fecha 25 de mayo de 2023, que se limita a incorporar al documento técnico de la Innovación, los requerimientos realizados por la Delegación competente en materia de patrimonio histórico, se solicita de nuevo la verificación del informe en la materia, que se emite en fecha 17 de agosto de 2023 en sentido favorable, indicándose que *han sido subsanados en su totalidad los reparos detallados en los informes emitidos en las distintas fases de la tramitación de la presente Innovación*. Si bien, en relación con las Normas Urbanísticas, se indica que, *antes de su aprobación definitiva por nuevo Acuerdo plenario se deberá completar los artículos 7.18 y 7.25: "Fuera de los entornos de BIC, no será necesaria la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación", añadiendo: "pero SÍ deberá ser*

comunicada a dicha Administración con carácter previo.” Al respecto, se produce nueva aprobación del documento por parte del Ayuntamiento de Ronda en fecha 26 de septiembre de 2023, con objeto de incluir la condición establecida en el informe favorable en materia de patrimonio histórico. Consta en el expediente nueva solicitud de verificación del informe en fecha 05 de octubre de 2023 a la Consejería competente, aportándose certificado municipal de fecha de firma 6 de noviembre de 2023, acreditativo del silencio administrativo. En este sentido pueden proseguir las actuaciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la LPACAP, entendiéndose ratificado el sentido favorable condicionado. Asimismo, se comprueba que los artículos 7.18 y 7.26 de la Normativa se han modificado incorporando adecuadamente las condiciones establecidas en el informe emitido por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico de fecha 17 de agosto de 2023.

#### - EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

En fecha 10 de agosto de 2020 el Ayuntamiento presenta solicitud del Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente. El 20 de noviembre de 2020 se resuelve la admisión a trámite y en fecha de firma 24 de agosto de 2021 se emite Documento de Alcance por la citada Delegación Territorial. El 11 de agosto de 2023 la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio ambiente y Economía azul, emite Declaración Ambiental Estratégica (BOJA n.º 165 de fecha 29/08/2023) en la que se concluye que la innovación se considera viable, a los solos efectos ambientales, condicionada al cumplimiento de las medidas preventivas, correctoras y protectoras, y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental propuestas en el estudio ambiental estratégico, y al condicionado que incorpora.

En relación con el condicionado que incorpora la DAE, el Servicio de Urbanismo remitió consulta en fecha 10 de octubre de 2023 (registro n.º INT/2023/000000000699211) al Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Málaga de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul con el objeto de que emitiera informe sobre la conformidad o no de la justificación/incorporación realizada en el documento de la innovación aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 26 de septiembre de 2023. Con fecha de firma 13 de diciembre de 2023, se recibe el informe solicitado en el que se hace constar que tras el estudio de la documentación remitida por el Servicio de Urbanismo, con fecha 10.10.2023, en lo que respecta al cumplimiento del condicionado de la Declaración Ambiental Estratégica emitida sobre la modificación del planeamiento general de Ronda con contenido de protección del Conjunto Histórico de Ronda, se informa favorablemente para su Aprobación definitiva, y se concluye que, a efectos ambientales, el cumplimiento del condicionado del documento ambiental estratégico queda suficientemente justificado.

#### Sexto: Documentación Técnica

El contenido del documento en soporte digital (formato pdf), es el siguiente:

0. ÍNDICE GENERAL (CSV: AXEH9HYE64CWLQMF962CC4FFC)
1. MEMORIA DE INFORMACIÓN (CSV: 6LTPLN95XDQRTQDCGQK9ZTK95)
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN (CSV: 4ND26QZWS6WFTHTHWP66KJ7HD)
3. NORMAS URBANÍSTICAS (CSV: T3M32Z6623YYC593SQPFMYEAC)
4. FICHAS DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS (CSV: 5PJP3QL5X7WAEJXZGETDGQ469)
5. CATÁLOGO
  - 5.1. TOMO 1 (CSV: 9EHJP2PXJ5DZ6WMH4W362HFH3)
  - 5.2. TOMO 2 (CSV: 3TJFWSTY2Y7QY94YL5AETWTXY)
  - 5.3. TOMO 3 (CSV: 4CS6DHQ73PCG2RD747LPPJ3M7)
  - 5.A. ANEXO. LISTADOS GENERALES (CSV: 3LM3XPQ2QW9RD4A9JEGZXDD67)
6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (CSV: 6TH4GNYYA6E42RK46ZAPX2YL2)
7. RESUMEN EJECUTIVO (CSV: A6D67LHC2M69RGY99NDKKFCCD)
8. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (CSV: 6Q6RE93CEREYJNYN65CCTNAYQ)
9. VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD (CSV: 3NNX364Y92GAAFCNWWYLHA3EFP)

10. DOCUMENTO RESUMEN (CSV: 6NJH7D7FLTR5WXGYCCPLTYYCF)

ANEXOS

ANEXO 1. DESCONTAMINACIÓN VISUAL (CSV: 5Q5HZ7XFJG2QZZ6L75JEQ6LC)

ANEXO 2. REGULACIÓN DE LAS DEMOLICIONES EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE RONDA (CSV: A5C6APW2YHZT55JL7KGQWKW7N)

ANEXO 3. MOVILIDAD SOSTENIBLE (CSV: 6G4A9F2GR3245LACPFTFNJSEY)

ANEXO 4. RESPUESTA A LOS INFORMES SECTORIALES (CSV: 6GN99YTAAS4DFY3QXHJQZ6JM)

ANEXO 5. INFORME DE LAS ALEGACIONES RECIBIDAS (CSV: 9P4WZHKG3HNEWH62EX5ZPLHRP)

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.01 EVOLUCIÓN HISTÓRICA (CSV: 62K45RGYNKKDZ9WGLCCNA2QXP)

- I.02 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y PROTECCIÓN (CSV: 66DD7H4FFCEL2PLQSD95XEKPF)

- I.03 PAISAJE (CSV: 9475TKKX4CNACQ7K9ZQX9EFNM)

- I.04 EL ESPACIO PÚBLICO (CSV: Y5TMQ7R7H7DPM6TWFSGFW5TXT)

- I.05 USOS EN LA EDIFICACIÓN (CSV: 4KYJTZZFADMEETQRY4XNKADTY)

- I.06 TIPOLOGÍAS DE LA EDIFICACIÓN (CSV: 3ML5WY77JTTEH3HRF2QEMG2NX)

- I.07 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN (CSV: 59W355NSW7Z6XKWZD2MG2GLSA)

- I.08 ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN (CSV: 5N64QK6Q22ZLJ657HMPXMSM5H)

- I.09 ZONAS HOMOGÉNEAS (CSV: 4DWZA93G5PAYQQC6NKS94TMA4)

- I.10 CONTAMINACIÓN VISUAL (CSV: A5S4PN9LJT27PZDGG7PGDSMGS)

- I.11 INFRAESTRUCTURAS Y ABASTECIMIENTO (CSV: 4PNGZTQD69G9EDYD6QCCFMECD)

- I.12. DIAGNÓSTICO ZONAL (CSV: 3467ZJ5RASJ7W757NALR9ENLT)

- I.13. ÁMBITOS DE PROTECCIÓN Y AFECCIONES (CSV: 3QJXSZ4ZX4JHL3WRL7949CHKS)

- I.14. MAPA DE RIESGOS (CSV: 4R7CLKCHESGDYZA9XQMWPP9YH)

- I.15. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA (CSV: 3YSPJLRJAZ7AXTSH9WQL7P9NN)

- I.16. ZONIFICACIÓN LUMÍNICA (CSV: 5WNN3J6PHTMNPXDR93Z3FFAZQ)

PLANOS DE ORDENACIÓN

- OE.01. DELIMITACIONES Y ÁMBITOS (CSV: 773CKZ2YJAY6TJ3LKNMWYM9RH) (\*)

- OE.02. CLASIFICACIÓN DE SUELO (CSV: 64E2SDNXNFKNN6F6AX5N4H5JE)

- OE.03. ESTRUCTURA GENERAL: CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO, ACTUACIONES Y SSG (CSV: 3E2CMEHE552MTJS74TJHES9FN)

- OE.04. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES (CSV: 9AE6FCTRP7PNKFH52RMQLKJJQ)

- OE.05. SISTEMAS GENERALES (CSV: 9CM2EJ5GJPSQT3K9SN7L3EFME)

- OE.06. BIENES INSCRITOS EN EL CGPHA Y ENTORNOS DE BIC (CSV: C34SQDXG2N9NEK49GXSQ5NT4K)

- OC.1.1. / OC.1.2. / OC.1.3. USOS Y CALIFICACIONES ( CSVs: AGYX44YZFXQRG96HPFGGJNAJN; F9SQWLJSMTGSLWYF9RX6KYT9J y 493AH6F6C2FQ54PHA2MLEARJN)

- OC.2.1. / OC.2.2. / OC.2.3. ORDENACIÓN FÍSICA Y ALINEACIONES(CSVs: 446GCFQJGWCDAXA92N9JNKW5M; 6QMEQYPNDYDSWQG9CDQX4NND3 y 9CHN2AXE4FMQQ7ZPD6LSPT443)

- OC.3.1. / OC.3.2. / OC.3.3. MODIFICACIONES PROPUESTAS (CSVs: 99Y69Y96TLQLZD7DQCTQS7N9N; 3ZPEFQJDTXTEZSF5KR999NMJX y 3YSRWA7ZCZ9T25GQRTMCRYJ)

- OC.4.1. / OC.4.2. / OC.4.3. CATÁLOGO (CSVs: 5HPKH9NCLLZT4FSDMS9SKJTR6; 7Z6M46G24YDN4GWAR2RDLYFEZ y 4AAKL2RJ2YZRHKE9A24DDNCKS)

- OC.5. CAUTELAS ARQUEOLÓGICAS (CSV: 6FNETC96AKYJDYA6EDX2ADCHA)

- OC.6. MOVILIDAD (CSV: 65YNRJSMKWRZSXH5LRM7J7YLG)

- OC.7. TIPOLOGÍAS Y ZONAS HOMOGÉNEAS (CSV: 5ZXG66PT79SKARCM99M372QFD)

-OC.8. DEMOLICIONES FUERA DE ENTORNOS DE BIC (CSVs:35CX7XAPJCN7X2T5NY9WNTMSR; EDS3K4R9RYXGCXKQMJCNMJY22 y 3Z5W9DS4XKAS5FY52W42JMGET)

De conformidad con lo establecido en el artículo 131.5 del Reglamento de Planeamiento la citada documentación técnica se encuentra debidamente diligenciada por el Secretario General del Ayuntamiento, mediante un certificado-índice ( CSV: F9FMF2TGT7EDAPC4PHAJSP9YD) que la relaciona e identifica con sus códigos seguros de verificación, haciendo constar su tercera aprobación provisional de fecha 26 de septiembre de 2023.

(\*) En relación con el plano OE.01. DELIMITACIONES Y ÁMBITOS, en el certificado que relaciona y diligencia la documentación técnica aprobada provisionalmente en fecha 26 de septiembre de 2023, se identifica el mismo con el CSV que corresponde al plano OE.05. SISTEMAS GENERALES, por lo que el primero no se encuentra entre la documentación sometida a la última aprobación provisional. En este sentido consta en el expediente certificado de fecha de firma 16 de octubre de 2023 en el que se expresa que existe un error material y que el referido plano debiera haber sido idéntico al aprobado provisionalmente el día 25.05.2023 (segunda aprobación provisional), sin que exista modificación alguna en la delimitación del ámbito afectado por el Plan por lo que el código CSV que le correspondería es el CSV: 773CKZ2YJAY6TJ3LKNMWYM9RH. Se deberá tener en cuenta y corregir esta circunstancia en la documentación que se someta al acuerdo que se adopte por el Pleno del Ayuntamiento para dar cumplimiento a las subsanaciones que se derivan del informe del Servicio de Urbanismo de 14/12/2023.

El contenido documental resulta adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su alcance y naturaleza, de conformidad con el artículo 36.2.b), en relación con el artículo 19 de la LOUA, debiendo completarse con las determinaciones que se establecen en el apartado B. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE del informe del Servicio de Urbanismo de 14/12/2023.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

##### I.- COMPETENCIA PARA RESOLVER Y PROCEDIMIENTO

De conformidad con lo establecido en el artículo 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1ª de la LOUA en relación con el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la competencia para la aprobación definitiva de la presente modificación corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Corresponde a la Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, previo informe del Servicio competente, elevar la propuesta de acuerdo a la CTOTU de conformidad con el art. 10.1 del citado Decreto 36/2014, en relación con el Decreto 226/2020 de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, modificado por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto.

##### II.- PROCEDIMIENTO:

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 31, 32, 33 y 36 de la LOUA.

En virtud del artículo 32.4 de este mismo texto legal, la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como en su caso de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo. Dado que el expediente se consideró completo tras la recepción de la documentación con fecha 07 de noviembre de 2023, la fecha máxima para resolver, de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del citado artículo 32 de la LOUA, es el 08 de abril de 2024.

El artículo 36 de la LOUA establece que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación. En virtud del artículo 37 de la LOUA, se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez. Atendiendo al documento presentado, la innovación propuesta altera sustancialmente la ordenación estructural establecida por el PGOU de Ronda, circunscribiéndose únicamente a una parte del territorio, concretamente al ámbito del Conjunto Histórico, por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la LOUA se considera que tiene carácter de revisión parcial del PGOU.

El artículo 32.1. regla 2ª de la LOUA establece que la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos, en los instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, se sustanciará a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística. La CPCU ha coordinado la solicitud y remisión de los informes sectoriales emitidos mediante la tramitación administrativa del expediente IS-RO-8.

Asimismo, en relación con el trámite de Información Pública, el artículo 39.1.a) de la LOUA establece que deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones. Consta en el expediente el cumplimiento del trámite de información pública tras la aprobación inicial.

El artículo 32.1. regla 3ª de la LOUA establece que a la vista del resultado de los trámites reflejados en el párrafo anterior, la Administración responsable de la tramitación deberá resolver sobre la aprobación provisional. Será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes en el caso de modificaciones que afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos, no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales. (Queda justificado)

De acuerdo con la regla 4ª del referido art. 32.1. tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe. Se ha dado cumplimiento al citado trámite.

### III.- VALORACIÓN.

Con fecha 14/12/2023 se emite informe conjunto Jurídico-Técnico de Servicio de Urbanismo en el que se concluye lo siguiente: "Tras el estudio realizado al expediente de Innovación por Revisión Parcial del PGOU de Ronda con contenido de protección del Conjunto Histórico, se constata que, en cuanto a los aspectos jurídicos analizados, y de acuerdo con la legislación urbanística, se ha ajustado a lo previsto en los artículos 32 y 36 de la LOUA en cuanto a procedimiento, y a los artículos 32.1.2ª y 39 en cuanto a información pública y participación, comprobándose que obran incorporados al expediente todos los elementos de juicio exigidos por la normativa de aplicación.

No obstante, se constata la existencia de una serie de deficiencias que han sido detalladas en el presente informe, y en las que procede aplicar alguna de las siguientes circunstancias:

C.1. Subsanaciones integradas por deficiencias de menor entidad, corrección de errores, erratas y justificaciones para la adecuación del documento a pronunciamientos sectoriales o a este propio informe.

C.2. Recomendaciones que permitirían darle mayor claridad expositiva e informativa al documento.

### C.1.- SUBSANACIONES

#### C.1.1. Respecto al CONTENIDO DOCUMENTAL

-Debe completarse el documento de la innovación incorporando toda la documentación del planeamiento general vigente que resulta afectada por la misma, actualizada con las modificaciones que en cada caso se deriven de las determinaciones del nuevo instrumento que ahora se tramita, tanto en lo que se refiere al PGOU de referencia como al documento de Adaptación Parcial del mismo a la LOUA. Se recomienda que las sustituciones que afectan a la planimetría se lleven a cabo por planos completos.

-Con relación al plano OE.01. DELIMITACIONES Y ÁMBITOS, en el certificado que relaciona y diligencia la documentación técnica aprobada provisionalmente en fecha 26 de septiembre de 2023, se identifica el mismo con el CSV que corresponde al plano OE.05. SISTEMAS GENERALES, por lo que el primero no se encuentra entre la documentación sometida a la última aprobación provisional. En este sentido consta en el expediente certificado de fecha de firma 16 de octubre de 2023 en el que se expresa que existe un error material y que el referido plano debiera haber sido idéntico al aprobado provisionalmente el día 25.05.2023 (segunda aprobación provisional), sin que exista modificación alguna en la delimitación del ámbito afectado por el Plan, por lo que el código CSV que le correspondería es el CSV: 773CKZ2YJAY6TJ3LKNMWYM9RH.

Se deberá tener en cuenta y corregir esta circunstancia en la documentación que se someta al acuerdo que se adopte por el Pleno del Ayuntamiento para dar cumplimiento a las subsanaciones que se deriven del presente informe.

#### C.1.2. Respecto a la DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

-Al hilo de lo expuesto en el apartado B.2 del presente informe, deben justificarse en la Memoria de Ordenación las decisiones adoptadas en relación a la delimitación del ámbito, identificando las parcelas o manzanas que se ven afectadas por los ajustes adicionales que no responden a la superposición de los ámbitos del BIC-CH / PERI-1 / SUS-2.

-En la leyenda del plano OE-06. Bienes Inscritos en el CGPHA y entornos de BIC se arrastra un error en el grafismo de las líneas de delimitación del ámbito de la innovación y el límite del BIC Conjunto Histórico, que debe subsanarse.

#### C.1.3. Respecto a la ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA

-En las fichas de características de las diferentes actuaciones en suelo urbano, dentro del grupo de determinaciones de la ordenación estructural, se incluyen algunas que pertenecen a la ordenación pormenorizada, lo que debe revisarse de acuerdo con la clasificación establecida en el artículo 10 de la LOUA.

#### C.1.4. Respecto al SUELO URBANO

- En el cuadro de la página 130 de la Memoria de Ordenación debe consignarse la unidad en la que están expresados los valores de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano (en este caso  $m^2$  de dotación / 100  $m^2$  techo edificable).
- La determinación de “uso global” que se incluye en las diversas fichas de actuaciones en suelo urbano consolidado no responde a lo preceptuado en el artículo 10.2.A).a) de la LOUA, debiendo identificarse como “uso pormenorizado”.
- En el plano de ordenación que se inserta en la ficha de características urbanísticas del SUNC-AH-05 se identifica el ámbito de manera incorrecta como SUC-AH-05.
- En las Áreas Homogéneas en suelo urbano no consolidado con obtención de dotaciones, la innovación no alcanza a definir la ordenación pormenorizada de las mismas ni tampoco se prevé ningún instrumento de desarrollo que permita articular su ordenación y obtención. Por ello, debe completarse el documento de la innovación con la ordenación pormenorizada de las citadas dotaciones o bien remitir en las respectivas fichas a la posterior tramitación de un Estudio de Detalle.
- En la ficha de características del área de reforma interior SUNC-ARI-01, se identifica el ARI con el estatus de “ordenada”, lo que resulta contradictorio con lo expresado en las condiciones de desarrollo de la propia ficha, que prevén la tramitación de un Plan de Reforma Interior. Todo ello resulta contradictorio con el contenido de

la página 33 de las Normas Urbanísticas, que prevé para el desarrollo de este ámbito la tramitación de un Estudio de Detalle.

En cualquier caso, es preciso señalar que el nivel de definición de la innovación no alcanza a contener las determinaciones propias de un ámbito ordenado, por lo que deberá optarse por completar el nivel de definición del documento en coherencia con lo dispuesto en los artículos 10.2.A).a), 14.1.c) y 19.1.a).3º de la LOUA y artículo 77 del Reglamento de Planeamiento (en cuyo caso debe eliminarse de la ficha la exigencia de tramitar el plan de reforma interior), o bien mantener el criterio de la ficha de encomendar la ordenación detallada a un futuro plan de reforma interior (en cuyo caso debería modificarse el estatus del área en el encabezado de la ficha, pasando de ordenado a no ordenado y el contenido de la página 33 de las Normas Urbanísticas, incluyendo la obligación de tramitar un plan de reforma interior).

- Con relación al área de reforma interior de uso residencial SUNC-ARI-02, en el apartado II.7.1 de la Memoria de Ordenación se expone que este área cumple lo preceptuado en el apartado b) del artículo 45.2 de la LOUA, si bien no se describen los factores urbanísticos concretos que sustentan tal afirmación, teniendo en cuenta que en la ficha de características del área no se prevé ninguna actuación de urbanización ni infraestructural asociada a este ámbito. Por otra parte, en el apartado II.7.4 de la citada memoria se argumenta que los objetivos de dicho área son la obtención de un espacio singular como suelo dotacional público y la recuperación de un volumen preexistente sin incremento de edificabilidad residencial, por lo que no se prevé reserva de vivienda protegida.

A efectos de valorar esta casuística, resulta necesario justificar el encuadre del ámbito en relación a las diferentes situaciones previstas en el artículo 45.2.B de la LOUA, con idea de confirmar si realmente estamos frente a un área de reforma interior según lo previsto en el apartado b) del mismo.

En caso de confirmarse la condición de Área de Reforma Interior, y 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, debe contemplarse la reserva de vivienda protegida en el citado ámbito.

Con independencia de lo anterior, la ficha de características del ámbito debería identificar la tipología edificatoria cuyo coeficiente ha sido adoptado para el cálculo del valor de aprovechamiento objetivo homogeneizado (en este caso Tipología AD-CH).

#### C.1.5. Respecto al SUELO NO URBANIZABLE

- En los planos *OE.02. CLASIFICACIÓN* y *OE.03. ESTRUCTURA GENERAL* no se grafía la zona de protección del Monumento Natural Tajo de Ronda.
- Existe una incoherencia en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por Planificación Territorial derivada del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga, que en el apartado II.6 de la Memoria de Ordenación y en el Plano O.2 se identifica como “Paisajes Singulares. PS-3” y en el artículo 5.27 de la Normativa se identifica como “Paisaje Sobresaliente. Tajo de Ronda”. Ha de revisarse la documentación, y ajustarla en la medida que resulte necesario para que todas las protecciones se identifiquen en Normativa, Memoria y Planos con la misma denominación, y en la misma categoría de suelo no urbanizable.

#### C.1.6. Respecto a VIVIENDA PROTEGIDA

- Al hilo de lo expuesto en los anteriores apartados B.4.1.2 y C.1.4 del presente informe, relativos al ámbito SUNC-ARI-02, en caso de confirmarse la condición de Área de Reforma Interior del mismo, y 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, debe contemplarse la reserva de vivienda protegida en el citado ámbito.

#### C.1.7. Respecto a SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

- En el cuadro de sistemas generales del apartado II.8 de la Memoria de Ordenación y en el artículo 4.24 de la Normativa se prevé la obtención del SGEL-01-P por compensación a través del SUNC-AH-05, en contradicción con las previsiones de la ficha de características del citado ámbito, en la que no se contempla tal obtención. Dado que se trata de una determinación de carácter estructural, deberá incluirse esta actuación en el apartado de ordenación estructural de la ficha correspondiente, concretando si se trata de un sistema general adscrito o

incluido. En caso de tratarse de un sistema general adscrito, deberán preverse las determinaciones que correspondan para el establecimiento del correspondiente área de reparto.

- La anterior observación resulta extensible al SGEL-10.a-P, cuya obtención se prevé por compensación a través del SUNC-AH/AS-03.
- Existe contradicción entre lo previsto en el apartado II.8 de la Memoria de Ordenación, en la que se prevé la obtención del SGEL-02-P por compensación a través del SUNC-AH-04, y lo previsto en el artículo 4.24 de la Normativa, en el que se prevé su obtención por expropiación en el marco de la actuación SUC-AA-08. Deberá alcanzarse una coherencia entre ambos documentos y reflejarse el sistema de obtención en la correspondiente ficha de características urbanísticas.
- Debe completarse la Memoria de Ordenación con la justificación del cambio de calificación experimentado por los SGEL en suelo no urbanizable respecto a los recogidos en la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU (pasan de Sistema General de Áreas Libres a S.N.U. de Especial Protección).
- En el cuadro general de la página 45 de las Normas Urbanísticas, la cabecera de Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes se encuentra deslocalizada de la relación de sistemas que encabeza.

#### C.1.8. Respecto a SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO

- Existe contradicción en la identificación del sistema general de equipamientos incluido en la delimitación del SUS-S-01, que en la ficha de características del sector se identifica con el código SG-EQ-07-P mientras que en los planos y apartado II.15 de la memoria de ordenación se identifica como SGEQ-9-P.
- En el apartado *OBJETIVOS* de la ficha de características del SUS-S-01 se detecta una errata al referirse al *Sistema General de Espacios Libres SGEQ-07*, cuando debería aludir al Sistema General de Equipamiento SGEQ-07.
- En el cuadro general de la página 46 de las Normas Urbanísticas, la cabecera de los Sistemas Generales de Equipamientos se encuentra deslocalizada de la relación de sistemas que encabeza.

#### C.1.9. Respecto a SISTEMAS GENERALES DE MOVILIDAD

- Existe una divergencia en la terminología empleada para los sistemas generales de Movilidad (SGM), que en la página 136 de la Memoria de Ordenación se contemplan como Sistemas Generales de Comunicaciones.
- Existen incoherencias entre la documentación que conforma la innovación en lo relativo a los sistemas generales de movilidad SGM-04 y SGM-07, que según el apartado II.8 de la Memoria de Ordenación se ubican en Suelo Urbano/Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbano/Suelo Urbanizable respectivamente, y en el artículo 4.9 de la Normativa se ubican en Suelo Urbano.
- En la relación de Sistemas Generales del plano OE.05. Sistemas Generales se echa en falta el sistema SGM-09 (Carrera de Espinel).
- En el apartado II.8 de la Memoria de Ordenación se prevé la obtención por expropiación del SGM-08, lo que debe tener su reflejo en la ficha de características del ámbito SUC-AMU-07, al cual se vincula el citado sistema. Dado que se trata de una determinación de carácter estructural, deberá incluirse esta actuación en el apartado de ordenación estructural de la ficha correspondiente.

#### C.1.10. Respecto a SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA

- Se echa en falta el apartado correspondiente de Sistemas Generales de infraestructura en la página 136 de la Memoria de Ordenación, en coherencia con la secuencia empleada para el resto de sistemas.

#### C.1.11. Respecto a NORMATIVA

- Las Normas Urbanísticas contienen abundantes alusiones a la innovación como *Plan del Conjunto Histórico*, lo que debe evitarse.

-En el artículo 0.1.3 debe describirse el ámbito de la innovación de manera exhaustiva o bien suprimir la descripción escrita y remitir directamente a lo grafiado en la planimetría de la innovación.

-El *TÍTULO I. DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO* contiene diversos artículos que regulan cuestiones ya reguladas por la legislación aplicable en la materia, con la cual no resultan totalmente coincidentes en algunos aspectos. Para evitar estas divergencias, así como otras que puedan derivarse de futuros cambios



legislativos, se considera procedente sustituir estos contenidos por alusiones genéricas a la legislación vigente.

-El contenido del artículo 3.3.1 de las Normas Urbanísticas debe completarse con la casuística de la localización de la reserva de vivienda protegida, que en las áreas de reforma interior ha de atribuirse al plan de reforma interior, o bien remitir de manera generalizada al instrumento de ordenación detallada.

-El contenido del artículo 4.7.3, que prevé la ejecución de los sistemas generales mediante proyectos de obras, debería ser coherente con lo previsto en el artículo 2.25.K y en el 4.24, en los que se prevén diversos instrumentos para este fin (proyecto técnico, proyecto de urbanización, obras de demolición, obras de urbanización, obras de edificación, obras de rehabilitación conservación y puesta en valor, estudios arqueológicos, concurso...).

-El contenido del artículo 4.8.b, que prevé la obtención de los sistemas generales no incluidos o adscritos a áreas de reparto, por cualquiera de los mecanismos previstos para ello en la legislación urbanística vigente, debería ser coherente con lo previsto en el artículo 2.25.K y en el 4.24, en los que se concreta la obtención de los mismos mediante el sistema de expropiación.

-El **TÍTULO V. DE LAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO** contiene diversos artículos que regulan cuestiones ya reguladas por la legislación aplicable en la materia, con la cual no resultan totalmente coincidentes en algunos aspectos. Para evitar estas divergencias, así como otras que puedan derivarse de futuros cambios legislativos, se considera procedente sustituir estos contenidos por alusiones genéricas a la legislación vigente.

-En el apartado 1 del artículo 5.25, relativo a la delimitación del Monumento Natural Tajo de Ronda, se especifica que los límites del monumento deben “ser recogidos en el mismo modo en la documentación que el promotor entregue a posteriori”. De cara a garantizar la claridad y efectividad de la norma, debe concretarse a qué documentación se refiere y en el marco de qué trámite administrativo ha de presentarse.

-El artículo 6.3 presenta una errata en su última línea de texto.

-En relación a la tabla de compatibilidad de usos que se incorpora en el artículo 8.9, debería completarse con la regulación correspondiente al uso de Espacios Libres y Zonas Verdes, en coherencia con el resto de determinaciones establecidas en las Normas Urbanísticas.

-Las fichas de características urbanísticas de los distintos ámbitos, los cuadros de las áreas de reparto, así como cualquier otra determinación contenida en la Memoria que tenga carácter normativo, han de ser incluidas en las Normas Urbanísticas.

#### C.1.12. Respecto a PROGRAMACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

- En el Estudio Económico Financiero, en diversas actuaciones, la programación se limita al establecimiento de plazos de ejecución a contar desde la obtención de los terrenos, debiendo completarse estas previsiones con las de adquisición de los mismos.

#### C.2.- RECOMENDACIONES

##### C.2.1. Respecto al CONTENIDO DOCUMENTAL

- Con relación a lo señalado en el apartado C.1.1, se recomienda que las sustituciones que afectan a la planimetría se lleven a cabo por planos completos.

##### C.2.2. Respecto a la TERMINOLOGÍA

- En la ficha de características del ámbito SUNC-ARI-01 se emplea el término “*cargas externas*” para identificar el aprovechamiento correspondiente a los propietarios de suelos destinados a SG adscritos. Dado que este término suele utilizarse en el argot urbanístico para referirse a los costos de financiación de las conexiones exteriores con las redes generales de infraestructuras, se recomienda su sustitución en este caso por otro más acorde con la terminología ya empleada en la misma ficha (p. ej: “*Aprov. subjetivo SG (UAs) = Aprov. medio x Sup. SG*”).

##### C.2.3. Respecto a la REGULACIÓN NORMATIVA

- Existe divergencia en la denominación que se hace en el apartado 5 del artículo 5.21 de la zona de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica en materia de patrimonio histórico, que alude a los Bienes de Interés Cultural, y la denominación que se recoge en el artículo 5.26, que alude a los Bienes Inscritos

en el CGPHA. Debería alcanzarse una coherencia entre ambos artículos (se entiende que la denominación correcta es la del 5.26).

- El artículo 5.26.2, relativo al régimen de protección de los bienes inscritos en el CGPHA ubicados en SNU, contiene una regulación de usos prohibidos por exclusión: “se consideran usos prohibidos todos los demás”. Teniendo en cuenta el régimen del suelo no urbanizable que se establece en el artículo 52 de la LOUA, así como la regulación del suelo rústico del artículo 22.a del Reglamento General de la LISTA, debería evitarse la prohibición por exclusión establecida en el citado artículo, completando el articulado con la relación expresa de usos prohibidos.
- La anterior observación es extensible al artículo 5.37. Usos Prohibidos.”

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en virtud de lo establecido en el artículo 10 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación en plazo para resolver y notificar, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

ACUERDA

1º) Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA la “Revisión parcial del PGOU con contenido de protección del Conjunto Histórico”, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias a las que se han hecho referencia en el apartado “Fundamentos Jurídicos.-III.- VALORACIÓN. C.1.- SUBSANACIONES” de este acuerdo.

Corresponderá a la Delegación Territorial la comprobación y verificación de la subsanación de las meras deficiencias señaladas anteriormente, con carácter previo al registro y publicación.

2º) Notificar el acuerdo al Excmo. Ayuntamiento de Ronda, y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta Andalucía para su general conocimiento.

El presente Acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. La Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Málaga  
La Delegada Territorial.- Fdo.: María Rosa Morales Serrano

### **ANEXO III -NORMAS URBANÍSTICAS**

TÍTULO PRELIMINAR. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 0.1 Objeto, Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto del presente instrumento de planeamiento es la formulación de una innovación de la ordenación estructural y pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbana de Ronda, aprobado definitivamente en mayo de 1994 (en adelante, PGOU 1994), dentro del ámbito delimitado en el apartado 3 de este artículo. Se redacta y tramita conforme a lo establecido en el Capítulo IV del Título I de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA).
2. La presente innovación tiene carácter de revisión porque altera íntegramente la ordenación establecida en el ámbito del mismo. Al mismo tiempo, tiene carácter de revisión parcial al no afectar a la totalidad del término municipal. La circunscripción parcial a una parte del territorio ordenado en el PGOU 1994 se justifica en los siguientes extremos:
  - a. A diferencia de las condiciones establecidas en el resto del término municipal, el planeamiento general vigente no ordena ni regula el ámbito del territorio objeto de esta revisión, derivando a un Plan Especial de Reforma Interior (PERI-1) que nunca llegó a aprobarse al amparo del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación

Urbana. El alcance que el PGOU 1994 propone acometer al PERI-1 difícilmente podría ejecutarse a través de un plan de desarrollo de la LOUA, por carecer éste de la estructura general y de las directrices del modelo urbano para este trascendental ámbito del municipio; todo ello deriva en la sustancialidad de la nueva ordenación sobre la ordenación urbanística vigente.

- b. La necesidad de establecer, por primera vez, las determinaciones de ordenación estructural del Conjunto Histórico de Ronda, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A)g de la LOUA, y de regular una ordenación pormenorizada precisa y suficiente que garantice su protección, recuperación y conservación, de acuerdo con las determinaciones de la legislación en materia urbanística y patrimonial.
3. Como consecuencia de la justificación anterior, el ámbito del presente documento corresponde al grafiado en la planimetría de la Innovación del PGOU con contenido de protección del Conjunto Histórico de Ronda.
4. Esta revisión contiene la totalidad de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada previstas en el artículo 10 de la LOUA, incluidas las previstas en el apartado 1.B), al encuadrarse la ciudad de Ronda dentro los municipios de relevancia territorial de conformidad con lo establecido en el Decreto 150/2003, de 10 de junio.

#### Artículo 0.2 Vigencia de la Innovación

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones de la Innovación del PGOU es de doce (12) años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo. Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

#### Artículo 0.3 Innovaciones del presente Plan

1. Las determinaciones de ordenación de este documento podrán innovarse mediante su modificación, según los procedimientos previstos en la legislación urbanística vigente.
2. No se considerarán modificaciones del presente documento de Innovación del PGOU, sino su mero desarrollo, los siguientes ajustes:
  - a. Los cambios que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que sean compatibles con el presente documento de Innovación.
  - b. El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la legislación urbanística vigente.
  - c. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y la presente Innovación reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
  - d. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.
  - e. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local y en la legislación urbanística vigente, para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados de la Innovación del PGOU, se hallen o no previstas en estas Normas.

#### Artículo 0.4 Causas de Sustitución de la presente Innovación.

Procederá la Sustitución del presente documento cuando se produzca una o varias de las siguientes circunstancias:

- a. Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.
- b. Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
- c. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.

- d. Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión. Ante dicha circunstancia, el presente documento continuará vigente en todas aquellas determinaciones de ordenación que no hayan sido objeto de sustitución en el nuevo instrumento urbanístico
- e. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
- f. Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el presente documento.

**Artículo 0.5 Documentación de la presente Innovación: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.**

- A. Los distintos documentos de esta Innovación del PGOU integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos propios de este Plan, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.
- B. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - 1. La Memoria de Ordenación del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican la ordenación pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.
  - 2. Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo.
  - 3. Los planos de Ordenación Estructural del ámbito de este Plan, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida y la estructura general del territorio. Estos planos contienen la clasificación del suelo del término municipal, los sistemas generales de la ordenación y las zonas de especial protección considerados por el Plan.
  - 4. Los planos de Ordenación Física y Alineaciones del Conjunto Histórico, expresan la ordenación con contenido de protección para dicho ámbito. También contienen las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de tipologías de edificación y usos pormenorizados para los suelos con ordenación detallada definida por este Plan, la delimitación de las áreas de reforma interior, la delimitación de las áreas de reforma integrada y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter no estructural. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada.
  - 5. El resto de la documentación de la Innovación (Planos de Información, Memoria de Información y Diagnóstico Urbanístico) tienen un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del documento.

**Artículo 0.6 Interpretación del documento.**

- 1. La facultad de interpretación de los documentos de este Plan corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de las competencias que tiene atribuidas en materia de urbanismo. Todo ello, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier persona física o jurídica, pública o privada, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan. En el expediente incoado al efecto deberá solicitarse informe técnico y/o jurídico en el que consten las posibles alternativas de interpretación. De manera facultativa, podrá solicitarse elegación competente en materia de Patrimonio histórico o cualquiera de los órganos regulados en el artículo siguiente. La resolución de dichas cuestiones será objeto de publicación en el portal municipal de transparencia y tendrá rango de instrucción.
3. El Ayuntamiento comunicará a las consejerías competentes en materia de urbanismo y patrimonio histórico aquellas cuestiones que sean resueltas por el procedimiento previsto en este artículo. Cuando existan discrepancias al respecto, el organismo autonómico podrá instar en cualquier momento a la constitución de una comisión bilateral entre el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía, de cuyas conclusiones podrá resultar la necesidad de modificación de la instrucción dictada o, incluso, el texto normativo vigente. Todo ello sin perjuicio de los mecanismos de control administrativo y judicial reconocidos en la legislación vigente.

**Artículo 0.7 Comisiones de seguimiento.**

1. Comisión Municipal de Patrimonio. En el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan, el Ayuntamiento conformará una comisión técnica municipal y solicitará la delegación de competencias para autorizar directamente las obras y actuaciones que desarrollen o ejecuten el presente instrumento de planeamiento, en los términos previstos en la legislación patrimonial vigente.  
La composición y funcionamiento del citado órgano será objeto de regulación en ordenanza municipal. En ningún caso podrán someterse a valoración de la Comisión aquellos proyectos que no cuenten con informe favorable de los servicios técnicos municipales, debiendo quedar garantizada la adecuación de la actuación al presente Plan.  
La Comisión Municipal de Patrimonio no podrá adoptar acuerdos contrarios a las disposiciones establecidas en el presente Plan, pero sí medidas complementarias y/o más restrictivas. La persona que ostente la secretaría de este órgano garantizará dicho extremo, quedando obligada a poner en conocimiento inmediato del organismo autonómico cualquier acuerdo en contrario. Será requisito indispensable ostentar la condición de funcionario de carrera de la Administración Local para ser secretario o secretaria de esta Comisión. La Comisión Municipal de Patrimonio contará, además, con personal técnico municipal que actuará en calidad de ponente y resolverá cuantas dudas sean planteadas por los miembros que la integren.
2. Comisión municipal de descontaminación visual. En el plazo de un año desde la aprobación definitiva del Plan, el Ayuntamiento conformará una comisión técnica municipal en aras a realizar labores de impulso, control y gestión de los objetivos de protección del paisaje urbano previstos en el presente instrumento urbanístico, Dicha comisión estará presidida por la persona titular de la delegación municipal competente en materia de Urbanismo que será asistida, al menos, por personal del área técnica, jurídica y administrativa de la Delegación, así como del Servicio Municipal de Inspección Urbanística.
3. Comisión Especial, "Ronda, Patrimonio de la Humanidad". En el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan, el Ayuntamiento conformará esta comisión especial cuyo objeto será la alineación de la política municipal con los objetivos de la Comisión del Patrimonio Mundial, en aras de orientar de manera estratégica una posible candidatura en el medio-largo plazo. Los informes emitidos por la Comisión Especial tendrán carácter facultativo y no vinculante. Su composición y funcionamiento será objeto de regulación en ordenanza municipal.
4. Por la estrecha vinculación de este Plan con los objetivos del patrimonio mundial, desde su conformación, la Comisión Especial regulada en el apartado anterior será consultada, al menos, sobre los siguientes aspectos:
  - a. Cumplimiento de los objetivos y estrategias globales del Plan.
  - b. Procedencia de la posible innovación del Plan, ya sea con carácter parcial o total.
  - c. Propuesta de intervenciones singulares no regladas en el Plan.
  - d. Propuesta para la revisión del catálogo de protección del patrimonio.

**TÍTULO I. DE LOS DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO****Artículo 1.1 Régimen general de derechos y deberes del ciudadano.**

1. Los derechos del ciudadano serán los recogidos en el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, o cualquier norma que lo sustituya.
2. Los deberes del ciudadano serán los recogidos en el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, o cualquier norma que lo sustituya.

**Artículo 1.2 Régimen general del derecho de iniciativa privada para la actividad de ejecución urbanística.**

1. Será de aplicación lo determinado en el artículo 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, o cualquier norma que lo sustituya.

**Artículo 1.3 Régimen general de facultades del derecho de propiedad del suelo.**

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras ostentarán los derechos definidos en la legislación vigente en materia de urbanismo o cualquiera que la sustituya.
2. Las facultades definidas en la legislación alcanzarán al suelo y al subsuelo sólo hasta donde determine el presente Plan de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.
3. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y las presentes Normas.

**Artículo 1.4 Régimen general de deberes.**

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedarán sometidos al régimen general de deberes definido en la legislación vigente en materia de urbanismo o cualquiera que la sustituya, en función de la clase y categoría de suelo que se trate.

**Artículo 1.5 Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.**

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplimentar las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.

**Artículo 1.6 Obligación genérica de Conservación**

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios se registrarán por las determinaciones sobre el deber de conservación establecidas en el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, o cualquier norma que la sustituya.
2. Serán de aplicación asimismo los deberes contemplados en el artículo 153 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, o cualquier norma que la sustituya, para la conservación de las obras de urbanización.

**Artículo 1.7 El Deber de Rehabilitación**

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios se registrarán por las determinaciones sobre el deber de rehabilitación establecidas en el artículo 155 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, o cualquier norma que la sustituya.

2. Serán de aplicación asimismo las especificaciones contempladas en el artículo 158 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, o cualquier norma que la sustituya, para las órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

**Artículo 1.8 Contenido Normal del Deber de Conservación.**

1. El contenido normal del deber de conservación será el definido por la legislación vigente o cualquiera que la sustituya.

**Artículo 1.9 Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.**

1. Serán de aplicación las determinaciones contempladas en el artículo 158 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, o cualquier norma que la sustituya, para las órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

**Artículo 1.10 Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno.**

1. La Administración Urbanística Municipal dictará, de oficio, órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:
  - a. Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por la existencia de elementos que constituyan contaminación visual o perceptiva de conformidad con lo regulado en el presente Plan, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
  - b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, podrá instar a este Ayuntamiento, mediante solicitud razonada, dicha incoación. La solicitud se entenderá desestimada transcurridos tres meses desde su presentación sin haberse dictado y notificado resolución expresa.
3. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del apartado a) del punto 1 de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Deberán imponerse asimismo las medidas necesarias para el adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato o contaminación visual, con independencia de la antigüedad del elemento en cuestión.
4. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general. En actuaciones de escasa entidad, tales como retirada de cartelería, podrá optarse por la actuación a través de los servicios operativos municipales.
5. A los efectos previstos en el presente artículo, por la Administración urbanística Municipal se podrán declarar zonas de interés preferente.

**Artículo 1.11 Inspección Técnica.**

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de las Ordenanzas Municipales de Inspección Técnica de Edificaciones.

**Artículo 1.12 Régimen General de la Ruina.****A Situación legal de ruina urbanística.**

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación cuando se cumplan las condiciones contempladas en la legislación vigente en materia de urbanismo o cualquiera que la sustituya.
2. Corresponderá al municipio la declaración de la situación legal de ruina urbanística, y en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y los demás titulares de derechos afectados.

3. La Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se inicien en el Ayuntamiento de Ronda.
  4. La declaración de la situación legal se tramitará conforme determine la legislación vigente en la materia.
  5. Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el municipio podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.
  6. Como se indica en el artículo 37.3 de la LPHA, la firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de los inmuebles catalogados.
  7. La Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico podrá constituirse en parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico.
- B. Ruina física inminente.
1. Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 159 Ruina física inminente de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, o cualquier norma que la sustituya.
  2. La Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico deberá ser notificada de la apertura y resolución de los expedientes de ruina que se inicien en el Ayuntamiento de Ronda.
  3. La Consejería (de Patrimonio Histórico) podrá constituirse en parte interesada en cualquier expediente de ruina que pueda afectar directa o indirectamente al Patrimonio Histórico.

**Artículo 1.13 Edificios Fuera de Ordenación y obras permitidas.**

1. Tal y como establece la legislación vigente, la aprobación de la presente Innovación producirá la declaración en situación de fuera de ordenación de aquellas instalaciones, construcciones, obras o edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación.
  2. En el presente Plan, se distinguen los siguientes casos:
    - a. Instalaciones, construcciones, obras y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en el que se incluyen:
      - Aquellas instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que ocupan suelo dotacional público, tenga carácter general o local.
      - Aquellas instalaciones, construcciones, obras y edificaciones en suelo no urbanizable que contradigan lo dispuesto en la regulación establecida en el Título V de las presentes normas (Capítulo III- De los Suelos No Urbanizables).
      - Aquellas edificaciones existentes para las que el Plan propone una modificación de los parámetros urbanísticos actuales de la parcela, habiendo sido identificados como 'volúmenes propuestos' en los Planos de Ordenación Física y Alineaciones.
    - b. Las instalaciones, construcciones, obras y edificaciones que son solo parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, incluyéndose:
      - Aquellos elementos discordantes identificados en el Anexo I de Descontaminación Visual y/o en los Planos de Información I.10. Contaminación Visual.
      - Aquellos elementos discordantes identificados como tal en las Fichas del Catálogo.
- La identificación de estos elementos ha sido exhaustiva pero no definitiva ni finalista. Por ello, cualquier elemento que no cumpla las determinaciones contempladas en el presente Plan (existente en el momento de aprobación definitiva del mismo o posterior), esté o no contemplado en los citados documentos, se entenderá a todos los efectos como elemento discordante.
3. En relación a las intervenciones permitidas en estos casos:
    - a. Las edificaciones totalmente incompatibles con la ordenación podrán ser objeto de toda clase de obras de conservación, mantenimiento y acondicionamiento que exija la estricta conservación de la habitabilidad o



la utilización conforme al destino establecido que se autorizarán por el procedimiento ordinario de concesión de licencias o declaración responsable siempre que:

- La edificación o instalación no cumpla las condiciones para ser declarada en situación legal de ruina.
- Las obras no aumenten la ocupación ni la edificabilidad del volumen edificado. Excepcionalmente podrán producirse modificaciones en la altura del edificio para garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad previstas en el presente Plan, y siempre que ello no suponga un perjuicio en la integración del edificio dentro del paisaje urbano o natural.
- Las obras no supongan la implantación de instalaciones, construcciones u otros elementos vinculados a la edificación en situación de fuera de ordenación (pérgolas, piscinas y otros elementos análogos), a excepción de las energías alternativas de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 9.47 de este Plan.
- Las obras no excedan del deber normal de conservación.

Además de las anteriores, y con carácter excepcional, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición en un plazo de cinco años. Se permitirá la recomposición parcial de elementos estructurales, siempre que la estructura horizontal del inmueble se conserve en un porcentaje superior al 75 % en cada uno de los niveles objeto de actuación.

b. En las edificaciones parcialmente incompatibles con la ordenación se estará a lo dispuesto en el artículo 7.95. Elementos discordantes y obras permitidas de la presente Normativa.

4. Cuando una edificación esté constituida por varios cuerpos, funcional y estructuralmente independientes, el régimen regulado en este artículo se aplicará únicamente al cuerpo o cuerpos objeto de esta situación legal de fuera de ordenación. No se considerarán funcional ni estructuralmente independientes aquellas edificaciones cuyo fuera de ordenación provenga de un exceso de altura de la edificación, debiendo ser los niveles excedentarios demolidos para la aplicación general de la ordenación pormenorizada establecida en este instrumento de planeamiento.

**Artículo 1.14 Régimen transitorio de los usos y actividades en el Conjunto Histórico. Usos fuera de ordenación.**

1. Todos los usos existentes legalmente autorizados a la entrada en vigor del presente documento que resultaren incompatibles o estén expresamente prohibidos según lo establecido por el Artículo 8.9. Compatibilidad de Usos, se consideran en fuera de ordenación.
2. En el caso de los usos considerados en fuera de ordenación, se estará a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo anterior. Cuando el uso o actividad fuera de ordenación no se desarrolle en la parcela completa, las restricciones de obras sólo se aplicarán a la zona o ámbito en el que se desarrolle dicho uso.
3. Las personas o entidades titulares del derecho para el ejercicio de usos a los que se refiere este artículo, perderán dicha circunstancia al cesar éste durante un plazo superior a seis meses. En tanto no se produzca esta circunstancia, su titularidad podrá ser transferida a terceros por los procedimientos previstos en la legislación vigente, sin que ello suponga un reinicio del plazo concedido en el presente artículo.

## TÍTULO II. DEL DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 2.1 Edificación de solares y rehabilitación de edificios.**

1. Sobre las parcelas de suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo el Plan su edificación, se podrá solicitar y obtener licencias así como realizar las construcciones en las condiciones que determina el Plan. En el caso de que la parcela tenga la condición de solar por no hallarse construida o encontrarse la edificación en ruina, deberá solicitarse licencia de edificación en un plazo máximo dos años desde la publicación de la aprobación definitiva del presente documento, o desde que una parcela adquiera la condición de solar.

2. Del mismo modo, cuando un edificio se encuentre en mal estado de conservación, los propietarios deberán iniciar el expediente para la rehabilitación del inmueble en un plazo de dos años desde la publicación de la aprobación definitiva del presente documento.
3. El Ayuntamiento incorporará al Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, los solares y edificios en ruina del suelo urbano consolidado que no hayan cumplido con la anterior obligación.

**Artículo 2.2 Fichas Particulares.**

1. Cada uno de los ámbitos de suelo urbano sometidos a planeamiento posterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tiene sus condiciones de ordenación y ejecución fijadas en su ficha correspondiente.
2. Todas las actuaciones en Espacios Públicos contempladas en las fichas de actuación se desarrollarán a través del correspondiente Proyecto de Urbanización o Proyecto de Obra según la legislación vigente. Para el resto de intervenciones se estará a lo que en cada caso determine la ficha concreta de actuación.

**Artículo 2.3 Valor de las Determinaciones Particulares.**

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior o a la realización de operaciones de gestión integrada, tienen el alcance que a continuación se señala:

- a. Delimitación: La delimitación de las áreas grafiadas en los planos tiene el carácter de determinación orientativa.
- b. Cesiones, edificabilidades y aprovechamientos: Las determinaciones relativas a cesiones y edificabilidades tienen el carácter de fijas, con independencia de la superficie del ámbito resultante de la medición real.
- c. Trazados y alineaciones: En el caso de alineaciones marcadas como orientativas en los planos de ordenación física y fichas de determinaciones urbanísticas, se consideran como recomendaciones de carácter no vinculante, cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento que las desarrolle. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.
- d. Usos y reservas: En los ámbitos sometidos a Planeamiento de Desarrollo la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el Planeamiento podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna.

**Artículo 2.4 Órganos Actuantes.**

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del presente documento corresponde al Ayuntamiento de Ronda, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. A los organismos de las Administración Central, Autonómica y Provincial corresponderá el desarrollo de la infraestructura, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

**Artículo 2.5 Desarrollo Temporal de las Actuaciones de Desarrollo y Ejecución del presente documento.**

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones de la presente Innovación deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.
2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Ronda, en función de consideraciones de interés urbanístico, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

**Artículo 2.6 Instrumentos de Actuación Urbanística.**

Para la realización de las previsiones de la presente Innovación se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a. Instrumentos de ordenación.
- b. Instrumentos de gestión.
- c. Instrumentos de ejecución.

#### CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

##### Artículo 2.7 Definición y Clases.

1. En el marco de la presente Innovación del PGOU, la ordenación urbanística se completará, en su caso, mediante los instrumentos previstos en la legislación vigente en materia urbanística.
2. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí misma como en relación con el entorno en que se sitúen. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.
3. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

##### Artículo 2.8 Contenido, Tramitación y Aprobación de los Instrumentos de Ordenación Urbanística.

1. El contenido de los instrumentos de ordenación urbanística se adaptará a lo determinado por la legislación vigente en materia urbanística, así como en los reglamentos que la desarrollen.  
Los instrumentos de ordenación urbanística detallada se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las fichas correspondientes. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo. Los instrumentos de ordenación deberán respetar en todo caso la estructura fundamental del territorio.
1. La tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística se adaptará a lo determinado por la legislación vigente en materia urbanística, así como en los reglamentos que la desarrollen.  
Los instrumentos de ordenación urbanística que se redacten en desarrollo de la presente Innovación, que afecten total o parcialmente al Conjunto Histórico declarado y que modifiquen la ordenación pormenorizada después de la aprobación del Plan, necesitarán el informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

#### CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

##### Artículo 2.9 Instrumentos de Gestión

1. Se denominan instrumentos de gestión, aquellos que tienen por finalidad hacer realidad la ordenación prevista en los instrumentos de planeamiento haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención de los suelos necesarios para implantarla y para otros destinos dotacionales.
2. Las actuaciones previstas en el presente Plan se llevarán a cabo a través de los instrumentos de gestión previstos en la legislación urbanística vigente, y mediante los procedimientos en ella contemplados.

#### CAPÍTULO IV. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

##### Artículo 2.10 Clases de Proyectos.

1. La ejecución material de las determinaciones del presente documento y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunos de las siguientes clases.
  - a. De urbanización.
  - b. De parcelación.
  - c. De edificación.
  - d. De otras actuaciones urbanísticas.
  - e. De actividades e instalaciones.

**Artículo 2.11 Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.**

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
2. Los proyectos se compondrán de una memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, siendo preceptiva la presentación del proyecto de ejecución para la solicitud de licencia. Además se completarán con la documentación exigida para cada clase de actuación por estas Normas y demás disposiciones que sean de aplicación, señalándose, especialmente, el período de ejecución previsto. No obstante, el Ayuntamiento, mediante la oportuna Ordenanza, determinará aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de proyectos completos, señalando la documentación simplificada o parcial que en su lugar se precise, y relacionará las actuaciones que, por su escasa entidad, pueda acometerse por simple comunicación a la administración urbanística municipal, y también regulará aquellas licencias que puedan ser concedidas sobre un proyecto básico, si bien en este caso su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención de un permiso de inicio de obras que se concederá una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución.
3. Los proyectos técnicos necesarios para obtención de licencias de obras e instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos colegios profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor y deberán facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.
4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. El régimen de las alteraciones que se produzcan en el curso de una obra será el establecido en la legislación urbanística vigente, debiendo requerirse la autorización del órgano competente en materia de autorización de obras cuando la legislación vigente así lo requiera
5. Presentada una solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y documentación anexa y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados fehacientemente al interesado de forma conjunta y en un solo acto.

**Artículo 2.12 Contenido de los Proyectos de Urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en la normativa urbanística que resulte de aplicación, con el detalle y complementos necesarios. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:
  - a. Plano a escala mínima 1:1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, haya de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada, no quedando parcelas residuales o inedificables según las condiciones del Plan. Deberán reflejarse en el mismo la red topográfica y de nivelación afectada por la urbanización.
  - b. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal y a la base cartográfica municipal digitalizada con referencia al planeamiento vigente.
  - c. Plan de obras detallado, en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.
2. En los proyectos generales y en los parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

3. Los Proyectos de Urbanización deberán justificar el cumplimiento de la normativa vigente sobre la eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas en Andalucía.
4. La ordenación propuesta deberá facilitarse al Ayuntamiento en soporte informático.

**Artículo 2.13 Aprobación de los Proyectos de Urbanización.**

1. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán por el municipio por el procedimiento que dispongan las ordenanzas municipales, previo informe de los órganos correspondientes e las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

**Artículo 2.14 Proyectos de Parcelación.**

1. Los proyectos de parcelación tienen por objeto la definición pormenorizada de cada una de las unidades parcelarias resultantes de una parcelación urbanística.
2. Los proyectos de parcelación se compondrán de los siguientes documentos:
  - a. Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y que, en su caso, son aptas para la edificación. Se adjuntarán notas del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas.
  - b. Planos de estado actual, a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolado existentes y los usos de los terrenos.
  - c. Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificada, superficiada y acotada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del Plan.
  - d. Planos de proyecto elaborados en el sistema de coordenadas de la cartografía municipal y referidos a la red de señales topográficas municipal.
  - e. Propuesta de informaciones urbanísticas de cada parcela resultante.

**Artículo 2.15 Proyectos de Edificación. Condiciones Comunes.**

1. Según lo dispuesto con carácter general en estas Normas, los proyectos de obras de edificación comprenderán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuestos, y se redactarán con las características y detalle que requiera la debida definición de las obras comprendidas. Deberán satisfacer lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables. Incluirán, además, los complementos documentales específicos previstos en los artículos siguientes para los distintos tipos de obras.
2. El Ayuntamiento, con carácter general, establece los siguientes plazos de iniciación y terminación de las obras, que son prorrogables por el mismo periodo de tiempo: Obras Mayores 1 año para iniciar y 2 años para concluir; Obras Menores 6 meses para iniciar y 1 año para concluir.
3. A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características, según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de las obras y en su caso por el técnico proyectista, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto determinantes de la legalidad urbanística y del uso a que se destina, con referencia expresa a las condiciones establecidas por la presente Innovación.
4. Los proyectos en los que se considere algún tipo de afección a la vía pública o a las parcelas colindantes deberán prever los elementos auxiliares que puedan producir dichas afecciones, tales como vallados, cajón de obra, grúas, casetas de obra o similares, procurando la menor afección a los viales públicos y parcelas colindantes, garantizando en cualquier caso las condiciones de seguridad de los peatones, la continuidad de los servicios urbanos y el paso de vehículos de emergencia. A éstos efectos y previo al inicio de las obras deberá presentar al Ayuntamiento solicitud para el establecimiento de cualquiera de los elementos antes reseñados, especificando posibles afecciones a las parcelas colindantes, incluido el vuelo de las grúas sobre dichas parcelas y las medidas de seguridad a adoptar. En cualquier caso será obligatorio el cierre o vallado de todas las obras de nueva edificación, reforma general o reforma parcial.

5. Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento de las normas de accesibilidad vigentes.

**Artículo 2.16 Tipos de Obras de Edificación.**

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

- A. Obras de Conservación, Mantenimiento y Acondicionamiento.
- B. Obras de Restauración.
- C. Obras de Rehabilitación.
- D. Obras de Reestructuración.
- E. Obras de Demolición.
- F. Obras de Nueva Edificación.

A. Obras de Conservación, Mantenimiento y Acondicionamiento. Son aquellas obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

- a. Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de higiene, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
- b. Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

Por su propia naturaleza, estas actuaciones podrán tener el carácter de actuaciones parciales.

B. Obras de Restauración:

Son aquellas actuaciones que tienen por objeto la restitución de los valores históricos o arquitectónicos de un edificio existente, o parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda comprobarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles.

Son aquellas actuaciones realizadas en edificios de alto valor arquitectónico o histórico que tienen por finalidad general conservar, restituir o reconstruir la arquitectura y la tipología originarias de la edificación. Las actuaciones de restauración comportan el mantenimiento del edificio en su conformación originaria.

Dentro de las actuaciones de restauración se admitirán:

- a. Obras de reparación propias para asegurar la estabilidad, higiene y ornato del edificio pudiendo necesitar de la aportación de elementos nuevos cuya naturaleza material será igual a la de los sustituidos y que habrán de ser reconocibles.
- b. Obras encaminadas al cumplimiento de la Normativa de Protección contra incendios, normas técnicas sobre accesibilidad, instalaciones y similares requeridas para la adecuada funcionalidad de las actividades autorizadas en el edificio, siempre que no degraden su conformación tipológica y sus valores arquitectónicos.

C. Obras de Rehabilitación:

Son aquellas actuaciones encaminadas a mejorar las condiciones funcionales y de habitabilidad de un edificio, mediante la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural original, tanto interior como exterior. Las obras de rehabilitación, que incidan en el interior del edificio, podrán suponer una redistribución espacial siempre que se conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica: fachadas, accesos y núcleos de escalera, muros de carga, disposición estructural horizontal, patios y división de plantas.

Se incluyen dentro de este tipo de obras:

- a. Las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble.
- b. Las que afectan a la redistribución espacial del edificio, siempre que conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica, y en el caso de edificios catalogados, no alteren los valores a preservar de los elementos especialmente protegidos por Ley o contenidos en su Ficha de Catálogo.
- c. Las labores de sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble.
- d. Las destinadas a la eliminación de elementos añadidos distorsionantes con los valores esenciales de la configuración tipológica a proteger.

**D. Obras de Reestructuración:**

Son aquellas actuaciones de renovación o transformación, en edificios inadecuados para un uso específico, por su grado de deterioro o especiales deficiencias arquitectónicas o funcionales, que supongan la Innovación de la configuración arquitectónica y la sustitución de elementos de su estructura, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio. Las obras de reestructuración podrán comportar la sustitución de elementos estructurales, así como la Innovación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios, o la redistribución de los espacios interiores. Según el alcance de las modificaciones resultantes de las actuaciones se distinguen dos grados en las actuaciones de reestructuración.

- Parcial. Cuando afecta a la/s parte/s del edificio donde es exigible una intervención de este tipo para recuperar o mejorar sustantivamente sus condiciones espaciales, tipológicas, organizativas, etc.
- Mayoritaria cuando afecta a la mayor parte de la edificación para poder alcanzar las adecuadas condiciones de uso, de estado o de funcionales, sin que esto suponga el vaciado interior conservando la/s fachada/s existentes.

Las obras de reestructuración parcial y mayoritaria deberán ir acompañadas de las actuaciones de conservación, valoración o recuperación de las características arquitectónicas, con supresión de elementos discordantes.

**E. Obras de demolición.** Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

No se considerarán obras de demolición, a los efectos de la legislación competente en materia de Patrimonio Histórico y especialmente, a los efectos del régimen de delegación de competencias, las labores menores de retirada o desmontaje de elementos secundarios como revestimientos, carpinterías o instalaciones interiores, ni aquellas demoliciones menores o de escasa entidad que no afecten a elementos estructurales del inmueble ni tengan ningún tipo de afección patrimonial. En este sentido se entenderá que afectan al patrimonio las intervenciones en los sistemas constructivos tradicionales, especialmente aquellos que afecten a elementos estructurales, fachadas y cubiertas, exceptuándose la sustitución de elementos no estructurales por otros de iguales o similares características.

**F. Obras de nueva edificación:**

Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

- a. Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- b. Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- c. Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:
  - Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
  - Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. Estas obras se podrán llevar a cabo solamente cuando en los planos de ordenación del Plan se contemple la posibilidad de edificar un nuevo volumen en la parcela en cuestión.
- d. Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección de edificios catalogados podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.
  3. Excepto para obra nueva, cuando haya superposición de propiedades, el órgano que ostente competencias en materia de patrimonio histórico para la autorización de obras, podrá autorizar intervenir solamente en la propiedad real del solicitante de la actuación, aunque se trate de una única parcela catastral (siempre que registralmente las propiedades sean independientes).

**Artículo 2.17 Documentación Específica de los Proyectos de Obras en los Edificios.**

La documentación de los proyectos de obras en los edificios existentes deberá contener, según los diferentes tipos de obras, los siguientes elementos:

1. Obras de conservación y mantenimiento: Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la comparen con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
2. Obras de restauración:
  - a. Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
  - b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración proyectada.
  - c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los mismos.
  - d. Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
  - e. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.
  - f. Justificación de las técnicas empleadas en la restauración. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio y a sus efectos, si los hubiese, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación.
3. Obras de rehabilitación o reestructuración:
  - a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
  - b. Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
  - c. Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
  - d. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
  - e. Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.



- f. Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

En obras que afecten a edificios catalogados, se deberán aportar además los documentos descritos en el artículo 7.25. Proyectos de obra de la Sección 5ª del Capítulo II del Título VII de la presente normativa.

**Artículo 2.18 Documentación Específica de los Proyectos de Demolición.**

Los proyectos de demolición incluirán la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberán aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

**Artículo 2.19 Documentación Específica de los Proyectos de Nueva Edificación.**

Los proyectos para los distintos tipos de obras de nueva edificación se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de Reconstrucción:
  - a. Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiese.
  - b. Descripción documental de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
  - c. Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.
2. Obras de Sustitución: Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.
3. Obras de Ampliación:
  - a. Levantamiento del edificio en su situación actual.
  - b. Descripción fotográfica del edificio y comparación con las características del resultado final.
  - c. Detalle pormenorizado de los usos actuales.
  - d. Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que de fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuada morfología conjunta de la ampliación proyectada.
4. Obras de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementos documentales previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

**Artículo 2.20 Intervenciones singulares**

1. El presente documento entiende las Intervenciones Singulares en parcelas y/o edificios no catalogados, como actuaciones muy excepcionales dentro del Conjunto Histórico. Estas actuaciones deben estar muy justificadas dada su excepcionalidad.
2. Una vez declarada la singularidad de la actuación por la persona que ostente la delegación competente en materia de urbanismo, mediante resolución motivada, se deberá tramitar un Estudio de Detalle que establezca la ordenación de volúmenes y el resto de condiciones previstas en el presente artículo. Dicho Estudio de Detalle deberá ser informado por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, que podrá autorizarlo (con o sin condiciones) o denegarlo. Su pronunciamiento tendrá carácter vinculante.
3. Estas Intervenciones Singulares pretenden desde el Proyecto y la Intervención Arquitectónica una mejora y cualificación urbana y Arquitectónica de la escena urbana, del espacio urbano o de un sector de la ciudad.
4. Podrán autorizarse soluciones de composición de fachada diferentes a las reguladas en los artículos de esta norma para este tipo de proyectos. Estas soluciones habrán de garantizar la integración ambiental y

compositiva en el entorno, incorporando la arquitectura contemporánea como nuevo referente de la escena urbana.

5. Excepcionalmente podrán autorizarse cubiertas distintas a las autorizadas en la presente normativa cuando se trate de actuaciones de carácter singular. En estos casos cuando la composición y diseño general de la fachada responda a criterios formales contemporáneos y atendiendo a la significación de su presencia en la escena urbana, podrán utilizarse soluciones singulares de cubierta, así como otros materiales, como la chapa de cobre o zinc, siempre que se garantice su adecuada integración.
6. En relación al uso, podrán ser intervenciones de carácter público o privado, pero deberá quedar justificada la singularidad del uso al que irá destinada la edificación y la idoneidad de la propuesta arquitectónica en relación al fin al que se destine el edificio proyectado.
7. La documentación a presentar sería la siguiente:
  - Memoria Justificativa de la Intervención Singular, donde se asegure la necesidad arquitectónica y urbana de la actuación en orden a la mejora urbana, detallando como mínimo los siguientes aspectos: análisis del entorno, con especial referencia a los edificios colindantes y a los situados en la alineación opuesta; propuesta detallada y justificada de la ocupación parcelaria y de la relación del edificio proyectado con la rasante; justificación de la tipología propuesta en su relación con la predominante en el sector urbano que comprenda al menos la manzana en donde se emplace el edificio proyectado y las inmediatas; justificación de la distribución interior de espacios y de la solución adoptada para las comunicaciones verticales; justificación detallada de la composición de fachada, en la que se explique razonadamente los criterios adoptados; justificación motivada de la solución de cubiertas propuesta, en relación con el perfil de cubiertas de la secuencia urbana en su dos alineaciones, si se trata de una calle, o en el caso de una plaza, de las que la conforman.
  - Planos de las Fachadas de la Ordenación General Actual y Propuesta en relación con el entorno, a escala mínima 1:200, a nivel de manzana. Se deberá reflejar con claridad los criterios compositivos de la Propuesta en relación con el entorno para su mejora y cualificación arquitectónica.
  - Documentación gráfica de la Propuesta a nivel de Proyecto Básico, nivel de planta, alzados, secciones, volumétricos, con indicación de la distribución interior, patios, cubiertas, zonas comunes etc. a escala mínima 1:100
  - Maqueta volumétrica o renders a nivel de manzana, que refleje con claridad la ordenación propuesta; a escala mínima 1:200.
8. En ningún caso, del Estudio de Detalle resultarán incrementos de la ocupación y edificabilidad asignada a la parcela, así como de la altura máxima que este Plan asigna, con carácter general, a la calificación urbanística correspondiente.

#### Artículo 2.21 Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y clases.

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.
2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:
  - A. Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.
  - B. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:
    - a. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.

- b. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
  - c. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
  - d. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o Innovación de los existentes.
  - e. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
  - f. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
  - g. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
  - h. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
  - i. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
  - j. Vertederos de residuos o escombros.
  - k. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
  - l. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
  - m. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- C. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:
- a. Vallados de obras y solares.
  - b. Sondeos de terrenos.
  - c. Apertura de zanjas y calas.
  - d. Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
  - e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
  - f. Instalación de grúas.

#### Artículo 2.22 Condiciones de los Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las determinaciones requeridas por la legislación específica y las reglamentaciones técnicas relativas a la actividad de que se trate, a los contenidos en estas Normas y a las que se dispongan en las ordenanzas municipales. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plana de emplazamiento, croquis suficientes de las instalaciones y presupuesto.

#### Artículo 2.23 Proyectos de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases.

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.
2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:
  - a. Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.
  - b. Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o Innovación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

**Artículo 2.24 Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones.**

Los proyectos técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, por el contenido de estas Normas y por la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán los proyectos, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

**Artículo 2.25 La Programación del Desarrollo de las Actuaciones Previstas en el Plan**

El conjunto de las actuaciones de la presente Innovación, para su correcta distribución en el tiempo, se ha programado en diferentes cuatrienios:

En el primer cuatrienio se programan las actuaciones esenciales para la consecución de los objetivos del Plan. Dadas las características y particularidades del ámbito de la presente Innovación, la mayoría de las actuaciones se han considerado prioritarias, ya que se trata de actuaciones puntuales para resolución de problemas específicos, puesta en valor de edificios de interés o intervenciones sobre espacios singulares.

En la segunda fase o segundo cuatrienio, se incluyen las actuaciones que, no siendo menos prioritarias, están condicionadas al desarrollo y ejecución de intervenciones exteriores al ámbito del presente planeamiento y cuya tramitación puede demorarse en el tiempo. Se trata de las áreas de mejora urbana SUC-AMU-04, SUC-AMU-05, SUC-AMU-06, relativas a la reurbanización de la calle Armiñán (para su uso prioritario peatonal) y a las actuaciones en el entorno de la plaza Ruedo Alameda, condicionadas a la ejecución y puesta en marcha del aparcamiento disuasorio colindante al barrio de San Francisco y al vial alternativo previstos.

Se procede por tanto al establecimiento de las previsiones de programación y plazos de ejecución previstos para las siguientes actuaciones en: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable y sistemas generales:

**A. ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO****SUC-AA-01 - ACTUACIÓN AISLADA CONEXIÓN PASEO DE LOS INGLESES - AVDA. POETA RILKE**

Desarrollo:

Expropiación

Proyecto Técnico

Obras Públicas Ordinarias

Determinación de programación y plazos: 4 años

(Desde la Aprobación Definitiva de la Innovación del PGOU para el CH de Ronda).

**SUC-AA-02 - ACTUACIÓN AISLADA PASAJE DEL CONVENTO DE LA MERCED**

Desarrollo:

Expropiación

Proyecto Técnico

Obras Públicas Ordinarias

Determinación de programación y plazos: 4 años

**SUC-AA-03/05 - VARIAS ACTUACIONES AISLADAS EN VIALES Y ESPACIOS PÚBLICOS**

Desarrollo:

Proyecto Técnico

Obras Públicas Ordinarias

Determinación de programación y plazos: 4 años

**SUC-AA-06 - ACTUACIÓN AISLADA EN CALLE AMANECER Y PASAJE DE LAS FRANCISCANAS**

Desarrollo:

Proyecto Técnico

Obras Públicas Ordinarias

Determinación de programación y plazos: 4 años

**SUC-AA-07 - ACTUACIÓN AISLADA EN CALLE SAN ACACIO**

Desarrollo:

Proyecto Técnico

Obras Públicas Ordinarias

Determinación de programación y plazos: 4 años

SUC-AA-08 - CENTRO DE ENSEÑANZA JUAN DE LA ROSA

Desarrollo:

Expropiación

Proyecto Técnico

Obras Públicas Ordinarias

Determinación de programación y plazos: 4 años

SUC-AA-09 - AA JUNTO A IGLESIA DE SANTA MARÍA LA MAYOR

Desarrollo:

Expropiación

Estudio de Detalle

Proyecto Técnico

Obras de edificación / urbanización

Determinación de programación y plazos: 4 años

SUC-AA-10 - OBTENCIÓN DE PARCELA JUNTO ERMITA DE SAN MIGUEL

Desarrollo:

Expropiación

Proyecto Técnico

Obras de rehabilitación

B. ACTUACIONES DE MEJORA URBANA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUC-AMU-01 - PLAZA DUQUESA DE PARCENT

Desarrollo:

Proyecto Técnico

Obras Públicas Ordinarias

Determinación de programación y plazos: 4 años

SUC-AMU-02 - ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA PLAZA DEL SOCORRO

Desarrollo:

Proyecto Técnico

Obras Públicas Ordinarias

Determinación de programación y plazos: 4 años

SUC-AMU-03 - AMU MIRADOR DE LA ALDEHUELA - PUENTE NUEVO - PLAZA DE ESPAÑA - CALLE VIRGEN DE LA PAZ -

PLAZA DE LA MERCED

Desarrollo:

Concurso / Proyecto Técnico

Obras Públicas Ordinarias

Determinación de programación y plazos: 4 años

SUC-AMU-04 - ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA CALLE ARMIÑÁN

Desarrollo:

Proyecto Técnico

Obras Públicas Ordinarias

Determinación de programación y plazos: 8 años

SUC-AMU-05 - AMU PASEO DE LA PUERTA DEL ALMOCÁBAR Y REALINEACIÓN CALLE MARBELLA

Desarrollo:

Expropiación / Cesión / Convenio

Proyecto Técnico

Obras Públicas Ordinarias

Determinación de programación y plazos: 8 años

SUC-AMU-06 - ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA PLAZA RUEDO ALAMEDA Y CALLE SAN SEBASTIÁN

Desarrollo:

Proyecto Técnico

Obras Públicas Ordinarias

Determinación de programación y plazos: 8 años

SUC-AMU-07 - APARCAMIENTO PARA RESIDENTES "LA CIUDAD"

Desarrollo:

Expropiación

Proyecto Técnico

Obras de edificación

Determinación de programación y plazos: 4 años

SUC-AMU-08 - ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA IGLESIA DEL ESPÍRITU SANTO Y MURALLAS

Desarrollo:

Plan Especial

Expropiación

Proyecto Técnico

Obras Públicas Ordinarias

Determinación de programación y plazos: 4 años

C. ACTUACIONES DE MEJORA TIPOLOGICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUC-AMT-01 - ACTUACIÓN DE MEJORA TIPOLOGICA EN PASEO BLAS INFANTE

Desarrollo:

Estudio de Detalle

Proyecto Técnico

Determinación de programación y plazos: 4 años

D. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUC-ARHI-01 - ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRADA BARRIO DEL PADRE JESÚS

Desarrollo:

Área de Gestión Integrada

Proyectos Técnicos

Determinación de programación y plazos: 4 años

E. ACTUACIONES SINGULARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

SUC-AS-01 - ACTUACIÓN SINGULAR CASA DEL REY MORO Y JARDINES DE FORESTIER (SSGG USO CULTURAL)

Desarrollo:

Expropiación / Cesión / Convenio

Plan Director

Estudios Arqueológicos

Proyecto/s de rehabilitación / conservación / puesta en valor

Obras Públicas Ordinarias

Determinación de programación y plazos: 4 años

F. ÁREAS HOMOGÉNEAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO / ACTUACIONES SINGULARES EN SUELO URBANO

NO CONSOLIDADO

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

Desarrollo:

Cesión (Dotaciones)

Plan Director

Estudios Arqueológicos

Proyecto/s de edificación / rehab / conservación / puesta en valor

Determinación de programación y plazos: 4 años

SUNC-AH/AS-02 - ÁREA HOMOGÉNEA / ACTUACIÓN SINGULAR - CASA JALIFA

Desarrollo:

Cesión (Dotaciones)

Plan Director

Estudios Arqueológicos

Proyecto/s de edificación / rehab / conservación / puesta en valor

Determinación de programación y plazos: 4 años

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

Desarrollo:

Cesión (Dotaciones)

Plan Director

Estudios Arqueológicos

Proyecto/s de edificación / rehab / conservación / puesta en valor

Determinación de programación y plazos: 4 años

G. ÁREAS HOMOGÉNEAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-AH-04 - ÁREA HOMOGÉNEA RESIDENCIA PARRA GROSSI

Desarrollo:

Cesión (Dotaciones)

Estudio de Detalle

Proyectos Técnicos

Determinación de programación y plazos: 4 años

SUNC-AH-05 - HOTEL CATALONIA REINA VICTORIA

Desarrollo:

Cesión (Dotaciones)

Proyecto de reparcelación

Proyecto y Obras de Urbanización

Determinación de programación y plazos: 4 años

SUNC-AH-06 - ERMITA VIRGEN DE GRACIA

Desarrollo:

Cesión (Dotaciones)

Proyectos Técnicos

Determinación de programación y plazos: 4 años

H. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-ARI-01 - ÁREA DE REFORMA INTERIOR EN CALLE DEL PRADO

Desarrollo:

Plan de Reforma Interior

Proyecto de reparcelación

Proyectos de Urbanización

Obras de Urbanización / Edificación

Determinación de programación y plazos: 4 años

**SUNC-ARI-02 - PUENTE DE SANTA ANA - ANTIGUA CURTIDURÍA**

Desarrollo:

Plan de Reforma Interior

Proyecto de reparcelación

Proyectos de Urbanización

Obras de Urbanización / Edificación

Determinación de programación y plazos: 4 años

**I. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE****SUS-S-01 - SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SECTOR ESTE 1**

Desarrollo:

Plan Parcial

Proyecto de Reparcelación (compensación)

Proyecto de Urbanización

Determinación de programación y plazos: 4 años

**J. ÁREAS DE MEJORA PAISAJÍSTICA EN SUELO NO URBANIZABLE****SNU-AMP-01/04 - ÁREAS DE MEJORA PAISAJÍSTICA**

Desarrollo:

Plan/Planes Especiales

Proyectos Técnicos

Obras Públicas Ordinarias

Determinación de programación y plazos: 4 años

**K. SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS****SGM-08-P - Edificio de Aparcamiento “La Ciudad”**

Obtención: Expropiación - SUC-AMU-07

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

Ejecución: Proyecto Técnico / Obras de Edificación

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la obtención de los terrenos

**SGEL-01-P - Ampliación Paseo de los Ingleses (1)**

Obtención: Cesión (Compensación) - SUNC-AH-05

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

Ejecución: Proyecto de Urbanización / Obras de Urbanización

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la obtención de los terrenos

**SGEL-02.P - Ampliación Paseo de los Ingleses (2)**

Obtención: Expropiación- SUC-AA-08

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

Ejecución: Proyecto de Urbanización / Obras de Urbanización

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la obtención de los terrenos

**SGEL-10.a-P - Área Arqueológica Castillo (a)**

Obtención: Cesión (Compensación) - SUNC-AH/AS-03

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

Ejecución: Proyecto de Urbanización / Obras de Urbanización

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la obtención de los terrenos

**SGEL-10.b-P - Área Arqueológica Castillo (b)**

Obtención: Expropiación

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

Ejecución: Obras de Demolición / Proyecto de Urbanización / Obras de Urbanización



Determinación de programación y plazos: 2 años desde la obtención de los terrenos

SGEL-14.a-E - Ladera Oeste del Tajo (a)

Ejecución: Proyecto de Urbanización / Obras de Urbanización

Determinación de programación y plazos: 4 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

SGEL-14.b-P - Ladera Oeste del Tajo (b)

Obtención: Cesión (Compensación) - SUNC-ARI-01

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

Ejecución: Proyecto de Urbanización / Obras de Urbanización

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la obtención de los terrenos

SGEL-14.c-P - Ladera Oeste del Tajo (c)

Obtención: Expropiación

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

Ejecución: Proyecto de Urbanización / Obras de Urbanización

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la obtención de los terrenos

SGEQ-08-P - Casa y Jardín del Rey Moro

Obtención: Expropiación - SUC-AS-01

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

Ejecución: Estudios Arqueológicos / Proyecto Técnico / Obras de Rehabilitación, conservación y puesta en valor

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la obtención de los terrenos

SGEQ-09-P - Centro de Recepción de Visitantes

Obtención: Cesión (Compensación) - SUS-S-01

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

Ejecución: Concurso / Proyecto Técnico / Obras de Edificación

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la obtención de los terrenos

Artículo 2.26 Otras Actuaciones Programadas

Con carácter general, las cartas, programas y planes contenidos en el presente artículo estarán sujetos a informe previo de la Delegación Territorial competente en materia de Patrimonio Histórico, que se solicitará de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

#### A. CARTA DE PAVIMENTOS Y MOBILIARIO URBANO

La Carta de Pavimentos tiene como objetivo marcar las pautas a seguir para regular las intervenciones en los espacios públicos, garantizando las condiciones de uso, durabilidad y fácil mantenimiento de los pavimentos utilizados. Partiendo del espacio urbano a diseñar o reformar, se establecen unos criterios reguladores que se adaptan a las necesidades del propio espacio urbano, intentando en todo momento uniformar el tipo de pavimento.

La Carta de Mobiliario Urbano no debe nacer con la única pretensión de establecer un patronaje, desde el punto de visto formal o tecnológico, sino que se entiende que es necesario establecer una matriz, desde la cual se pueda establecer una metodología para su interpretación en el ámbito urbano, estableciendo criterios con los que conseguir una idoneidad en cuanto a diseño y colocación, siempre con la identidad del lugar como elemento primario a la hora de toma de decisiones.

El presente Plan propone la elaboración y tramitación de la Carta de Pavimentos y Mobiliario Urbano como ordenanza municipal.

PLAZO DE ELABORACIÓN: 1 AÑO DESDE LA APROBACIÓN DEL PLAN

#### B. CARTA DE COLOR

Uno de los contenidos complementarios a la presente Innovación tiene que ver con el color, las texturas, y los acabados en los edificios, particularmente el de las fachadas exteriores, los cuales poseen una cualidad estética y cultural indudable. En el mismo sentido debe considerarse la exhaustiva definición del conjunto de los elementos

compositivos de los edificios para las principales tipologías y épocas históricas de Ronda. De ahí que se considere muy importante proceder a la regulación, para mejor conservación y recuperación, de los acabados arquitectónicos y de sus cualidades cromáticas y materiales, siendo la elaboración de una Carta de Color la herramienta apropiada para dichas regulaciones.

El presente Plan propone la elaboración y tramitación de una Carta de Color para el ámbito del Conjunto Histórico de Ronda.

PLAZO DE ELABORACIÓN: 3 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEL PLAN

#### C. ORDENANZA DE PUBLICIDAD EXTERIOR

El presente Plan propone la elaboración y tramitación de una Ordenanza Municipal para la regulación de la publicidad exterior de comercios y locales, teniendo las determinaciones contenidas al respecto en el documento de Normas Urbanísticas del presente Plan carácter de mínimo, sin perjuicio de su posible modulación o adaptación en supuestos específicos en las ordenanzas programadas.

PLAZO DE ELABORACIÓN: 1 AÑO DESDE LA APROBACIÓN DEL PLAN

#### D. ORDENANZA DE INSTALACIONES SOLARES FOTOVOLTAICAS DE AUTOCONSUMO

El presente Plan propone la elaboración y tramitación de una Ordenanza Municipal para la regulación de la posibilidad de instalar infraestructuras de energía fotovoltaica para autoconsumo en el Conjunto Histórico de Ronda. La misma detallará expresamente los espacios en los que se podrá proceder a la instalación de placas solares fotovoltaicas, estableciendo los condicionantes específicos que deberá cumplir (superficie máxima de la instalación, pendientes, ubicación,...).

PLAZO DE ELABORACIÓN: 1 AÑO DESDE LA APROBACIÓN DEL PLAN

#### E. PLAN DE MOVILIDAD DEL CONJUNTO HISTÓRICO:

Se programa la redacción de un plan de movilidad urbana sostenible para el Conjunto Histórico de Ronda que en su defecto podría estar integrado en un Plan de Movilidad general para la ciudad.

Los Estudios Preliminares relativos a movilidad contemplados en la Innovación del PGOU con contenido de Protección del Conjunto Histórico, deben servir de punto de partida para la redacción del nuevo plan.

PLAZO DE ELABORACIÓN: 3 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEL PLAN

#### F. PLAN DIRECTOR DEL PAISAJE NOCTURNO DE RONDA

Es un instrumento técnico/normativo que permite concretar los planteamientos del Urbanismo de la Luz en un territorio, en una ciudad, o incluso en un sector urbano específico. Se trata por tanto de trabajo de planificación sectorial que deberá estar incardinado con los demás instrumentos de planificación existentes en el municipio. La elección de la figura del Plan Director va a permitir, por tanto, adoptar las características y el alcance que, para dicho tipo de instrumentos de planeamiento, establecen las leyes urbanísticas mediante su incorporación a la propia normativa de ordenación y protección del Conjunto Histórico.

El presente Plan propone la elaboración de un Plan Director del Paisaje Nocturno para el ámbito del Conjunto Histórico de Ronda.

PLAZO DE ELABORACIÓN: 3 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEL PLAN

#### G. PLAN DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS ÁRBOLES Y FORMACIONES VEGETALES DEL CH DE RONDA

El establecimiento de la Singularidad de individuos, especies y formaciones del arbolado, lleva aparejado un trabajo previo complejo, por lo que se propone la reacción de un Plan de Protección y Conservación en el que se definirán específicamente las medidas concretas a llevar a cabo en cada caso. En él se podrían definir todos aquellos trabajos de investigación, biología, conservación, reproducción y multiplicación de los elementos singulares, así como la protección de esos elementos respecto a las posibles intervenciones de otra naturaleza que pudieran llevarse a cabo en su entorno.

Criterios de Identificación:

- Un árbol es considerado singular cuando destaca del resto de los ejemplares de su misma especie, bien sea por adoptar una forma poco habitual, tener una avanzada edad, poseer dimensiones excepcionales, adquirir

un alto valor paisajístico, localizarse en lugares poco habituales para su especie, por su historia o tradiciones populares, o sencillamente por su rareza.

- Se identificará una arboleda singular, cuando la singularidad se presenta en un grupo de árboles (o arbustos) que alberga un elevado número de individuos singulares; en otras ocasiones, es el conjunto armonioso de árboles el que ofrece el carácter de singularidad, pudiendo ocurrir que los ejemplares que lo integran pierdan cierto valor al separarlos del mismo.

Criterios de Singularidad:

- Tamaño: se incluirán aquellos árboles (o arbustos) que, con relación a la mayoría de individuos de su misma especie, tengan unas dimensiones destacables. Además se incluirán aquellos individuos de porte arbóreo pertenecientes a especies que habitualmente presentan porte típicamente arbustivo.
- Forma: se incluirán aquellos ejemplares con una forma o porte diferente al habitual o poco usual, que se aparten del patrón típico de la especie.
- Edad: en el caso de que se conozca, se incluirán los individuos más viejos de cada especie.
- Interés social, cultural e histórico: en este caso, el criterio de inclusión sería que el ejemplar en cuestión esté asociado a algún hecho o acontecimiento histórico notable, o bien existan anécdotas curiosas, leyendas o manifestaciones culturales que giren en torno a él. Igualmente se incluyen en este criterio aquellos ejemplares o formaciones cuya presencia esté corroborados por fotografía, dibujos, grabados, textos, etc., de marcado carácter cultural.
- Autoría: Aquellos ejemplares o formaciones cuya singularidad corresponda a la del personaje que lo introdujo, lo creó o diseñó.
- Rareza: se incluirán individuos de especies que por las características de la zona no sean habituales.
- Interés paisajístico: en el caso en que positivamente destaque, incida directamente o se ubique dentro de una "perspectiva" de interés paisajístico.

En tanto se tramita el citado Plan de Protección y Conservación, la presente Innovación contempla las siguientes determinaciones:

- Una identificación preventiva de los árboles y formaciones vegetales más importantes en el Conjunto Histórico de Ronda, incluidos en el plano de Catálogo del presente Plan.
- Una relación de árboles singulares, incluida en la *Sección 2ª Protección del Arbolado Singular, del Capítulo VII: El Paisaje Urbano, del Título VII.*
- Una Normativa tendente a su conservación y protección de estos elementos, incluida en la *Sección 2ª Protección del Arbolado Singular, del Capítulo VII: El Paisaje Urbano, del Título VII.*

PLAZO DE ELABORACIÓN: 3 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEL PLAN

#### H. PLAN DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE INGENIERÍA HIDRÁULICA

Se recomienda la elaboración de un documento específico para la investigación, inventario y protección de los elementos patrimoniales de ingeniería histórica relacionados con el agua, que pudiese tener, entre otros, los siguientes objetivos:

- Inventario y protección de los aljibes históricos existentes
- Identificación y protección de los manantiales existentes
- Plan de restauración y puesta en valor del sistema de acequias
- Continuación de la restauración de los molinos del Tajo
- Delimitación, protección, rehabilitación y puesta en producción de las "Huertas del Tajo"
- Etc

PLAZO DE ELABORACIÓN: 3 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEL PLAN

#### I. PLAN DE CONSERVACIÓN DE ARMADURAS MUDÉJARES

Se recomienda la elaboración de un documento específico para la investigación, inventario y protección de las armaduras mudéjares existentes en el Conjunto Histórico de Ronda, que pudiese tener, entre otros, los siguientes objetivos:

- Investigación sobre la existencia de armaduras mudéjares en edificios existentes, catalogados o no en el presente Plan
- Modificación o ampliación, si procede, del catálogo del Plan
- Propuestas de conservación y recuperación de las armaduras
- Etc

PLAZO DE ELABORACIÓN: 3 AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEL PLAN

TÍTULO III. DE LAS DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR SUELO CON DESTINO A VIVIENDA PROTEGIDA U OTROS RÉGIMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Artículo 3.1 Sobre el carácter de las determinaciones.

Tienen la consideración de determinaciones estructurantes del Plan:

- a. La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.
- b. La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas que de esta calificación se hace en las fichas incluidas en la presente Innovación correspondientes a los ámbitos obligados a incorporar esta reserva.

Artículo 3.2 La Calificación de Viviendas Protegidas.

En aquellos casos en los que en las presentes Normas establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas viviendas que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.

En ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

Artículo 3.3 Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.

1. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de ordenación:
  - a. Corresponde al Plan Parcial de Ordenación en los ámbitos del suelo urbanizable con delimitación de sectores la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
  - b. Corresponde al Plan de Reforma Interior en los ámbitos del suelo urbano no consolidado con delimitación de áreas de reforma interior la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
2. Los instrumentos de ordenación, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:
  - 1º Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.

- 2º. El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.
- 3º. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente.
- 4º. Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

**Artículo 3.4 Determinaciones estructurales sobre Viviendas Protegidas y coeficiente de ponderación.**

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en los ámbitos de Sectores o Áreas obligado o incorporar esta reserva, tendrá el carácter de mínimo.
2. El coeficiente asignado al uso de “vivienda protegida” para el cálculo del aprovechamiento urbanístico de los ámbitos de Suelo Urbanizable con reserva de vivienda protegida queda justificado en el apartado II.14 de la Memoria de Ordenación de la presente Innovación.
  - En relación a la vivienda protegida, se establece un índice de ponderación de 0,7 aplicado al coeficiente de cada una de las calificaciones de uso residencial contempladas.
3. Los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado, en los que la presente innovación ha incorporado la reserva de vivienda protegida son los siguientes:
  - SUS-S-01
4. Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, en los que la presente Innovación ha incorporado la reserva de vivienda protegida son los siguientes:
  - SUNC-ARI-02 Puente de Santa Ana - Antigua Curtiduría

**Artículo 3.5 Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas.**

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.
2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización, podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

**Artículo 3.6 Plazos de edificación de las parcelas calificadas de Viviendas Protegidas.**

En relación a los plazos para la ejecución de las viviendas protegidas, el plan establece los siguientes plazos del inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas en el Sector, una vez se desarrolle el mismo:

- Inicio de las obras de edificación de las viviendas protegidas - 2 años a partir de la finalización de las obras de urbanización.
- Terminación de las obras de edificación de las viviendas protegidas- 2 años a partir del inicio de las mismas.
- Los promotores disponen del plazo de 30 meses a contar desde la fecha de calificación provisional para presentar la calificación definitiva (con posibilidad de ampliarlo 15 meses más a instancia del promotor y mediando causa justificada).

**TÍTULO IV. DE LOS SISTEMAS GENERALES****CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 4.1 Definición y Clases.**

1. Constituyen los sistemas generales las dotaciones públicas así calificadas por la presente Innovación, por formar parte de la estructura urbana básica definida en el esquema de elementos estructurantes del modelo general de ordenación y prestar servicio a la totalidad de la población.
2. La presente Innovación, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:
  - a. Sistemas Generales de Movilidad.
  - b. Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes.
  - c. Sistemas Generales de Equipamientos Comunitarios.
  - d. Sistemas Generales de Infraestructuras

**Artículo 4.2 Sistemas Generales y Sistemas Locales.**

1. El Plan en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.
2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realiza atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en este Plan y de conformidad con los siguientes criterios:
  - a. Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
  - b. Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
  - c. Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

**Artículo 4.3 Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.**

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan.
3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad pública del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y en el presente Plan y conforme a la planificación temporal establecida.
4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

**Artículo 4.4 Tipos de Sistemas Generales.**

1. En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:
  - a. Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional.
  - b. Sistemas Generales de Interés Municipal.

En el ámbito del presente Plan, no se identifica ningún Sistema General de Interés Supramunicipal-Regional.

**Artículo 4.5 Sistemas Generales de Interés Municipal.**

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.
2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la legislación urbanística vigente.
3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

**Artículo 4.6 Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.**

El presente Plan establece con carácter general la clasificación del suelo para los sistemas generales.

**Artículo 4.7 Desarrollo de los Sistemas Generales.**

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente Plan. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en la legislación urbanística vigente, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.
2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente Plan sin necesidad de su innovación, cuando dichas modificaciones no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana. Dicho ajuste podrá alcanzar a la redelimitación de las reservas de suelo ya previstas en este Plan e, incluso, la delimitación de nuevas reservas con idéntico destino, siempre que ello no produzca incidencia alguna en la estructura de articulación territorial y urbana prevista en este instrumento de planeamiento general.
3. La ejecución de los sistemas generales se realizará conforme a las previsiones de programación y plazos establecidas en el Artículo 2.25 La Programación del Desarrollo de las Actuaciones Previstas en el Plan, apartado K, y en el Artículo 4.24 Programación de los Sistemas Generales previstos en el Plan del Conjunto Histórico de Ronda para los Sistemas Generales propuestos.

**Artículo 4.8 Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.**

1. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente documento como sistemas generales deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.
2. La presente Innovación prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal mediante los siguientes procedimientos urbanísticos:
  - a. Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución.
  - b. Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, mediante el sistema de expropiación.
  - c. En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.
3. En cualquier caso, para el desarrollo de los distintos procedimientos propuestos para la obtención de Sistemas Generales, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de urbanismo y los reglamentos que la desarrollen.

**Artículo 4.9 Relación de sistemas Generales existentes y previstos en el presente Plan.**

Se adjunta a continuación una tabla que incluye la relación completa de Sistemas Generales existentes y propuestos en el ámbito de la presente Innovación, ordenados por clase de sistema general e incluyendo los siguientes parámetros:

- Identificación del Sistema General
- Denominación
- Tipo de Sistema General
- Clasificación de Suelo: urbano (SU), urbanizable sectorizado (SUS) o no urbanizable (SNU)
- Existente (E) / a obtener ( P )

Código	Denominación	Tipo	Cl. Suelo	E/P
<b>SISTEMAS GENERALES DE MOVILIDAD</b>				
SGM-01	Eje Plaza Merced- Puente Nuevo	Vía Urbana	SU	E
SGM-02	Eje Pte. Nuevo - C.Armiñán - Cuesta de las Imágenes	Vía Urbana	SU	E
SGM-03	Ruedo Alameda- C. Torrejones	Vía Urbana	SU	E
SGM-04	Ruedo Alameda- C. Marbella	Vía Urbana	SU	E
SGM-05	Eje C.Setenil- C. María Cabrera	Vía Urbana	SU	E
SGM-06	Eje C.Virgen de los Dolores - Plaza de los Descalzos- C. Granada	Vía Urbana	SU	E
SGM-07	Calle Tomilla- Avda. Juan Pablo II	Vía Urbana	SU/SUS	E
SGM-08	Edificio de Aparcamiento "La Ciudad"	Aparcamientos	SU	P
SGM-09	Carrera Espinel (Calle la Bola)	Vía Urbana	SU	E

<b>SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>				
SGEL-01	Ampliación Paseo de los Ingleses (1)	EL- Paseo Lineal/Mi	SU	P
SGEL-02	Ampliación Paseo de los Ingleses (2)	EL- Paseo Lineal/Mi	SU	P
SGEL-03	Actual Paseo de los Ingleses	EL- Paseo Lineal/Mi	SU	E
SGEL-04	Alameda del Tajo	ZV- Parque Urbano	SU	E
SGEL-05	Paseo de Blas Infante	EL- Paseo Lineal/Mi	SU	E
SGEL-06	Entorno Plaza de Toros	EL- Plaza	SU	E
SGEL-07	Mirador Paseo de Blas Infante	EL- Paseo Lineal/Mi	SU	E
SGEL-08	Plaza de España	EL- Plaza	SU	E
SGEL-09	Plaza Duquesa de Parcent	EL- Plaza	SU	E
SGEL-10	Área Arqueológica Castillo	EL- Área Arqueol.	SU	P
SGEL-11	Entorno Castillo del Laurel	ZV- Parque urbano	SU	E
SGEL-12	Plaza Ruedo Alameda	EL- Plaza	SU	E
SGEL-13	Jardines de Cuenca	ZV- Parque urbano	SU	E
SGEL-14 (a)	Ladera Oeste del Tajo	ZV- en SNU	SNU	E
SGEL-14 (b-c)	Ladera Oeste del Tajo	ZV- en SNU	SNU	P
SGEL-15	Tajo de Ronda	ZV- en SNU	SNU	E
SGEL-16	Área Arqueológica Arrabal Bajo	ZV- Área Arqueol.	SNU	E
SGEL-17	Parque junto calle Prado	ZV- Parque Urbano	SU	E
SGEL-18	Paseo Muralla Este	EL- Área Arqueol	SU	E
SGEL-19	Zona Verde Molino de Alarcón	ZV- Parque Urbano	SU	E



SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS				
SGEQ-01	Casa de la Cultura de Ronda	SIPS- Cultural	SU	E
SGEQ-02	Teatro Vicente Espinel	SIPS- Cultural	SU	E
SGEQ-03	Palacio de Congresos de Ronda	SIPS- Cultural	SU	E
SGEQ-04	Palacio de Mondragón	SIPS- Cultural	SU	E
SGEQ-05	Ayuntamiento de Ronda	SIPS- Administrativ	SU	E
SGEQ-06	Sede de la Delegación de Urbanismo	SIPS- Administrativ	SU	E
SGEQ-07	Baños Árabes	SIPS- Cultural	SN U	E
SGEQ-08	Casa y Jardín del Rey Moro	SIPS- Cultural	SU	P
SGEQ-09	Centro de Recepción de Visitantes	Dotacional General	SUS	P
SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS				
SGIN-01	Subestación Eléctrica Ronda el Tajo	Infraestr. eléctrica	SN U	E

## CAPÍTULO II. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES

### Sección 1ª. Sistema General de Movilidad.

#### Artículo 4.10 Composición del Sistema General de Movilidad.

1. El Sistema General de Movilidad está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.
2. El Sistema General de Movilidad de la presente Innovación está integrado por el los siguientes subsistemas:
  - a. Vías Urbanas Principales.
  - b. Aparcamientos.

#### Artículo 4.11 Composición y Regulación del Subsistema de Vías Urbanas Principales.

1. El subsistema de Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios, peatonales o rodados, que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Plan, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos.
2. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en la presente Innovación para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

#### Artículo 4.12 Composición y Regulación del Subsistema de Aparcamientos.

1. El subsistema de Aparcamientos está compuesto por los elementos que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Plan, por ser dotación estructural de aparcamientos para residentes en la ciudad histórica.
2. Se deberán cumplir las determinaciones contempladas para el uso Garaje-Aparcamiento en el Título VIII - Normas Básicas de los Usos, así como el resto de normativa sectorial vigente en la material.

### Sección 2ª. Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes.

#### Artículo 4.13 Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. El Sistema General de Espacios Libres de la presente Innovación está integrado por las siguientes subclases:
  - a. Espacios libres: plazas, áreas peatonales, áreas de juegos, etc, destinados al ocio, juegos o esparcimiento de la población.
  - b. Zonas verdes: parques, jardines, etc, integrados por terrenos libres de edificación y dotados de vegetación que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales.
3. A su vez, estas subclases se subdividen en los siguientes tipos de áreas:
  - a. Espacios Libres:
    - EL Plazas (artículo 4.14)
    - EL Paseo Lineal / Mirador (artículo 4.15)
    - EL Área Arqueológica (artículo 4.16)
  - b. Zonas Verdes:
    - ZV Parques Urbanos (artículo 4.14)
    - ZV Área Arqueológica (artículo 4.16)
    - ZV Zonas verdes en Suelo No Urbanizable (artículo 4.17)

**Artículo 4.14 Composición y Regulación de los Parques Urbanos/Plazas.**

1. Se corresponde al uso de sistema general de espacios libres ajardinados y/o forestados con incidencia importante en la estructura general urbana, y que afectan a las condiciones generales de calidad ambiental y salubridad de la ciudad, que se destinan básicamente, aunque no exclusivamente, al ocio y reposo de la población. Estos parques se adecuarán básicamente para estancia de las personas, mediante la plantación de arbolado que asegure zonas suficientes de sombra, y la disposición de mobiliario urbano cuyo diseño se adecuará a la función urbana que deba cumplir.
2. En los Parques Urbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:
  - a. Las destinadas al propio mantenimiento.
  - b. Las destinadas a aseos públicos.
  - c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cincuenta (50) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.
3. En el caso de terrazas exteriores vinculadas a los elementos contemplados en el apartado c anterior, dichas terrazas no ocuparán más del veinte (20) por ciento del espacio libre público, y en cualquier caso tendrán una superficie máxima de cien (100) metros.
4. 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 4.15 Composición y Regulación de los Paseo Lineal / Mirador**

Eje de espacios libres públicos conformado siguiendo el límite noroeste del suelo urbano del Conjunto Histórico (actual paseo de los Ingleses y continuación). Este Sistema General está en parte obtenido y urbanizado, siendo necesaria la obtención y mejora de la urbanización del tramo final del mismo.

En este tipo de sistema se permite todo tipo de adecuación naturalística que no desvirtúe el sentido para el que fue creado. Cuando su ancho lo permita, se podrán implantar usos complementarios con idénticas condiciones a los establecidos en el artículo anterior, que podrán ser objeto de concesión administrativa.

**Artículo 4.16 Composición y Regulación Área Arqueológica.**

1. Se corresponde con el espacio físico dentro del cual, sin perjuicio de la concurrencia de otros valores paisajísticos, ambientales, etc, podrán confluír la presencia de uno o varios bienes de interés cultural de carácter arqueológico declarados. Básicamente, el área se delimita para la correcta conservación de los

hallazgos, así como con el objetivo de promover nuevas prospecciones que completen el patrimonio arqueológico.

2. En este tipo de Sistemas Generales, se distinguen aquellos que tienen cualidad de Espacio Libre, de aquellos caracterizados como Zona Verde.
3. Este Sistema General deberá de contener las siguientes características:
  - Compatibilizar y coordinar los procesos y resultados de la investigación arqueológica con los proyectos de integración urbana de los restos existentes y de los hallazgos potenciales.
  - Incorporar en lo posible referencias de la ciudad antigua que clarifiquen la interpretación urbanística de los restos, fundamentalmente en lo que se refiere a sus condiciones de percepción, potenciando y preservando las visuales, eliminando los elementos discordantes, tales como cableado y antenas, creando miradores, etc.
  - Establecer medidas para la reurbanización de los espacios libres.
  - Mejora de los accesos y recorridos peatonales de estas zonas, estableciendo las adecuadas restricciones al tráfico rodado, así como las medidas oportunas de señalización del Conjunto.
  - Recuperación e investigación arqueológica de espacios excavados y zonas con restos emergentes (así como del resto del ámbito) con la realización de sondeos puntuales.
  - Consolidación y puesta en valor de los elementos, realizando las labores de volcado planimétrico y documental precisas para la difusión y conocimiento de las investigaciones.
  - Elaboración de fichas de diagnóstico para los elementos susceptibles de puesta en valor, mediante los procedimientos adecuados tales como la consolidación de restos y reposición de zonas deterioradas de los elementos inmuebles.
  - Creación de circuito adecuadamente acondicionado para facilitar la comprensión y visita del Conjunto.
  - Priorización de unos estudios históricos-arqueológicos que determinen los criterios de ordenación para las distintas intervenciones que puedan realizarse.

#### Artículo 4.17 Composición y Regulación de los Sistemas Generales de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable.

Se corresponde a espacios delimitados en los planos de ordenación estructural en la ladera oeste del Conjunto Histórico de Ronda, así como en el Tajo de Ronda. Se trata de espacios de alto interés paisajístico y patrimonial.

Este Sistema General está en parte obtenido, siendo necesaria la obtención de parte del mismo.

Además, se prevé la mejora de los recorridos y accesibilidad de todo este importante enclave para la ciudad de Ronda.

Los actuaciones permitidas en este Sistema General serán:

- La puesta en valor de los elementos patrimoniales existentes, mediante su rehabilitación.
- La memoria de la accesibilidad, rehabilitación de sendas y caminos y señalización de recorridos.
- La eliminación de elementos discordantes.
- La creación de nuevos itinerarios, bien de carácter turístico, bien vinculados al esparcimiento de la población residente.

#### Sección 3ª. Sistema General de Equipamientos.

##### Artículo 4.18 Composición del Sistema General de Equipamientos.

1. El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Plan.
2. El Sistema General de Equipamientos de la presente Innovación está integrado por los siguientes usos:
  - a. Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende las siguientes categorías:
    - l) Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros,...etc.

- II) Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.
  - III) Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- b. Dotacional General, que comprende cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de servicios públicos.

**Artículo 4.19 Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.**

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por este Plan se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del veinte por ciento (20%) de la superficie útil, con limitación del uso residencial (que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para funcionarios transeúntes, cuando así esté previsto por la Administración titular del servicio). También podrá establecerse para residencia comunitaria de los agentes del servicio en cuestión.

**Artículo 4.20 Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.**

1. Los usos del Sistema General de Equipamientos no podrán sustituirse por ningún otro uso, salvo que se trate de otro uso dentro de los contemplados en la presente Sección como Sistema General de Equipamientos. Para ello, deberán cumplirse las siguientes condiciones:
  - a. Que se haya producido la desafección del uso al que estuviese destinado el inmueble y/o que dicho uso ya no sea necesario para la ciudad o esté satisfecho por otro medio.
  - b. Dicha sustitución debe adoptarse por acuerdo plenario, justificando tal innecesariedad.
2. La sustitución de Usos del sistema General de Equipamientos por cualquier otro uso, requiere la tramitación de una Innovación del Plan que se tramitará de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente en materia urbanística y los reglamentos que la desarrollen.

**Artículo 4.21 Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.**

1. Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.
2. Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona podrán adoptarse otras 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.
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 conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

**CAPÍTULO III. PROGRAMACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL****Artículo 4.22 Programación de la Obtención del Suelo de los Sistemas Generales.**

1. El presente Plan contiene la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales al desarrollo efectivo del resto de determinaciones de reforma y crecimiento previstas.

Artículo 4.23 Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales y del resto de Administraciones competentes en la prestación de los servicios a la previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y crecimiento previstas.

Artículo 4.24 Programación de los Sistemas Generales previstos en la presente Innovación en el ámbito del Conjunto Histórico de Ronda.

SGM-08-P- Edificio de Aparcamiento “La Ciudad”

Obtención: Expropiación- SUC-AMU-07

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

Ejecución: Proyecto Técnico / Obras de Edificación

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la obtención de los terrenos

SGEL-01-P- Ampliación Paseo de los Ingleses (1)

Obtención: Cesión (Compensación)- SUNC-AH-05

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

Ejecución: Proyecto de Urbanización / Obras de Urbanización

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la obtención de los terrenos

SGEL-02.P- Ampliación Paseo de los Ingleses (2)

Obtención: Expropiación- SUC-AA-08

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

Ejecución: Proyecto de Urbanización / Obras de Urbanización

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la obtención de los terrenos

SGEL-10.a-P - Área Arqueológica Castillo (a)

Obtención: Cesión (Compensación) - SUNC-AH/AS-03

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

Ejecución: Proyecto de Urbanización / Obras de Urbanización

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la obtención de los terrenos

SGEL-10.b-P - Área Arqueológica Castillo (b)

Obtención: Expropiación

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

Ejecución: Obras de Demolición / Proyecto de Urbanización / Obras de Urbanización

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la obtención de los terrenos

SGEL-14.a-E - Ladera Oeste del Tajo (a)

Ejecución: Proyecto de Urbanización / Obras de Urbanización

Determinación de programación y plazos: 4 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

SGEL-14.b-P - Ladera Oeste del Tajo (b)

Obtención: Cesión (Compensación) - SUNC-ARI-01

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

Ejecución: Proyecto de Urbanización / Obras de Urbanización

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la obtención de los terrenos

SGEL-14.c-P - Ladera Oeste del Tajo (c)

Obtención: Expropiación

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

Ejecución: Proyecto de Urbanización / Obras de Urbanización

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la obtención de los terrenos

SGEQ-08-P - Casa y Jardín del Rey Moro

Obtención: Expropiación - SUC-AS-01

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

Ejecución: Estudios Arqueológicos / Proyecto Técnico / Obras de Rehabilitación, conservación y puesta en valor

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la obtención de los terrenos

SGEQ-09-P - Centro de Recepción de Visitantes

Obtención: Cesión (Compensación) - SUS-S-01

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la aprobación definitiva de la presente Innovación

Ejecución: Concurso / Proyecto Técnico / Obras de Edificación

Determinación de programación y plazos: 2 años desde la obtención de los terrenos

#### TÍTULO V. DE LAS CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO

##### CAPÍTULO I. DE LOS SUELOS URBANOS

###### Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado

###### Artículo 5.1 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Las determinaciones contenidas en el presente artículo han sido redactadas de conformidad con el artículo 10 de la LOUA. Su aplicación se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente y, en su caso, a las disposiciones transitorias que en cada caso se dispongan.

Configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos espaciales delimitados por la presente Innovación:

- a. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.
- b. La fijación del nivel de densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento.
- c. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto de la superficie máxima edificable que, en el ámbito espacial delimitado o en parte de él, podría llegar a construirse.

La definición y concreción de dichos parámetros se encuentran recogidos en el Título VI - De los Usos, Edificabilidades y Densidades Globales de la presente Normativa.

###### Sección 2ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado

###### Artículo 5.2 Determinaciones Generales.

Se considera Suelo Urbano Consolidado aquel que cumple los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia urbanística o cualquiera que la sustituya.

###### Artículo 5.3 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.

Las determinaciones contenidas en el presente artículo han sido redactadas de conformidad con el artículo 10 de la LOUA. Su aplicación se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente y, en su caso, a las disposiciones transitorias que en cada caso se dispongan.

Configuran la ordenación detallada del suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada, la trama urbana, espacios públicos y dotaciones comunitarias complementando la ordenación estructural para cada una de las parcelas y las distintas zonas delimitadas por la presente Innovación:

1. El establecimiento de las alineaciones y del viario urbano, con expresión gráfica de las alineaciones de nuevo trazado.
2. La fijación de los usos pormenorizados.
3. El establecimiento de los espacios libres y equipamientos comunitarios.
4. La determinación detallada de la altura de la edificación.
5. La definición de los elementos de arquitectura protegidos por su valor histórico o arquitectónico de interés municipal.
6. La calificación pormenorizada del suelo, estableciéndose las condiciones particulares o normas de zona del Suelo Urbano que, junto con las generales, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización y uso.

Artículo 5.4 Intervenciones de transformación en Suelo Urbano Consolidado.

El presente Plan delimita intervenciones que prevén la transformación urbanística en áreas de Suelo Urbano Consolidado. El desarrollo de estas áreas deberá mantener los parámetros generales establecidos en el presente documento y las fichas correspondientes.

**A. SUC. ACTUACIONES AISLADAS (AA)**

Actuaciones puntuales de apertura de viales, obtención de dotaciones, reurbanización de pequeños espacios o viales, etc.

- SUC-AA-01 Conexión Paseo de los Ingleses- Avd. Poeta Rilke
- SUC-AA-02 Pasaje del Convento de la Merced
- SUC-AA-03 Calle Virgen de los Remedios y calle Ríos Rosas
- SUC-AA-04 Plaza de los Descalzos, calle Santa Cecilia y calle Virgen de los Dolores
- SUC-AA-05 Entorno de la Plaza de la Oscuridad
- SUC-AA-06 Calle Amanecer y Pasaje de las Franciscanas
- SUC-AA-07 Calle San Acacio
- SUC-AA-08 Centro de Enseñanza Juan de la Rosa
- SUC-AA-09 Actuación Aislada junto a Iglesia de Santa María la Mayor
- SUC-AA-10 Obtención de Parcela junto Ermita de San Miguel

**B. SUC. ÁREAS DE MEJORA URBANA Y DOTACIONAL (AMU)**

Intervención pública en ámbitos de suelo urbano consolidado, de especial relevancia para la ciudad, con el objetivo mejorar sustancialmente las áreas a intervenir, mediante la puesta en valor de los elementos del patrimonio cultural existentes, la reurbanización de espacios, el tratamiento o eliminación de elementos discordantes y la obtención de dotaciones (espacios libres y/o equipamientos) para la ciudad.

- SUC-AMU-01 Plaza Duquesa de Parcent
- SUC-AMU-02 Entorno de la Plaza del Socorro
- SUC-AMU-03 Mirador de la Aldehuela- Puente Nuevo- Plaza de España- Calle Virgen de la Paz y Plaza de la Merced
- SUC-AMU-04 Calle Armiñán
- SUC-AMU-05 Paseo de la Puerta del Almocábar y realineación calle Marbella
- SUC-AMU-06 Plaza Ruedo Alameda y Calle San Sebastián
- SUC-AMU-07 Aparcamiento para Residentes "La Ciudad"
- SUC-AMU-08 Iglesia del Espíritu Santo y Murallas

Estas áreas no están dotadas de aprovechamiento, por lo que no existe reparto de cargas y beneficios. Para la obtención de dotaciones públicas, el sistema de actuación es con carácter general de expropiación.

**C. SUC. ACTUACIONES DE MEJORA TIPOLOGICA (AMT)**

Ordenación de volúmenes para la integración tipológica y paisajística de edificios y parcelas en suelo urbano consolidado.

SUC-AMT-01 AMT en Paseo Blas Infante

**D. SUC. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA (ARHI)**

Regeneración urbana de ámbitos vulnerables, obsoletos o degradados, 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 de estos ámbitos tan singulares. Tendrán carácter integrado porque deben articular medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia municipal global y unitaria.

Las determinaciones establecidas para estos ámbitos son recomendaciones que podrán asumir las administraciones públicas implicadas, fundamentalmente el Ayuntamiento de Ronda y Consejería competente en materia de vivienda de la Junta de Andalucía.

SUC-ARHI-01 Barrio del Padre Jesús

**E. E. SUC. ACTUACIONES SINGULARES (AS)**

Intervenciones de carácter público y/o privado en edificios o conjuntos monumentales de interés para la ciudad, planteando mecanismos de actuación global cuyos principales objetivos sean la puesta en valor del patrimonio existente, la conservación / rehabilitación de los inmuebles y la articulación de usos y actuaciones compatibles.

SUC-AS-01 Casa del Rey Moro y Jardines de Forestier (SSGG Uso Cultural)

En relación a la delimitación de los ámbitos, en los casos en los que se produzca alguna Innovación en la planimetría catastral (por error en la parcela actual, no coincidencia con la realidad física y/o registral, etc) de las parcelas incluidas en el área o colindantes, el ámbito de actuación se adaptará a los nuevos límites parcelarios.

También se podrán realizar pequeños ajustes en la delimitación consecuencia de las necesidades detectadas en la ordenación detallada de las propuestas o de los resultados del levantamiento topográfico a realizar.

Sección 3ª. Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 5.5 Determinaciones de Ordenación Estructural de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Las determinaciones contenidas en el presente artículo han sido redactadas de conformidad con el artículo 10 de la LOUA. Su aplicación se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente y, en su caso, a las disposiciones transitorias que en cada caso se dispongan.

Configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado incluido en Sectores, las siguientes determinaciones:

- a. El establecimiento del uso global.
- b. La fijación del nivel de densidad.
- c. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
- d. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.
- e. La reserva de edificabilidad para Vivienda Protegida.

La presente Innovación no delimita ámbitos de planeamiento identificados Sectores en Suelo Urbano no Consolidado.

Artículo 5.6 Determinaciones de Ordenación Estructural de las Áreas de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado.

Las determinaciones contenidas en el presente artículo han sido redactadas de conformidad con el artículo 10 de la LOUA. Su aplicación se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente y, en su caso, a las disposiciones transitorias que en cada caso se dispongan.

Configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado incluido en Áreas de Reforma Interior, las siguientes determinaciones:

- a. La reserva de edificabilidad para Vivienda Protegida.

Sección 4ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbano no Consolidado



**Artículo 5.7 Determinaciones Generales**

1. El desarrollo del Suelo Urbano no Consolidado se llevará a cabo dentro del ámbito del sector que a tal efecto delimita el presente documento a través de las correspondientes actuaciones definidas tanto en los planos de ordenación como en las fichas de condiciones urbanísticas.
2. Serán de aplicación para el desarrollo de las actuaciones, las condiciones particulares que se desarrollan a continuación para el suelo urbano no consolidado, garantizándose que con la aplicación de dichas ordenanzas no se supera los parámetros máximos de edificabilidad y densidad establecidos para la zona con carácter estructural.

**Artículo 5.8 Aprovechamiento en Suelo Urbano no Consolidado**

En todo caso, los aprovechamientos serán los establecidos por la presente Innovación del PGOU para el Establecimiento de la Ordenación Estructural y Pormenorizada con Contenido de Protección del Conjunto Histórico de Ronda en las correspondientes fichas.

**Artículo 5.9 Actuaciones en Suelo Urbano no Consolidado.****A. ÁREAS HOMOGÉNEAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO (AH)**

Se trata de ámbitos de suelo urbano en los que sea preciso el incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del 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.

SUNC-AH/AS-01 Convento "Madre de Dios"

SUNC-AH/AS-02 Casa del Jalifa

SUNC-AH/AS-03 Castillo del Laurel

SUNC-AH-04 Residencia Parra Grossi

SUNC-AH-05 Hotel Catalonia Reina Victoria

SUNC-AH-06 Ermita Virgen de Gracia

Los ámbitos afectados a estas Áreas Homogéneas serán los establecidos en los planos de Ordenación Estructural, Ordenación Completa y las Fichas de Determinaciones Urbanísticas.

**B. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI)**

Se trata de ámbitos de suelo urbano sujetos a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos 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.

SUNC-ARI-01 Calle Prado

SUNC-ARI-02 Puente de Santa Ana - Antigua Curtiduría

En los casos en los que se produzca alguna modificación en la planimetría catastral (por error en la parcela actual, no coincidencia con la realidad física y/o registral, etc) de las parcelas incluidas en el área o colindantes, el ámbito de actuación se adaptará a los nuevos límites parcelarios.

También se podrán realizar pequeños ajustes en la delimitación consecuencia de las necesidades detectadas en la ordenación detallada de las propuestas o de los resultados del levantamiento topográfico a realizar.

**Artículo 5.10 Condiciones Generales Previas para la Edificación.**

1. Serán de cumplimiento las condiciones y requisitos establecidos en la legislación vigente en materia urbanística o cualquiera que la sustituya.
2. Tendrán la consideración de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de las infraestructuras y servicios determinados por la legislación vigente en materia urbanística o cualquiera que la sustituya.

**Artículo 5.11 Ordenanzas de edificación y de uso de los distintos ámbitos.**

Para las áreas de suelo urbano no consolidado incluidas en Áreas Homogéneas serán de aplicación las ordenanzas de edificación y uso del suelo urbano consolidado correspondiente a la calificación asignada en los planos de ordenación del presente Plan.

Para las Áreas de Reforma Interior, el instrumento que establezca la ordenación detallada podrá aplicar alguna de las calificaciones previstas en el presente Plan, o bien prever nuevas calificaciones, siempre que se respeten los parámetros urbanísticos contemplados en las fichas de condiciones urbanísticas de la presente Innovación.

#### **CAPÍTULO II. DE LOS SUELOS URBANIZABLES**

##### **Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

###### **Artículo 5.12 Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

Las determinaciones contenidas en el presente artículo han sido redactadas de conformidad con el artículo 10 de la LOUA. Su aplicación se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente y, en su caso, a las disposiciones transitorias que en cada caso se dispongan.

Configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable sectorizado las siguientes determinaciones:

- a. El establecimiento del uso global.
- b. La fijación de la densidad máxima.
- c. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
- d. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.
- e. La reserva de edificabilidad para vivienda protegida.

La definición de dichos parámetros se encuentra recogida en el Título VI - De los Usos, Edificabilidades y Densidades Globales de la presente Normativa.

###### **Artículo 5.13 Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas, lo cual queda recogido en la Memoria de Ordenación del presente Plan.
2. La ordenación pormenorizada establecida por los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

###### **Artículo 5.14 Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la presente sección, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado 4. FICHAS DE DETERMINACIONES, en el apartado del Suelo Urbanizable.

##### **Sección 2ª. Determinaciones que configuran la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable**

###### **Artículo 5.15 Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. Configuran la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado los criterios y directrices de ordenación detallada de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del presente Plan:

Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

2. Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y tipología, el sistema de actuación, la iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la legislación urbanística vigente y los reglamentos que la desarrollen.

###### **Artículo 5.16 Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. El suelo urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales de Ordenación correspondientes a los sectores delimitados en los Planes de Ordenación Estructural y Ordenación Completa.
2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente y en los reglamentos que la desarrollen.
3. Los Planes Parciales deberán referirse como mínimo a un solo sector de suelo urbanizable sectorizado, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo.
4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.
5. Los Planes Parciales contendrán la asignación de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Ficha de Planeamiento del Plan, especificándose la localización y cuantificación de dichas viviendas de forma que no quepa confusión, según las distintas tipologías y en función de la legislación autonómica y la regulación municipal vigente en materia de vivienda.

**Artículo 5.17 Ejecución del Planeamiento.**

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado contendrán su división de unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones de la presente Innovación.

**Artículo 5.18 Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.**

1. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:
  - a. No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
  - b. No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
  - c. No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.
  - d. No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.
2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos que establece la legislación urbanística vigente.
3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

**Artículo 5.19 Requisitos para Poder Edificar.**

1. En el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.
  - b. Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.
  - c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

- d. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del ciento por cien (100%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de estas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.
2. A los efectos del número anterior, se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:
  - a. Explanación.
  - b. Saneamiento.
  - c. Encintado de bordillo y base del firme.
  - d. Capa intermedia asfáltica del firme.
  - e. Red de distribución de agua.
  - f. Red de suministro de energía eléctrica y canalizaciones telefónicas.
  - g. Red de alumbrado público.
  - h. Red de gas, en su caso.
  - i. Galerías de servicios, en su caso.
  - j. Obra civil de los parques y jardines públicos.
  - k. Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.
3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:
  - a. Red telefónica.
  - b. Base de rodadura de aceras públicas.
  - c. Capa de rodadura de pavimento.
  - d. Red de riego e hidrantes.
  - e. Los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
  - f. Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
  - g. Vallado de las parcelas dotacionales de cesión.
4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.
5. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.
6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, así como podrá implicar la caducidad de la licencia previa tramitación del necesario expediente, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, todo ello sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

**CAPÍTULO III. DE LOS SUELOS NO URBANIZABLES****Artículo 5.20 Determinaciones no estructurales del Suelo No Urbanizable**

Tendrá carácter no estructural la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural, es decir, el suelo no urbanizable de natural o rural. El presente PGOU no delimita suelo no urbanizable de carácter natural o rural por lo que no se desarrollarán determinaciones de carácter pormenorizado en esta clase de suelo.

**Sección 1ª. Zonificación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección****Subsección Primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.****Artículo 5.21 Zonificación.**

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Vías Pecuarias
2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre
3. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Zona de Especial Conservación ES6170034 "Río Guadalevín".
4. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Monumentos Naturales
5. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz (CGPHA).

**Artículo 5.22 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Vías Pecuarias.**

1. Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias señaladas en el Plano de Ordenación Estructural OE.02. Clasificación. Las vías pecuarias del T. M. de Ronda que discurren por el suelo no urbanizable del ámbito de la ordenación son las siguientes:
  - Colada del Camino de Igualeja a Ronda: ancho 10m (Deslinde BOJA nº106 de 30/05/2007)
2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias (en adelante LVP) y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante RVP).
3. Las vías pecuarias por sus características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y su reglamento, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección, de conformidad con el artículo 39 del Reglamento de Vías Pecuarias.
4. Las vías pecuarias, cuyo itinerario discurre por el territorio andaluz, son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables.
5. Corresponde a la Conserjería con competencias en Medio Ambiente la gestión y administración de las vías pecuarias, así como, la autorización de ocupaciones y aprovechamientos sin perjuicio de las competencias que tengan atribuidas otros órganos públicos.
6. El Ayuntamiento colaborará con la administración competente para promover los procedimientos correspondientes de clasificación, deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias existentes en el municipio en los dos años siguientes a la aprobación definitiva del presente Plan.
7. Además de los usos prioritarios del ganado, y según se determina en la legislación vigente, se permiten como usos compatibles el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad de tránsito ganadero, el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje.
8. Se prohíbe la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados o cerramientos de cualquier tipo que dificulten el tránsito del ganado, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave. Por razones de interés público,

excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrá autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero. Dichas ocupaciones serán sometidas a información pública por espacio de un mes.

9. En los casos en que no se haya realizado aún el correspondiente deslinde y amojonamiento de dichas vías, el Ayuntamiento solicitará informe previo a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente para cualquier actividad que pudiera solicitarse.

**Artículo 5.23 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Dominio Público Hidráulico.**

1. Se incluyen en esta categoría los terrenos pertenecientes al Dominio Público Hidráulico (DPH) y Zonas de Servidumbre señalados en el plano de Ordenación Estructural.
2. En estos ámbitos, será de aplicación la legislación vigente en materia de aguas, actualmente el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y su Reglamento de aplicación (Real decreto 849/1986, de 11 de Abril)
4. En los cauces que forman parte del dominio público hidráulico, se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales sujetos a autorización previa o a declaración responsable. No se puede instalar ningún tipo de equipamiento o construcción, sea del tipo que sea, que afecte a la capacidad de infiltración del suelo y/o a la evacuación de las aguas, preservando en todo momento el régimen de corrientes y la no afección a la calidad de las aguas, de acuerdo con la legislación vigente.

En caso de que existan construcciones o instalaciones situadas en dominio público hidráulico, zona de servidumbre o en zonas inundables que pudieran implicar un grave riesgo para las personas o bienes se deberán tomar las medidas necesarias para su eliminación.

5. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales, en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.
7. Si el desarrollo del plan requiera actuaciones sobre cauces, se tenderá a la adopción de soluciones que excluyan el entubamiento/cubrición de los mismos, ya que estas impiden la integración paisajística de los cauces y ocasionan problemas para la limpieza que los acarrees de tormentas generan. Estas intervenciones requerirán en todo caso autorización expresa del organismo de cuenca.
8. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de su competencia, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:
  - a. Con carácter general las zonas inundables son compatibles con los usos agrícolas, forestales y ambientales, así como con las instalaciones ligadas al agua, siempre que no afecten negativamente a la función de evacuación de caudales extraordinarios o al estado ecológico de las masas de agua o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Las instalaciones y edificaciones ganaderas que alojen animales deberán ubicarse fuera de zona inundable.
  - b. Excepcionalmente en las zonas inundables se podrán construir pequeñas instalaciones auxiliares de la actividad agrícola con arreglo a los supuestos recogidos en la siguiente tabla y siempre que el promotor asuma el riesgo derivado de la posible inundación, se ubiquen en la zona inundable de menor riesgo, no sirva para albergar personas o animales, no supongan un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas y no incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediata.
  - c. En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

- d. En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.  
Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.
- e. En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.
9. En las zonas inundables igualmente no se permitirán actividades o usos que:
- Disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
  - Incrementen la superficie inundable.
  - Produzcan afección a terceros.
  - Agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada
  - Degraden la vegetación de ribera existente.
  - Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

Se permitirán la integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

12. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.
13. Toda actuación en zona inundable deberá contar con una declaración responsable, presentada ante la Administración Hidráulica de la Junta de Andalucía e integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización, en la que el promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. La declaración responsable deberá presentarse ante la Administración hidráulica de la Junta de Andalucía con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad en los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización

**Artículo 5.24 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Zona de Especial Conservación ES6170034 "Río Guadalquivir"**

1. Se incluye en esta categoría los Espacios Naturales Protegidos, integrados en la Red Natura 2000, presentes en el ámbito del plan. En este caso, en el ámbito se incluye la Zona de Especial Conservación Río Guadalquivir, declarada por Decreto 4/2015, de 13 de enero.

2. La ZEC “Río Guadalevín” es de carácter fluvial, y cuenta con un Plan de Gestión aprobado por Orden de 18 de marzo de 2015 (BOJA nº 59) el cual se constituye como elemento central del régimen de protección y gestión y donde se recogen las medidas de conservación de dicho espacio. La gestión se adecuará, junto a lo establecido en este Decreto, a los instrumentos de planificación que en cada momento sean de aplicación, en particular al régimen de protección establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ronda, que declara el suelo de este monumento natural como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su valor paisajístico relevante.
3. Las actividades en el ZEC y su entorno, pueden afectar negativamente a los hábitats y las especies presentes en este espacio protegido que forma parte de la Red Europea Natura 2000. En consecuencia, sólo se autorizarán en estos espacios aquellos planes o proyectos que, tras la evaluación de sus repercusiones sobre el lugar, se determine su no afectación a los hábitats naturales y a las especies que motivaron la designación del ZEC.

#### Artículo 5.25 Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Monumentos Naturales.

1. Se incluyen en esta categoría los Monumentos Naturales presentes en el ámbito del plan, inscrito en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. En este caso, en Ronda destaca la presencia del Monumento Natural Tajo de Ronda, de carácter mixto/ecocultural tajo, declarado Monumento Natural por el Decreto 456/2019 de 23 de abril. El ámbito territorial del Monumento Natural declarado conforme a su artículo 2 comprende la totalidad del territorio incluido dentro de los límites que se describen en el Anexo II del antedicho Decreto, y de acuerdo con la cartografía contenida en el Anexo III, del mismo.
2. En estos ámbitos, será de aplicación la legislación vigente relativa al régimen de protección, uso y gestión de los monumentos naturales, conformada en la actualidad, principalmente, por los siguientes textos normativos:
  - Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección
  - Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad
  - Decreto 225/1999, de 9 de noviembre, de regulación y desarrollo de la figura de Monumento Natural
  - Normas y directrices de ordenación y gestión y en las normas particulares contenidas en el Anexo I del Decreto 456/2019, de 23 de abril, por el que se declara Monumento Natural el Tajo de Ronda.

#### Artículo 5.26 Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. Bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.

1. Se incluyen en esta categoría los bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Andaluz (CGPHA) - BIC y Bienes de Catalogación General - en el ámbito del CH de Ronda y ubicados en suelo no urbanizable. Estos elementos se identifican en el plano de ordenación estructural OE.02. Clasificación de Suelo.
2. Para estos bienes incluidos en el CGPHA se estará a lo que determinan sus instrucciones particulares si las tuviera, y en todo caso se estará a lo establecido por la LPHA para este tipo de Bien. Su protección será integral y las únicas actuaciones permitidas son las de conservación, investigación y puesta en valor.

Se consideran usos prohibidos los usos residenciales, industriales, turísticos o terciarios, así como la instalación de sistemas de producción de energías alternativas.

Se prohíbe asimismo cualquier uso o intervención que afecte negativamente a los valores patrimoniales de los Bienes protegidos.
3. De acuerdo con la legislación del Patrimonio, cualquier actividad que se hubiere de realizar deberá contar con la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
4. Cualquier actuación requerirá asimismo de una intervención arqueológica preventiva, de acuerdo con lo establecido por el Reglamento de Actividades Arqueológicas tramitada ante el órgano competente en materia de protección del patrimonio. En base al resultado de la Intervención Arqueológica y de acuerdo con la



Resolución del órgano competente en materia de patrimonio histórico, se admitirán o no los usos autorizables.

**Subsección Segunda. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial**

**Artículo 5.27 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial. Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga. Paisaje Sobresaliente “Tajo de Ronda”.**

1. Se incluye en esta categoría aquellas zonas en las que por su valor paisajístico, interesa limitar la realización de actividades constructivas o transformadoras del medio; a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios, y que resulten compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos. Concretamente se incluye como Paisaje sobresaliente el Tajo de Ronda.
2. Su protección viene justificada por sus cualidades paisajísticas, su interés geológico y didáctico.
3. Las normas de protección que le son de aplicación a este espacio son las recogidas en las Normas Generales, en el Título III del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de Málaga, particularmente las relativas a Parajes Sobresalientes (N.38).
4. La regulación de este suelo será la contemplada en la Sección 2ª: Regulación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del presente Capítulo en todo aquello que no contradiga la normativa del PEPMF.
5. Se promoverá su puesta en valor y podrán llevarse a cabo aquellas construcciones, obras o instalaciones que fueran autorizadas por el órgano autonómico al que corresponde su tutela, cuando se realicen aquellas actuaciones estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios, así como aquellas que tengan por objeto su puesta en valor patrimonial, cultural, turística y educativa’

**Subsección Tercera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística**

**Artículo 5.28 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística PI-CH - Protección Integral - Conjunto Histórico**

1. Se incluye en esta categoría el resto del Suelo No Urbanizable incluido en el Conjunto Histórico de Ronda y por tanto en el ámbito del Plan, es decir, todo aquel no contemplado en las categorías de especial protección por legislación específica o por planificación territorial.
2. Su protección viene justificada por sus valores patrimoniales y su relación ambiental y paisajística con la ciudad histórica de Ronda.
3. La regulación de este suelo será la contemplada en la Sección 2ª: Regulación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del presente Capítulo.

**Sección 2ª. Regulación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección**

**Subsección Primera. Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.**

**Artículo 5.29 Ámbito de Aplicación.**

Las normas contenidas en la presente sección serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable de la presente Innovación.

**Artículo 5.30 Definición de Núcleo Urbano.**

1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos del presente Plan, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.
2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

**Artículo 5.31 Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.**

1. Con carácter general, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos núcleos urbanos, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico,...etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.
2. El presente Plan establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos núcleos urbanos:

- a. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.
- b. Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos.
- c. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

**Artículo 5.32 Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones.****Segregaciones de naturaleza rústica.**

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones de naturaleza rústica. Dichas segregaciones de naturaleza rústica se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

**Parcelación de Fincas.**

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:
  - a. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
  - b. La localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante los procedimientos regulados por la legislación vigente.
2. Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:
  - a. Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
  - b. Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
  - c. Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.
3. La exigencia de licencia municipal o la declaración de su innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación de general aplicación.
4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación o segregación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

**Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.**

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda prohibida su parcelación urbanística.

**Artículo 5.33 Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos.**

1. En el suelo no urbanizable incluido en el ámbito del Plan solo podrán autorizarse las infraestructuras y servicios urbanísticos compatibles con los Usos Autorizados contemplados en la presente Sección.
2. En relación a las infraestructuras existentes y legalmente implantadas, cuando se precise la ejecución de obras de conservación, mantenimiento o mejora deberán implantarse medidas de mitigación del impacto visual sobre el conjunto histórico, el paisaje y su entorno. En este caso, se entenderá por obras de mejora aquellas que, aun no suponiendo la ampliación de las redes, faciliten la prestación de un mejor servicio público.

**Artículo 5.34 Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos.**

1. Por el valor paisajístico, patrimonial y cultural del entorno delimitado en este Plan, no se permite la implantación de obras y/o construcciones que tengan carácter de edificación conforme a la normativa vigente en materia de edificación.
2. Las obras y construcciones autorizables en este suelo, conforme a lo dispuesto en la subsección siguiente, atenderán a los principios de escaso o nulo impacto paisajístico, escasa o nula incidencia en el patrimonio histórico y escasa o nula incidencia en el patrimonio ambiental.
3. Este artículo no será de aplicación en aquellos suelos destinados a Sistema General, en los que regirá lo dispuesto en las Fichas Urbanísticas y en el Título IV de este documento.

Subsección Segunda. De las construcciones, instalaciones y transformaciones en el Suelo no Urbanizable.

**Artículo 5.35 Disposiciones Generales**

Las construcciones, instalaciones y transformaciones autorizadas por el Plan en esta categoría de suelo, deberán cumplir lo regulado en este título normativo y adaptarse según los casos al ambiente en que estuvieran emplazadas a fin de no alterar la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo, a cuyo efecto la memoria del proyecto o del Plan Especial, en su caso, habrá de justificar necesariamente todo tipo de tratamientos constructivos y de paisaje y demás que fueran pertinentes para su adecuación al medio.

Dichas construcciones e instalaciones deberán ser tramitadas de acuerdo a la legislación urbanística vigente y los reglamentos que la desarrollen.

Posteriormente y en cualquier caso estarán sujetos a licencia municipal, previo informe del Órgano de tutela del patrimonio histórico que corresponda. La propuesta deberá incorporar un documento ambiental, cuando así lo prevea la legislación vigente, o lo indique este Plan, y en todo caso cuando lo estime el Ayuntamiento.

**Artículo 5.36 Usos autorizados.**

El concepto de "Uso autorizado" debe ser entendido con carácter excepcional con el fin de concretar los usos autorizados que posiblemente la protección eficaz de estos importantes parajes naturales.

En el Suelo No Urbanizable incluido en el ámbito de la presente Innovación, se admiten los siguientes usos:

- A. Actuaciones relacionadas con la explotación de recursos vivos.
  - A.1- Tala de conservación.
  - A.2- Cercas o vallados de carácter cinérgico.
  - A.3- Obras de captación de aguas.
- B. Actuaciones de carácter Turístico-Recreativo.
  - B.1- Adecuaciones naturalísticas.
- C. Actuaciones de carácter infraestructural.
  - C.1- Obra de protección hidrológica.

**Artículo 5.37 Usos prohibidos.**

Dado que el ámbito de suelo no urbanizable afectado por la presente Innovación cuenta con la máxima protección, se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Nuevas edificaciones destinadas a usos residenciales, industriales, turísticos o terciarios.
- Instalaciones de sistemas de producción de energías alternativas, tales como parques solares, fotovoltaicos o eólicos.
- Cualquier uso o actividad incompatible con el régimen de protección y la regulación normativa vigente para cada una de zonas del suelo no urbanizable de especial protección existentes en el ámbito de la Innovación.

**TÍTULO VI. DE LOS USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES****CAPÍTULO I. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO****Artículo 6.1 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.**

1. El presente Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado. En la presente Innovación, tal y como queda contemplado en el Título VIII. Normas Básicas de los Usos, se establecen como usos globales los siguientes: residencial, industrial, turístico, terciario, dotacional e infraestructuras.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada zona los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título VIII.
4. Los instrumentos de ordenación detallada que se formulen, estén o no contemplados en la presente Innovación, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

**Artículo 6.2 Alcance de la Determinación del Nivel de Densidad.**

1. El presente Plan determina, para cada una de las zonas homogéneas definidas en el plano de ordenación estructural en las que se divide el suelo urbano, el nivel de densidad poblacional máxima, que podría alcanzarse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento, dentro de las siguientes horquillas:
  - Densidad muy baja: 5 o menos viviendas por hectárea.
  - Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.
  - Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.
  - Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.
  - Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea.
  - Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea.
2. Los instrumentos de ordenación pormenorizada que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan, no podrán superar el número de viviendas resultantes de la aplicación del Nivel de Densidad asignado en función de la Zona Homogénea en la que se sitúen.

**Artículo 6.3 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.**

1. El presente Plan determina, para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.
2. La edificabilidad máxima para cada parcela se determina en el presente Plan de la siguiente forma:
  - a. En el suelo de aplicación directa de las Normas de edificación y uso del suelo: será la resultante de la ordenación de volúmenes detallada incluida en los planos de ordenación completa del presente Plan, con los matices contemplados en la presente normativa.
3. Los instrumentos de ordenación detallada que se formulen y no estuvieran previstos en la presente Innovación, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de este último.

**Artículo 6.4 Usos, Densidades y Edificabilidades Globales en las distintas zonas del suelo urbano.**

Los usos globales, edificabilidades globales y densidades para las distintas zonas del suelo urbano son:

**ZH1: ALAMEDA**

- Uso Global: Residencial
- Zona de Ordenanza dominante: Residencial Tradicional Alameda (TA)
- Edificabilidad global: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Nivel de Densidad: Baja

**ZH2: TAJO ALAMEDA**

- Uso Global: Residencial
- Zona de Ordenanza dominante: Residencial Tradicional Alameda (TA)
- Edificabilidad global: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Nivel de Densidad: Baja

**ZH3: MERCADILLO**

- Uso Global: Residencial
- Zona de Ordenanza dominante: Residencial Tradicional Mercadillo (TM)
- Edificabilidad global: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Nivel de Densidad: Muy Alta

**ZH4: SANTA CECILIA**

- Uso Global: Residencial
- Zona de Ordenanza dominante: Residencial Tradicional Sta. Cecilia (TSC)
- Edificabilidad global: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Nivel de Densidad: Muy Alta

**ZH5: LA CIUDAD**

- Uso Global: Residencial
- Zona de Ordenanza dominante: Residencial Tradicional La Ciudad (TLC)
- Edificabilidad global: 0,90 m2/m2
- Nivel de Densidad: Alta

**ZH6: SAN FRANCISCO**

- Uso Global: Residencial
- Zona de Ordenanza dominante: Residencial Tradicional San Francisco (TSF)
- Edificabilidad global: 1,00 m2/m2
- Nivel de Densidad: Muy Alta

**CAPÍTULO II. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****Artículo 6.5 Alcance de la Determinación de los Usos Globales.**

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título VIII, Normas Básicas de los Usos.
4. Los Planes Parciales de Ordenación que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

**Artículo 6.6 Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.**

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.
2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del Nivel de Densidad en el ámbito delimitado.

**Artículo 6.7 Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.**

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.
2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del coeficiente de edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

**TÍTULO VII. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL****CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 7.1 Finalidad y Ámbito.**

Las Normas contenidas en este Título tienen por finalidad disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés histórico, etnológico, arqueológico, arquitectónico y urbanístico del Conjunto Histórico de Ronda.

La presente Innovación del PGOU tiene como ámbito el definido en el punto 2 del artículo Artículo 0.1. Objeto, Naturaleza y Ámbito Territorial del Título Preliminar de la presente Normativa, si bien a los efectos del presente título, el ámbito a considerar es el declarado Conjunto Histórico por el "DECRETO 199/2001, de 4 de septiembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural la ampliación del Conjunto Histórico de Ronda (Málaga), publicado en el BOJA de 29 de septiembre de 2001"

**Artículo 7.2 Instrumentos para la protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico.**

Para las finalidades de protección del Patrimonio Histórico y Cultural del Conjunto Histórico de Ronda, previstas en este Plan de protección, se consideran los siguientes Instrumentos:

- a. La ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía (PHA), ya que es esta la norma que establece el régimen jurídico para el Patrimonio Histórico ubicado en el ámbito ordenado por el presente documento de planeamiento, y teniendo en cuenta la vigente ley 16/1985 de 25 de Junio de Patrimonio Histórico Español con carácter supletorio para aquellas cuestiones no reguladas por la mencionada ley de patrimonio histórico andaluza, que establece:
- a.1. La identificación de edificaciones, estructuras, instalaciones, etc. declaradas como Bien de Interés Cultural (BIC) con la categoría de Monumento, la inclusión en el CGPHA o en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, así como la delimitación de los entornos de BIC de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía que asigna un entorno de protección de cincuenta metros (50m) desde los vértices de cada elemento BIC en suelo urbano y doscientos metros (200m) en suelo urbanizable y no urbanizable (afectando a la totalidad de cualquier parcela incluida íntegra o parcialmente en el entorno de protección).
- b. La LOUA, que diferencia entre:
- b.1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
  - b.2. Las Normas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.
  - b.3. El Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico Cultural del Conjunto Histórico de Ronda.

#### Artículo 7.3 Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Ronda los siguientes organismos y personas:

- a. La Consejería de Cultura, en virtud de las competencias que sobre el Patrimonio Histórico Andaluz tiene atribuidas.
- b. El Ayuntamiento de Ronda, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico y la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
- c. Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

#### Artículo 7.4 Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Histórico Cultural del Sector Conjunto Histórico de Ronda, previstas en este documento, se consideran los siguientes medios económicos:

- a. Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autonómica.
- b. La inversión directa Municipal.
- c. La concertación de actuaciones entre la Administración autonómica, provincial y el Ayuntamiento de Ronda.
- d. Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
- e. Las subvenciones de las Administraciones Central y Autónoma a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- f. La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Ayuntamiento de Ronda a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.
- g. Otros provenientes de incentivos y bonificaciones que a tal efecto se recojan en las ordenanzas fiscales municipales.

#### Artículo 7.5 Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan y en consecuencia:

- a. Los efectos de la Innovación en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz del Conjunto Histórico que en cada momento estuviera vigente por resolución de los Órganos competentes, prevalecerá sobre la delimitación prevista en el presente Plan.
- b. Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Monumentos y otros Bienes Culturales, y la delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan.
- c. Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.
- d. Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles cuyas competencias de autorización de obras y actuaciones no estén delegadas en el Ayuntamiento de Ronda, prevalecerán sobre las determinaciones de la presente Innovación.

**Artículo 7.6 Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.**

Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.

**Artículo 7.7 Aplicación del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.**

El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Ronda que forma parte de la presente Innovación supone la singularización sobre determinados bienes de unos criterios de intervención de obligado cumplimiento, en aplicación de la legislación vigente en materia de patrimonio histórico así como en aplicación de la presente normativa del Plan, para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora.

**Artículo 7.8 Las Declaraciones de Monumentos y Propuesta de sus entornos.**

1. En la documentación gráfica del presente documento se recogen y singularizan los Monumentos declarados e incoados y sus perímetros de afección.
2. El Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del Conjunto Histórico de Ronda que complementa al presente documento, incluye los Monumentos y otras figuras de protección declarados en el Conjunto Histórico de Ronda, en el nivel de protección de Valor Monumental.
3. La incoación, declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de edificios o estructuras como Monumentos u otras figuras de protección se realizará por los Órganos competentes de la Administración Autónoma de conformidad con la Legislación de Patrimonio Histórico.
4. La inscripción de bienes inmuebles en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz llevará aparejada la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico a las necesidades de protección de tales bienes en el plazo de dos años desde la publicación de la inscripción, a través de la Innovación del dicho planeamiento.
5. En el supuesto de que las instrucciones particulares del Bien de Interés Cultural (BIC) a que se refiere la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía contuvieran determinaciones contrarias a las previstas por esta Innovación, será necesario adecuar el planeamiento urbanístico a dichas determinaciones, a través de la Innovación del mismo.

**CAPÍTULO II: DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO****Sección 1ª. Disposiciones Preliminares.****Artículo 7.9 Protección del Patrimonio Arquitectónico.**

1. El Patrimonio Arquitectónico se compone del conjunto de edificaciones que poseen unos determinados valores susceptibles de ser protegidos, tanto por sus características específicas individuales como por su pertenencia como conjunto a una entidad urbana determinada. La suma de estas dos cualidades configura en gran medida la personalidad tanto del Bien de Interés Cultural como de la franja urbana que comprende el Sector.

2. La protección del Patrimonio Arquitectónico del Conjunto Histórico de Ronda se realiza mediante la inclusión de las edificaciones pertenecientes al mismo en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que complementa a esta Innovación, así como su clasificación en niveles de protección diferenciados atendiendo a sus valores históricos, artísticos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc.
3. En las edificaciones catalogadas, sus elementos de interés susceptibles de remoción (estatuas, relieves, pinturas u otros elementos ornamentales o constructivos) son considerados bienes inmuebles, según al Artículo 14 de la Ley de Patrimonio Histórico Español 16/1985 de 25 de Junio y el Artículo 334 del Código Civil no pudiendo trasladarse de su ubicación original.
4. La aparición de cualquier elemento de valor fácilmente separable en un edificio catalogado no reseñado en la Ficha de Catálogo correspondiente debe considerarse como un “hallazgo con motivo de obras”, según el artículo 81 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.
5. Los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieren lugar al hallazgo con motivo de obras deberán comunicar su aparición en el plazo de 24 horas ante la Delegación Provincial de Cultura o bien ante el Ayuntamiento de Ronda.
6. Con carácter general, cualquier intervención que se proponga sobre un inmueble incluido en el Catálogo del presente documento, deberá incluir una toma de datos previa en la que se realice un levantamiento exhaustivo del edificio, así como de los elementos de interés que lo compongan, su cronología y su estado de conservación.
7. La Innovación de cualquier ficha del Catálogo deberá tramitarse como Innovación Puntual del presente documento y requerirá la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

#### Artículo 7.10 Tipos de intervención en el Patrimonio Arquitectónico Catalogado.

Los tipos de intervención permitidos para el patrimonio inmueble catalogado son los siguientes:

- a. Obras de Conservación, Mantenimiento y Acondicionamiento.
- b. Obras de Restauración.
- c. Obras de Rehabilitación.
- d. Obras de Reestructuración.

La definición y alcance de cada una de estas intervenciones viene recogida en el artículo 2.16. Tipos de Obras de Edificación de la presente Normativa.

#### Artículo 7.11 Prevalencia de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico.

La legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico (Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español) prevalecerá sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan, tanto por rango normativo como por la especificidad de la materia.

#### Sección 2ª. Ámbito de Aplicación y Niveles de Protección.

##### Artículo 7.12 Aplicación de las Normas de Protección.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a las parcelas y edificaciones que se identifican en el Plano de Catálogo.

##### Artículo 7.13 Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

**Nivel 1 (Valor Monumental):** Se asigna este nivel los edificios y estructuras de relevante interés histórico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, artístico, etnológico, industrial, científico, social o técnico, con inclusión de los muebles, instalaciones y accesorios que expresamente se señalen. En este Nivel se protege el conjunto integral de la edificación, con especial respeto de sus características singulares y los elementos que la componen.

El nivel 1 se ha dividido en tres categorías:

- a. Nivel PA/1.BIC. Para todos aquellos inmuebles declarados Bien de Interés Cultural (BIC).



- b. Nivel PA/1.BCG. Para todos aquellos inmuebles declarados Bien de Catalogación General (BCG), bien de manera específica o bien de forma automática en aplicación de la Disposición Adicional 6ª de la Ley 14/2007 de PHA.
- c. Nivel PA/1. Para el resto de elementos cuyo valor es asimilable al Valor Monumental, y que son edificios y estructuras de notable interés patrimonial y de carácter monumental para la ciudad (se propone su inclusión en el CGPHA).

Se localizan en los planos de catálogo con las siglas PA/1.BIC, PA/1.BCG y PA/1 respectivamente, seguidas del número de identificación de cada elemento.

Nivel 2 (Valor Singular): Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado sin alcanzar el grado de monumentalidad del nivel anterior. Son ejemplos que cuentan con una tipología singular, normalmente ligados a usos públicos o religiosos. Son ejemplos arquitectónicos de gran valor pues y especial relevancia.

En este Nivel se protege la edificación completa, especialmente la conformación arquitectónica global exterior e interior de la edificación, comprendiendo la fachada y su configuración interior, lo cual supone el mantenimiento de todos los elementos, en especial los correspondientes a su organización tipológica y estructural interior con especial respeto a los elementos referidos en la correspondiente ficha del Catálogo.

Se localizan en planos de catálogo con las siglas PA/2, seguidas del número de identificación de cada elemento.

Nivel 3 (Valor Tipológico): Se asigna este nivel a los edificios que destacan del conjunto edificado del Conjunto Histórico de Ronda, edificios del patrimonio residencial y civil que son ejemplos arquitectónicos de un valor añadido pues, además de contar con fachadas significativas, su organización tipológica presenta elementos de valor espacial y arquitectónico.

En este Nivel se protege la edificación completa, especialmente la conformación arquitectónica global exterior: volumetría, fachada y cubiertas; y los elementos fundamentales de su conformación tipológica interior: espacios de acceso, patios, escaleras, crujías con bóvedas, elementos de valor artístico estructural como columnas, zapatas, afarjes, etc.

Se localizan en los planos de catálogo con las siglas PA/3, seguidas del número de identificación de cada elemento.

Nivel 4 (Valor Genérico): Genéricamente se aplica a aquellos edificios de vivienda tradicional popular o burguesa de cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen, esencialmente, la imagen urbana tradicional del Conjunto Histórico de Ronda.

En este Nivel se protege la edificación completa, especialmente la conformación arquitectónica global exterior, teniendo que conservar elementos de su conformación interna conectados con el exterior como altura de plantas, patio si existiera, y acceso. Las edificaciones catalogadas en este nivel, presentan unas cualidades específicas que las destacan en su propio entorno sin llegar a los niveles anteriores, residiendo fundamentalmente sus valores en las condiciones volumétricas externas y sus fachadas.

Se localizan en los planos de catálogo con las siglas PA/4, seguidas del número de identificación de cada elemento.

#### Artículo 7.14 Heráldicas.

1. Las heráldicas incluidas en el Catálogo de Protección, con la denominación de HE, son Bienes de Interés cultural y quedan sometidos según la Disposición adicional Segunda de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, y a lo expresado en el Decreto 571/1963 (Protección de escudos, emblemas, cruces de término y piezas similares, BOE núm. 77 de 30 de marzo).
2. Las heráldicas incluidas en el Catálogo de Protección de Ronda, serán protegidas, conservadas y mantenidas por sus propietarios, de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores. Las mismas quedarán sometidas al régimen previsto en la legislación vigente para los Bienes de Interés Cultural.

3. Las heráldicas son consustanciales a las edificaciones en donde se sitúan, por lo que no se pueden trasladar de su emplazamiento original.

Sección 3ª. Condiciones comunes a todos los niveles de protección.

Artículo 7.15 Condiciones de Uso.

1. Las condiciones de uso de las edificaciones protegidas quedarán fijadas por lo expresado en el Plano de Ordenación y en las Normas Básicas de los Usos de la presente normativa, así como lo indicado en la Ficha específica del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.
2. Los edificios catalogados, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Básicas de los Usos. No obstante deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con seguridad el uso para el que se rehabilita, prevaleciendo siempre los valores patrimoniales del Bien.

Artículo 7.16 Condiciones de edificación.

1. En los planos OC.1.1, OC.1.2. y OC.1.3, así como OC.2.1, OC.2.2. y OC.2.3 de ordenación completa y detallada, se establecen como condiciones de ordenación las existentes en los edificios catalogados, estableciendo en las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural cualquier propuesta que sobre las condiciones actuales del edificio se realice (eliminación de elementos discordantes, propuestas particulares de ordenación, etc).
2. Aquellos elementos que alteran el carácter del edificio (aparezcan como discordantes en la fichas de Catálogo correspondiente o no), deberán ser eliminados o sustituidos en su caso.
3. En todo caso, se mantendrán las alturas existentes, salvo en los casos de elementos de la edificación que no forman parte del volumen primitivo del edificio y suponen una alteración a su configuración original (hayan sido o no identificados como cuerpos discordantes o fuera de ordenación en la documentación gráfica del Plan o en las fichas individualizadas del Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural). En los casos en los que exista una discrepancia entre la altura contemplada en los planos y la altura real del inmueble original, prevalecerá en todo caso la altura existente.
4. Cualquier intervención que se proponga sobre un inmueble protegido deberá contemplar la documentación técnica recogida en el artículo 7.25. Proyectos de obra del presente Título.

Artículo 7.17 Condiciones estéticas de edificación.

Se mantendrán en todo caso las condiciones de estética existentes de acuerdo con las condiciones particulares y fichas de catalogación, salvo en el caso de elementos discordantes.

Sección 4ª. Condiciones particulares de los distintos niveles de protección.

Artículo 7.18 Condiciones particulares de edificación. Nivel 1 Valor Monumental (BIC y BCG) - PA/1.BIC y PA/1.BCG

1. Los poderes públicos procurarán por todos los medios técnicos la conservación, consolidación y mejora de los bienes declarados de interés cultural.
2. En los Bienes de Interés Cultural y Bienes de Catalogación General, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico:
  - Bienes de Interés Cultural - cualquier actuación en BIC requerirá autorización de la Consejería competente en materia de PA, en aplicación del artículo 33.3 de la Ley.
  - Bienes de Catalogación General (BCG) - Dado que los Bienes de Catalogación General contemplados en el presente documento se encuentran dentro del ámbito del Conjunto Histórico, cualquier actuación en los mismos requerirá autorización de la Consejería competente en materia de PH, en aplicación del artículo 33.3 de la Ley.

Fuera de los entornos de BIC, no será necesaria la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación, pero sí deberá ser comunicada a dicha Administración con carácter previo.

3. La realización de intervenciones sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz procurará por todos los medios de la ciencia y de la técnica su conservación, restauración y rehabilitación.
4. Las restauraciones respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes, así como las pátinas, que constituyan un valor propio del bien. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará, en su caso, y siempre que quede fundamentado que los elementos que traten de suprimirse supongan una degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir la adecuada conservación del bien y una mejor interpretación histórica y cultural del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.
5. Los materiales empleados en la conservación, restauración y rehabilitación deberán ser compatibles con los del bien. En su elección se seguirán criterios de reversibilidad, debiendo ofrecer comportamientos y resultados suficientemente contrastados. Los métodos constructivos y los materiales a utilizar deberán ser compatibles con la tradición constructiva del bien.
6. En el caso de bienes inmuebles, las actuaciones a que se refiere el apartado anterior evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando en su reposición se utilicen algunas partes originales de los mismos o se cuente con la precisa información documental y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.
7. Tanto para Bienes de Interés Cultural como en Bienes de Catalogación General, cualquier intervención requerirá de la elaboración de un proyecto de conservación con arreglo a lo previsto en el artículo 22 de la LPHA, como se señala en su artículo 21.

**Artículo 7.19 Condiciones particulares de edificación. Nivel 1 Valor Monumental (resto de elementos) - PA/1**

1. Los poderes públicos procurarán por todos los medios técnicos la conservación, consolidación y mejora de los bienes incluidos en este nivel.
2. En los bienes inmuebles de esta categoría, las actuaciones permitidas son las de conservación, restauración y rehabilitación, teniendo en cuenta que se protege el conjunto integral de la edificación, tanto interior como exterior, con especial respeto de sus características singulares y los elementos que la componen. Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.
3. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

**Artículo 7.20 Condiciones particulares de la edificación. Nivel 2 Valor Singular - PA/2**

1. En los bienes inmuebles de esta categoría, las actuaciones que podrán llevarse a cabo son las de conservación, restauración y rehabilitación, teniendo en cuenta que se en este Nivel quedan protegidos todos los elementos que definen la conformación arquitectónica global exterior e interior de la edificación, comprendiendo volumetría, fachada y cubiertas así como la configuración interior, lo cual supone el mantenimiento de todos los elementos, en especial los correspondientes a su organización tipológica y estructura interior, con especial respeto a los elementos referidos en la correspondiente ficha del Catálogo. Se evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.
2. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere

necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

3. Cualquier intervención que se proponga sobre un inmueble protegido en este nivel, deberá contemplar los estudios previos establecidos en el artículo 7.25. Proyectos de obra del presente Título, en los que podrán identificarse otros elementos de interés no recogidos en las fichas de catálogo que deberán igualmente conservarse e integrarse en el proyecto de intervención.

**Artículo 7.21 Condiciones particulares de la edificación. Nivel 3 Valor Tipológico - PA/3**

1. En este nivel, además de los tipos de obras permitidos en el nivel anterior, se admiten las obras de reestructuración parcial, conservando siempre los elementos especificados en su ficha individual de catálogo.
2. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definan la conformación arquitectónica global exterior: volumetría, fachada y cubiertas, incluyendo los elementos caracterizadores como huecos en fachada, balcones, zócalos, aleros, cornisas, decoración, rejería, carpinterías tradicionales y terminaciones. En cuanto a los elementos fundamentales de su conformación interior, se protegerán los espacios de acceso, patios, escaleras, crujías con bóvedas, elementos de valor artístico estructural como columnas, zapatas, alfarges, etc... con especial respeto de los elementos especificados en su ficha respectiva. Se consideran asimismo como elementos a conservar los sistemas portantes horizontales y verticales (forjados de madera, muros de carga, pilares de fundación...), cuando formen parte de sistemas constructivos tradicionales, prevaleciendo su uso sobre los sistemas constructivos y materiales actuales.

Para la identificación de los elementos arquitectónicos a conservar, se tomarán como referencia los artículos relativos a la "Caracterización de los Sistemas Constructivos Tradicionales" de cada una de las tipologías históricas presentes en el Conjunto Histórico de Ronda, incluidos en el Título IX de la presente Normativa.

3. Las intervenciones de reestructuración parcial de la edificación deberán conservar los elementos establecidos individualizadamente en cada ficha, e integrarlos de forma coherente en el conjunto.
4. Cualquier intervención que se proponga sobre un inmueble protegido en este nivel, deberá contemplar los estudios previos establecidos en el artículo 7.25 Proyectos de obra del presente Título, en los que podrán identificarse otros elementos de interés no recogidos en las fichas de catálogo que deberán igualmente conservarse e integrarse en el proyecto de intervención.
5. Salvo que se exprese lo contrario en la Ficha de Catálogo específica del bien, se podrán autorizar, con carácter excepcional, obras puntuales de reforma de huecos en la fachada siempre que estén debidamente justificadas y no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada, previo informe favorable de la Administración cultural competente.

**Artículo 7.22 Condiciones particulares de la edificación. Nivel 4 Valor Genérico - PA/4**

1. Los tipos de intervenciones permitidos además de los autorizados en los niveles anteriores son las obras de reestructuración mayoritaria con respeto de los elementos a conservar señalados en las Fichas de Catálogo.
2. En todo caso deberán atender a criterios de conservación, restauración y rehabilitación de todos los elementos arquitectónicos que definan la conformación arquitectónica global exterior: volumetría, fachada y cubiertas, y el mantenimiento específico de elementos caracterizadores como huecos en fachada, balcones, zócalos, aleros, cornisas, decoración, rejería, carpinterías tradicionales y terminaciones, así como los elementos de su conformación interior conectados con el exterior como altura de plantas, patio, si existiera, y acceso. Estas consideraciones genéricas se completarán y matizarán con las especificaciones individuales de las fichas de catálogo. Se consideran asimismo como elementos a conservar los sistemas portantes horizontales y verticales (forjados de madera, muros de carga, pilares de fundación...), cuando formen parte de sistemas constructivos tradicionales, prevaleciendo su uso sobre los sistemas constructivos y materiales actuales.

Para la identificación de los elementos arquitectónicos a conservar, se tomarán como referencia los artículos relativos a la "Caracterización de los Sistemas Constructivos Tradicionales" de cada una de las tipologías históricas presentes en el Conjunto Histórico de Ronda, incluidos en el Título IX de la presente Normativa.

3. En general, en cualquier intervención que se proponga sobre un inmueble, se eliminarán todos los elementos perturbadores o discordantes indicados en planimetría y en las fichas del catálogo del presente Plan.
4. Excepcionalmente, en los casos en los que un edificio o parte del mismo no disponga de las condiciones mínimas de habitabilidad que se señalan a continuación en el presente artículo (extremo que deberá justificarse debidamente con documentación que lo acredite), se permitirá la reconstrucción de aquellos elementos que dificulten el cumplimiento de dichas condiciones.

Condiciones mínimas de habitabilidad:

- Altura libre de planta igual o superior a 2,30m.  
Dicho parámetro no será con carácter general de aplicación para las plantas de solana abuhardilladas, que mantendrán su configuración original.
  - Iluminación y ventilación natural en todas las estancias vivideras si son originales del edificio, no resultantes de una intervención realizada o propuesta que altere la configuración del inmueble original.
  - Escaleras: En edificaciones unifamiliares, ancho mínimo de 0,70m y altura media de tabica igual o inferior a 20cm. En plurifamiliares, ancho mínimo de 0,90m y altura media de tabica igual o inferior a 20cm.
5. Del mismo modo, cuando el estado de conservación de un inmueble o parte del mismo no permita el mantenimiento o rehabilitación de su estructura y se haya declarado su estado legal de ruina física, se permitirá la reconstrucción de aquellos elementos no recuperables.
  6. En cualquier caso, cuando el inmueble se sitúe en entorno de BIC, cualquier demolición requerirá autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico. Para edificios situados fuera de los entornos de BIC, se estará a lo dispuesto en el Anexo 2. Regulación de las demoliciones en el Conjunto Histórico de Ronda del presente Plan.
  7. Cuando las necesidades de reconstrucción, debidamente justificadas, afecten a más del 50% de la superficie construida del inmueble, la intervención deberá ser autorizada por la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico. Dicha Consejería decidirá si debe producirse una Innovación en las determinaciones de la ficha de catálogo del elemento y el alcance de dicha Innovación, o bien si procede su descatalogación (que se realizará según establece el artículo 4.41 de la presente Normativa). En estos casos, la intervención llevará aparejada la eliminación de todas las adendas indecorosas de reciente construcción de las que disponga el edificio (salvo en el caso en que la citada eliminación le suponga al inmueble la pérdida de condiciones mínimas de habitabilidad). En función del carácter del edificio y del tipo de intervención, el órgano competente en materia de autorización de obras en Patrimonio Histórico, podrá exigir la reducción de hasta un 20% de la superficie construida del inmueble, siempre que vaya relacionada con la eliminación de volúmenes secundarios, volúmenes discordantes o volúmenes fuera de ordenación que no formen parte de la configuración original del edificio.
  8. En cualquiera de los anteriores supuestos, se deberá mantener la configuración exterior del edificio (composición de fachada, volumen y número de plantas...) así como la posición relativa de los elementos configuradores de la tipología del inmueble (entrada, zaguán, patio y escalera). Excepcionalmente se podrá aumentar la altura de la edificación cuando por razones de habitabilidad sea necesario aumentar la altura libre de alguna de sus plantas y solo en la medida necesaria para para ello y en las zonas en que se haya detectado que no se cumplen las condiciones de habitabilidad establecidas en el punto 4 del presente artículo.

9. En caso de demolición parcial o total, en la documentación previa necesaria para su autorización se especificarán los materiales y métodos constructivos empleados 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.  
Se estará asimismo a lo determinado en el artículo 7.39. Ruina y demolición en edificios catalogados y en el resto del Conjunto Histórico de la presente Normativa.
10. Salvo que se exprese lo contrario en la Ficha de Catálogo específica del bien, se podrán autorizar, con carácter excepcional, obras puntuales de reforma de huecos en la fachada siempre que estén debidamente justificadas y no desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada, previo informe favorable de la Administración cultural competente.
11. Cualquier intervención que se proponga sobre un inmueble protegido en este nivel, deberá contemplar los estudios previos establecidos en el artículo 7.25. Proyectos de obra del presente Título, en los que podrán identificarse otros elementos de interés no recogidos en las fichas de catálogo que deberán igualmente conservarse e integrarse en el proyecto de intervención.
12. En los casos en los que finalmente proceda la descatalogación del inmueble (siempre con informe favorable de la Consejería de Cultura), se podrá proponer al órgano competente en materia de autorización de obras en Patrimonio Histórico, previo Estudio de Detalle, propuesta que pudieran alterar la composición de fachada y volumen, así como la posición relativa de los elementos configuradores de la tipología del inmueble, entrada, zaguán, patio y escaleras, y según el grado de alteración, dará traslado de dicha propuesta a la Consejería competente para su resolución definitiva.

#### Artículo 7.23 Intervenciones permitidas en cada nivel de protección

Se permiten actuaciones de Conservación, restauración y rehabilitación en los edificios, elementos o estructuras incluidos en los Niveles de Protección 1 y 2, permitiéndose además de estas tres intervenciones, la de reestructuración en los Niveles 3 y 4. Además, las intervenciones permitidas en los edificios, elementos o estructuras incluidos en el Nivel de protección 1 "BIC y BCG" estarán supeditadas a lo dispuesto en los artículos 39 de la L.P.H.E y el Título III, Capítulo III y artículos 33 a 39 de la L.P.H.A.

#### CUADRO SÍNTESIS DE INTERVENCIONES PERMITIDAS

Nivel de protección	Código de catalogación	Tipo de intervenciones permitidas
NIVEL 1	PA/1.BIC, PA/1.BCG y PA/1	Conservación, restauración y rehabilitación
NIVEL 2	PA/2	Conservación, restauración y rehabilitación
NIVEL 3	PA/3	Conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial
NIVEL 4	PA/4	Conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración parcial o mayoritaria

Sección 5ª. Normas de Procedimiento.

#### Artículo 7.24 Estudio Previo de los Sistemas Constructivos Tradicionales para intervenciones en inmuebles catalogados

1. Con carácter previo a la intervención en un inmueble catalogado, se deberá realizar un estudio detallado del edificio que determine las características, materialidad, valores, elementos singulares y estado de los principales sistemas constructivos que componen el inmueble.
- A. Elementos Verticales

Se definirán los elementos estructurales verticales portantes, tanto del edificio principal como de edificios secundarios o cuerpos anexos, tanto si se trata de elementos continuos como (muros o tapiales), o elementos puntuales (pilares, columnas, elementos de fundición, etc).

**B. Elementos Horizontales**

Se definirá la estructura horizontal del edificio, indicando las características de los forjados en sus diferentes niveles, analizando los materiales, sus dimensiones y ubicación, así como su estado de conservación.

**C. Cubiertas**

Se analizará la estructura de cubierta en todos sus paños y elementos, tanto a nivel de estructura portante como la existencia de entablonado y materiales aislantes e impermeabilizantes. Se aportarán asimismo datos sobre la pendiente de la cubierta y sobre las características y estado de los materiales de cubrición, que en la mayoría de los casos será la teja curva árabe.

En casos de cubierta plana, se analizará asimismo la estructura y demás elementos que la conforman.

**D. Fachadas**

Se definirá el sistema constructivo de la fachada o fachadas del edificio, incluidos los posibles patios existentes, aportando datos sobre su materialidad (muros de carga, cerramiento tipo "capuchina", etc).

**E. Elementos interiores propios de la tipología tradicional del inmueble**

Se analizará la existencia de elementos de interés que conforman la tipología original de inmueble tales como:

- Zaguán
- Núcleos de escaleras
- Bóvedas
- Galerías
- Artesonados
- Etc

Todo ello debe quedar documentado mediante planimetría a escala adecuada, incluyendo detalles de acabados (a escala 1:50 o 1:20) en caso necesario, así como un reportaje fotográfico completo.

Además de identificar y describir estos elementos, se analizará y diagnosticará su estado y los posibles daños y deficiencias existentes, indicando las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución u otras intervenciones.

2. Este Estudio Previo podrá ser presentado ante la Comisión Técnica Municipal con carácter previo o simultáneo a la solicitud de licencia, para la evaluación por dicho organismo de su idoneidad, previo informe de los servicios técnicos municipales.

La Comisión Técnica Municipal del Plan valorará la necesidad de realizar una visita conjunta al inmueble para evaluar in situ los elementos definidos en este estudio previo, así como la propuesta de intervención sobre los mismos.

**Artículo 7.25 Proyectos de obra.**

Con carácter general:

Como se indica en el artículo 47 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, "para la realización de intervenciones en Conjuntos Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico o el entorno de bienes inmuebles, la solicitud de autorización vendrá acompañada de una copia del proyecto o memoria exigidos para la obtención de la licencia o la realización de la actuación, en el que se especifique e identifique de forma completa la actuación a realizar, incluyendo la documentación que se enumera a continuación, de acuerdo con las características de la misma:

- a. Plano de situación general del inmueble.
- b. Plano de localización detallada escala mínima:2.000
- c. Estudio Fotográfico del inmueble y su entorno en el que se incluya esquema de punto de vista de las tomas.

- d. Alzados compuestos del bien y sus colindantes.
- e. Memoria de calidades de materiales en cubiertas y paramentos exteriores.
- f. Memoria de instalaciones que afecten a fachadas y cubiertas.

Para los distintos niveles de protección, y según modalidades de intervención, será necesario incluir al menos los siguientes contenidos:

Intervenciones en el Nivel de Protección PA/1.BIC Y PA/1.BCG:

A. Plan Director de Restauración:

1. Fase previa: En ella se establece la metodología y cronología del Plan Director y se elabora el Plan de actuaciones inmediatas. Comprende:
  - Elaboración de ficha básica con el contenido establecido por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía. Deben constar los datos relativos al BIC y coordinarse con los patrones establecidos en el Centro de Documentación de dicha Administración.
  - Recopilación de la documentación básica existente.
  - Información gráfica (fotografía, planimetría,...).
  - Diagnóstico previo con indicación de las intervenciones urgentes a realizar.
  - Plan de Intervenciones Prioritarias para frenar la degradación del monumento.
2. Fase de elaboración del Plan Director con el siguiente contenido:
  - a. Memoria descriptiva: descripción del monumento, usos, así como la relación del monumento con su entorno y la ciudad.
  - b. Análisis del patrimonio contenido.
  - c. Análisis histórico desde antes de su implantación hasta las últimas actuaciones de intervención. Aportaciones desde la investigación arqueológica.
  - d. Apoyo documental de todo tipo (levantamientos planimétricos, fotogrametría, maquetas etc.) y bibliográfico.
  - e. Reportaje fotográfico actual tanto del exterior como del interior reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubiertas y detalles.
  - f. Análisis del estado de conservación, estudios patológicos sobre los elementos del edificio.
    - Cimentación.
    - Estructura.
    - Muros y cerramientos.
    - Técnicas del cierre de huecos.
    - Cubiertas.
    - Acabados.
    - Instalaciones.
    - Bienes muebles.
    - Entorno del monumento.
  - g. Análisis de los riesgos de acuerdo con el emplazamiento: sísmicos, inundaciones etc.
  - h. Inventario de los elementos que componen el monumento, bienes muebles e in-muebles. Este contendrá descripción, autor, datos históricos, estado de conservación y patología, documentación gráfica y planos de situación.
  - i. Diagnóstico.
  - j. Planes contenidos en el Plan Director:
    - Intervenciones en el monumento: en su entorno, en el inmueble y en el patrimonio contenido, a desarrollar mediante proyectos.
    - Usos: establece el programa de usos que contendrá el monumento y los servicios necesarios para acogerlos, de conformidad con los previstos en la presente Innovación.



- Gestión: establece la dirección y seguimiento de los programas, la colaboración entre instituciones y la participación de asociaciones.
- Difusión: determina la difusión tanto del monumento como de las actuaciones que se lleven a cabo.
- Etapas y cuantificación económica.

**B. Proyectos Integrales de Restauración.**

En desarrollo de los Planes de Actuación se redactarán los proyectos arquitectónicos de restauración que incluirán la justificación detallada de las soluciones técnicas a adoptar. El proyecto de ejecución tendrá el alcance y contenido específico y además contará con las siguientes definiciones:

- a. Documentación histórica: Memoria describiendo las características originarias del edificio, su evolución y la relación del edificio con su entorno y con la ciudad.
  - b. Ficha básica con el contenido propio de las de los Bienes de Interés Cultural.
  - c. Descripción de los daños y deficiencias del edificio y sus elementos. Se reflejará en planos y fotografías correspondientes.
  - d. Ficha-inventario de los elementos de la intervención y su entorno que refleje sus características, historia, patología, autor y que contenga fotografías del elemento y planos.
  - e. Justificación de la conservación o reposición de los elementos constructivos u ornamentales de interés, con documentación gráfica de suficiente precisión.
  - f. Justificación de la supresión de elementos disconformes, proyectos de composición o restitución, cuando existen elementos alterados incongruentes con la composición arquitectónica del monumento.
  - g. Justificación de los criterios de intervención y del cumplimiento de la normativa particular del monumento.
  - h. Levantamiento a escala mínima 1: 100 de las plantas, fachadas, cubiertas y otros elementos del edificio con su estado actual, en las que se prevea la ejecución de la obra.
  - i. Planos del proyecto a escala mínima 1: 100.
  - j. Detalles de soluciones adoptadas para los elementos constructivos u ornamentales cuando se prevea la sustitución o reposición de las mismas.
  - k. Detalles de elementos de cubierta, cuando se prevea la sustitución o reposición de la misma, a escala mínima 1: 20.
  - l. Descripción de los tratamientos proyectados para la conservación de todo tipo de materiales y
  - m. Proyecto asociado de difusión tanto de la intervención en sí misma como de las áreas que se revalorizan.
- C. En cualquier caso, en bienes inscritos en el CGPHA, para la realización de intervenciones de conservación, restauración y rehabilitación, será necesario aportar un proyecto de conservación con arreglo a lo previsto en el artículo 22 de la LPHA, como se señala en su artículo 21.**

**Intervenciones en el Nivel de Protección PA/1, PA/2 y PA/3:**

1. Para documentar adecuadamente la intervención en un edificio catalogado en los citados niveles, los proyectos que vayan más allá de las obras de Conservación, Mantenimiento y Acondicionamiento, incorporarán la siguiente documentación, sin perjuicio de la exigible por los organismos, colegios profesionales etc. con competencia en la tramitación y aprobación del proyecto:
  - a. Documentación previa
    - Documentación histórica e historiográfica del inmueble, con referencias, en su caso, a: autor, planos originales, uso inicial, planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores, imágenes (grabados y fotografías) y evolución del entorno urbano en que se enclava.
    - Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del inmueble.
    - Reportaje fotográfico actual tanto del exterior como del interior reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubiertas y detalles.

- Levantamiento del edificio a escala mínima 1: 100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas y al menos una sección longitudinal y otra transversal suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.
  - Planos, en su caso, de las zonas libres o patios interiores, con indicación de sus elementos estructurales, compositivos, elementos auxiliares y vegetación a escala suficiente para su definición.
  - Estudio previo de los sistemas constructivos tradicionales definido en el *artículo 7.24.* anterior.
- b. Proyecto.
- Memoria básica indicando objetivos generales y particulares, sujeción a la normativa técnica y urbanística, programa funcional y su cumplimiento en proyecto. Justificación de la supresión de elementos o partes discordantes con la composición arquitectónica del edificio. Justificación de las medidas de accesibilidad adoptadas. Características dimensionales: cuadro detallado de superficies útiles y construidas referidas a cada nivel o planta y totales.
  - Memoria técnica: Materiales y técnicas constructivas aplicadas en todos los trabajos: conservación/restauración, renovación etc. Personal cualificado necesario para la ejecución de las diferentes tareas. Detalle de acabados: calidades, textura y color.
  - Pliego de condiciones con referencia específica a los materiales y técnicas de conservación/restauración aplicadas y al personal cualificado que las ejecute.
  - Mediciones y presupuesto de las obras.
  - Planos generales de proyecto a escala mínima 1:100.
  - Planos generales y esquemas de las instalaciones técnicas y la ubicación y solución de cierres para los sistemas de centralización de las instalaciones de elevación, climatización etc.
  - Planos de detalle de las soluciones adoptadas a escalas 1:20 ó 1:10. Será necesaria según las características y cometido de la intervención propuesta la especificación de detalles de cimentación, estructura, paredes y cerramientos, cubiertas, carpintería, cerrajería, evacuación de humos y gases y elementos ornamentales.
  - Si las obras proyectadas afectan a las fachadas o cubiertas del edificio: integración del alzado existente y del propuesto en el entorno, en un frente de calle suficiente para la presentación del estudio o propuesta realizada, a escala mínima 1:250.
  - Presentación de una propuesta de color para la fachada en el caso de que se intervenga modificando el existente. La presentación se hará sobre el plano compuesto y por la técnica que se estime más fiable.
2. En el caso de actuaciones parciales en los edificios la documentación tendrá igual detalle pero referido exclusivamente a los espacios y elementos objeto de la intervención. No obstante, se deberá tener en cuenta la totalidad del inmueble y las propuestas no alterarán el criterio compositivo del conjunto del edificio.

#### Intervenciones en el Nivel de Protección PA/4:

1. Para documentar adecuadamente la intervención en un edificio catalogado en este nivel, los proyectos que vayan más allá de las obras de Conservación, Mantenimiento y Acondicionamiento, incorporarán la siguiente documentación, sin perjuicio de la exigible por los organismos, colegios profesionales etc. con competencia en la tramitación y aprobación del proyecto:
  - a. Documentación previa
    - Reseña histórica del inmueble y reportaje fotográfico actual tanto del exterior como del interior reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubiertas y detalles.
    - Descripción de los usos existentes y estado de ocupación del inmueble.
    - Levantamiento del edificio a escala mínima 1: 100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas y al menos una sección longitudinal y otra transversal suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.

- Estudio previo de los sistemas constructivos tradicionales definido en el artículo 7.24. anterior.
- Se investigarán y documentarán todos los restos y elementos que pudieran aportar datos sobre el origen y circunstancias históricas del inmueble en cuestión (restos de posible casa patio ahora transformada, elementos de valor etnológico, histórico y arqueológico, posible relación parcelaria con inmuebles colindantes, etc), especialmente aquellos datos ya contemplados de manera preliminar en la ficha de catálogo correspondiente.
- Consecuencia de esta investigación la Comisión Técnica Municipal del Plan valorará la idoneidad del nivel de catalogación del inmueble y la conveniencia de modificar el mismo.

**b. Proyecto.**

- Memoria básica indicando objetivos generales y particulares, sujeción a la normativa técnica y urbanística, programa funcional y su cumplimiento en proyecto. Justificación de la supresión de elementos o partes disconformes con la composición arquitectónica del edificio. Justificación de las medidas de accesibilidad adoptadas. Características dimensionales: cuadro detallado de superficies útiles y construidas referidas a cada nivel o planta y totales.
  - Memoria técnica: Materiales y técnicas constructivas aplicadas en todos los trabajos: conservación/restauración, renovación etc. Personal cualificado necesario para la ejecución de las diferentes tareas. Detalle de acabados: calidades, textura y color.
  - Pliego de condiciones con referencia específica a los materiales y técnicas de conservación/restauración aplicadas y al personal cualificado que las ejecute.
  - Mediciones y presupuesto de las obras.
  - Planos generales de proyecto a escala mínima 1:100.
  - Planos generales y esquemas de las instalaciones técnicas y la ubicación y solución de cierres para los sistemas de centralización de las instalaciones de elevación, climatización etc.
  - Planos de detalle de las soluciones adoptadas a escalas 1:20 ó 1:10. Será necesaria según las características y cometido de la intervención propuesta la especificación de detalles de cimentación, estructura, paredes y cerramientos, cubiertas, carpintería, cerrajería, evacuación de humos y gases y elementos ornamentales.
  - Si las obras proyectadas afectan a las fachadas o cubiertas del edificio: integración del alzado existente y del propuesto en el entorno, en un frente de calle suficiente para la presentación del estudio o propuesta realizada, a escala mínima 1:250.
  - Presentación de una propuesta de color para la fachada en el caso de que se intervenga modificando el existente. La presentación se hará sobre el plano compuesto y por la técnica que se estime más fiable.
2. En el caso de actuaciones parciales en los edificios la documentación tendrá igual detalle pero referido exclusivamente a los espacios y elementos objeto de la intervención. No obstante, se deberá tener en cuenta la totalidad del inmueble y las propuestas no alterarán el criterio compositivo del conjunto del edificio.

**Artículo 7.26 Régimen de licencias de bienes protegidos por legislación específica en materia de Patrimonio Histórico.**

1. Será necesario obtener autorización de la Consejería competente, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o Innovación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.
2. En relación a los Bienes de Catalogación General, dado que los contemplados en el presente documento se encuentran dentro del ámbito del Conjunto Histórico, cualquier actuación en los mismos requerirá autorización de la Consejería competente en materia de PH, en aplicación del artículo 33.3 de la Ley.

Fuera de los entornos de BIC, no será necesaria la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de edificación, pero sí deberá ser comunicada a dicha Administración con carácter previo.

3. Las solicitudes de licencia de obras deberán de acompañarse de la autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico ó comunicación, en caso de que la tramitación de la autorización haya sido gestionada por el propio interesado.

En caso contrario, se incluirá en la solicitud de licencia de obras un ejemplar más del proyecto para su remisión a los órganos competentes de la Consejería competente en patrimonio histórico por parte del Ayuntamiento.

**Artículo 7.27 Régimen de licencias en el Conjunto Histórico.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40 de la Ley 14/2007, una vez aprobado definitivamente el Plan (con el correspondiente informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico), el Municipio podrá solicitar la delegación de competencias para autorizar directamente las obras y actuaciones que desarrollen o ejecuten el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos, Jardines Históricos o Zonas Arqueológicas ni estén comprendidos en su entorno o en el ámbito territorial vinculado a una actividad de interés etnológico.

No obstante, podrá delegarse también la competencia para autorizar obras o actuaciones en los inmuebles incluidos en la delimitación de los entornos de los Bienes de Interés Cultural cuando los referidos entornos se encuentren suficientemente regulados por el planeamiento urbanístico con normas específicas de protección

La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá delegar el ejercicio de la competencia solicitada mediante Orden de su titular en la que se incluirá la obligación de comunicar las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento.

**Sección 6ª. Deberes generales de conservación de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico**

**Artículo 7.28 Obligaciones generales de los propietarios para la conservación de Bienes integrantes del Patrimonio Histórico.**

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o por los poseedores de tales bienes de acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la LPHA y en la legislación urbanística vigente.
2. Se consideran contenidos en este deber general de conservación los siguientes tipos de obras:

Los trabajos y obras necesarios para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de sus componentes.

Las obras de reparación necesarias que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble, (Se entiende por obras de reparación necesarias las indispensables para consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados que afecten a su estabilidad o que sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, para restaurar la construcción a un estado que no constituya peligro de seguridad), repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones anteriores de seguridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

3. Debido al carácter de Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Ronda, los propietarios, y en su caso los titulares de derechos reales o poseedores de edificaciones e instalaciones deberán conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de acuerdo con el grado de protección establecido por el presente documento, en desarrollo de la LPHE y de la LPHA.
4. En todo caso los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los bienes estarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico, debiendo proceder a la rehabilitación de los edificios en los casos y en las condiciones que aquí se establezcan.

5. En caso del incumplimiento de los deberes de conservación por parte del propietario de un inmueble, con el consiguiente estado de inseguridad del edificio y peligro físico para las personas y bienes, el Ayuntamiento podrá iniciar la ejecución subsidiaria de las obras necesarias o un expediente de expropiación de ese inmueble basado en el incumplimiento de la función social y las obligaciones del propietario de los deberes de conservación, sin que se tenga delimitar previamente Unidades de Ejecución específica, ni tramitar un expediente de ruina de esa finca.

En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista en el artículo 33. Las medidas que se adopten no podrán incluir más demoliciones que las estrictamente necesarias y se atenderán a los términos previstos en la citada autorización.

**Artículo 7.29 Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones.**

A los efectos previstos en el artículo anterior, se consideran condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato las siguientes:

- a. Condiciones de seguridad:
  - Los elementos estructurales verticales y horizontales, forjados y otros deberán garantizar su función resistente, de acuerdo con su sistema estructural y constructivo específico y condiciones de uso del edificio.
  - Las cubiertas y cerramientos poseerán unas adecuadas condiciones de estanqueidad.
  - Los revestimientos de fachadas, los aleros o cornisas, voladizos de balcones, galerías y otros elementos exteriores, se mantendrán en buen estado de conservación, garantizando la seguridad de personas y bienes.
  - Las redes de accesos: portal, escaleras y demás elementos, poseerán unas adecuadas condiciones de resistencia y seguridad.
  - Los elementos de protección contra caídas, como balaustres y otros, deberán encontrarse en buen estado.
- b. Condiciones de salubridad:
  - Los edificios contarán al menos con instalaciones de suministro eléctrico, distribución de agua, conducciones de saneamiento y aparatos sanitarios (en viviendas comprenderán al menos lavabo, inodoro y plato de ducha y/o baño) en buen estado de funcionamiento.
  - En caso de disponer de otras instalaciones, deberán encontrarse asimismo en buen estado.
  - La edificación y espacios libres contarán con una adecuada limpieza y salubridad.
- c. Condiciones de ornato:
  - Las fachadas, medianeras vistas y demás elementos exteriores de la construcción deberán encontrarse en buen estado de conservación, mediante el pintado y la limpieza, y la reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

**Artículo 7.30 Colaboración de la administración en la conservación de los inmuebles**

Cuando existan razones de utilidad pública o interés social que aconsejen la conservación de los inmuebles, las Administraciones competentes podrán subvencionar parte de los costes de acuerdo con la regulación que se establezca a través de los Programas de Ayuda a la Rehabilitación de Edificios u otras normativas o reglamentos de incentivos y fomento que se desarrollen.

**Artículo 7.31 Obligaciones particulares de los propietarios para la conservación y adecuación de edificios.**

1. Los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores de los edificios incluidos en el catálogo de Protección del presente Plan, deberán garantizar su conservación y, en su caso, promover las obras necesarias para la adecuación o recuperación de su conformación arquitectónica y de sus elementos de interés histórico y ambiental de acuerdo con su Nivel de Protección.

2. Cuando se intervenga sobre cualquier edificio que incluya elementos exteriores señalados como discordantes en la ficha de Catálogo y/o en Planos de Ordenación, los propietarios o titulares de derechos reales de dichos edificios deberán proceder a suprimir los citados elementos, sustituyéndolos, en su caso, por elementos conformes con las características arquitectónicas específicas del edificio y de acuerdo con las Condiciones de la presente Normativa. Esta obligación se extiende a los titulares de locales comerciales en planta baja, cuyas fachadas fuesen total o parcialmente disconformes.

Del mismo modo se procederá cuando un edificio tenga elementos no acordes con las determinaciones establecidas en la presente Normativa, aunque no estén expresamente identificados en el presente documento.

3. La propiedad acometerá a iniciativa propia el tipo de actuación que en cada caso establece el Plan, o la realizará a instancias de las Administraciones competentes mediante las órdenes de ejecución preceptivas.

#### Artículo 7.32 Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. El instrumento de planeamiento, y en su defecto la autoridad competente mediante la correspondiente norma, podrá delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Igualmente, estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.
2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores. Los municipios podrán requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

#### Artículo 7.33 Ordenes de ejecución de obras de conservación.

1. El Ayuntamiento y demás Administraciones, en el ámbito de sus competencias, podrá ordenar a los propietarios o titulares de derechos reales o poseedores, la ejecución de las obras necesarias para garantizar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato comprendidas en el deber general de conservación, así como la ejecución de las obras de conservación y mantenimiento de los edificios e instalaciones de acuerdo con el nivel de protección establecido en la presente Innovación.
2. La orden de ejecución podrá ser emitida de oficio por estas Administraciones o a instancias de cualquier interesado.
3. Las obras se ejecutarán a cargo de los propietarios en las condiciones que establece la legislación vigente.

#### Artículo 7.34 Ordenes de ejecución de obras de interés arquitectónico (tanto de carácter ordinario como extraordinario).

1. Los municipios podrán dictar Órdenes de ejecución de obras de conservación, rehabilitación o restauración de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar Órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al

entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El Ayuntamiento y demás organismos competentes, podrán ordenar la ejecución de obras de conservación o reforma en fachadas o espacios visibles de la vía pública, para su adecuación arquitectónica, o valoración estética y formal, de acuerdo con la Normativa del presente Plan.
3. La orden de ejecución distinguirá:  
Las obras comprendidas dentro del deber de conservación de los propietarios, definidas por tanto en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario.  
Las obras que excediesen de esos deberes, definidas en el concepto de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.
4. Las obras de carácter ordinario se ejecutarán a costa de los propietarios, sin perjuicio de que éstos puedan acceder a las ayudas económicas o de otro tipo establecidas por las Administraciones Públicas para la realización de actuaciones de esa naturaleza.
5. Las obras de carácter extraordinario que excedan del deber de conservación serán costeadas por la Entidad que las hubiera ordenado.
6. La emisión de órdenes de ejecución de obras de interés arquitectónico, se ajustará al siguiente procedimiento: La orden irá acompañada de una memoria descriptiva y documentos gráficos suficientes para la realización de las obras con su correspondiente presupuesto, señalando las formas de pago del mismo y el procedimiento para el control de su ejecución. El propietario expresará por escrito su conformidad con el contenido y presupuesto de las obras, procediendo a su ejecución y recibiendo el importe de las mismas que excediera de su deber de conservación, en las condiciones establecidas en la orden.  
La orden podrá limitarse a describir genéricamente, los contenidos de las obras, requiriendo al propietario para la presentación de la documentación técnica y presupuesto particularizado, con el fin de proceder, en su caso, a la aceptación del mismo y fijar sus condiciones de pago.

#### Artículo 7.35 Obras de interés arquitectónico o ambiental de carácter ordinario.

1. Son las obras cuya ejecución se encuentra determinada por el deber general de conservación de los edificios.
2. Se considerarán como obras de carácter ordinario, en fachadas o espacios públicos, medianeras o fachadas a patios que contuvieran elementos de interés, las siguientes:
  - Revocos, enfoscados y pinturas u otros revestimientos en paramentos verticales; reparación y reposición de materiales pétreos.
  - Obras de conservación y mantenimiento de adecuación de elementos arquitectónicos o decorativos existentes, como aleros y cornisas, cerrajerías, molduras, carpintería exterior, puertas de acceso o elementos de cubrición de patios, entre otros.
  - Obras de conservación y mantenimiento de frentes comerciales, siempre que ya se encontrasen adaptados básicamente a las características y composición arquitectónica del edificio.
  - Supresión o sustitución de elementos exteriores disconformes, como rótulos, carteles, cables, marquesinas, etc.

Asimismo, en fachadas de plantas bajas con alteraciones sustanciales de la composición original, o en frentes comerciales con elementos que ocultan pilares, pilastras u otros componentes de la estructura vertical o que incluyen otros elementos decorativos no conformes con las características y composición arquitectónica del edificio, se consideran obras de carácter ordinario las que permitan alcanzar una integración formal coherente, mediante la restitución de las partes que hubieran sido alteradas o la instalación de elementos adecuados.

#### Artículo 7.36 Obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario.

1. Son las obras cuya ejecución afecta a elementos arquitectónicos o decorativos protegidos por el presente documento.

2. Se considerarán específicamente como obras de carácter extraordinario, en fachadas a espacios públicos, medianeras o fachadas a patios:

Recuperación de acabados especiales en fachadas, que hayan sido alterados o suprimidos. Se incluirán en estas obras la supresión de revestimientos inadecuados y la restitución por otros conformes a las características arquitectónicas e históricas del edificio.

Obras de restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos originales del edificio, desaparecidos o irrecuperables por su grado de deterioro. Por ejemplo, se entienden incluidas entre estas obras las de restauración o recuperación de carpinterías singulares, las de restauración o reposición de balaustres originales, etc.

Obras de restitución de la composición original de fachadas.

3. Podrán ser también consideradas como obras de carácter extraordinario, las que se dirijan a la restauración o reposición de elementos arquitectónicos o decorativos en espacios interiores del edificio, como pavimentos o elementos ornamentales de paramentos verticales u horizontales de portales, escaleras, vidrieras decorativas, etc.
4. Las Administraciones competentes podrán cooperar en la conservación de los bienes del patrimonio histórico y en las obras de carácter extraordinario a través de los Programas previstos en el Plan u otros Programas o Convenios que se establezcan con carácter puntual.

**Artículo 7.37 Incumplimiento de las órdenes de ejecución y ejecución subsidiaria.**

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

1. Ejecución subsidiaria: Cuando los propietarios no realicen las obras exigidas en las órdenes de ejecución o las actuaciones de conservación, mantenimiento y custodia para las que fueran requeridos por la Administración competente, en el plazo y forma debidos, la Entidad que hubiese emitido la orden o el requerimiento, procederá a la ejecución subsidiaria de dichas obras.

Si se trata de obras comprendidas dentro del deber general de conservación de los inmuebles o de obras de interés arquitectónico de carácter ordinario, se exigirá su pago a los propietarios, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen aplicarse.

Si se trata de obras que excedieran del deber general de conservación al que se refiere la legislación urbanística vigente, o de obras de interés arquitectónico de carácter extraordinario, no podrá exigirse el pago de las mismas sino en la parte correspondiente al límite de dicho deber.

2. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
3. La expropiación del inmueble, con los procedimientos previstos en la legislación urbanística vigente, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

**Sección 7ª. Declaración de ruina y demolición de las edificaciones.**

**Artículo 7.38 Régimen general de ruina en el Conjunto Histórico.**

Será de aplicación lo determinado en el artículo 1.12 del Título I. De los Derechos y Deberes de los Propietarios de Suelo del presente documento, así como lo regulado en la legislación vigente en materia urbanística y en materia de patrimonio histórico.

**Artículo 7.39 Ruina y demolición en edificios catalogados y en el resto del Conjunto Histórico.**

La legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico en Andalucía regula las demoliciones que afectan a Bienes del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz en su artículo 38. En aplicación de sus determinaciones, el presente Plan contempla la siguiente regulación:



1. No procederá la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Podrán admitirse, excepcionalmente, demoliciones derivadas de la ejecución de proyectos de conservación, que exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
2. Las demoliciones que afecten a inmuebles integrantes del entorno de Bienes de Interés Cultural exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
3. Las demoliciones que afecten a inmuebles incluidos en Conjuntos Históricos, Sitios Históricos, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial o Zonas Patrimoniales, que no estén inscritos individualmente en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni formen parte del entorno de Bienes de Interés Cultural, exigirán la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, salvo que hayan sido objeto de regulación en el planeamiento informado favorablemente conforme al artículo 30.

En este sentido, el presente Plan, para edificios no inscritos en el CGPHA y en las zonas no afectadas por los entornos de BIC, regula las posibles demoliciones de inmuebles existentes que pudieran llevarse a cabo en el ámbito a través del Anexo 2. Regulación de las Demoliciones en el CH de Ronda y del plano OC.8. REGULACIÓN DE LAS DEMOLICIONES FUERA DE ENTORNOS DE BIC, que se describe a continuación.

En las áreas no afectadas por entorno de BIC se ha elaborado una planimetría específica en la que se identifican los siguientes elementos para cada una de las parcelas:

- a. Identificación de edificaciones recientes (posteriores a 2001), en las que se permiten las demoliciones.
  - b. Identificación de edificaciones discordantes, en las que se permiten las demoliciones.
  - c. Identificación del volumen principal de la edificación. Se trata con carácter general del edificio original, representativo de la tipología del inmueble.
  - d. Identificación de volúmenes secundarios susceptibles de demolición, renovación y/o nueva urbanización. Se trata de elementos que no forman parte de la tipología original (normalmente anexos posteriores y de pequeña entidad), que si bien se pueden mantener en su configuración actual, pueden ser demolidos o sustituidos por su escasa entidad y nulo valor patrimonial.
  - e. Identificación de volúmenes discordantes. Se trata de volúmenes reconocidos por el presente Plan, pero cuya configuración actual (material, formal o constructiva) no es acorde con los parámetros protegidos, y por tanto debe actuarse sobre ellos modificando su imagen actual, bien mediante demolición, sustitución o rehabilitación.
  - f. Identificación de volúmenes fuera de ordenación. Se trata de elementos no reconocidos por el presente Plan, y que por tanto deben eliminarse en futuras actuaciones sobre el inmueble. Normalmente son volúmenes que superan la altura media del ámbito, que generan medianeras discordantes o volúmenes indecorosos en patios y espacios posteriores que desvirtúan la tipología.
4. En relación a los inmuebles catalogados, que también han sido marcados en el citado plano, se ha tomado el mismo criterio que en el resto de edificaciones, si bien identificando de una manera más rigurosa el volumen principal. Además, en las fichas de catálogo se han contemplado como elementos excluidos de la catalogación aquellas zonas que no responden a la tipología original del inmueble, o los volúmenes fuera de ordenación o discordantes si los hubiese.
  5. Con carácter general, en el volumen principal de la edificación (definido en el punto 3.c.anterior) no están permitidas las demoliciones. Únicamente cuando la situación de la edificación haga inviable técnicamente la consolidación de la estructura, podrán autorizarse demoliciones, que podrán ser totales o parciales, siempre que se tramite previamente el expediente de ruina urbanística, según lo previsto en el artículo 1.12. Régimen General de la Ruina, en el que se personará, si así lo estima oportuno, la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

La declaración de ruina no conllevará automáticamente la demolición, ya que requerirá el pronunciamiento de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, que, si lo estima oportuno, podrá autorizar la sustitución del edificio, de un volumen del mismo, o de alguno de los elementos estructurales en estado de

ruina. Cuando la demolición de la edificación o de un volumen del mismo no sea total, los elementos estructurales y constructivos sustituidos mantendrán la técnica constructiva del elemento original (siempre que sea posible) y, en todo caso, serán compatibles con el resto de elementos a conservar.

En ningún caso la degradación de un Bien podrá suponer un incremento de la edificabilidad, ocupación o altura reconocidas en el presente Plan.

Cuando se declare el incumplimiento del deber normal de conservación, el órgano competente en autorización de obras en el ámbito del Conjunto Histórico podrá obligar, en la propuesta de sustitución del inmueble, a la adopción de determinadas técnicas constructivas que promuevan la conservación o mantenimiento de los modelos constructivos tradicionales de Ronda.

En la documentación previa necesaria para la autorización de la demolición 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.

6. No se considerarán demoliciones a efectos de lo determinado en el presente artículo las obras definidas en el punto E del *artículo 2.16 Tipos de Obras de Edificación*.

Sección 8ª. Expedientes para la descatalogación y/o Innovación del nivel de catálogo.

Artículo 7.40 Contenidos de los expedientes para la descatalogación y/o Innovación del nivel de catálogo de un inmueble.

1. La Descatalogación y/o Innovación del Nivel de Catalogo de un inmueble es un procedimiento excepcional y como tal debe entenderse. Solamente es posible tramitar estos expedientes cuando se demuestre la pérdida y /o disminución del valor patrimonial y arquitectónico por el que fueron objeto de su inclusión en el Catálogo, el estado de ruina física del inmueble, o la existencia de valores culturales en el edificio que justifiquen un aumento de su nivel de protección o su incorporación al Catálogo.
2. Cualquier Innovación del Catálogo de Protección del Plan se tramitará como Innovación de planeamiento y requerirá informe previo favorable y vinculante de la Consejería de Cultura.
3. La documentación mínima a presentar es la que a continuación se detalla pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los responsables de ambas administraciones (municipal y autonómica) a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:
  - Estudio de los valores patrimoniales del inmueble, realizado por un técnico competente con conocimiento en tutela patrimonial, en el que se analicen las etapas históricas constructivas del edificio, así como todos los valores que pueda presentar tales como los artísticos, históricos, tipológicos, etnográficos, etc; y relacionándolo con las propuestas arquitectónicas a realizar.
  - Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.
  - Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.
  - Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos, etc. que justifique los motivos de la Innovación, que afectará a todo o a parte del inmueble.
  - Proyecto Básico de intervención con la definición de sus plantas, alzados y secciones, y la indicación, en su caso, de aquellas partes del edificio primitivo que se conservan debidamente integradas dentro de la nueva edificación.
4. En el caso en que se proponga la descatalogación de un inmueble, en la nueva propuesta la superficie construida de la edificación resultante se verá reducida en un 20% con respecto a la del edificio catalogado que se demuela, y no podrá aumentar ni la altura de la edificación primitiva –tanto medida en metros como en número de plantas–, ni su ocupación en planta. Excepcionalmente, podrá autorizarse el aumento de la altura

libre hasta llegar al mínimo establecido por el plan al establecer las condiciones mínimas de habitabilidad de los edificios, siempre que ello no afecte a su adecuada inserción dentro de la trama urbana ni a la ocultación de vistas panorámicas señaladas expresamente por los planos de ordenación. Por último, deberá justificarse que las características volumétricas del nuevo inmueble son adecuadas para su correcta inserción dentro de la trama urbana.

5. En el informe vinculante de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico y/o en la Aprobación del Ayuntamiento, en el caso de que sea favorable, se podrá determinar el alcance de las obras y sistema de actuación a realizar en el edificio, pudiendo prohibirse entre otras cosas la realización de sótanos. El promotor actuará conforme a los criterios de esta normativa y a las directrices emanadas en la resolución de este expediente, que en todo caso deberá ser previo a la posible autorización de las obras de demolición.
6. Cuando se proponga la descatalogación de un edificio, las posibles licencias de demolición total o parcial no serán un hecho aislado, debiendo cumplir lo establecido en el punto C.2 del *artículo 7.39. Ruina y demolición en edificios catalogados y en el resto del Conjunto Histórico* del presente Plan, así como en la legislación vigente aplicable.

#### Sección 9ª. Condiciones de parcelación.

##### Artículo 7.41 Segregaciones y agregaciones en inmuebles catalogados.

1. En edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural, no están permitidas las agregaciones o segregaciones de parcelas. Solo se podrán modificar parcelarios excepcionalmente si con ello se pretende restituir un parcelario histórico y si la situación final supone una mejora para la conservación y preservación de los valores de las edificaciones del Conjunto Histórico. Con carácter excepcional y siempre con informe previo favorable de la Administración Cultural competente, se podrán permitir operaciones de agregación o segregación, si quedara demostrado debidamente en la documentación presentada al efecto que dicha operación es necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del bien inmueble.
2. La documentación mínima a presentar para solicitar cualquier Innovación del parcelario en un edificio catalogado es la que a continuación se detalla, pudiendo exigirse la aportación de una mayor documentación e inclusive la visita técnica del inmueble por parte de los responsables de ambas administraciones a fin de valorar in situ las condiciones y valores del mismo:
  - a. Estudio histórico del inmueble. Estudio de los valores patrimoniales del inmueble, realizado por un técnico competente con conocimiento en tutela patrimonial, en el que se analicen las etapas históricas constructivas del edificio, así como todos los valores que pueda presentar tales como los artísticos, históricos, tipológicos, etnográficos, etc; y relacionándolo con las propuestas arquitectónicas a realizar
  - b. Reportaje fotográfico actual tanto interior como exterior, reflejando: fachada/s, patio/s, acceso, escalera, otros espacios de comunicación, estancias principales, cubierta, detalles constructivos y elementos singulares o de valor.
  - c. Levantamiento del edificio a escala mínima 1:100, incluyendo plantas, alzados, cubiertas, secciones suficientes para definir con precisión la escala, perfil y elementos fundamentales del inmueble.
  - d. Memoria justificativa de las condiciones del edificio, descripción del mismo, elementos constructivos, etc. que justifique los motivos de la Innovación, que afectará a todo o a parte del inmueble.
  - e. Proyecto Básico de la edificación resultante de la operación con la definición de sus plantas, alzados y secciones.

##### Artículo 7.42 Situaciones de engalabernos.

1. Se entienden como engalabernos aquellas partes de edificaciones que no se encuentran dentro de los límites de la parcela sobre la que se alza, excediendo los límites de ésta de manera que invaden, se introducen o apoyan en el inmueble de la parcela colindante.
2. Las situaciones de engalabernos serán tratadas y resueltas de forma que se resuelvan en sentido de la recuperación y puesta en valor de la estructura parcelaria original del Conjunto Histórico.

3. En los casos en los que esto no sea posible, cuando se intervenga sobre un edificio que tenga un engalaberno en alguna o varias de sus plantas, la actuación en el edificio será integral, por lo que se intervendrá exteriormente de manera completa recuperando la fachada original del inmueble.
4. No se autorizarán actuaciones que generen nuevos engalabernos en el ámbito del Conjunto Histórico de Ronda.

**CAPÍTULO III: DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO****Sección 1ª. Disposiciones Preliminares.****Artículo 7.43 Objeto.**

Las normas contenidas en este Título tienen como objeto la regulación administrativa de la protección del Patrimonio Arqueológico para garantizar la conservación, investigación y difusión de los bienes arqueológicos incluidos en el ámbito de la Innovación del PGOU del Sector Conjunto Histórico de Ronda.

**Artículo 7.44 Definición de Patrimonio Arqueológico.**

1. De acuerdo con el artículo 40.1 de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y 47.1 de la Ley 14/2.007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía, se define el Patrimonio Arqueológico como los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forma parte, asimismo, de ese Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.
2. Por tanto, las presentes Ordenanzas establecen a efectos normativos una caracterización del Patrimonio Arqueológico como: todos aquellos depósitos, artefactos, y edificaciones producidos por la actividad humana a lo largo de la Historia susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica. Quedan igualmente incluidas las Unidades Negativas (también denominadas interfaces) y los elementos naturales o ecofactos.
3. Tal y como establece el artículo 47.2. de la Ley 14/2007, de PHA, son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz y sean descubiertos como consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole o por azar, todo ello de acuerdo con la legislación del Estado.

**Artículo 7.45 Legislación sectorial de referencia.**

En el ámbito del Plan de Protección para el Sector Conjunto Histórico de Ronda.

la legislación de aplicación en materia de arqueología está constituida por:

- a. La Ley 16/ 1985 del Patrimonio Histórico Español.
- b. La Ley 14/ 2007 del Patrimonio Histórico Andaluz.
- c. El Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado por el Decreto 168/ 2003 de 17 de junio, que regula las actividades arqueológicas, al que se ajusta la presente Ordenanza.
- d. El Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por el Decreto 19/1995.

**Artículo 7.46 Intervenciones arqueológicas.**

Tipos de actividades arqueológicas:

- a. Proyecto General de Investigación Arqueológica, el programa o acción investigadora que, siguiendo el método científico, pretende recabar todo tipo de información y formular y corroborar hipótesis acerca de un determinado territorio o espacio en relación a su conocimiento arqueológico e histórico. Asimismo, podrán ser objeto de un Proyecto General de Investigación la conservación y puesta en valor de bienes susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica. En ellos deberán contenerse las actividades arqueológicas que se realicen en su desarrollo, así como los criterios, metodología, los estudios complementarios o las actuaciones sobre los bienes objeto de investigación.

- b. Excavación arqueológica, tanto terrestre como subacuática, la remoción de tierra y el análisis de estructuras realizados con metodología científica, destinada a descubrir e investigar toda clase de restos históricos o paleontológicos, así como los componentes geomorfológicos relacionados con ellos.
- c. Prospección arqueológica, la exploración superficial y sistemática sin remoción de tierra realizada con metodología científica, tanto terrestre como subacuática, dirigida al estudio, investigación o detección de vestigios arqueológicos o paleontológicos. También tendrá la consideración de prospección arqueológica el uso de instrumentos y técnicas que permitan detectar objetos y estructuras por debajo del nivel del suelo, tales como teledetección, métodos geofísicos en sus distintos tipos, detectores de metales, etc.
- d. Control arqueológico de movimientos de tierra, el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida y recuperación de bienes muebles. Tendrán la consideración de control arqueológico de movimientos de tierra las inspecciones de los trabajos de dragados de fondos subacuáticos.
- e. Análisis de estructuras emergentes, la documentación de las estructuras o elementos arquitectónicos y unidades de estratificación que forman o han formado parte de un inmueble. Dicha actividad podrá completarse, en su caso, mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.
- f. Reproducción y estudio directo de arte rupestre, el conjunto de trabajos de campo orientados a la investigación y documentación gráfica de los motivos figurados y sus soportes.»

**Artículo 7.47 Clases de Excavaciones Arqueológicas.**

- 1. El Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por el Decreto 168/2003 en su artículo 3 clasifica la excavación arqueológica en las siguientes modalidades:
  - a. Excavación arqueológica extensiva: aquella en la que predomina la amplitud de la superficie a excavar, con el fin de permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos.
  - b. Sondeo arqueológico: es la remoción de tierra en la que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, con la finalidad de documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos tendrá la consideración de sondeo arqueológico.
  - c. Control arqueológico de movimientos de tierra: es el seguimiento de las remociones de terreno realizadas de forma mecánica o manual, con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles.
  - d. Análisis arqueológico de estructuras emergentes que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

**Artículo 7.48 Hallazgos Casuales.**

- 1. Con carácter general, tienen la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41 de la Ley 16/1985 del PHE y 50 de la Ley 14/2007 PHA.
- 2. En el ámbito del Conjunto Histórico, que se encuentra cautelado arqueológicamente en su totalidad, las obras o intervenciones sometidas a licencia municipal contarán con la preceptiva intervención arqueológica establecida en función de la zona en la que se ubiquen, por lo que en estos casos no tiene sentido hablar de hallazgos casuales.
- 3. No tendrá la consideración de hallazgo casual aquellas actividades, no autorizadas por la Administración, tendentes a localizar, remover y/o extraer objetos y restos materiales que posean los valores que son propios

del Patrimonio Histórico. En estos casos, será de aplicación el régimen sancionador previsto en la legislación patrimonial vigente y, en caso de ser constitutivos de delito, será de aplicación la legislación penal.

4. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Ronda, será el establecido en los artículos 50 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y 79 y siguientes del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico.
5. El Ayuntamiento de Ronda, en su deber de colaborar activamente en la protección del Patrimonio Histórico, dispondrán las medidas necesarias para garantizar la salvaguarda de patrimonio arqueológico, tanto en caso de hallazgo casual, como para su prevención. Ello sin menoscabo de las funciones de la administración cultural competente.

Sección 2ª. Régimen de Autorización y Ejecución de las Intervenciones Arqueológicas.

Artículo 7.49 Administración competente.

Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la administración competente para la autorización de Actividades Arqueológicas y tutela relacionados con el Patrimonio Arqueológico es la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía.

Artículo 7.50 Régimen de autorizaciones de las actividades arqueológicas.

1. Será necesaria la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de Proyectos Generales de Investigación Arqueológica y de las siguientes actividades arqueológicas en Andalucía: excavaciones y prospecciones arqueológicas, terrestres o subacuáticas, análisis de estructuras emergentes y la reproducción y estudio del arte rupestre.

La realización del control arqueológico de movimientos de tierra, estará sujeto, con carácter previo a su inicio, a declaración responsable en la que se realice una descripción de la actuación y en la que se manifieste que la dirección de la actividad arqueológica cumple con los requisitos legales y reglamentarios previstos.

En ningún caso, esta declaración responsable eximirá de cumplir con las restantes obligaciones reglamentarias referidas al desarrollo de la actividad arqueológica y al pronunciamiento sobre los resultados de la misma por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 7.51 Financiación de los costes de las Actividades Arqueológicas.

1. Los costes de las Actividades Arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, serán financiados íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el Artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.
2. Las actividades arqueológicas que afecten a dominio público serán financiadas por los organismos interesados en las actuaciones de edificación o urbanización previstas.
3. Las compañías de servicios urbanos que realicen instalaciones sobre viario o espacios públicos asumirán el coste derivado de las actividades arqueológicas a que dieran lugar la implantación de las infraestructuras correspondientes.

Artículo 7.52 Proyectos de Actividad Arqueológica y otros documentos asociados a dichas intervenciones.

1. El Proyecto de Actividad Arqueológica definirá las condiciones en las que debe llevarse a cabo la actividad arqueológica y constituye el punto de partida de la intervención general sobre la parcela.
2. Dicho Proyecto de Actividad, así como cualquier documento asociado, cumplirá los requisitos fijados en la normativa sectorial de referencia, así como los establecidos por la administración competente en materia de Patrimonio Histórico encargada de su autorización.

Artículo 7.53 Medidas de Actuación tras la Actividad Arqueológica en las unidades de análisis arqueológico.

Cualquier actuación o medida cautelar a realizar tras una actividad arqueológica debe estar autorizada y sujeta a lo establecido por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, para lo que se seguirá el trámite

reglamentariamente establecido en el vigente Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio (BOJA 134, de 15 de julio de 2003).

Sección 3ª. Niveles de Cautela Arqueológica. Zonificación.

Artículo 7.54 Ámbito de aplicación.

1. Los niveles de cautela arqueológica se delimitan en el "OC.5. Cautelas Arqueológicas" de la presente Innovación del Conjunto Histórico de Ronda, mediante el grafiado de perímetros cerrados.
2. En esta zonificación arqueológica, las normas derivadas de los niveles de cautela asignados, serán de aplicación sobre las parcelas, vías y espacios públicos de éstos ámbitos.
3. De la conjunción de cada tipo de zona, su nivel de cautela y el tipo de proyecto a realizar se derivarán los tipos de intervenciones arqueológicas a considerar sobre parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos de éstos ámbitos.

Artículo 7.55 Niveles de Cautela Arqueológica.

Los diferentes niveles de cautela arqueológica establecidos en el Conjunto Histórico de Ronda son:

- ZONA A. Zonas de Conservación Integral
- ZONA B. Recinto Amurallado
- ZONA C. Arrabal Bajo y el Albacar
- ZONA D. Zonas de Alta Conservación
- ZONA E. Zonas de Vigilancia Arqueológica

Artículo 7.56 ZONA A. Zonas de Conservación Integral

1. Corresponde con este nivel el ámbito grafiado en el Plano de Ordenación "OC.5. Cautelas Arqueológicas" como Zona A. Se trata de ámbitos con alta probabilidad de existencia de restos arqueológicos.

Se corresponde con la zona más alta del barrio de La Ciudad, lugar de asentamiento histórico más antiguo. Es también la zona donde mejor se conserva el registro, además de presentar mayor potencia. Por esta razón es también el sector en el que se ha documentado la secuencia más completa de la ciudad.

2. En ésta zona se debe atender a una política de conservación preferente, fomentando las actuaciones de conservación, puesta en valor y/o adecuación del entorno, con el objetivo de integrar elementos ya detectados en dichas actuaciones, y de propiciar la segura conservación de elementos del patrimonio arqueológico a detectar en el futuro.

3. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Conjunto Histórico de Ronda incluidos en este nivel, serán objeto de las actividades arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

4. Cautelas arqueológicas establecidas en el subsuelo:

El nivel de conocimientos que poseemos sobre esta zona de la ciudad nos permite abogar por un grado de protección en el que se desaconseje todo movimiento de tierra que afecte al subsuelo, excepto los necesarios para la cimentación mediante losa de hormigón (o riostras siempre que la profundidad de afección de los pozos no sea superior a la de una losa de hormigón) y aquellos derivados de la realización de obras públicas para instalación de infraestructuras. Los movimientos de tierras mencionados se realizarán a mano y contarán con excavación con sondeos o en extensión hasta cota de afección. Se prohíbe, por tanto, la ocupación del subsuelo para cualquier uso, ya sea éste sótano o garaje.

En esta zona, sólo se contempla la excavación en extensión en aquellos casos en los que, bien por razones de investigación, bien por el estado que puedan presentar los restos derivados de una vigilancia o excavación para cimentación mediante losa de hormigón, se estime la necesidad de documentar el registro para la puesta en valor de los restos. Esta operación, llegado el caso, sería financiada íntegramente por la administración local a través del Museo de Ronda y de la Oficina Técnica Municipal de Arqueología.

5. Cautelas arqueológicas establecidas en estructuras emergentes:

Para los inmuebles catalogados por el presente documento, en las obras de edificación, restauración, conservación o rehabilitación que afecten a estructuras de alto valor patrimonial, conjuntamente con el proyecto de obra que se someta a licencia urbanística, se deberá presentar un proyecto de actividad arqueológica redactado por un técnico arqueólogo cualificado ante la Administración Cultural competente, para el análisis previo de las estructuras emergentes que pudieran existir. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, el análisis arqueológico de estructuras emergentes previo a la ejecución de las obras.

6. Para los Bienes de Interés Cultural (BIC) de esta zona será de aplicación lo expresado en la Legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico.

7. Para la protección de los restos arqueológicos subyacentes en esta zona se establecen una serie de condiciones específicas:

- Cualquier remoción del terreno que se produzca en edificaciones, solares o espacios públicos, debe ir precedida de la realización de una intervención arqueológica, cuyo alcance será determinado por la administración competente para su autorización, previa propuesta del arqueólogo municipal.
- En las zonas donde existan restos emergentes conocidos se realizará un análisis de estructuras emergentes que valore la importancia y significación de los mismos, de forma previa a la ejecución del proyecto de obra.

8. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, soterramiento de conducciones de gas, telefonía, electricidad y otros, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico de movimientos de tierra, sin perjuicio de que de acuerdo con el conocimiento del registro se puedan plantear sondeos arqueológicos puntuales.

9. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra serán preferentemente manuales.

10. Se contemplarán las siguientes condiciones particulares de protección:

- a. La viabilidad de cualquier intervención quedará vinculada al resultado de las investigaciones arqueológicas, debiendo quedar garantizada la no afección a los posibles restos de interés que aparezcan, con la adopción de las medidas necesarias para la preservación de las posibles estructuras y la puesta en valor de las mismas,
- b. En el caso de que los restos descubiertos sean susceptibles de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (C.G.P.H.A.), la Administración Cultural competente instará la incoación de los expedientes correspondientes.
- c. En relación al tratamiento de los posibles restos, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.54. Medidas de Actuación tras la Actividad Arqueológica en las unidades de análisis arqueológico de la presente normativa.

11. Toda intervención requiere la autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico para lo que se seguirá el trámite reglamentariamente establecido (actualmente Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio. Boja 134, de 15 de julio de 2003).

Delimitación literal de la zona.

Su delimitación literal sería la siguiente: al Norte, enlazando con la plaza de María Auxiliadora, con las calles Sor Ángela de la Cruz, San Juan Bosco, plaza del Gigante y plaza Juan de Dios de Córdoba. Desde esta plaza arranca su delimitación por el Este, con las calles Armiñán, Escalona y Cuesta de las Imágenes, la cual también cierra por el Sur y enlaza con la cornisa del Tajo, iniciando así su delimitación Oeste hasta la plaza de María Auxiliadora.

Parcelas y manzanas catastrales afectadas.

Manzanas 66815, 66816, 66828, 67811, 67813, 67819, 67828. Parcelas 02 a la 08, y 13 de la manzana 68800. Manzanas 68803, 68812 y 68820.

Artículo 7.57 ZONA B. Recinto Amurallado



1. Corresponde con este nivel el ámbito del Conjunto Histórico de Ronda grafiado en el plano de ordenación "OC.5. Cautelas Arqueológicas" como Zona B. El tratamiento específico que requieren las murallas en cuanto al tipo de intervención y a su conservación hacen que, de igual forma, queden recogidas en una zona particular.
2. Tales zonas se identifican con las áreas, manzanas o parcelas que integran, apoyan o invaden sectores de la cerca amurallada de la ciudad. Su diferenciación como zona viene motivada por la especificidad de los restos que se pretenden conservar, así como por la metodología arqueológica a emplear, basada en la excavación y en la lectura de paramentos. Las medidas de conservación, en este caso, siempre tenderán a la integración de los restos y a su liberación de toda construcción ajena a los mismos.
3. Las obras que se realicen en estas parcelas, en inmuebles o solares, tenderán de forma obligatoria a la conservación, consolidación y/o puesta en valor de los restos encontrados tanto emergentes como soterrados. Se fomentará la puesta en valor de las fortificaciones y estructuras edilicias emergentes en el paisaje urbano, facilitando su visita.
4. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra tendrán que ejecutarse manualmente.
5. Para todo tipo de obras de edificación y/o de urbanización, con remoción de suelo, conjuntamente con el proyecto que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, deberá presentarse un Proyecto de Actividad Arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes.  
En todo caso, la actividad arqueológica preventiva de análisis de estructuras emergentes se realizará de forma previa a la ejecución de las obras y en función de sus resultados se preverá, en su caso, otro tipo de actividad arqueológica durante la ejecución de las obras con objeto de garantizar su preservación.
6. En el caso de remoción del subsuelo, será obligatoria la realización de una excavación arqueológica extensiva sobre el cien por cien (100%) de la superficie de la intervención.
7. En el caso de los restos de murallas les será de aplicación la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico, al tratarse de Bienes de Interés Cultural en la categoría de Monumento.  
Para el resto de estructuras emergentes se atenderá a lo estipulado en esta normativa para el análisis de estructuras edilicias emergentes.
8. Se prohíbe la construcción de sótanos en las parcelas incluidas en este Nivel de Cautela.
9. Las actividades arqueológicas que se desarrollen en esta zona tendrán el carácter de preventivas, según lo expresado en el Artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de 17 de Junio de 2003.
10. Toda intervención requiere la autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico para lo que se seguirá el trámite reglamentariamente establecido (actualmente Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio. Boja 134, de 15 de julio de 2003).

#### Delimitación literal de la zona

Hace referencia a todas las áreas, manzanas y parcelas que integran, apoyan o invaden sectores de la cerca amurallada de la ciudad. Esto origina dos áreas definidas de la ciudad: la muralla Oeste, junto a la plaza de María Auxiliadora, y las murallas del Carmen, al Este, ambos entornos separados por las zonas A y D de esta propuesta.

#### Parcelas y manzanas catastrales afectadas

Muralla Oeste: Parcelas 13, 14 y 15 de la manzana 66836. Parcela 01 de la manzana 68800.

Muralla Este: Parcela 02 de la manzana 68786. Parcelas 18 y 19 de la manzana 68789. Manzanas 68797 y 68806.

Parcelas 01 y 12 a la 21 de la manzana 68815. Parcelas 03, 04, 05 y 07 de la manzana 68846.

#### Artículo 7.58 ZONA C. Arrabal Bajo y el Albacar

1. Corresponde con este nivel el ámbito grafiado en el Plano de Ordenación "OC.5. Cautelas Arqueológicas" como Zona C. Se corresponde con dos áreas bien definidas de la ciudad, como son el Arrabal Bajo, en donde se sitúan los Baños Árabes, y el Albacar. En ambos casos la protección urbanística debe ser integral, previendo sólo su uso con fines recreativos y culturales.

2. Se prohíbe cualquier uso que no sea el recreativo cultural, permitiéndose sólo la intervención arqueológica para la conservación y puesta en valor de los restos tanto emergentes como soterrados. En este sentido, la realización de intervenciones en estos dos lugares debe estar precedida de un programa de investigación, conservación y difusión de los restos claramente definido, que establezca las áreas de mayor prioridad en la actuación con vistas a una interpretación secuencial y de conjunto de lo que fuera un barrio islámico de tradición artesanal e industrial. A esta programación se debe acompañar un estudio económico de inversión que posibilite la reactivación de un área que en la actualidad se mantiene al margen de la ciudad. La programación y la financiación, dado el carácter de estos dos espacios, deberá ser pública o concertada, según el caso.
3. Toda intervención requiere la autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico para lo que se seguirá el trámite reglamentariamente establecido (actualmente Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio. Boja 134, de 15 de julio de 2003).

**Delimitación literal de la zona**

Se corresponde con dos áreas bien definidas de la ciudad, como son el Arrabal Bajo y el Albacar.

**Parcelas y manzanas catastrales afectadas**

De manera íntegra tanto el Arrabal Bajo o de San Miguel como el Albacar. En ambos casos se da la circunstancia de no estar contemplados los inmuebles en el catastro de urbana.

**Artículo 7.59 ZONA D. Zonas de Alta Conservación**

1. Corresponde con este nivel el ámbito grafiado en el Plano de Ordenación "OC.5. Cautelas Arqueológicas" como Zona D. Supone la zona que afecta a la mayor parte de los tres ámbitos que hemos diferenciado en el Conjunto Histórico: La Ciudad, San Francisco y Padre Jesús. Se trata de ámbitos con cierta probabilidad de existencia de restos arqueológicos.
2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Conjunto Histórico de Ronda incluidos en este nivel, serán objeto de las actividades arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.
3. Para los Bienes de Interés Cultural (BIC) de esta zona será de aplicación lo expresado en la Legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico.
4. Para los inmuebles catalogados por la presente Innovación, en las obras de edificación, restauración, conservación o rehabilitación que afecten a estructuras de alto valor patrimonial, conjuntamente con el proyecto de obra que se someta a licencia urbanística, se deberá presentar un proyecto de actividad arqueológica redactado por un técnico arqueólogo cualificado ante la Administración Cultural competente, para el análisis previo de las estructuras emergentes que pudieran existir. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, el análisis arqueológico de estructuras emergentes previo a la ejecución de las obras.
5. La cautela arqueológica para la denominada Zona D será la actividad arqueológica preventiva de excavación por sondeos o extensión. Los tipos de actividad arqueológica y sus dimensiones estarán en función del grado de protección arqueológica y de la actuación urbanística que se pretenda llevar a cabo, que implique obras o transformación en el suelo.
6. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, soterramiento de conducciones de gas, telefonía, electricidad y otros, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico de movimientos de tierra, sin perjuicio de que de acuerdo con el conocimiento del registro se puedan plantear sondeos arqueológicos puntuales.
7. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra serán preferentemente manuales.

8. A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes que pudiesen existir, la construcción de sótano quedará en todo caso condicionada a la aparición de restos según informe de técnico arqueólogo competente que serán previamente valorados por la Administración Cultural competente, que establecerá las medidas de protección adecuadas, llegando incluso a la prohibición de la construcción del sótano si procede.
9. Las actividades arqueológicas que se desarrollen en esta zona tendrán el carácter de preventivas, según lo expresado en el Artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de 17 de Junio de 2003.
10. Toda intervención requiere la autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico para lo que se seguirá el trámite reglamentariamente establecido (actualmente Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio. Boja 134, de 15 de julio de 2003).

#### Delimitación literal de la zona.

Quedan diferenciados 4 ámbitos en el Conjunto Histórico.

En el ámbito Noreste, en el Barrio de Padre Jesús, la delimitación literal sería la siguiente: al Norte, ligando con calle Santa Cecilia, las calles Cuesta de las Piletas, plaza de la Oscuridad y Durazno. De ahí se enlaza, para definir su límite Este, con calle Peñas, acogiendo a su paso las calles Felicidad y Tomillas, y continuando por la calle Molino de Alarcón, con cuya curva llega a definir su límite Sur también. Su delimitación Oeste queda construida en su totalidad por la calle Santa Cecilia.

En el ámbito central, La Ciudad, la delimitación literal sería la siguiente: al Norte, toda la calle Tenorio hasta conectar con las calles Armiñán, Ruedo Doña Elvira, y Cuesta de Santo Domingo. Desde aquí, se enlaza para generar la delimitación Este con la calle Marqués de Salvatierra, Paseo de Chefchauen, Plaza de la Exigara y calle Goleta, enlazando para la delimitación Sur con la calle Armiñán hasta la plaza de Abul-Beka. Finalmente, la delimitación Oeste queda fijada por la plaza Juan de Dios de Córdoba y las calles Sor Ángela de la Cruz, San Juan Bosco y plaza del Gigante.

En La Ciudad surge un ámbito sur menor configurado por ambos márgenes de la carretera de las Imágenes, en su tramo desde la calle Espíritu Santo hasta su acercamiento al margen del Tajo, es decir, todo el recorrido que colinda a sur con el Castillo del Laurel y las ruinas de la Alcazaba.

En el ámbito Sur, el Barrio de San Francisco, la delimitación literal sería la siguiente: a Este, Oeste y Sur, coincide con la delimitación del Conjunto Histórico. A Norte, la delimitación se conforma por el margen noroeste de la calle Salvador Marín Carrasco, sumándose la calle Prado Nuevo hasta la mitad sur de Plaza Ruedo Alameda, y conectando finalmente con las calles Sauco y Marbella.

#### Parcelas y manzanas catastrales afectadas.

Barrio del Padre Jesús: manzanas 70851, 70853, 70855, 70861 y 70867. Parcelas 18 a la 32, 34 a la 38, 40 a la 46, 63 a la 66, y 68 de la manzana 70877. Manzanas 71843 y 71845. Parcelas 01, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 y 14 de la manzana 71855. Manzanas 71859 y 71861.

La Ciudad-norte: manzanas 67821, 67830 y 67839. Parcelas 09 a la 12 de la manzana 68800. Manzana 68804. Parcelas 02 a la 11, y 22 de la manzana 68815. Manzanas 68808, 68823, 68824, 68825, 68836, 68838 y 68839.

La Ciudad-sur: parcelas 01 y 03 a la 16 de la manzana 68786. Parcelas 01 a 17 de la manzana 68789.

Barrio de San Francisco: parcela 01 de la manzana 66739. Manzana 66776. Parcelas 16 y 17 de la manzana 67732. Parcela 01 de la manzana 67735. Parcelas 01, 02, 03, 04 y 20 de la manzana 67739. Manzanas 67751, 67761, 67766, 67769, 67769, 67771, 67776 y 67779. Parcelas 01 a la 05, 07 a la 15, 18, 19, 21 a la 25, 27, 28, 29 y 31 de la manzana 67788. Manzanas 68751, 68759 y 68762. Parcelas 01 a la 20, 22 a la 28, y 30 de la manzana 68765. Manzanas 68777 y 69771.

#### Artículo 7.60 ZONA E. Zonas de Vigilancia Arqueológica (Resto del Conjunto Histórico).

1. Corresponde con este nivel el ámbito grafiado en el Plano de Ordenación "OC.5. Cautelas Arqueológicas" como Zona E. Se trata de los terrenos declarados Conjunto Histórico no cautelados en los niveles previos. En el plano se diferencia el ámbito incluido en suelo urbano (Zona E.1) del ámbito exterior al suelo urbano (Zona E.2). Se trata de ámbitos donde no se tiene noticia fehaciente de la existencia de estructuras arqueológicas soterradas.

2. Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al Suelo urbano incluidos en este nivel, serán objeto de las actividades arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.
3. Para los Bienes de Interés Cultural (BIC) de esta zona será de aplicación lo expresado en la Legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico.
4. Para los inmuebles catalogados por la presente Innovación en las categorías de Valor Monumental (M) o Valor Singular (S), en las obras de edificación, restauración, conservación o rehabilitación que afecten a estructuras de alto valor patrimonial, conjuntamente con el proyecto de obra que se someta a licencia urbanística, se deberá presentar un proyecto de actividad arqueológica redactado por un técnico arqueólogo cualificado ante la Administración Cultural competente, para el análisis previo de las estructuras emergentes que pudieran existir. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, el análisis arqueológico de estructuras emergentes durante la ejecución de las obras.
5. Para las obras de edificación o demolición, total o parcial, que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble o parcela, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse un control arqueológico de movimiento de tierras que podrá derivar a excavación arqueológica extensiva o sondeo arqueológico, en el caso en que aparezcan restos arqueológicos. En todo caso, deberá ser la Delegación Provincial de Cultura la que determine el porcentaje y la cota de afección de obra e intervención. Se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. El tipo de actividad antes señalado deberá entenderse a título orientativo, fijándose la entidad de la misma en función de la importancia de los hallazgos que hayan sido realizados, y siempre bajo la autorización del organismo competente en la tutela del patrimonio arqueológico.
6. Para las obras de urbanización e infraestructura, las de movimientos de tierras, soterramiento de conducciones de gas, telefonía, electricidad y otros, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico de movimientos de tierra, sin perjuicio de que de acuerdo con el conocimiento del registro se puedan plantear sondeos arqueológicos puntuales.
7. Los movimientos de tierras a realizar en esta zona para cualquier tipo de obra podrán ejecutarse por medios mecánicos, debiendo en todo caso contar el preceptivo control arqueológico de movimientos de tierra.
8. A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes que pudiesen existir, la construcción de sótano quedará en todo caso condicionada a la aparición de restos según informe de técnico arqueólogo competente que serán previamente valorados por la Administración Cultural competente, que establecerá las medidas de protección adecuadas, llegando incluso a la prohibición de la construcción del sótano si procede.
9. Las actividades arqueológicas que se desarrollen en esta zona tendrán el carácter de preventivas, según lo expresado en el Artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de 17 de Junio de 2003.
10. Toda intervención requiere la autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico para lo que se seguirá el trámite reglamentariamente establecido (actualmente Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio. Boja 134, de 15 de julio de 2003).

#### Delimitación literal de la zona.

Al tratarse del suelo restante inserto, su límite exterior coincide con la delimitación del Conjunto Histórico, hasta llegar al barrio de San Francisco, con el que limita a sur. Sin embargo, internamente queda delimitado al Este por la zona de Alta Conservación del barrio del Padre Jesús, así como puntualmente por la zona del Recinto Amurallado Este, propio de las Murallas del Carmen, y la zona del Arrabal Bajo. Por el Oeste, en el interior delimita con los ámbitos norte y sur de la zona de La Ciudad, por la zona de Conservación Integral y por la zona del Albarcar.

Parcelas y manzanas catastrales afectadas.

Manzanas 65898, 65910 y 65910. Parcelas 01 a la 12 de la manzana 66836. Manzanas 66858, 66867 y 66875. Parcelas 08 a la 17 de la manzana 66885. Manzanas 66889, 67855, 67859, 67869, 67878 y 67881. Parcelas 02 y 20 a la 22 de la manzana 67889. Parcela 11 de la manzana 67891. Manzanas 68840, 68846, 68856, 68864, 68866, 68871 y 68873. Parcelas 03, 07 y 09 a la 20 de la manzana 68883. Manzanas 68887, 69843, 69846, 69848, 69859, 69867, 69873, 69876, 69883 y 69887. Parcelas 05 a la 10 de la manzana 69891. Manzana 69897. Parcelas 02 a la 17 de la manzana 69899. Parcelas 01, 04 a la 17 y 47 a la 61 de la manzana 70877. Manzanas 70888, 70889 y 70892. Parcelas 15 a la 30, y 42, de la manzana 70895. Manzana 70897. Parcela 20 de la manzana 70906. Parcelas 01 y 06 a la 14 de la manzana 71865. Parcelas 09 a la 19 de la manzana 71867. Manzanas 71879, 71881 y 71898. Parcelas 06 a la 12 de la manzana 71908. Parcelas 19, 22 a la 32, 34 a la 37, 39 y 42 de la manzana 72872. Parcelas 13 a la 23 de la manzana 72893. Parcelas 11, 12 y 13 de la manzana 72898. Parcela 5 de la manzana 72901. Parcelas 6, 26, 32 y 33 de la manzana 67788. Manzanas 68776 y 69773.

#### Artículo 7.61 Liberaciones de cautelas arqueológicas.

1. Podrán quedar libres de cautelas arqueológicas las parcelas sometidas a excavaciones arqueológicas previas que hayan afectado a una cantidad igual o superior al 75% de su superficie, y cuyos resultados hayan sido negativos. Será preceptiva la aportación por arqueólogo competente de la documentación técnica ante la Administración Cultural que justifique la posible liberación de cautelas.
2. En el supuesto de aquellos inmuebles que hayan provocado una fuerte remoción del subsuelo, que afecte a una cantidad superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de parcela, mediante la disposición de plantas sótano o similares que haya eliminado, supuestamente, la totalidad de los niveles arqueológicos fértiles, podrán quedar igualmente liberados de cautelas, previo estudio individualizado y aportación por arqueólogo competente de la documentación técnica ante la Administración Cultural que justifique la posible liberación, siempre que no se prevean nuevas obras fuera del porcentaje de la parcela edificada.
3. Será motivo de sanción, una vez aprobado y en vigor el presenta Plan las actuaciones de remoción del tipo descrito en el punto 2 que no cuenten con las autorizaciones pertinentes.
4. En el supuesto de que se prevean obras que superen la superficie edificada del punto 2, se atenderá a lo dispuesto sobre las actividades arqueológicas preceptivas según el Nivel de Cautela asignado a la zona en que se encuentre la parcela.
5. Podrán quedar libres de cautelas arqueológicas aquellas intervenciones que no supongan remoción del subsuelo. En los niveles de cautela arqueológica Zonas D y E, en los casos en los que la afección al subsuelo sea mínima, se podrá proponer la liberación de cautelas previa aportación por arqueólogo competente de la documentación necesaria ante la Administración Cultural que justifique que los niveles arqueológicos de interés se encuentran por debajo del nivel de profundidad afectado. Quedan en todo caso exceptuadas de posibles liberaciones de cautelas las intervenciones de este tipo en parcelas pertenecientes a los Niveles de Cautela Arqueológica Zonas A, B y C.
6. La liberación de cautelas arqueológicas quedará sometida en todo caso a la autorización por parte de la Administración Cultural competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

#### Sección 4ª. Sujetos responsables de las Actividades Arqueológicas.

##### Artículo 7.62 Administración Competente.

Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la administración competente para la autorización de Actividades Arqueológicas y tutela relacionados con el Patrimonio Arqueológico es la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía.

##### Artículo 7.63 Técnicos competentes para la dirección de las Actividades Arqueológicas.

Tal y como establece el artículo 6. Solicitantes de autorización para la realización de actividades arqueológicas del vigente Reglamento de Actividades arqueológicas, podrán solicitar autorización para realizar actividades arqueológicas:

- a. Las personas físicas, nacionales o extranjeras, que cuenten con la titulación académica de Licenciatura en el ámbito de las Humanidades, y acrediten formación teórica y práctica en arqueología, o con una titulación análoga obtenida en universidades extranjeras cuyos títulos hayan sido reconocidos por el Estado español y aporten los criterios de reconocimiento.
- b. Los equipos de investigación nacionales o extranjeros, que cuenten entre sus miembros con personal especializado que esté en posesión de las titulaciones académicas oficiales a que se refiere la letra a) de este artículo.
- c. Los Departamentos de Universidades Españolas competentes en materia de arqueología.
- d. Los Museos Provinciales que cuenten con sección de Arqueología y Museos Arqueológicos Provinciales de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- e. Los Institutos, Centros y Departamentos relacionados con el patrimonio arqueológico del Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
- f. Las Administraciones Públicas que cuenten con personal debidamente titulado o acreditado para ello conforme a lo dispuesto en la letra a) de este artículo

Por otra parte, el artículo 53. Solicitudes de la Ley 14/2007 de PHA determina que:

1. Podrán solicitar autorización para realizar actividades arqueológicas:
  - a. Las personas físicas, individualmente consideradas o formando equipos de investigación, que cuenten con la titulación o acreditación profesional que normativamente se determine.
  - b. Los departamentos de universidades u otras instituciones científicas, españolas o comunitarias, relacionados con la investigación del Patrimonio Arqueológico.
  - c. Los museos arqueológicos o que cuenten con sección de Arqueología.
  - d. Los institutos de Prehistoria y Arqueología del Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
  - e. Las Administraciones Públicas que pretendan realizar tales actividades directamente y cuenten con el personal debidamente titulado o acreditado para ello.

Cuando se trate de personas físicas, equipos de investigación o instituciones científicas extranjeras no comunitarias, la solicitud se acompañará de informe emitido por otra persona o institución española de entre las enumeradas en este apartado.

2. En todo caso la solicitud habrá de ir suscrita por la persona con titulación suficiente y acreditada experiencia que asuma la dirección de los trabajos.
3. Por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá recabarse de los organismos y autoridades competentes la información precisa para comprobar los datos referentes a titulación y experiencia profesional.

Sección 5ª. Normas de Procedimiento.

Artículo 7.64 Actos sujetos a previa autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en atención al conocimiento y la protección del Patrimonio Arqueológico.

1. Quedan sujetos a la previa autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico, los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados en los ámbitos cautelados por el presente Plan.

Artículo 7.65 Procedimiento para la tramitación de actividades arqueológicas relacionadas con la concesión de las licencias de edificación, demolición y remoción del Subsuelo.

1. El expediente de autorización de las actuaciones arqueológicas relacionadas con las obras de edificación, demolición y remoción del subsuelo se iniciará en el Ayuntamiento de Ronda en el momento de la solicitud de la correspondiente licencia.
2. Una vez analizada la propuesta de intervención, la Comisión Técnica Municipal a la que hace referencia el Título Preliminar de la presente Normativa, a través del arqueólogo municipal, informará sobre el tipo de

intervención arqueológica a realizar, en función del Nivel de Cautela arqueológica establecido en el presente plan para la parcela o área afectada y del alcance de la intervención.

3. Una vez comprobado que el proyecto objeto de licencia cumple con el resto de determinaciones establecidas en el presente Plan y si no existen otros inconvenientes, el Ayuntamiento de Ronda podrá otorgar licencia condicionada a la previa intervención arqueológica. En la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma, hará constar los siguientes extremos relativos a la protección del Patrimonio Arqueológico:
  - El tipo de actividad arqueológica necesaria, en función del informe contemplado en el punto anterior.
  - La obligación del promotor de realizar dicha actividad de acuerdo con la reglamentación vigente.
  - La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto no exista autorización por la Consejería Competente en Materia de Patrimonio Histórico.
  - La obligación por parte del promotor, en su caso, de asumir las medidas de conservación preventiva a las que se hace referencia la legislación vigente, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.
4. El promotor de la intervención, cuando se cumplan los condicionantes establecidos en el artículo denominado "Liberaciones de cautelas arqueológicas" del presente Capítulo, podrá solicitar a la Consejería Competente en Materia de Patrimonio Histórico la liberación de la cautela arqueológica impuesta. La solicitud quedará sometida en todo caso a la autorización por parte de la Administración Cultural competente en materia de protección del patrimonio histórico.
5. En caso de que no se solicite o no se autorice la liberación de cautelas, con carácter previo al inicio de las obras, se deberá solicitar la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de la actividad arqueológica que corresponda.

El procedimiento de autorización se desarrollará con arreglo a los trámites reglamentariamente establecidos, y en la resolución por la que se conceda la autorización se indicarán las condiciones especiales a las que deban sujetarse los trabajos, siguiendo la aplicación de la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva debe atenerse a lo dispuesto en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades arqueológicas, y su ejecución, a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento de Actividades Arqueológicas aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio (BOJA 134, de 15 de julio de 2003).
6. Realizada la actividad arqueológica y evaluados sus resultados, se determinará por el órgano competente las previsiones que habrán de incluirse en el proyecto de intervención cuando resulte necesaria la consolidación, integración o renovación del Patrimonio Arqueológico (tal y como establece el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía).
7. Igualmente, cuando del resultado de la actividad arqueológica se deduzca la necesidad de realizar cambios o ajustes en el proyecto de obra que ha obtenido licencia, el promotor deberá solicitar la Innovación de la misma para adaptarla a las nuevas circunstancias sobrevenidas.
8. En la tramitación de actuaciones con cautela arqueológica no sujetas a licencia urbanística, según la legislación vigente, se seguirán los mismos cauces que en el procedimiento ordinario para actuaciones con licencia.

#### CAPÍTULO IV: DE LOS ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS

##### Artículo 7.66 Definición.

Se incluyen en esta categoría aquellos espacios y elementos urbanos que destacan en el ámbito del Conjunto Histórico de Ronda, ejemplos de su trazado histórico y vestigio de sus tradiciones.

##### Artículo 7.67 Clasificación de los elementos y espacios urbanos.

Los elementos y espacios urbanos catalogados en el presente documento se incluyen en las siguientes tipologías:

- Mobiliario urbano

- Fuentes
- Cruces
- Jardines
- Espacios públicos
- Viales

Los elementos urbanos de interés tienen la cualidad de inmuebles, y por tanto, no pueden ser trasladados ni separados de las edificaciones o ámbitos en los que se ubican y a los que están ligados.

**Artículo 7.68 Elementos y Espacios Urbanos: Mobiliario urbano, fuentes y cruces.**

1. Los elementos de esta categoría incluidos en el Catálogo de Protección, serán protegidos, conservados y mantenidos por la Administración Tutelar del Municipio en cuanto a sus características formales, funcionales y materiales. Los valores históricos y/o artísticos de las mismas deberán respetarse en la medida en que así lo especifique su correspondiente ficha de Catálogo.
2. Cuando estos elementos se encuentren en el ámbito de un espacio público protegido, la intervención sobre los mismos tendrá en consideración lo expresado en la ficha de Catálogo correspondiente.

**Artículo 7.69 Elementos y Espacios Urbanos: Espacio Público, Viales y Jardines.**

1. La protección del Espacio Público, Viales y Jardines del Conjunto Histórico de Ronda se realiza mediante la inclusión en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural que acompaña al presente Plan.
2. Los espacios públicos y viales incluidos en el Catálogo del presente Plan, poseen características espaciales de alto interés como elementos caracterizadores de la historia urbana del Conjunto Histórico de Ronda, así como valores ambientales y/o etnológicos, como ámbitos de representación y relación social de sus habitantes. En los espacios urbanos, se protegerán las fachadas e imagen de los edificios que los contienen, como parte generadora del vacío urbano.
3. Los jardines incluidos en esta categoría del Catálogo del presente Plan, poseen características espaciales y ambientales de alto interés, así como para el entendimiento de la configuración urbana de la ciudad.

**Artículo 7.70 Condiciones Particulares de Protección.**

1. Las intervenciones que se realicen sobre los Espacios Públicos, Viales y Jardines incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural del presente Plan deberán mantener la estructura básica de los mismos, los elementos del mobiliario urbano singularizados en el Catálogo y el arbolado existente.
2. En la documentación mínima para las actuaciones en estos espacios protegidos, se incluirá el levantamiento de los edificios que lo conforman, así como un estudio histórico de la evolución del espacio urbano detallado y a lo largo del tiempo. Igualmente, en el caso de espacios urbanos afectados por entorno de algún BIC, se deberán señalar las posibles particularidades o necesidades concretas de protección o formalización que esto les requiera, justificando la idoneidad de la actuación que se pueda proponer frente a los valores patrimoniales protegidos del BIC.

**CAPÍTULO V: DEL PATRIMONIO ETNOLÓGICO E INDUSTRIAL**

**Artículo 7.71 Definición del Patrimonio Etnológico.**

Según lo expresado por la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz en su artículo 61.1, "Son bienes integrantes del Patrimonio Etnológico Andaluz los parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de la comunidad de Andalucía".

**Artículo 7.72 Definición del Patrimonio Industrial.**

Según lo expresado por la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz en su artículo 65.1, "El Patrimonio Industrial está integrado por el conjunto de bienes vinculados a la actividad productiva, tecnológica, fabril y de la ingeniería de la Comunidad Autónoma de Andalucía en cuanto son exponentes de la historia social, técnica y económica de esta comunidad."

**Artículo 7.73 Protección del Patrimonio Etnológico e Industrial.**



La protección del patrimonio etnológico e industrial del Conjunto Histórico de Ronda se realiza mediante la inclusión de los elementos vinculados con actividades y formas de vida tradicionales, así como a las actividades productivas, en el Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.

En las categorías del patrimonio etnológico e industrial se incluyen las siguientes tipologías de elementos:

- Edificios agropecuarios
- Edificios industriales
- Infraestructuras

Desde la administración municipal se tomarán las medidas necesarias para el mantenimiento y conservación de los edificios y espacios del patrimonio etnológico e industrial.

Las obras permitidas serán conservación, restauración, rehabilitación, tendentes a la recuperación y puesta en valor de los elementos catalogados, muchos de ellos en mal estado de conservación e incluso ruina.

#### CAPÍTULO VI: DEL PATRIMONIO NATURAL

##### Artículo 7.74 Definición del Patrimonio Natural.

Se denomina patrimonio natural al conjunto de bienes y recursos de la naturaleza, fuente de diversidad biológica y geológica, que tiene un valor relevante ambiental, paisajístico, científico o cultural.

##### Artículo 7.75 Protección del Patrimonio Natural.

En el ámbito del Plan se catalogan en esta categoría 2 zonas.

-Por un lado, el denominado sitio natural del Tajo (Nivel A-Singular), que engloba el propio Tajo de Ronda y las laderas este y oeste incluidas en el ámbito del Conjunto Histórico. Si bien en dicho ámbito se superponen varias protecciones de carácter ambiental (Monumento Natural Tajo de Ronda, Reserva de la Biosfera Sierra de las Nieves y Paisajes Singulares PS-3 del PEPMF), el Plan también cataloga este ámbito por sus valores patrimoniales, etnológicos, arqueológicos y paisajísticos de especial singularidad.

-También se cataloga en esta categoría, si bien en un nivel inferior (Nivel B-Genérico), los terrenos situados en suelo urbano al sureste del barrio de Santa Cecilia. Se trata de una ladera que, pese a estar situada en suelo urbano, conserva su carácter natural y su interés paisajístico.

Desde la administración municipal se tomarán las medidas necesarias para el mantenimiento del carácter natural de estas zonas y se evitará su transformación y la pérdida de sus cualidades paisajísticas.

#### CAPÍTULO VII: DEL PAISAJE URBANO

##### Sección 1ª. Disposiciones generales

##### Artículo 7.76 Instrumentos para proteger el paisaje urbano.

La conservación de la imagen de la ciudad tradicional en el ámbito propuesto por el presente documento como Conjunto Histórico de Ronda así como la calidad del medio ambiente urbano en la ciudad en general, se realiza mediante una serie de medidas que, sumadas a las restantes normas de protección contenidas en este Título, se concretan en:

- a. El establecimiento de Condiciones de Estética y armonización de las nuevas edificaciones en las distintas zonas del Conjunto Histórico, que quedan recogidas en el Título X. Condiciones Tipológicas y Estéticas de las Edificaciones de estas Normas Urbanísticas.
- b. El establecimiento de normas que regulan las instalaciones exteriores a los edificios, comprendidas en el Capítulo I del Título IX. Normas Básicas de la Edificación y Condiciones Particulares de las Distintas Calificaciones de Suelo Urbano.
- c. Las normas para la conservación de elementos visibles de impacto visual en el medio urbano.
- d. Las limitaciones a la publicidad exterior en el ámbito del Conjunto Histórico y del medio urbano en general.

##### Artículo 7.77 Conservación de elementos visibles.

1. El Ayuntamiento o autoridad competente podrá ordenar por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y reforma aunque no estuvieran previamente incluidas en el Plan en los siguientes casos:
  - a. Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianeras al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos así como su composición y acabado como fachada.
  - b. Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.
2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados se conservarán igualmente en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

### Sección 2ª. Protección del Arbolado

#### Artículo 7.78 Árboles singulares

1. Se considerarán Árboles Singulares sujetos a una protección especial, los que se relacionan en la tabla incluida en el punto 5 del presente artículo.
2. Se tendrán en cuenta tanto árboles individualizados como conjunto de árboles que, por su proximidad, forman una masa arbórea singular.
3. Además del arbolado establecido en el punto 5, se aplicará lo dispuesto en la presente Sección al resto de arbolado identificado como tal con los planos de Catálogo del Plan, o cualquier otro elemento que sea declarado por el Excmo. Ayuntamiento de Ronda como Árbol singular. Para ello, se creará el Catálogo municipal de Árboles Singulares del Término Municipal de Ronda.
4. La declaración de árboles o conjuntos singulares podrá recaer sobre ejemplares o conjuntos tanto de titularidad municipal como de otra administración pública o de titularidad privada.
5. Listado preliminar de Árboles Singulares del Conjunto Histórico de Ronda:

Especie	Nombre Común	Cantidad	Localización	Propiedad
<i>Abies pinsapo</i>	Pinsapo	2	Alameda del Tajo	Excmo. Ayto de Ronda
<i>Cedrus deodara</i>	Cedro	2		
<i>Fagus sylvatica</i>	Haya	2		
<i>Pinus pinea</i>	Pino piñonero	1		
<i>Pistacia terebinthus</i>	Cornicabra	1		
<i>Sequoiadendron giganteum</i>	Secuoya gigante	1		
<i>Taxus baccata</i>	Tejo	1		
<i>Phoenix canariensis</i>	Palmera canaria	1	Calle Cuesta de las Imágenes	Excmo. Ayto de Ronda
<i>Sophora japonica</i>	Sófora	1	Calle Espíritu Santo	Excmo. Ayto de Ronda
<i>Phoenix canariensis</i>	Palmera canaria	4	Calle Manuel Montero	Particular

Cupressus sempervirens	Ciprés común	4	Calle San Juan Bosco	Excmo. Ayto de Ronda
Pinus pinea	Pino piñonero	1	Casa del Rey Moro	Particular
Cedrus deodara	Cedro	1	Casa Don Bosco	Particular
Cupressus sempervirens	Ciprés común	1		
Phoenix canariensis	Palmera canaria	4		
Cupressus sempervirens	Ciprés común	12	Convento Madre de Dios	Particular
Phoenix canariensis	Palmera canaria	1		
Abies pinsapo	Pinsapo	2	Jardines de Cuenca	Excmo. Ayto de Ronda
Cedrus deodara	Cedro	1		
Phoenix canariensis	Palmera canaria	3		
Taxus baccata	Tejo	2		
Juglans regia	Nogal	1	Murallas del Carmen	Excmo. Ayto de Ronda
Cedrus deodara	Cedro	1	Palacio Mondragón	Excmo. Ayto de Ronda
Phoenix canariensis	Palmera canaria	1		
Cedrus deodara	Cedro	4	Parking El Castillo	Excmo. Ayto de Ronda
Cedrus deodara	Cedro	-	Paseo Blas Infante	Excmo. Ayto de Ronda
Celtis australis	Almez	2		
Juglans regia	Nogal	1		
Magnolia gland.	Magnolio	1		
Prunus laurocer.	Falso laurel	1		
Prunus serrula.	Cerezo japonés	-		

Cedrus deodara	Cedro	1	Plaza de la Merced	Excmo. Ayto de Ronda
Phoenix canariensis	Palmera canaria	2		
Cedrus deodara	Cedro	1	Plaza de la Oscuridad	Excmo. Ayto de Ronda
Cedrus deodara	Cedro	1	Plaza Duquesa de Parcent	Excmo. Ayto de Ronda
Cupressus arizonica	Ciprés de Arizona	1		
Phoenix canariensis	Palmera canaria	2		
Taxus baccata	Tejo	2		
Abies pinsapo	Pinsapo	2	Plaza María Auxiliadora	Excmo. Ayto de Ronda
Cedrus deodara	Cedro	2		
Cercis siliquastrum	Árbol del amor	1		
Magnolia grandiflora	Magnolio	1		
Pinus sylvestris	Pino silvestre	2		
Ulmus glabra	Olmo de montaña	1		
Abies pinsapo	Pinsapo	1	Plaza Ruedo Alameda	Excmo. Ayto de Ronda
Abies pinsapo	Pinsapo	1	Restaurante Abades	Particular
Cedrus deodara	Cedro	1		

Abies pinsapo	Pinsapo	1	Restaurante El Morabito	Particular
Arbutus unedo	Madroño	1		
Cedrus deodara	Cedro	1		
Juglans regia	Nogal	1		
Phoenix canariensis	Palmera canaria	2		
Pittosporum tob	Pitosporo	1		
Tilia tomentosa	Tilo	1	Villa Paz	Particular
Cedrus deodara	Cedro	1		
Phoenix canariensis	Palmera canaria	1		
Casuarina equisetifolia	Casuarina	-		
Celtis australis	Almez	-	Alameda del Tajo	Excmo. Ayto de Ronda
Platanus x hispanica	Plátanos de sombra	-		
Tilia tomentosa	Tilo	-		

Pinus sp.	Pino	-	Calle Manuel Montero	Particular
Phoenix canariensis	Palmera canaria	-	Hotel Reina Victoria	Particular
Pinus sp.	Pino	-		
Tilia tomentosa	Tilo	-	Paseo Blas Infante	Excmo. Ayto de Ronda
Cupressus arizonica	Ciprés de Arizona	7	Plaza Duquesa Parcent	Excmo. Ayto de Ronda
Cupressus sempervirens	Ciprés común	22		

Platanus x hispanica	Plátanos de sombra	-	Plaza Ruedo Alameda	Excmo. Ayto de Ronda
Populus alba	Álamo blanco	-		
Ulmus sp.	Olmo	-		

**Subsección Primera. Normas generales de protección****Artículo 7.79 Servidumbres**

1. La declaración de un árbol o conjunto arbóreo singular supondrá declarar las servidumbres necesarias para:
  - a. El acceso a árbol o conjunto por parte de los servicios técnicos de la Delegación de Parques y Jardines del Ayuntamiento, para la vigilancia y control de los ejemplares, previo acuerdo con la propiedad para fijar la fecha de la visita.
  - b. La instalación y conservación de señales indicadoras de la condición de árboles o conjunto arbóreos singulares, previo acuerdo con la propiedad al respecto, y siempre que la señalización no cause perjuicios a las propiedades donde se ubiquen los ejemplares o al uso al que se dedican.
  - c. La realización de trabajos de conservación del arbolado cuando resulten esenciales para su supervivencia y no hayan sido acometidas por los titulares.
2. Quedan excluidos de esta servidumbre los árboles situados en terrenos gestionados por Patrimonio Nacional, así como los situados en terrenos de administraciones públicas donde existan limitaciones de acceso por motivos de defensa o seguridad nacional.
3. Las servidumbres establecidas no podrán afectar al desarrollo de las previsiones recogidas en el planeamiento general, si bien se procurará buscar su compatibilidad en el diseño y ejecución.

**Artículo 7.80 Entorno de protección**

1. Los árboles y conjunto arbóreos singulares contarán con un entorno de protección, que se define como el área donde el árbol o conjunto vegetal y se encuentra arraigado, que le sirve de sostén y donde encuentra su sustento.
2. El entorno de protección podrá establecerse por la Delegación de Parques y Jardines de forma específica para cada árbol o conjunto, de manera que quede garantizada su buena salud y conservación. En este caso, deberá reflejarse en la ficha descriptiva del árbol o conjunto.
3. Cuando no exista una definición expresa del entorno de protección de un árbol o conjunto singular se aplicará el mayor de los siguientes valores:
  - a. Área definida por una circunferencia de radio 1,2 veces la altura del árbol, centrada en el eje de su tronco.
  - b. Área ocupada por la proyección de la copa del árbol en el plano horizontal, ampliado su radio 1,2 veces.
  - c. Área en la que se observan las raíces superficiales del árbol.
  - d. En el caso de conjuntos arbóreos, el entorno de protección se determinará por la superposición de los entornos de cada árbol individual.
4. Dentro del entorno de protección de cada árbol o arboleda, se respetarán las edificaciones ya existentes siempre que gocen de reconocimiento en el planeamiento y su situación no sea irregular o resultado de infracción urbanística.
5. Cuando el planeamiento urbanístico vigente prevea la edificación o urbanización de algún suelo que se encuentre dentro del entorno de protección de un árbol o arboleda singulares, se estudiará en detalle la forma de hacer compatibles la previsión de dicho planeamiento con la protección especial del arbolado.

**Artículo 7.81 Identificación**

1. Los árboles singulares situados en suelo urbano se identificarán mediante una placa instalada junto al ejemplar en la que conste, al menos, su especie, nombre común o local si lo hubiere, fecha de declaración y número de registro en el Catálogo.

2. Los conjuntos arbóreos singulares situados en suelo urbano se identificarán mediante una placa instalada junto al conjunto en la que conste, al menos, el nombre del conjunto, las especies que lo forman, la fecha de declaración y el número de registro en el Catálogo.
3. Por parte del Ayuntamiento de Ronda se aprobará un tipo de placa para los árboles y conjuntos arbóreos singulares. Mientras tanto, las mismas se diseñarán según criterios de sencillez, dimensión mínima y menor impacto en el entorno en el que se ubica situándose en el suelo junto al conjunto o ejemplar.
4. Los propietarios de los árboles catalogados tendrán establecida una servidumbre para la colocación de identificaciones, según se establece en el artículo de Servidumbres de la presente Subsección, siempre que la señalización no cause perjuicios a las propiedades donde se ubiquen los ejemplares o al uso al que se dedican.

#### Subsección Segunda. Normas particulares de protección

##### Artículo 7.82 Obligaciones de los propietarios y responsabilidades

1. Será obligación del titular o titulares del árbol o conjunto arbóreo velar por su adecuada conservación y mantenimiento, dentro de los límites normales de las buenas prácticas al respecto. Así, no se podrá exigir a la propiedad actuaciones de conservación o mantenimiento del árbol singular declarado que superen lo exigido para cualquier árbol o conjunto situado en la misma ubicación.
2. Los propietarios de árboles o conjuntos arbóreos clasificados como singulares deberán notificar a la Delegación de Parques y Jardines cualquier síntoma de decaimiento que pudieran apreciar en ellos, no debiendo aplicar ninguna medida o tratamiento que pueda resultar lesivo para los árboles sin la autorización del Ayuntamiento.
3. El Ayuntamiento de Ronda colaborará en la protección y conservación de los árboles o conjuntos arbóreos singulares, pudiendo asumir de forma íntegra las labores de mantenimiento cuando superen las necesidades habituales o cuando se considere preferible para la conservación del ejemplar o ejemplares, previo acuerdo suscrito con la propiedad.
4. Deberá realizarse una inspección de los árboles singulares al menos una vez cada dos años, que será competencia del Ayuntamiento de Ronda en los árboles y conjuntos arbóreos declarados.

##### Artículo 7.83 Actuaciones prohibidas

1. En los árboles singulares quedará prohibido:
  - a. Dañar, mutilar, deteriorar, arrancar o dar muerte a cualquier árbol singular.
  - b. Cualquier manipulación tales como clavar puntas, atar columpios, escaleras, cables, ciclomotores, bicicletas o cualquier otro elemento, así como trepar o subir a ellos.
  - c. Modificar física o químicamente su entorno de protección de forma que se produzca algún daño a los ejemplares.
  - d. Instalar plataformas, objetos o carteles que puedan dañar significativamente su tronco, ramaje o raíces.
  - e. Instalar en el árbol o en su entorno de protección cualquier objeto, estructura o construcción que pueda dificultar o impedir la visión del ejemplar o conjunto protegido, salvo motivo justificado mediante informe específico emitido por los servicios técnicos de la Delegación de Parques y Jardines.
  - f. Depositar, aun de forma transitoria, materiales de obra sobre los alcorques de los árboles o verter en ellos cualquier clase de productos tóxicos o residuales.
  - g. Transplantar los ejemplares, salvo autorización expresa del Ayuntamiento.
2. En los árboles y conjuntos arbóreos singulares quedará prohibido:
  - a. Dañar, mutilar o deteriorar los árboles del conjunto.
  - b. Cortar o arrancar árboles del conjunto sin autorización expresa del Ayuntamiento.
  - c. Cualquier afección como clavar puntas, atar a los mismos columpios, escaleras, cables, ciclomotores, bicicletas o cualquier otro elemento.
  - d. Modificar física o químicamente su entorno de protección de forma que se produzca algún daño a los ejemplares.

- e. Instalar plataformas, objetos o carteles que puedan dañar significativamente su tronco, ramaje o raíces.
- 3. En las calles urbanas que acogen alineaciones catalogadas como conjuntos arbóreos singulares quedará prohibido:
  - a. El empleo de pavimentos en aceras o calzadas, que, por su proporción de terreno sellado en relación con el terreno natural, limite el drenaje natural o afecten al esponjamiento y aireación del suelo.
  - b. Una regulación del tráfico y disposición del estacionamiento de vehículos que represente un grave riesgo para la salud del arbolado, previo informe de los servicios técnicos de la Delegación de Parques y Jardines.
- 3. Se evitará la plantación de arbustos, arboles o plantas trepadoras en todas las murallas urbanas de Ronda. Del mismo modo, se eliminarán todas las plantas invasoras existentes en la actualidad en dichos espacios. En referencia a las plantas adosadas existentes en la actualidad en determinados sectores de nuestras murallas (como por ejemplo Almocabar) se procederá a su eliminación pues su permanencia afecta a la protección y conservación de este Bien de interés cultural.

**Artículo 7.84 Actuaciones permitidas**

En los árboles y conjuntos arbóreos singulares se autoriza:

- a. La recolección de frutos y semillas en árboles singulares y en conjuntos arbóreos, previa autorización del Ayuntamiento, siempre y cuando afecte o pueda afectar a su regeneración natural.
- b. La recolección de restos de talas y podas.
- c. La retirada de madera en caso de muerte de algún ejemplar. En este caso, será precisa autorización previa del Ayuntamiento, quien deberá certificar la muerte del pie.
- d. Las podas y tratamientos selvícolas, con autorización expresa del Ayuntamiento, y siempre que resulten beneficiosas para el ejemplar o la masa.
- e. Las actuaciones de conservación del árbol o conjunto arbóreo y su entorno.
- f. La promoción de actividades educativas, científicas o turísticas relacionadas con el árbol o conjunto, siempre que no perjudiquen el estado del ejemplar o ejemplares.
- g. La realización de tratamientos fitosanitarios que resulten beneficiosos para los ejemplares.
- h. El aprovechamiento racional de conjuntos arbolados para el mantenimiento y legítima extracción de rentas de sus producciones, siempre que no pongan en peligro la supervivencia de los árboles.
- i. La instalación de plataformas o elementos destinados al fomento de la fauna, con la autorización del Ayuntamiento.
- j. La corta de ejemplares en conjuntos arbóreos singulares, cuando sea recomendable para la gestión de la masa, y siempre que exista un plan técnico de gestión firmado por un titulado forestal universitario (Ingeniero Técnico Forestal, Ingeniero de Montes y las titulaciones de Grado que habiliten para el ejercicio de cualquiera de estas profesiones reguladas), y que dicho plan cuente con la autorización expresa del Ayuntamiento.

**Artículo 7.85 Poda de árboles y conjuntos arbóreos singulares**

- 1. La poda de árboles o conjuntos arbóreos singulares, en caso de que se considere necesaria, deberá ser autorizada y supervisada por los Servicios Técnicos Municipales del Área de Parques y Jardines, y su ejecución diseñada y dirigida por un arborista certificado preferentemente, o en su defecto por un titulado en alguna especialidad medioambiental con reconocida experiencia en el ámbito de la arboricultura.
- 2. Se excluyen de esta determinación los ejemplares situados en terrenos gestionados por Patrimonio Nacional y los ejemplares incluidos en el Catálogo Regional, cuya autorización de poda corresponderá a la Consejería competente en materia de medioambiente.
- 3. Además, se excluyen los ejemplares situados en terrenos forestales sujetos a instrumentos de ordenación aprobados por la Consejería competente en materia de medioambiente.

**Artículo 7.86 Trabajos en el entorno de protección de árboles o conjuntos arbóreos singulares**

1. No se permitirán actuaciones en el entorno de protección de los árboles o conjuntos arbóreos singulares que pueda perjudicar su estado vegetativo, vigor, estabilidad o desarrollo.
2. Cualquier actuación, se trate de obra o proyecto, promovida por un particular o compañía, por algún departamento del propio Ayuntamiento o por una contrata de éste, precisará autorización expresa de la Delegación competente en materia de Parques y Jardines. Para la tramitación de dicha autorización se establecerá una fórmula reglada y eficaz, con un impreso de solicitud específico a cumplimentar por el solicitante y con un plazo máximo para la resolución no superior a 15 días.
3. La solicitud de autorización de trabajos en el entorno de protección de árboles o conjuntos arbóreos singulares deberá incluir:
  - a. Relación de los trabajos previstos, incluyendo planos de los mismos.
  - b. Estimación del área de expansión del árbol o conjunto arbóreo.
  - c. Evaluación de los efectos de los trabajos sobre el árbol o conjunto arbóreo.
  - d. Justificación técnica de que la actuación no alterará el nivel freático en la zona.
  - e. Medidas de protección del arbolado durante las obras.
4. Si la Delegación competente en materia de Parques y Jardines lo considera oportuno, para garantizar la aplicación de las medidas definidas se podrá establecer una fianza, cuyo importe máximo será el valor del árbol o árboles afectados, valorados de acuerdo con la Norma Granada.

**Artículo 7.87 Conservación y mejora**

1. El Ayuntamiento de Ronda pondrá los medios y presupuestos necesarios para el estudio, conservación y mantenimiento de los árboles y conjuntos arbóreos singulares de su titularidad, así como de particulares.
2. El Ayuntamiento de Ronda promoverá convenios de colaboración con otras administraciones titulares de árboles o conjuntos arbóreos singulares, o competentes en su gestión, para su conservación.
3. Siempre que sea factible se deberán retirar los pavimentos existentes en las inmediaciones de los árboles o conjuntos arbóreos singulares, al menos en el círculo de proyección de su copa, para mejorar la aireación del suelo.
4. El Ayuntamiento de Ronda intensificará los cuidados selvícolas en árboles y conjuntos arbóreos singulares para limitar la competencia de otros árboles, la pérdida de vigor de los ejemplares o los riesgos para su estabilidad. Estos trabajos podrán ser podas, corta de ramas secas, eliminación de chupones, tratamientos fitosanitarios, entrecavado de alcorques, escardas, apeo de árboles no singulares del entorno que puedan resultar perjudiciales, etc.
5. Los propietarios de los árboles y conjuntos catalogados tendrán establecida una servidumbre de acceso a los técnicos municipales o personal debidamente acreditado para la adecuada conservación de los ejemplares, según se establece en la presente Normativa.
6. En los terrenos gestionados por Patrimonio Nacional o por la Junta de Andalucía, será este organismo el responsable de los trabajos de conservación y mejora.

**Artículo 7.88 Vigilancia**

1. Corresponderá al Ayuntamiento de Ronda la vigilancia de los posibles daños o eventualidades que puedan afectar a los árboles o conjuntos arbóreos singulares o al medio que los rodea cuando estos sean de titularidad municipal.
2. Corresponderá a sus propietarios la vigilancia de los posibles daños o eventualidades que puedan afectar a los árboles o conjuntos arbóreos singulares o al medio que los rodea cuando estos sean de titularidad privada o pertenezcan a otra administración pública, salvo que exista un convenio firmado al respecto que especifique otra cosa.
3. Los propietarios de árboles o conjuntos arbóreos singulares deberán comunicar a los servicios técnicos municipales cualquier circunstancia o incidencia que pudiera afectar a la pervivencia o la estética del árbol o conjunto arbóreo o del medio que lo rodea.



**Artículo 7.89 Compatibilidad con el planeamiento**

1. Los instrumentos de carácter espacial, temporal, económico o de gestión que afecten a parcelas donde se ubiquen árboles singulares deberán adoptar las determinaciones necesarias para garantizar su conservación y persistencia.
2. Los instrumentos de ordenación detallada que afecten a parcelas donde se ubiquen árboles singulares o su entorno próximo deberán ser informado favorablemente, como requisito previo a su aprobación, por los servicios técnicos de la Delegación de Parques y Jardines del Ayuntamiento de Ronda.

**Sección 3ª. Normas para el control de la contaminación visual o perceptiva.****Artículo 7.90 Medidas encaminadas a la descontaminación visual.**

De acuerdo con lo previsto en el art. 19 LPHA sobre contaminación visual o preceptiva, el presente Plan contiene una exhaustiva relación de medidas que eviten la contaminación de los bienes incluido en su ámbito, que se desarrolla en los artículos siguientes. De esta manera, se detallan explícitamente los elementos enumerados en el artículo 19.2 de la LPHA, para corregir sustancialmente o suprimir los contenidos de contaminación visual que degradan valores patrimoniales de bienes protegidos o impiden o distorsionan su contemplación.

**Artículo 7.91 Control de las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar la percepción del paisaje.**

1. Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible y se propicie la adecuación a su topografía natural, tanto del perfil edificado como del parcelario, de la red de caminos y de las infraestructuras lineales. En ningún caso podrán urbanizarse suelos con pendientes medias superiores al 50%.
2. Se prohíben las construcciones sobre elementos dominantes, cúspides del terreno, o que afecten a la silueta, salvo cuando forme parte de la restauración del monumento y no se modifique sustancialmente la relación del mismo con el paisaje en el que se inserta.
3. Se permiten las obras de infraestructuras y equipamientos de utilidad pública en las localizaciones mencionadas en el párrafo anterior, siempre que se justifique técnicamente que es el único lugar posible donde se pueden instalar frente a otras alternativas que supongan un menor impacto para el paisaje.
4. Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. No se admitirán actuaciones individuales que distorsionen el cromatismo, la textura y las soluciones constructivas de los edificios o del conjunto en el cual se ubiquen.
5. Preferentemente se utilizarán técnicas tradicionales que respeten las cualidades de textura y colores originales de los elementos compositivos y constructivos. Los criterios de intervención serán aquellos que se desprenden de los dictámenes e informes de seguridad emitidos por técnicos, entidades y organismos competentes según la legislación vigente.
6. No se permitirá que la situación o dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales rompan la armonía del paisaje o desfiguren su visión.
7. Los propietarios de las construcciones tienen que mantenerlas en condiciones de conservación, limpieza, seguridad, salubridad y ornamento público. Desde la óptica del paisaje urbano, la obligación de mantenimiento incluye toda la piel del edificio: las fachadas, los terrados y las cubiertas, las paredes medianeras descubiertas, los rótulos y la numeración de calles, la identificación comercial, los accesos, los espacios libres o ajardinados y las instalaciones complementarias de los inmuebles, como también los portales profundos que se dejan ver, a través de rejillas, desde la fachada.

**Artículo 7.92 Control de las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos.**

1. Se evitará el cableado aéreo en calles y fachadas en las nuevas instalaciones, siempre que ello sea técnica y económicamente viable. Todo el cableado debe ir preferentemente integrado en la urbanización y la edificación, de forma que no altere el paisaje. La sustitución del cableado existente, vinculada a licencias de

edificación se verificarán conforme al contenido de la ordenanza municipal de licencias vigente en el municipio de Ronda.

2. En coordinación con las diferentes empresas de suministro, se diseñará y aprobará por parte del Ayuntamiento de Ronda, un tipo de hornacina y tapa de contador, acorde a la normativa vigente, con el tamaño más reducido posible, que cumpla los requisitos estéticos asociados a un sector urbano de amplio calado histórico y patrimonial. Mientras tanto, con el objetivo de no establecer un perjuicio sobre los requisitos estéticos del conjunto histórico, las tapas de los distintos suministros que deban quedar situadas en la fachada deberán quedar integradas en la fachada del edificio sin sobresalir de ésta y manteniendo el mismo acabado que el resto de la fachada.
3. El cableado existente se irá paulatinamente eliminando, a través de la concesión de licencias, para su sustitución por tendidos que no contaminen visualmente.
4. Para la instalación de paneles solares en las cubiertas de los edificios, se estará a lo dispuesto en el artículo 9.47. Energías Alternativas del presente documento.
5. Se estará asimismo a lo dispuesto en el artículo en el artículo 19.2, artículo 19.3 y 20 de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

#### Artículo 7.93 Control de las instalaciones necesarias para telecomunicaciones.

1. 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.
2. 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.
3. Será preceptiva la autorización de la Consejería 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, con las excepciones que resulten de la aplicación del artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, así como de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización de comercio y de determinados servicios.
4. Se prohíbe expresamente la colocación de antenas en Jardines Históricos y Monumentos, no así en los entornos. Las instalaciones en dichos entornos buscarán alternativas basadas en la mimetización y utilización de recursos de escaso impacto visual, siempre que se garantice la viabilidad técnica y económica del proyecto
5. 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 "Valor 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 justificados y siguiendo el procedimiento legalmente previsto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se fomentarán acuerdos entre los operadores de telefonía móvil de compartición de infraestructuras, de modo que se minimice el impacto visual y medioambiental de dichas instalaciones.
6. El ayuntamiento de Ronda, a través de los instrumentos de ordenación urbanística municipales u otros mecanismos, proporcionará ubicaciones alternativas próximas a los límites del Conjunto Histórico, o criterios de ubicación, de manera que se garantice la disponibilidad de recursos necesarios para desplegar infraestructuras de telecomunicaciones en condiciones viables desde el punto de vista técnico y económico.

Artículo 7.94 Control de la colocación de mobiliario urbano e instalaciones públicas municipales.

1. La publicidad o identificación en los elementos del mobiliario urbano queda limitada a los quioscos, marquesinas de autobuses, paneles de información municipal y aquellos otros elementos dispuestos a tal efecto por el Ayuntamiento.
2. En todo caso, no se admite la actividad publicitaria o de identificación mediante banderolas suspendidas de las farolas u otros elementos del mobiliario urbano no dispuestos para este uso.

Artículo 7.95 Control de la ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

El Ayuntamiento de Ronda, aprobará los modelos para la recogida de residuos urbanos más adecuados para el Conjunto Histórico, primando los criterios de armonía, facilidad de mantenimiento, e integración paisajística.

En el plazo de un año desde la aprobación definitiva del presente documento el Ayuntamiento de Ronda aprobará un plan de soterramiento para la recogida de residuos.

Sección 4ª. Elementos Discordantes. Identificación y Regulación.

Artículo 7.96 Elementos discordantes y obras permitidas.

1. Definición y Tipologías

Se consideran elementos discordantes, aquellos elementos perturbadores que de algún modo contaminan el entorno o afectan a la buena armonía del mismo, y que han sido identificados en los siguientes documentos del Plan:

- Anexo 1. Descontaminación Visual
- Planos de Información I.10.1, I.10.2 y I.10.3 Contaminación Visual
- Fichas del Catálogo

Las edificaciones en las que se identifica alguno de estos elementos discordantes se considera parcialmente fuera de ordenación.

Se han identificado las siguientes categorías:

**Volúmenes discordantes:** Se trata de volúmenes que se considera afectan negativamente a imagen y el paisaje urbano del Conjunto Histórico, por ser remotes, plantas, salientes o cuerpos edificados que no pertenecen al volumen original del edificio y se consideran no acordes por su ubicación, dimensiones o ejecución.

**Cierres discordantes:** Cubriciones irregulares de terrazas existentes, normalmente ejecutados con cubiertas de fibrocemento u otros elementos no acordes con la regulación de materiales del presente Plan.

**Cubierta discordante:** Cubiertas que por su formalización o materiales no se consideran adecuadas, y afectan negativamente a la imagen del plano de cubiertas (también denominada quinta fachada) del ámbito.

**Huecos discordantes:** En relación a los materiales y acabados de las carpinterías, sistemas de oscurecimiento y toldos que no cumplan las determinaciones establecidas en normativa para cada uno de los ámbitos contemplados.

Se consideran asimismo discordantes los huecos que por sus dimensiones, proporciones o ubicación no sean acordes con las características de la arquitectura tradicional del Conjunto Histórico.

**Instalaciones discordantes:** Cableado aéreo y/o visto en fachada situado en un edificio catalogado o en el entorno de alguno de los Bienes de Interés Cultural existentes en el ámbito del presente Plan.

**Toldo discordante:** Toldo que no cumple las condiciones establecidas en la presente normativa para la implantación de estos elementos.

**Tratamiento de fachadas y medianeras discordantes:** Se trata de edificios en los que se han ejecutado intervenciones, normalmente recientes, que han dado lugar a ritmos, acabados, colores, materiales, etc que distorsionan la imagen tradicional de la fachada del inmueble, o de medianeras que por su tratamiento o falta de él son consideradas elementos discordantes para el Conjunto Histórico.

**Alicatados:** Utilización de elementos cerámicos en fachada (no originales en caso de ser un edificio catalogado) que distorsionan la imagen del Conjunto Histórico por ser un material no tradicional ni estéticamente adecuado.

Publicidad discordante: publicidad que no cumple con el articulado específico sobre publicidad exterior del presente Capítulo.

Placas solares o piscinas en cubierta: Existencia de placas solares o piscinas discordantes en la cubierta de algunos edificios.

Zócalos: Tratamiento inadecuado del zócalo de algunas edificaciones, bien por el material empleado o la formalización de los mismos.

Además, el Anexo de Descontaminación visual también incluye un apartado específico para cada entorno de BIC, en el que se amplían los elementos discordantes identificados, especialmente en el espacio público vinculado estrechamente al BIC. Se incorporan los siguientes tipos de elemento discordante en estos entornos:

Antenas discordantes: Normalmente de telecomunicaciones y situadas en cubierta, que podrán ser particulares y más reducidas en parcelas urbanas o de mayor calado en el entorno rústico de las murallas urbanas.

Maquinaria discordante: Solemos encontrar fundamentalmente maquinaria de climatización, en las fachadas o cubierta de las edificaciones situadas en los entornos de BIC. Especial significación tienen las máquinas de gran tamaño o agrupaciones existentes en la cubierta de algunos edificios plurifamiliares o de uso turístico.

Mobiliario urbano: Normalmente vinculado a usos terciarios, como comercios, bares o restaurantes.

Contenedores discordantes: El ayuntamiento de Ronda debe tender a la sustitución progresiva de los contenedores por elementos soterrados y a una ubicación lo menos agresiva posible de los mismos.

Aparcamiento irregular: Este es uno de los principales problemas de contaminación visual de la ciudad, y especialmente en entornos de edificios singulares (Bienes de Interés Cultural). La puesta en uso de algunas áreas de aparcamiento previstas en el presente Plan, o que se encuentran en tramitación por parte del ayuntamiento, así como un mayor control del uso del vehículo particular, podrán paliar, al menos en parte, este problema generalizado.

Áreas de mejora del espacio público: Se han identificado ciertos espacios públicos en los entornos de BIC que requerirían de una actuación global de mejora urbana.

## 2. Obras permitidas

En edificios en los que se identifiquen elementos discordantes, se permitirá cualquiera de las obras definidas en el artículo 2.16. *Tipos de Obras de Edificación* de la presente Normativa, con las siguientes matizaciones:

- a. En caso de edificios catalogados, las obras serán las permitidas en función de su nivel de catalogación.
- b. Cuando se realicen obras restauración, rehabilitación o reestructuración, la intervención requerirá la eliminación de los elementos discordantes identificados en el presente Plan, a excepción de obras parciales en inmuebles plurifamiliares o de varios propietarios, cuando no se intervenga sobre dichos elementos.
- c. Cuando se realicen obras de conservación, mantenimiento o acondicionamiento que afecten al elemento o los elementos identificados como discordantes, la intervención requerirá la eliminación dichos elementos identificados en el presente Plan.
- d. Cualquier intervención que se realice en un local comercial, requerirá la eliminación de los elementos discordantes identificados en el mismo, aunque la intervención no sea referida específicamente a estos elementos.

El ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de ornato público y por tanto la eliminación de los elementos discordantes existentes, dando un plazo máximo de un año para las actuaciones pertinentes.

Dichas órdenes de ejecución se podrán realizar conjuntamente para un ámbito concreto (el entorno de un monumento, un vial o espacio público específico, etc), así como para un tipo de elemento discordante determinado.

El ayuntamiento podrá establecer medidas de fomento (medidas fiscales, exenciones, etc) que favorezcan las medidas particulares de descontaminación visual, así como promover y elaborar proyectos públicos de descontaminación visual que afecten a una zona en concreto o/y a un tipo de elemento discordante específico. Existirá además obligación de retirada de instalaciones y elementos causantes de contaminación visual o perceptiva, con las siguientes precisiones:

- a. Las personas o entidades titulares de instalaciones o elementos causantes de contaminación visual o perceptiva, y a los que se refiere el artículo 19 de la LPHA, estarán obligadas a retirarlos en el plazo de seis meses cuando se extinga su uso.
- b. Las autoridades municipales velarán por que se cumpla la previsión del apartado anterior, debiendo utilizar para ello los medios de ejecución forzosa que les atribuyen las leyes, incluida, en su caso, la ejecución subsidiaria si no se produjera la retirada voluntaria, en el plazo indicado, de las instalaciones o elementos por parte de las personas o entidades obligadas a ello.
- c. Lo dispuesto en el apartado anterior también será de aplicación a aquellas instalaciones o elementos preexistentes que, conforme a lo establecido en el párrafo segundo de la Disposición Transitoria Tercera de la LPHA, deban ser retirados en el plazo de tres años a partir de la entrada en vigor de dicha Ley.

## TÍTULO VIII. NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 8.1 Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
2. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título.
3. En todo caso, las edificaciones deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación por razón de su uso.

#### Artículo 8.2 Uso Global y pormenorizado. Clases de usos atendiendo a su grado de implantación

1. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.
2. Uso global es aquél que el presente documento asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan o por alguna otra figura de planeamiento que lo desarrolle.
3. Uso pormenorizado es aquél que el documento de Innovación o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a una parcela de suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. Los usos pormenorizados pueden ser:

##### A. Usos característicos

Aquéllos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la propia calificación asignada por el presente documento a una determinada parcela.

Cuando suponen la única actividad desarrollada sobre un ámbito determinado, se consideran usos exclusivos.

El uso característico también puede ser no exclusivo, porque no ocupe la totalidad de la parcela o edificación en la que desarrolla (ya sea porque el planeamiento lo exija o lo permita). En esos casos se entenderá como uso característico cuando suponga al menos el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil total del inmueble.

##### B. Usos compatibles.

Son aquellos usos del suelo que pueden sustituir al uso característico en un determinado ámbito de implantación, respetando en todo caso los parámetros previstos en la ordenación para el uso sustituido en ese ámbito en las condiciones reguladas por la normativa del presente documento o figuras de planeamiento que lo desarrollen.

Se consideran usos alternativos al uso característico, y por tanto será posible su implantación en el inmueble completo. No obstante, cuando en una manzana existan usos residenciales, una superficie mayor del 50% de la edificabilidad residencial deberá conservar el uso característico asignado por el planeamiento. Excepcionalmente, por la singularidad de la trama urbana, podrán admitirse los usos compatibles en un inmueble cuando se garantice la misma circunstancia en una circunferencia de cincuenta metros de radio con centro en la parcela en cuestión. Cualquiera de los extremos anteriores quedarán debidamente justificados en el documento técnico que habilite su implantación

En ningún caso, la sustitución de un uso característico del suelo por un uso compatible supondrá la variación de las condiciones urbanísticas asignadas a la parcela por el Presente Plan.

#### C. Usos complementarios.

Son los usos de la edificación que coexisten con los característicos de la misma, implantándose con un menor grado de intensidad que aquéllos, y respetando siempre la condición predominante de los mismos. En el caso de usos complementarios, una superficie mayor del 50% de la superficie total del inmueble deberá conservar el uso característico o compatible asignado.

#### D. Usos Prohibidos.

Son aquellos usos cuya implantación sobre el suelo y/o la edificación está expresamente impedida por la normativa del presente Plan, o por la de los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollen, pues se entiende que la misma imposibilita la consecución de los objetivos perseguidos en la ordenación urbanística de un ámbito o sector concreto.

Se consideran usos prohibidos:

- a. Los usos que no sean característicos, compatibles o complementarios en la zona.
- b. Los usos compatibles o complementarios cuando superen los límites de intensidad que, en su caso, pudiera imponerles en su implantación el planeamiento.
- c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes y en las determinaciones de este Plan.
- d. Se considerarán igualmente usos prohibidos todos aquéllos cuya implantación queda expresamente imposibilitada por las determinaciones de aplicación de las normativas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente urbano o natural, o cualquier otra legislación sectorial vigente de aplicación.

#### Artículo 8.3 Regulación sobre la asignación de usos.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a. En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de ordenación detallada que a tal efecto se formulen, en cuyo caso la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento.
- b. En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales de ordenación que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan.
- c. En el suelo no urbanizable, el Plan establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

#### Artículo 8.4 Uso Público y Uso Privado.

1. Usos públicos son aquellas actividades que se desarrollan por la Administración o los particulares en régimen de servicio público.
2. Usos privados son aquellas actividades que se desarrollan por los particulares o la Administración, en régimen de derecho privado ya se presten a título lucrativo o gratuito.

#### Artículo 8.5 Tipos de Usos.

USOS GLOBALES

USOS PORMENORIZADOS

RESIDENCIAL	Residencial unifamiliar Residencial plurifamiliar	
INDUSTRIAL	Industria y almacenamiento Talleres artesanales y pequeña industria Talleres de mantenimiento del automóvil	
TURÍSTICO	Establecimientos hoteleros Apartamentos turísticos	
TERCIARIO	Restauración Espectáculos y salas de reunión Comercio Oficinas Aparcamientos y garajes	Local comercial Agrupación comercial Garajes privados Aparcamientos colectivos
DOTACIONAL	Educativo Deportivo Servicios de interés público	Sanitario Asistencial Cultural Administrativo público Mercados de abastos Servicios urbanos Aparcamientos públicos
	Religioso	
ESPACIOS PÚBLICOS	Plazas Parques Glorietas, nodos y jardines	
INFRAESTRUCTURAS	Viario Infraestructuras urbanas básicas	Gasolinera Transformadores

Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en la clasificación de tipos de usos del suelo anteriores, se regulará analógicamente por las condiciones, tanto generales como particulares, de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

#### Artículo 8.6 Usos en los Sótanos.

1. Los usos a implantar en planta sótano a los que hace referencia el presente artículo, necesariamente deberán estar vinculados a los usos autorizados en planta baja o planta piso, sin posibilidad de explotación ni uso independiente.
2. En los sótanos sin posibilidad de ventilación e iluminación natural, sólo podrán establecerse:
  - a. Las instalaciones al servicio de la edificación, cuando no impliquen la estancia continuada de personas (tales como salas de instalaciones, trasteros, almacenes u otros análogos).

- b. Aparcamientos y garajes, así como sus usos complementarios (tales como el servicio de carga de vehículos eléctricos, limpieza de automóviles u otros análogos).
- c. Aquellos usos que por sus especiales características requieran el aislamiento de la luz solar o deban estar ubicados en locales totalmente cerrados.
3. En relación con los usos efectivamente implantados a los que se vincule, en los sótanos en que se garantice la ventilación e iluminación natural conforme a los requisitos del presente Plan, además de los anteriores podrán autorizarse:
  - a. Cualquiera que sea su uso: cuando la ventilación e iluminación estuvieran motivadas por las características naturales o históricas del terreno, todos los usos característicos, compatibles o complementarios autorizados por este Plan.
  - b. En residencial unifamiliar o plurifamiliar: las áreas recreativas (tales como cuartos de juego, bodegas, gimnasios u otros análogos), siempre que estén vinculadas a las viviendas y no exista posibilidad de explotación comercial ni uso público o colectivo.
  - c. En usos turísticos: aseos, salas de personal y áreas recreativas de aforo reducido (tales como cuartos de juego, salas de proyección, gimnasios u otros análogos).
  - d. En restauración: zona de personal y de cocina o preparación de alimentos.
  - e. En usos industriales o terciarios distintos al de restauración: zonas de personal, aseos y áreas recreativas de aforo reducido.
  - f. En equipamientos: cualquier uso característico, compatible o complementario de aforo reducido, que deberá quedar suficientemente justificado en el proyecto que lo autorice.
4. En cualquiera de los casos anteriores, el proyecto que las autorice contemplará las condiciones de ventilación e iluminación, natural o mecánica, exigidas por las normas técnicas que resulten de aplicación en función del uso.

#### Artículo 8.7 Diferentes Usos en un mismo Edificio o Local.

Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

#### Artículo 8.8 Actividades Toleradas.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Aquellos usos incompatibles con las condiciones establecidas por la presente Normativa, estarán sometidas a lo establecido en el artículo 1.14. *Régimen transitorio de los usos y actividades en el Conjunto Histórico. Usos fuera de ordenación, del Título I* del presente documento.

#### Artículo 8.9 Compatibilidad de usos.

Tal y como queda definido en el presente capítulo, el Plan establece 4 clases de usos atendiendo a su grado de implantación, distinguiendo:

- Usos característicos (CA)
- Usos compatibles (CPA)
- Usos complementarios (CPL)
- Usos prohibidos (P)

Se incluye a continuación un cuadro detallado en el que se vinculan las diferentes calificaciones establecidas por el presente documento (en los “planos 1.1, 1.2 y 1.2. Usos y Calificaciones” y en el *Título IX. Normas Básicas de la Edificación y Condiciones Particulares de las Distintas Calificaciones de Suelo Urbano*) al grado de implantación de los usos pormenorizados contemplados.



A continuación del cuadro, se incluyen una serie de condiciones específicas o aclaraciones para la implantación en cada caso de los usos descritos.

Calificación asignada por el Plan	Uso pormenorizado	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL		TURÍSTICO		TERCIARIO		EQUIPAMIENTO		INFRAESTR.		ESP. LIBRES				
		Residencial unifamiliar	Residencial plurifamiliar	Industrial y almacenamiento	Tall. Artesanales, almacenes y pequeña industria	Tall. Mantenimiento automóvil	Establecimientos hoteleros	Aparamientos turísticos	Restauración	Espectáculos y salas de reunión	Comercio	oficinas	aparcamientos y garajes	Educativo	Deportivo	SIPs	Transformadores	Espacios Libres y Zonas Verdes
Uso global	Calificación																	
RESIDENCIAL	Tradicional Alameda	CA 1	CA 1	P	CPL 2	P	CPA 4	CPA 4	CPA / CPL 5	P	CPA / CPL 5	CPA / CPL 5	CPL 7	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	P	P
	Tradicional Mercadillo	CA 1	CA 1	P	CPL 2	P	CPA 4	CPA 4	CPA / CPL 5	P	CPA / CPL 5	CPA / CPL 5	CPL 7	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	P	P
	Tradicional Santa Cecilia	CA 1	CPA 1	P	CPL 2	P	CPA 4	CPA 4	CPA / CPL 5	P	CPA / CPL 5	CPA / CPL 5	CPL 7	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	P	P
	Tradicional La Ciudad	CA 1	CPA 1	P	CPL 2	P	CPA / P 4	CPA / P 4	CPA / CPL 5	P	CPA / CPL 5	CPA / CPL 5	CPL 7	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	P	P
	Tradicional San Francisco	CA 1	CPA 1	P	CPL 2	P	CPA 4	CPA 4	CPA / CPL 5	P	CPA / CPL 5	CPA / CPL 5	CPL 7	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	P	P
	Unifamiliar Adosada - CH	CA	P	P	CPL 2	P	P	P	P	P	P	P	CPL 7	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	P	P
	Unifamiliar Aislada - CH	CA	P	P	CPL 2	P	P	P	P	P	P	P	CPL 7	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	P	P
	Manzana Cerrada - CH	P	CA	CPL 3	CPL 2	CPL 3	CPA 4	CPA 4	CPL 5	CPL 5	CPL 6	CPL 6	CPL 7	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	P	P
TURÍSTICO	Turístico: establecimiento hotelero	CPA 9	CPA 9	P	CPL 2	P	CA	CA	CPL 6	CPL 6	CPL 6	CPL 6	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	P	P	
TERCIARIO	Terciario	P	P	CPL 10	CPL 10	CPA 11	CPA 11	CA	CA	CA	CA	CA	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	CPA / CPL 8	P	P	
EQUIPAMIENTO	Educativo	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	CA	CPA 11	CPA 12	P	CPA 13	
	Deportivo	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	CPA 12	CA	CPA 12	P	CPA 13	
	SIP	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	CPA 12	CPA 12	CA	P	CPA 13	
INFRAESTRUCTURAS	Transformadores	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	CA	P	
ESPACIOS LIBRES	Espacios Libres y Zonas Verdes	P	P	P	P	P	P	P	CPL 14	CPL 14	CPL 14	P	CPL 13	CPL 13	CPL 13	CPL 13	CA	

- En la calificación Residencial Tradicional de las zonas homogéneas Alameda y Mercadillo, son usos característicos tanto el residencial unifamiliar como el plurifamiliar, siendo en las calificaciones de Santa Cecilia, La Ciudad y San Francisco, el residencial unifamiliar. En edificaciones de uso actual unifamiliar será compatible el uso plurifamiliar, cuando se den las siguientes circunstancias:
  - En el caso de edificios catalogados, el cambio de uso (de unifamiliar a plurifamiliar) no supondrá alteración en la configuración exterior del edificio (Innovación del ritmo de huecos, accesos...) ni en los elementos que definen la tipología del inmueble (patio, zaguán, escaleras...)
  - Tampoco supondrá la compartimentación excesiva de espacios originales, y en ningún caso se permitirá la compartimentación de estancias que presenten elementos de interés definitorios de la misma (suelos, carpinterías y artesonados de interés, alfarjes...)
  - En cualquier caso (edificios catalogados o no), las viviendas resultantes del cambio propuesto responderán a un programa de vivienda digno y la dimensión de sus espacios será la necesaria para su correcto funcionamiento, cumpliendo los estándares de superficie mínima impuestos por la normativa vigente.
- Los talleres artesanales, pequeños almacenes (de superficie máxima ciento cincuenta (150) metros cuadrados) y pequeña industria, podrán instalarse como uso complementario al residencial (en las calificaciones indicadas) o establecimientos hoteleros solamente en planta baja y siempre que la actividad no cause molestias al uso característico.
- Los usos de industria y almacenamiento, así como talleres de mantenimiento del automóvil, podrán instalarse en planta baja en edificios calificados como Manzana Cerrada – Conjunto Histórico, siempre que se ubiquen en zonas de fácil acceso para vehículos y, en particular, para la carga y descarga. En ningún caso podrán autorizarse dichas actividades en zonas eminentemente peatonales.

4. La compatibilidad del uso turístico en parcelas calificadas como Residencial Tradicional en las distintas Zonas Homogéneas, así como las calificadas como Manzana Cerrada CH, se regirá por las siguientes determinaciones:

- En edificios catalogados, en el ámbito completo del Conjunto Histórico, se permite la máxima flexibilidad, de manera que la asignación de un uso específico no sea un hándicap que dificulte su rehabilitación;
- Los usos de establecimiento hotelero (hoteles, hostales, pensiones...) o apartamentos turísticos, se plantearán en edificios completos, no como uso complementario al residencial, salvo que tal uso se acuerde mayoritariamente por la comunidad de propietarios.

En las parcelas calificadas como 'Residencial Tradicional La Ciudad' no será compatible la implantación de usos turísticos (establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos) en edificios no catalogados para salvaguardar la gentrificación turística que ya se está produciendo en esta zona de la ciudad y, además, garantizar desde el planeamiento la permanencia del uso global residencial que corresponde al Área Homogénea ZH-5.

5. En parcelas con calificación de Residencial Tradicional:

- En todas las zonas homogéneas, podrá destinarse a uso terciario restauración, comercio u oficinas la totalidad del inmueble (en ese caso será un uso compatible) o parte del él (en ese caso será un uso complementario).

En el caso de que se trate de un uso complementario, su acceso será independiente desde la planta baja del edificio y una superficie mayor del 50% de la superficie total del inmueble deberá conservar el uso característico que le es propio'

6. En Manzana Cerrada – Conjunto Histórico o Establecimientos Hoteleros se podrán implantar como usos complementarios los indicados en el cuadro anterior, teniendo en cuenta que una superficie mayor del 50% de la superficie total del inmueble debe conservar el uso característico que le es propio. En el caso de Manzana Cerrada – Conjunto Histórico, el acceso será independiente desde la planta baja del edificio.

7. En parcelas calificadas con uso residencial o turístico, la planta baja, así como la/s planta/s sótano, podrán destinarse a uso de aparcamiento, siempre y cuando lo permitan las determinaciones establecidas al respecto en la presente normativa respecto a las edificaciones catalogadas, restos arqueológicos, condiciones de acceso, etc.

En obras de nueva planta calificadas con uso Manzana Cerrada-CH, Tradicional Alameda y Tradicional Mercadillo el uso de aparcamiento y garaje será compatible, siempre que los parámetros urbanísticos definidos en el presente Plan lo permitan y se ubiquen en zonas de fácil acceso para vehículos. En este caso, deberá tramitarse un Estudio de Detalle que defina minuciosamente su volumetría y su implantación no podrá suponer el incumplimiento de lo dispuesto en el Título X de estas normas sobre condiciones tipológicas y estéticas de la edificación. En ningún caso, podrán autorizarse dichos usos en zonas eminentemente peatonales.

8. En parcelas con cualquiera de las calificaciones pertenecientes a los usos globales residencial, turístico o terciario, la totalidad del inmueble (en ese caso será un uso compatible) o parte del él (en ese caso será un uso complementario), podrá destinarse a equipamiento en cualquiera de sus categorías.

En el caso de que se trate de un uso complementario, una superficie mayor del 50% de la superficie total del inmueble deberá conservar el uso característico que le es propio.

9. En parcelas calificadas con uso de establecimiento hotelero, serán compatibles los usos residencial unifamiliar o plurifamiliar, siempre que las condiciones del inmueble (en caso de edificación existente) lo permitan.

10. Los usos de industria y almacenamiento, así como talleres de mantenimiento del automóvil, podrán instalarse en planta baja en edificios calificados como terciario.

11. En parcelas calificadas como terciario, la totalidad del inmueble podrá destinarse a establecimiento hotelero o apartamentos turísticos.

12. En parcelas calificadas como equipamiento, se cumplirán las condiciones de compatibilidad establecidas en la Sección 1ª. Uso Equipamiento del Capítulo VI del presente Título.
13. En parcelas calificadas como Espacio Libre Público, serán compatibles los usos de equipamiento e infraestructuras contemplados en la tabla, con las condiciones establecidas en la Sección 1ª Condiciones particulares de la calificación de Espacio Libre Público del capítulo II del Título IX de la presente normativa.
14. En parcelas calificadas como Espacio Libre Público, siempre que se justifique el interés público y social, serán compatibles los usos contemplados en la tabla, con las condiciones establecidas en la Sección 1ª Condiciones particulares de la calificación de Espacio Libre Público del capítulo II del Título IX de la presente normativa.
15. Las parcelas libres de edificación calificadas como Equipamiento, podrán destinarse a espacio libre de manera temporal, en tanto son edificadas o habilitadas para su uso característico.

**CAPÍTULO II. USO RESIDENCIAL****Artículo 8.10 Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos.**

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - a. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela y edificio independiente, con acceso exclusivo, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.
  - b. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.
3. Se incluyen también dentro del uso global residencial, las viviendas con fines turísticos, que estarán reguladas por su normativa específica.
4. Se prohíben aquellas actividades que, aún resultando compatibles o complementarias al uso residencial, puedan generar ruidos o molestias con el normal uso de viviendas.
5. En edificaciones de uso residencial se permitirá la previsión de 'Locales sin uso'. Dicha previsión no eximirá del requisito futuro de licencia o declaración responsable para la implantación efectiva de cualquiera de los usos permitidos por este Plan, debiendo contemplarse sin excepción alguna cualquiera de los requisitos previstos en este instrumento de planeamiento o normativa sectorial aplicable.

**Artículo 8.11 Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a. En las obras de nueva edificación.
- b. En las obras sobre edificaciones existentes en la parte y condiciones que les afecte.
- c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

**Artículo 8.12 Vivienda Exterior.**

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto, patios de luces o patios de manzana que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, para tener la condición de vivienda exterior, al menos los huecos de dos (2 de las piezas habitables recaerán sobre calle o espacio libre público.
2. Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos o estudios, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio (siempre que entre el espacio destinado a cocina y el resto de la estancia exista un espacio o comunicación sin paramento de al menos 3 m<sup>2</sup> de superficie) y la superficie útil de la zona destinada a cocina sea menor de 9 m<sup>2</sup>.

3. A todos los efectos del presente Plan, también tendrá consideración de vivienda aquellos apartamentos o estudios que consten de una sola sala multifuncional que sirva de comedor, sala de estancia, cocina y baño independiente (incluso cuando el dormitorio esté integrado en la citada sala multifuncional).

**Artículo 8.13 Viviendas Interiores.**

Se consideran viviendas interiores aquellas que no tienen la condición de vivienda exterior de acuerdo con el apartado 1 del artículo anterior.

Se permitirán las viviendas interiores cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- a. Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a patios de luces. Al menos una de las piezas abrirán a un patio, cuyas dimensiones mínimas serán un tercio (1/3) de la altura total del edificio y, al menos, uno de sus lados, tendrá dimensión igual o superior a un medio (1/2) de la altura total del edificio, excluida la cubierta inclinada cuando exista.

**Artículo 8.14 Programa de la Vivienda.**

1. Con carácter general, las viviendas cumplirán los requisitos técnicos exigidos a las viviendas protegidas, según su normativa específica.
2. A fin de evitar la subdivisión excesiva de espacios con destino a apartamentos turísticos o viviendas con fines turísticos, se establece una superficie mínima para cualquier vivienda (ya sea vivienda exterior, interior, apartamento o estudio) de cuarenta y cinco (45) metros cuadrados útiles.
2. Salvo en edificios destinados íntegramente a apartamentos turísticos, excluida la planta baja, se establece una superficie mínima para cualquier vivienda de cuarenta y cinco (45) metros cuadrados útiles.

**Artículo 8.15 Dimensiones de los Huecos de Paso.**

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

**Artículo 8.16 Dotación de Aparcamientos.**

1. En edificios de vivienda plurifamiliar, cuando se permita en cumplimiento del resto de determinaciones establecidas en la presente normativa, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial para obras de nueva construcción, o como mínimo y previa justificación, una plaza por cada dos viviendas o doscientos (200) metros cuadrados.
2. En edificios con calificación de vivienda unifamiliar adosada, cuando se permita en cumplimiento del resto de determinaciones establecidas en la presente normativa, se deberá prever como mínimo una plaza por vivienda dentro de la parcela, preferentemente agrupadas en un aparcamiento colectivo pero que también podrán situarse en el espacio libre delantero de cada vivienda o en cochera siempre que se garantice que los accesos individualizados a las plazas de aparcamiento no disminuyen los aparcamientos situados en los viales y contabilizados a efectos del planeamiento de desarrollo.
3. Los edificios de vivienda unifamiliar aislada, cuando se permita en cumplimiento del resto de determinaciones establecidas en la presente normativa, podrán disponer de cocheras o aparcamiento en sótano, planta baja o en superficie dentro de su parcela, siendo obligatoria la dotación mínima de una plaza por cada vivienda.
4. Se prohíbe la apertura de más de un hueco de acceso a garaje por parcela, tanto en viviendas unifamiliares como plurifamiliares. Por tanto, en estas últimas deberán plantearse garajes comunes con un único acceso desde vía pública, prohibiéndose la construcción de varias cocheras, entendiéndose por cochera el espacio destinado al estacionamiento de uno o dos vehículos con acceso directo y a nivel desde la vía pública.
5. Con carácter general, en edificios de uso residencial, la dotación de aparcamientos no será de obligado cumplimiento en obras de conservación, mantenimiento o acondicionamiento, obras de restauración, rehabilitación y reestructuración. Si bien, cuando se pretenda incrementar el número de viviendas en una edificación plurifamiliar en detrimento de un espacio potencialmente comercial (por disponer de acceso independiente desde el exterior), se requerirá la creación o el incremento en el mismo inmueble de tantas plazas de aparcamiento como número de viviendas pretendan aumentarse en planta baja. La imposibilidad de

tal reserva, cualquiera que sea el motivo, conllevará la denegación del cambio de uso propuesto porque este requisito no podrá ser eximido ni siquiera, aunque concurren las circunstancias previstas en el artículo 8.43. Dotación de aparcamientos privados.

6. Las disposiciones previstas en los apartados 1-4 de este artículo no serán de aplicación en las subzonas ZH-4 Santa Cecilia, ZH-5 La Ciudad ni en la zona intramuros de la ZH-6 San Francisco.

### CAPÍTULO III. USO INDUSTRIAL

#### Artículo 8.17 Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento de productos según las precisiones que se expresan a continuación:
  - A. Actividad industrial en grado 4. Comprende las siguientes actividades:
    1. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
    2. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.
    3. Lavado y engrase de vehículos a motor.
    4. Talleres de reparaciones eléctricas.
    5. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
  - B. Actividad industrial en grado 5. Comprende las siguientes actividades:
    1. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
    2. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
    3. Obrador de pan y repostería, que podrá implantarse en el ámbito del presente Plan siempre que se justifique que la actividad no causa molestias al uso característico y se someta a los trámites de calificación ambiental y a la legislación sectorial de aplicación.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - I) Industria y almacenamiento, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:  
Apartado A, epígrafe 1.
  - II) Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:  
Apartado A, epígrafes 4 y 5.  
Apartado B, epígrafes 1, 2 y 3.
  - III) Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:  
Apartado A, epígrafes 2 y 3.
3. Cuando el uso industrial que pretenda implantarse no esté expresamente contemplado en el presente capítulo, únicamente podrá ser objeto de autorización cuando se estime sustancialmente análogo a los anteriores, teniendo en cuenta su capacidad contaminante y la escasa afección al resto de usos característicos, compatibles y complementarios.

#### Artículo 8.18 Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:
  - a. En los edificios o construcciones de nueva edificación.
  - b. En las obras sobre edificaciones existentes en la parte y condiciones que les afecten.

- c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.
2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

**Artículo 8.19 Aislamiento de las Construcciones.**

Cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

**Artículo 8.20 Servicios de Aseo.**

Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados. En el resto de los casos tendrán al menos un aseo de uso compartido.

**Artículo 8.21 Circulación Interior.**

Las escaleras tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo y de ciento veinte (120) centímetros cuando su capacidad sea de más de cincuenta (50) puestos de trabajo.

**Artículo 8.22 Dotación de Aparcamientos.**

Se dispondrán las plazas necesarias en el interior de la parcela en función de la actividad justificándose su cuantificación, y en su defecto se preverá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

**CAPÍTULO IV. USO TURÍSTICO****Artículo 8.23 Definición y Usos Pormenorizados.**

1. El uso turístico es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - A. Establecimientos hoteleros. Regulados por la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía. Se clasifican en los siguientes grupos:
    - a. Hoteles: son aquellos establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico que ocupan la totalidad o parte independiente de un edificio o un conjunto de edificios, constituyendo sus dependencias una explotación homogénea con entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, cumpliendo, además, los restantes requisitos establecidos reglamentariamente.
    - b. Hoteles-apartamentos: son aquellos establecimientos que, reuniendo los requisitos exigidos a los hoteles, cuentan, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento, en los términos establecidos reglamentariamente.
    - c. Hostales: son aquellos establecimientos de alojamiento que, por su dimensión, estructura o tipología o por las características de los servicios que ofrecen, no alcanzan los niveles exigidos a los hoteles, cumpliendo los requisitos específicos establecidos reglamentariamente.

- d. Pensiones: son aquellos establecimientos de alojamiento que, por su dimensión, estructura o tipología o por las características de los servicios que ofrecen, no alcanzan los niveles exigidos a los hostales, cumpliendo los requisitos específicos establecidos reglamentariamente.
- B. Apartamentos turísticos: Son apartamentos turísticos los establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico, compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento que cuentan con mobiliario e instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas, y que cumplen los restantes requisitos establecidos reglamentariamente. Regulados por el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos y el 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.

**Artículo 8.24 Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para los usos turísticos serán de aplicación:

- a. Íntegramente en las obras de nueva edificación.
- b. En obras sobre edificios existentes, cuando su aplicación no represente desviación importante de los objetivos de las mismas y en la zona sujeta a la reforma.

**Artículo 8.25 Dimensiones.**

En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

En el caso de apartamentos turísticos, siempre que no entre en contradicción con cualquier norma específica que resulte de aplicación, se cumplirán las normas técnicas de diseño y calidad exigidas para las viviendas protegidas. Únicamente cuando en la edificación existan servicios comunes, podrán aplicarse los requisitos previstos para alojamientos protegidos. Para ello, la proporción de superficie útil interior de los servicios comunes será igual o superior al 20% de la superficie útil interior de las unidades de alojamiento (excluidas zonas de circulación, aseos, cuartos de almacenamiento o instalaciones u otros elementos análogos) y con un mínimo de veinte metros cuadrados útiles compartidos en cada conjunto de alojamientos.

**Artículo 8.26 Aparcamientos en el uso "Apartamentos Turísticos".**

En el uso pormenorizado de 'Apartamentos Turísticos' se exigirá la reserva de aparcamientos previstas en este título para los edificios de vivienda plurifamiliar, con idénticas condiciones y limitaciones previstas en el artículo 8.16. Dotación de aparcamientos.

**CAPÍTULO V. USO CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS****Artículo 8.27 Definición y Usos Pormenorizados.**

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de ésta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.
2. Este caso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - A. Restauración: locales destinados a la preparación, presentación y servicio de alimentos y bebidas, así como las de atención al cliente en el ámbito de la restauración, siguiendo los protocolos de calidad establecidos y actuando según normas de higiene, prevención de riesgos laborales y protección ambiental.
  - B. Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

Quedan excluidos de este uso pormenorizado aquellos locales destinados a una pública concurrencia cuando quede suficientemente demostrada su vinculación a la promoción cultural y turística relacionada con la historia de la ciudad, por ejemplo, los tablaos flamencos. Estos locales quedarán encuadrados como restauración o SIPS, según proceda, atendiendo a su mayor analogía funcional.

C. Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

- a. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta.
- b. Agrupación comercial o centro comercial: cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
- c. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie de venta. No existen ni se permiten este tipo de establecimientos en el ámbito del presente Plan.

Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta. Se permitirá en estos comercios, sin que por ello se desvirtúe la naturaleza del mismo, la existencia de mesas y sillas dentro o fuera del local para el consumo in situ de los alimentos objeto de venta cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones: inexistencia de atención directa al cliente en mesa, innecesariedad de cocinar o transformar los productos (ofreciéndose en idénticas condiciones al del consumo fuera del local) y superficie máxima de consumo en local sustancialmente inferior a la zona de venta en mostradores o expositores habilitados.
  - Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.
- D. Oficinas: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.
- E. Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos. Se distinguen dos tipos:
- Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.
  - Aparcamientos públicos: son los espacios situados sobre rasante o bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

Artículo 8.28 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

- a. Íntegramente en las obras de nueva edificación.



- b. En las obras sobre edificaciones existentes, cuando su aplicación no represente desviación importante del objetivo de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

Sección 1ª. Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Restauración, Espectáculos y Salas de Reunión.

Artículo 8.29 Condiciones de implantación

En todo caso, las actividades de restauración, espectáculos y salas de reunión a implantar sobre un inmueble deberán cumplir con las determinaciones propias de las legislaciones y normativas específicas de afección que les sean de aplicación en función de su propia naturaleza.

Artículo 8.30 Comunicaciones verticales

1. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de local en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
2. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie construida o fracción situados por encima de dicha altura límite. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en la normativa vigente en materia de accesibilidad.
3. En edificaciones catalogadas, no será obligatorio cumplir lo determinado en el párrafo anterior cuando ello sea incompatible con la protección de los valores patrimoniales del inmueble afectado. En estos casos, se garantizará la accesibilidad en planta baja, aunque no necesariamente a todas sus plantas.

Artículo 8.31 Aseos

1. Los locales destinados a restauración, espectáculos y salas de reunión, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:
  - Los establecimientos con superficie útil pública mayor de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos accesible.
  - El resto podrán disponer de un único aseo, en este caso accesible.
2. Los aseos accesibles cumplirán las determinaciones establecidas en la normativa vigente en materia de accesibilidad.
3. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto del establecimiento, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Sección 2ª. Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio.

Artículo 8.32 Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.
2. En ningún caso la superficie de venta podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 8.33 Comunicaciones verticales.

1. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
2. En relación a la disposición de aparatos elevadores, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora de aplicación, y en las normas de accesibilidad vigentes.

Artículo 8.34 Aseos.

1. Los locales destinados al comercio, siempre que en razón de la actividad a que se destine se prevea la permanencia continuada de personas por un tiempo mayor de treinta minutos, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado.
2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
3. Los aseos de los comercios de la categoría b), podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones de aseos que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009 de accesibilidad en Andalucía.

**Artículo 8.35 Aparcamientos.**

Cuando el uso comercial sea el uso característico, en locales de superficie de venta superior a quinientos (500) metros cuadrados útiles y siempre que se permita en cumplimiento del resto de determinaciones establecidas en la presente normativa, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

**Artículo 8.36 Ordenación de la Carga y Descarga.**

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena que se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

**Artículo 8.37 Pasajes Comerciales.**

En parcelas calificadas como Manzana Cerrada – Conjunto Histórico o Terciario, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros.

**Sección 3ª. Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas.****Artículo 8.38 Comunicaciones verticales.**

1. En edificios de uso exclusivo, el número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
2. En relación a la disposición de aparatos elevadores, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora de aplicación, y en las normas de accesibilidad vigentes.

**Artículo 8.39 Aseos.**

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado.
2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

**Artículo 8.40 Aparcamientos.**

En edificios cuyo uso de oficinas, siempre que se permita en cumplimiento del resto de determinaciones establecidas en la presente normativa, se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

**Artículo 8.41 Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.**

1. Se entiende por “despacho profesional doméstico” el ejercicio de actividades profesionales realizadas básicamente a partir del manejo y transmisión de información (actividades administrativas, técnicas, financieras, de la sociedad de la información, consultorios de profesionales sanitarios, etc.) implantados en edificios de vivienda que reúnan las condiciones siguientes:

En cuanto al local empleado:

- El despacho profesional puede ocupar toda una vivienda o parte de ella.
- La potencia eléctrica instalada no excederá de la correspondiente al uso de vivienda, en función del tipo de instalaciones y su superficie, con un límite máximo de 10 Kw.
- Para evitar efectos aditivos, se considera que la compatibilidad con el uso de vivienda debe limitarse en cada edificio a un máximo 300 m<sup>2</sup> de despachos profesionales con entrada desde el acceso común del edificio de viviendas, y en todo caso al menos el 50% de la superficie del edificio seguirá destinada al uso residencial característico.
- La superficie máxima para que una vivienda se pueda destinar únicamente a despacho profesional se fija en 150 m<sup>2</sup>.
- Se podrán ubicar despachos profesionales siempre que no necesario realizar obras o adaptaciones que comporten instalaciones o soluciones constructivas diferentes a las empleadas habitualmente en el uso de vivienda.

En cuanto al tipo de uso:

- Engloba el ejercicio de todas las actividades profesionales.
- Se excluye cualquier actividad que comporte el carácter de establecimiento abierto al público así como las actividades comerciales o de prestación de servicios de carácter no administrativo.
- Se incluyen todas aquellas profesiones relacionadas con la sociedad de la información y con artes u oficios sin transformación de productos.

2. Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones generales del uso característico del inmueble en el que se ubiquen.

Sección 4ª. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento.

Artículo 8.42 Dotación de Aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios, con las excepciones contempladas en la presente Normativa.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.
3. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios o semejantes.
4. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

Artículo 8.43 Dotación de Aparcamientos privados.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:
  - a. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.
  - b. En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.
2. En el ámbito del Conjunto Histórico, la reserva de espacio destinado a aparcamiento de vehículos prevista para los distintos usos en el presente Título solo será posible cuando se permita en cumplimiento del resto de

determinaciones establecidas en las presentes normas, relativas a la construcción de sótanos, a las condiciones particulares en edificios catalogados, a las condiciones de acceso a garajes y apertura de nuevos huecos, a las condiciones de ocupación de los espacios libres privados, etc.

3. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los siguientes casos:
  - Cuando se trate de usos que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, pudiéndose sustituir por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.
  - Cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad, la dotación de las plazas reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.
  - Cuando la parcela sea inferior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados o tenga una forma irregular que lo haga inviable.
  - Cuando la fachada tenga una longitud menor de cuatro (4) metros,
  - Cuando la fachada de acceso al edificio esté situada en una calle de cuatro (4) metros o menos de anchura.
  - En viales calificados como “vial peatonal exclusivo” en el plano de Movilidad incluido en el presente documento, lo cual podrá ser matizado o desarrollado por el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) programado.
  - El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamientos.
  - Cuando la dotación de aparcamientos afecte negativamente a los valores patrimoniales del Conjunto Histórico a preservar.
  - Cuando se prohíba en aplicación de alguna otra de las determinaciones establecidas en la presente normativa al respecto.
3. Los espacios destinados a aparcamiento de vehículos deberán cumplir el resto de condiciones particulares establecidas la presente Sección.

#### Artículo 8.44 Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos.

Los garajes públicos podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b. En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas. En algunos casos, identificados en los planos de ordenación completa del presente documento, se trata de espacios libres privados de uso público.
- c. En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.
- d. Los aparcamientos públicos podrán situarse bajo el viario o los espacios libres cuando así lo prevea el Plan y se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

No se permitirán aparcamientos en superficie en parcelas calificadas como Espacios Libres Públicos, sin perjuicio de la existencia de zonas cubiertas para acceso al mismo.

#### Artículo 8.45 Plazas de Aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo una dimensión de doscientos veinte (220) centímetros de anchura y de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de longitud libres de obstáculos.

2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.
3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.

**Artículo 8.46 Aparcamientos en espacios libres de parcela.**

1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación y lo permitan las condiciones particulares del tipo de espacio libre del que se trate.
2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente, podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra sobre los vehículos estacionados. Estos elementos tendrán la superficie mínima indispensable de la plaza de aparcamiento (con un máximo de 15 m<sup>2</sup>) y no computarán a efectos de ocupación o edificabilidad, debiendo su diseño integrarse en el conjunto edificatorio. En todo caso, deberán respetar los parámetros establecidos para alineaciones exteriores.

**Artículo 8.47 Acceso y circulación en Garajes.**

1. Las determinaciones incluidas en el presente artículo son de aplicación tanto para garajes públicos como para garajes privados.
2. En garajes públicos o edificios de uso plurifamiliar, cuando las condiciones de ubicación lo permitan, los garajes dispondrán, en todos sus accesos rodados, de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de doscientos veinticinco (225) centímetros. En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

En viviendas unifamiliares, los huecos de acceso a garaje contarán con una anchura máxima de 2,50 m y altura igual a los dinteles de puertas y ventanas. Estos huecos quedarán integrados en la fachada respetando el ritmo del resto de huecos.

En proyectos de rehabilitación o reestructuración, cuando se permita, la puerta de acceso a garaje se situará preferentemente lo más alejada posible de otras puertas de acceso a garaje colindantes.

En obras de nueva planta, deberán ubicarse obligatoriamente lo más alejadas posible de otros huecos de acceso a garaje existentes en la misma calle.

Excepcionalmente en viviendas unifamiliares, cuando se justifique una mejor integración en el conjunto edificatorio, se permitirán accesos unitarios para la vivienda y garaje.

3. Con carácter general, los accesos a los garajes no podrán autorizarse en las siguientes circunstancias:
  - a. A distancia menor de ocho (8) metros, o de cinco (5) metros en parcelas calificadas como Residencial Tradicional, de la intersección de las líneas de bordillo en un cruce de calles, en tramos de vial curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
  - b. En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración, y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
  - c. En edificios catalogados que no cuenten con garaje o cochera actualmente, no se admitirá la apertura de puertas de garaje en la fachada del edificio principal catalogado. No obstante, se podrá admitir la apertura de huecos de acceso de vehículos en tapias de espacios libres privados o fachadas de cuerpos secundarios que no cuenten con interés patrimonial, cuando el órgano que ostente competencias de patrimonio

histórico para la autorización de obras lo considere oportuno y siempre que no se alteren los espacios o volúmenes originales.

4. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.
5. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.
6. En cualquier caso los accesos, circulación interior y recorridos de evacuación cumplirán con los requisitos establecidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE), la normativa en materia de accesibilidad y de protección contra incendios, así como cualquier otra normativa sectorial de aplicación en cada momento.
7. La carpintería de las puertas de acceso a garaje deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Título X. Condiciones Tipológicas y Estéticas de las Edificaciones de la presente Normativa.

#### Artículo 8.48 Otras Condiciones del Uso de Garajes.

El resto determinaciones de seguridad estructural, seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendios, salubridad, etc. cumplirán las condiciones establecidas por el Código Técnico de la Edificación, así como cualquier otra normativa sectorial de aplicación vigente.

#### Artículo 8.49 Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

#### Artículo 8.50 Aparcamientos en Superficie.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

### CAPÍTULO VI. USO DOTACIONAL Y SERVICIOS PÚBLICOS

#### Sección 1ª. Uso Equipamientos

#### Artículo 8.51 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso de Equipamientos es el constituido por el conjunto de instalaciones y servicios que permiten desarrollar la actividad colectiva de una población, que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - a. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
  - b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
  - c. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:
    - Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.
    - Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
    - Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.
    - Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.
    - Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

- Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares), y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.
  - Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.
  - Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes, etc. excluyéndose el uso hotelero.
3. En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

**Artículo 8.52 Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas calificadas como equipamiento público o equipamiento privado en los planos 1.1., 1.2. y 1.3 Usos y Calificaciones del presente documento, o en la documentación gráfica de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.
3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de rehabilitación.
4. Los edificios de uso dotacional cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación, y se situarán preferentemente sobre parcelas de uso exclusivo.
5. Las Guarderías y centros en los que se incluya únicamente el primer ciclo de educación infantil podrán situarse en edificio exclusivo o en edificaciones de otro uso, con acceso independiente desde la planta baja y siempre que cumplan con las condiciones dimensionales y de uso de espacio libre para juegos establecido en la normativa sectorial.

**Artículo 8.53 Compatibilidad de Usos Dotacionales.**

En las parcelas calificadas como Equipamiento se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, tales como cafeterías, zona de venta de productos, etc. con un límite máximo del 20% de la superficie útil del equipamiento y con limitación del uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

**Artículo 8.54 Sustitución de Usos Dotacionales.**

1. Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
  - a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional (y por tanto no está grafiado como tal en el Plano de ordenación Completa. Usos y Calificaciones) podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.
  - b. Si está situado en edificio exclusivo, el uso pormenorizado de equipamiento, podrá ser sustituido por cualquier otro uso de equipamiento, cumpliendo lo siguiente:
    - En el caso de equipamiento docente y sanitario podrá destinarse a otra clase de equipamiento siempre que se demuestre que estos servicios esenciales siguen prestándose con eficacia y cumpliendo con los estándares correspondientes.
    - El suelo destinado a equipamiento religioso, podrá sufrir reducciones y cambios de uso siempre que se demuestre su sobredimensionamiento, se respeten los valores histórico-artísticos y las necesidades mínimas del uso religioso.
    - El uso de equipamiento cultural sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente.
    - El uso sanitario o asistencial podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso.

-El uso deportivo, que podrá ser sustituido por uso docente, servicios de interés público o parque o jardín público.

-Otros servicios de interés público y social. Podrán ser sustituidos por cualquier otro uso dotacional.

2. Para los Sistemas Generales, se estará a lo dispuesto en el Título IV. De los Sistemas Generales de la presente Normativa.

#### Artículo 8.55 Plazas de Aparcamiento.

Cuando ello sea posible en aplicación de las distintas determinaciones establecidas en la presente normativa al respecto, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos de equipamiento, pudiendo ubicarse:

- Dentro del edificio, en el sótano o la planta baja del mismo.
- Fuera del edificio, en un espacio a tal efecto destinado en la parcela.

#### Sección 2ª. Uso Espacios Libres.

##### Artículo 8.56 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.
2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - a. Plazas: son espacios libres públicos que apoyan la definición del ambiente urbano del Conjunto Histórico de Ronda.
  - b. Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.
  - c. Jardines, glorietas y nodos: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de ajardinamiento.
2. La regulación de los espacios libres calificados por el presente Plan queda recogida en la Sección 1ª Condiciones particulares de la calificación de Espacio Libre Público del Capítulo II del Título IX de la presente Normativa.

#### Sección 3ª. Uso Infraestructuras.

##### Artículo 8.57 Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso infraestructuras comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.
2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - a. Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc... También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.
  - b. Centros de transporte e intercambiadores: constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, para hacer posible a la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.



- c. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

**Artículo 8.58 Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica de la Innovación del PGOU, en los Planos de Ordenación Completa y en las Fichas de Determinaciones Urbanísticas. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

**Subsección Primera. Condiciones Particulares del uso pormenorizado Viario.****Artículo 8.59 Sendas Públicas para los Peatones.**

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.
2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.
3. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que se establece en estas Normas y en normativa sobre accesibilidad vigente.

**Artículo 8.60 Jerarquización de la Red Viaria.**

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

- a. Viario territorial y viario de penetración urbana: Constituyen la red principal de la ciudad, conectando la red viaria interurbana con la red viaria propiamente urbana.
- b. Vial rodado principal: Constituyen la red de calles que conectan las vías arteriales con las redes principales de los barrios de la ciudad. Soportan un tráfico medio con recorridos de media o baja distancia y las intersecciones se realizan con elementos de señalización.
- c. Vial rodado secundario: Constituyen la red de calles que conectan el viario principal de la ciudad con la red local de pequeño recorrido. Soportan un tráfico medio con recorridos de media o corta distancia y las intersecciones se realizan con elementos de señalización.
- d. Vial compartido con prioridad peatonal: Constituye la principal red de calles del Conjunto Histórico de Ronda. El tráfico es, en general, ligero y de baja velocidad con prioridad para el peatón.
- e. Vial peatonal exclusivo: Constituyen la red de calles interiores de los barrios para tránsito exclusivo de peatones. Los recorridos suelen ser cortos y permiten el acceso a edificios.

**Artículo 8.61 Características Generales del Viario.**

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.
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 8.62 Vías Compartidas.**

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles en toda su anchura. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.
2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño trazado se ajustará a lo establecido en estas Normas.

#### Artículo 8.63 Franjas de Reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño de las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señale.

#### Subsección Segunda. Condiciones Particulares del uso pormenorizado Centros de Transporte

##### Artículo 8.64 Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los centros de transporte viario, estación de autobuses o intercambiadores se aplicarán a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica de la Innovación del PGOU. También se aplicarán a los terrenos que sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

##### Artículo 8.65 Condiciones de Uso.

En los centros de transporte, estaciones de autobuses e intercambiadores podrán construirse edificios para la atención del usuario y servicios terciarios complementarios.

##### Artículo 8.66 Condiciones de Edificación

1. La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de zona, y, en cualquier caso, un (1) metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo, si aquella fuese menor.
2. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal. En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

##### Artículo 8.67 Condiciones de Diseño.

1. En relación al viario, los proyectos habrán de contener una propuesta justificada de ordenación de la circulación en los accesos y en el interior y un estudio de las necesidades de aparcamiento.
2. En relación a las instalaciones de los centros de transporte, se justificará asimismo el número y superficie de instalaciones, y las reservas correspondientes, para cada una de las actividades principales.

#### Subsección Tercera. Condiciones Particulares el Uso Pormenorizado Infraestructuras Urbanas Básicas.

##### Artículo 8.68 Desarrollo.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle la Innovación del PGOU, como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.
2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, podrá establecer para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

##### Artículo 8.69 Ejecución de las Infraestructuras Urbanas Básicas.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

##### Artículo 8.70 Condiciones de las Infraestructuras Urbanas Básicas

1. En el diseño y ejecución de las distintas Infraestructuras Urbanas Básicas, será de aplicación lo establecido en el Título XI. Normas Generales de Urbanización de la presente Normativa, así como lo regulado por la normativa sectorial vigente en la materia.
2. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica:

- 1. Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.
- 2. Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por la presente Innovación o planeamiento de desarrollo, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

**TÍTULO IX NORMAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CALIFICACIONES DE SUELO URBANO****CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 9.1 Aplicación.**

1. Las determinaciones de la presente Normativa son de aplicación obligatoria para el ámbito del Plan. En la circunstancia de aquellas determinaciones no explícitamente reguladas por el presente Plan, serán de aplicación las correspondientes del PGOU vigente y ello de tal modo que en ningún caso pueda haber por su ejercicio detrimento para los bienes que este Plan protege.
2. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de ordenación que desarrollen o complementen el presente documento.
3. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de edificación que se ejecuten en el ámbito del Plan, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.
4. En cualquier caso, y como criterio general, las normas y ordenanzas edificatorias que afecten al Conjunto Histórico deberán adecuarse y orientarse en todo momento hacia una mejor conservación e integración de las edificaciones con su entorno tradicional propio.
5. Los términos y conceptos definidos en este Capítulo tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

**Artículo 9.2 Criterios de definición de la edificación.**

El presente Plan, de acuerdo con lo que establece la legislación del Patrimonio Histórico, determina la protección de la volumetría actual de la edificación existente y a tal fin adopta de manera generalizada la envolvente o sólido capaz actual de los edificios existentes, no discordantes, como expresión material de lo que el presente Plan considera que es la voluntad de forma urbana del Conjunto Histórico de Ronda. Todo ello sin perjuicio de que en ocasiones muy específicas (que son definidas explícitamente en el presente documento) se establezca una nueva ordenación de volúmenes que dé forma a enclaves que carezcan de ella o que se dirija a corregir situaciones que son discordantes respecto de esa expresión de forma urbana propia de los ámbitos de actuación del presente Plan. En ese sentido debe entenderse la prevalencia de las determinaciones del Plan reflejadas en los planos de Ordenación Completa, Usos y calificación del suelo y Ordenación Física y alineaciones, como los criterios de definición de la forma urbana que acoge este Plan.

**Artículo 9.3 Condiciones de la Edificación.**

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en las secciones siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las condiciones particulares de las distintas calificaciones y el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.
2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:
  - a. Condiciones de parcela.
  - b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
  - c. Condiciones de calidad e higiene.
  - d. Condiciones de dotaciones y servicios.
  - e. Condiciones ambientales.
3. En los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

**Sección 1ª. Condiciones de la Parcela.**

**Artículo 9.4 Definición.**

Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada y, en cualquier caso, las establecidas en la legislación vigente aplicable. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

**Artículo 9.5 Aplicación.**

Las condiciones de la parcela solo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

**Artículo 9.6 Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.**

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

- a. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.
- b. Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- c. Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
- d. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.
- e. Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 9.11 Condiciones para la edificación de una parcela de la presente Normativa, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

**Artículo 9.7 Relación entre Edificación y Parcela.**

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

**Artículo 9.8 El Parcelario del Plan**

1. El parcelario contemplado en los planos de Ordenación Completa del Plan es reflejo de la planimetría catastral existente en el momento de la redacción del documento, debidamente corregida cuando se han detectado discrepancias entre la realidad actual e histórica, y sin perjuicio de los 'ajustes propuestos en el parcelario original', que han quedado identificados en los planos de Ordenación Completa 3.1., 3.2 y 3.3).
2. El Ayuntamiento de Ronda comunicará, tras la entrada en vigor del presente documento, el parcelario recogido en la documentación gráfica del Plan a las Notarías locales, al Registro de la Propiedad de Ronda y a la Gerencia Territorial de Catastro en Málaga. Estas entidades solicitarán certificación municipal para admitir, en el uso de sus competencias y previo informe vinculante de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, cualquier agregación, segregación, división horizontal tumbada o cambio en el parcelario del BIC Conjunto Histórico.
3. En caso de no coincidencia entre alguna de las parcelas grafiadas en los planos de ordenación y la realidad física existente a la fecha de aprobación definitiva del presente Plan, prevalecerá la segunda. El reconocimiento de estos errores en la delimitación de parcelas de la planimetría del Plan se podrá realizar a través del propio trámite de licencia urbanística (o cualquier acto de naturaleza urbanística al que tal error pudiese afectar), previa comprobación por el Ayuntamiento de la forma establecida en los epígrafes siguiente.
4. El reconocimiento deberá realizarse de oficio o a solicitud de persona interesada, debiendo esta última acreditar los siguientes aspectos:
  - a. Escrito de manifestación de discrepancias.
  - b. Delimitación gráfica y georreferenciada de la parcela.
  - c. Cualquier otra documentación que pruebe suficiente y coherentemente la alineación existente.

d. Nota simple actualizada.

5. A la vista de la documentación aportada y, en caso de entenderse necesario, previa personación en el inmueble del Servicio Municipal de Inspección Urbanística, los servicios técnicos municipales se pronunciarán sobre la idoneidad de la documentación señalada en el apartado 4 y sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en este Plan para la certificación de la incongruencia entre la planimetría del Plan y la realidad existente a la fecha de la aprobación definitiva.
6. Previamente a la propuesta de resolución se abrirá trámite de audiencia por periodo de cinco días hábiles a propietarios y titulares de bienes y derechos reales afectados (únicamente en caso de no coincidencia con la persona solicitante), así como a los vecinos colindantes que pudieran verse afectados por la modificación, en caso de existir.
7. Una vez certificada la situación, el Ayuntamiento comunicará tal circunstancia a la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico e instará a las personas interesadas a la corrección del parcelario catastral.
8. El Ayuntamiento hará pública la modificación en un registro habilitado al efecto en el portal municipal de transparencia.

#### Artículo 9.9 Segregación y Agregación de Parcelas.

1. El presente documento protege y mantiene, con carácter general, el parcelario del Conjunto Histórico de Ronda, por lo que no se permitirán agregaciones ni segregaciones en su ámbito, con las siguientes excepciones:

- Aquellas agregaciones y segregaciones que quedan expresamente recogidas en los Planos de Ordenación Completa “3.1, 3.2 y 3.3.: Modificaciones Propuestas” o, en su caso, en fichas de catálogo.
- Excepcionalmente se podrán agregar o segregar parcelas, o bien rectificar sus linderos cuando se justifique, con rigor, que ello supone una recuperación del parcelario histórico y, a la vez, una mayor coherencia de las parcelas resultantes con las parcelas y edificaciones existentes en el conjunto de la manzana. Esta recuperación del parcelario histórico deberá también suponer la recuperación de la edificación histórica vinculada al mismo. El expediente a tramitar contendrá la documentación gráfica y memorias necesarias para definir y justificar la alteración del parcelario.
- Se podrán asimismo agregar un máximo de dos parcelas en los casos que por las dimensiones de las mismas, por la forma de estas (frentes de fachada inferiores a cuatro (4) metros y morfología compleja), o por ser interiores sin acceso directo a calle y/o espacio público, sea complejo y difícil desarrollar en estas un programa adecuado arquitectónico, debiéndose justificar previamente la imposibilidad de realizar una solución edificatoria adecuada.

En este sentido, en los planos de Ordenación Completa 2.1., 2.2., 2.3. 3.1., 3.2. y 3.3. del presente documento, quedan identificadas aquellas parcelas cuya superficie es menor de 35m<sup>2</sup>, o que no tienen acceso directo a vial o espacio público, y que por tanto son susceptibles de agregarse a alguna de las colindantes.

En el caso de edificios catalogados, aunque la superficie de parcela sea inferior a 35m<sup>2</sup> y por tanto esté identificada en planimetría, la parcela no podrá agregarse a otra colindante, pudiendo realizar una unión funcional, pero manteniendo la configuración exterior (volumen, fachada, etc) de ambos inmuebles y los elementos principales de su estructura tipológica (accesos, escaleras, etc).

En el caso de parcelas interiores, el Ayuntamiento deberá mediar para pueda resolverse esta circunstancia, en el transcurso de la solicitud de licencias de rehabilitación u obra nueva de la parcela en cuestión, así como de las parcelas colindantes.

Se entiende que son casos excepcionales, ya que el presente documento protege la estructura parcelaria de la ciudad.

2. Para cualquier modificación de la estructura parcelaria existente en el momento de redacción del presente documento, se deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Documentación gráfica del estado actual de las parcelas con sus edificaciones cuando existieran a escala 1:100, alzados, plantas, topografía etc.
- b. Justificación de los motivos de segregación o agregación, a nivel registral, histórico, arquitectónico, urbano, patrimonial... que justifique los motivos y las necesidades de la Innovación parcelaria, de entre las excepciones contempladas en el punto 1.

Si como resultado de la agregación parcelaria resultase necesario modificar las condiciones volumétricas propuestas en este Plan, fuera de los límites que estas propias normativas establecen, será necesario aprobar un Estudio de Detalle en el que se justifiquen y visualicen los contenidos fundamentales de la nueva volumetría en relación con el entorno urbano en el que se inserte, de la forma prevista en el artículo 9.29. Protección genérica del volumen y forma de la edificación. En ningún caso, del Estudio de Detalle resultarán incrementos de la ocupación y edificabilidad asignada a la parcela, así como de la altura máxima que este Plan asigna, con carácter general, a la calificación urbanística correspondiente.

3. Para inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección del presente Plan, además de las determinaciones establecidas en este artículo, se estará a lo dispuesto en el artículo 7.40. Segregaciones y agregaciones en inmuebles catalogados de la presente Normativa.
4. En caso de intervenciones conjuntas sobre varias parcelas catastrales que no se puedan agregar en cumplimiento de lo determinado en el presente artículo, se podrá realizar una unión funcional, pero siempre que se garantice su reversibilidad y manteniendo la configuración exterior (volumen, fachada, etc) de ambos inmuebles y los elementos principales de su estructura tipológica (accesos, escaleras, etc).
5. No se permiten los engalabernos en el ámbito del Conjunto Histórico de Ronda, entendiéndose éstos como aquellas partes de edificaciones que no se encuentran dentro de los límites de la parcela sobre la que se alza, excediendo los límites de ésta de manera que invaden, se introducen o apoyan en el inmueble de la parcela colindante.

#### Artículo 9.10 Definición e Identificación de las Parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas. La delimitación de las parcelas queda reflejada en los planos de Ordenación Completa de la presente Innovación, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

#### Artículo 9.11 Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a. Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que la Innovación o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.
  - b. Condiciones de urbanización:
    - I) Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.
    - II) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías de la legislación urbanística vigente, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I).
  - c. Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan la Innovación o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

- d. Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones fijadas por el presente documento o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:
- I) Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
  - II) Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.
2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

#### Sección 2ª. Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

##### Artículo 9.12 Alineaciones, fondo edificable.

1. Se entiende por alineación exterior aquella línea límite de la parcela que separa ésta de los espacios libres públicos o/y viales. Con carácter general, las alineaciones actuales se mantienen y tendrán el carácter de oficial, de manera que la edificación, en ningún caso, podrá rebasar esta línea. La presente Innovación específica en los planos aquellas alineaciones exteriores que son objeto de remodelación.
2. En aquellos edificios o solares en los que se pierda por la acción de las obras las referencias de las alineaciones existentes, será obligatorio en el Proyecto de Ejecución la presentación de un plano detallado de las referencias topográficas, alineaciones y rasantes de la parcela en relación con los colindantes, anchos de viales, etc, el cual deberá tener la aprobación del Ayuntamiento. En el replanteo o inicio de la Obra será necesario el marcar unos hitos de referencia en los cuales tenga el visto bueno del Ayuntamiento.
3. Dada la singularidad de las parcelas del presente documento, no existe fondo máximo edificable, ya que el fondo será el de la edificación existente o aquel que específicamente se grafíe como alineación interior en los planos de ordenación de la presente Innovación.

##### Artículo 9.13 Retranqueos de la Edificación

1. Es la separación de la edificación respecto de la alineación exterior o las medianerías. Puede ser:
  - a. Retranqueo de todas las plantas de una edificación.
  - b. Retranqueo de las plantas altas de una edificación.
  - c. Retranqueo de la Planta Baja para formación de soportales.
2. En el ámbito del presente Plan no se establecen retranqueos de forma genérica, sino que responderán a las siguientes determinaciones gráficas:
  - a. Alineaciones interiores grafiadas en los planos de Ordenación Física, para el caso de retranqueo de todas las plantas de una edificación.
  - b. Línea de división de alturas de la edificación para el caso de retranqueo de las plantas altas de una edificación.
  - c. Alineaciones sobre espacio público (pasajes / soportales) para retranqueos de la planta baja.
3. No se permiten nuevos retranqueos si como consecuencia de ellos aparecen medianerías vistas.

##### Artículo 9.14 Superficie ocupada, coeficiente de ocupación.

1. Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluido todo tipo de cuerpos salientes cerrados y de elementos auxiliares cubiertos. Se entiende por coeficiente de ocupación máximo la relación porcentual entre la superficie ocupada u ocupable por la edificación y la superficie total de la parcela o área de referencia.
2. La superficie de los patios, no se computará como superficie ocupada por la edificación.
3. El coeficiente de ocupación actual o resultante de la ordenación grafiada en los planos de ordenación del presente Plan tiene el carácter de máximo, pero no de mínimo.
4. La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de calificación, o se deduzca de la intervención arqueológica previa.

##### Artículo 9.15 Edificabilidad neta.

1. Edificabilidad neta es el máximo techo edificable (o superficie construida) por unidad de superficie neta de parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo edificable por metros cuadrados de suelo ( $m^2 t/m^2 s$ ) y, en el ámbito del presente documento, será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación en planta, altura y volumen grafiados para cada una de las parcelas del ámbito en el los planos de ordenación completa 2.1., 2.2. y 2.3. Alineaciones y Ordenación Física del documento.
2. La edificabilidad actual o resultante de la ordenación grafiada en los planos de ordenación del presente Plan tiene el carácter de máximo, pero no de mínimo.

**Artículo 9.16 Superficie construida.**

1. Es la suma de las superficies cubiertas de todas las plantas que, de conformidad con estas Normas, tengan la consideración de planta baja o planta tipo. En el cálculo de esta superficie se computarán también íntegramente las superficies correspondientes a las terrazas no voladas, a los cuerpos salientes cerrados, a las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y a las edificaciones existentes que se mantenga; así como la proyección de las escaleras, incluso exentas, por cada planta, y la proyección horizontal por cada planta de los huecos de canalizaciones verticales y de ascensor.
2. A efectos del cómputo de superficie construida, quedarán excluidos los siguientes elementos:
  - Las plantas sótano
  - Las entreplantas, cuando se permitan en cumplimiento de lo determinado en el artículo 9.22. Tipos de Planta de la presente Normativa.
  - Los castilletes, que en todo caso deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 9.21. Construcciones por encima de la altura máxima permitida, del presente Capítulo.
  - El resto de construcciones por encima de la altura máxima permitida definidas.
  - Los accesos públicos bajo pórticos, las terrazas o porches descubiertos (aunque se cubran con pérgolas cerradas o toldos).
  - La superficie de los cuerpos salientes abiertos (balcones).

**Artículo 9.17 Rasante.**

Se entenderá por rasante el perfil longitudinal de una vía pública. La cota de rasante se medirá en puntos del eje de la calzada, en caso de existir acera se medirá sobre esta.

Para la medición de alturas de la edificación se utilizará la rasante de la calzada o, de existir, de las aceras en contacto con las alineaciones.

Se prohíbe la interrupción en la continuidad de la rasante de la calle mediante elementos de acceso a portales o garajes. En todo caso la rampa de acceso a portales tendrá que desarrollarse a partir de dicha rasante, de acuerdo con la normativa aplicable en materia de accesibilidad.

**Artículo 9.18 Establecimiento de la cota de referencia.**

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

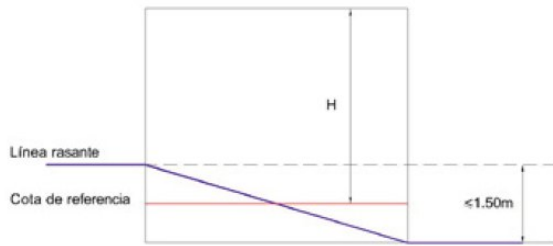
En los edificios cuya línea de edificación de fachada deba situarse obligatoriamente alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura máxima permitida será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

**1.1. Edificios con frente a una sola vía, o con frente a dos o más vías formando esquina o chaflán:**

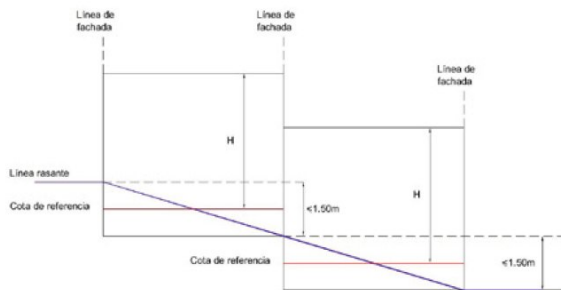
Para la medición de la altura de la edificación se tomará como cota de referencia la de la calle o acera en contacto con la fachada del inmueble, teniendo en cuenta las siguientes situaciones:

- a. Si la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es igual o menor a ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia para la medición de la altura se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle o acera de cota media entre las extremas. En todo caso se deberá cumplir además que la cara superior del forjado de planta baja no podrá situarse a una altura superior a los ciento treinta (130) centímetros respecto de la rasante de la calle o acera en contacto con la fachada en ningún punto de ésta.





- b. Si por el contrario, la diferencia de niveles entre los extremos de un tramo continuo de fachada es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá escalonando la fachada en los tramos que sean necesarios para poder aplicar en cada uno de ellos la regla establecida en el apartado anterior.



En estos casos el proyecto deberá incluir alzados o secciones compuestas en los que sea posible comprobar la adecuación de la altura del edificio propuesto a las alturas de los edificios colindantes.

### 1.2. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

Si no hay espacio libre interior de manzana, la altura correspondiente a cada vía se llevará hasta la mitad del solar.

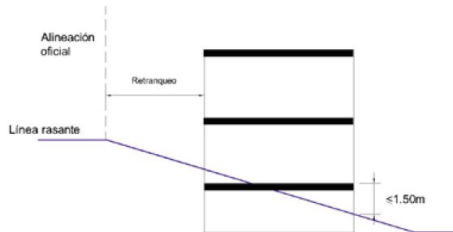
### 1.3. Edificación escalonada.

La cota de referencia y la medición de la altura máxima en la fachada vinculada al vial se regirá por las determinaciones expresadas en los puntos anteriores.

Para el establecimiento de la cota de referencia y medición de alturas de los volúmenes interiores se atenderá a lo siguiente:

- La cota de referencia es la rasante del terreno (resultante de trazar una línea entre las cotas del terreno natural en contacto con la alineación del vial inferior y superior, obteniéndose así la pendiente media uniforme de ladera), siempre que esta se encuentre comprendida entre las rasantes de los viales que circunden a la manzana donde se ubique y no pudiendo en ningún punto de la parcela superarse la altura máxima fijada para la edificación por la planimetría del presente documento.
- Igualmente la cara superior del forjado de suelo de planta baja no podrá situarse en ningún punto por encima de ciento treinta (130) centímetros respecto a la cota de referencia. En consecuencia, en terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiendo sobrepasarse la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio.
- Así mismo, para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se someterán a las

condiciones de altura máxima que se fijan en la presente normativa, y la edificabilidad total no deberá ser en ningún caso superior a la que resultara de edificar en un terreno con características horizontales.



## 2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada, por aplicación de la ordenanza, no deba situarse obligatoriamente alineada a vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones

2.1. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja.

2.2. En los casos en que la edificación se desarrolla escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de Planta Baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y a la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

2.3. En ningún caso las cotas de referencia de las Plantas Bajas podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a 1,00 metro con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas Plantas Bajas existentes.

### Artículo 9.19 Número de plantas máximo.

1. En los planos de ordenación pormenorizada de este Plan se detallan dos tipos de número de plantas diferentes, por un lado las propuestas por la presente Innovación (el número de plantas aparece con el siguiente grafismo  $\textcircled{\text{I}}$ ), y por otro la altura actualmente existente (el número de plantas aparece con el siguiente grafismo: I, II, III...).
2. El número de plantas se asigna por volumen edificado, es decir que en una sola parcela podrán existir cuerpos edificados de diferentes alturas, que irán delimitados por la "línea de división de alturas de la edificación" fijada en los planos de Alineaciones y Ordenación Física.
3. Cuando la altura indicada en los planos de ordenación sea altura propuesta, podrá ser por uno de los siguientes supuestos:
  - Por tratarse de solar vacante, libre de edificación o resultante de la demolición de un edificio preexistente. En el segundo caso, por regla general el número de plantas propuesto corresponde al de la edificación demolida.
  - Porque el Plan propone una disminución del número de plantas existente, en el caso de volúmenes discordantes o remotes recientes.
  - Porque el Plan propone un aumento del número de plantas existente, como es el caso de algunos edificios de una planta que han quedado descontextualizados en el entorno urbano o cuando existen medianeras discordantes.
4. El número máximo de plantas asignadas a cada parcela tendrá carácter de máximo, pero no de mínimo. No obstante, como resultado de la reducción del número de plantas no podrán generarse nuevas medianeras de

más de una planta, debiendo justificarse dicha solución con un estudio volumétrico de la manzana donde se ubique la edificación.

**Artículo 9.20 Altura máxima.**

1. La altura máxima de cornisa, medida en unidades métricas, es la distancia medida desde la rasante hasta la cara superior de la cornisa o alero del edificio. En caso de no existir este vuelo se medirá a la cara superior del forjado de la planta de cubierta.
2. Si bien, con carácter general, la altura de las edificaciones deberá mantenerse en caso de rehabilitación, o deberá adecuarse a las edificaciones existentes en el entorno en caso de obra nueva, con carácter supletorio para casos en los que no existan estas referencias, se establecen las siguientes alturas máximas en función del número de plantas permitido:

	<u>Sin sótano</u>	<u>Con sótano</u>
I planta:	4,00 m	5,30 m
II plantas:	7,00 m	8,30 m
III plantas:	10,25 m	11,55 m
IV plantas:	13,50 m	14,80 m
V plantas:	16,75 m	18,05 m

3. No obstante, tal y como se ha indicado previamente, prevalece la adecuación de la altura a las edificaciones de su entorno, de acuerdo a las determinaciones de protección del patrimonio histórico aplicables.

**Artículo 9.21 Construcciones por encima de la altura máxima permitida.**

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

1. La cubierta del edificio, que podrá ser inclinada o plana, debiendo cumplir las condiciones establecidas para cada una de ellas en el Capítulo I. Disposiciones Generales del Título X. Condiciones Tipológicas y Estéticas de las Edificaciones de la presente Normativa.
2. Castilletes o cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores, que en todo caso cumplirán las siguientes condiciones:
  - a. Cuando convivan paños de cubierta inclinada y cubierta plana, se procurará no crear nuevos castilletes, integrando la caja de escaleras y ascensores en el diseño de la cubierta inclinada.
  - b. Cuando esto no resulte posible o en casos de cubierta plana, se podrán realizar volúmenes independientes correspondientes a cajas de escaleras y ascensores (castilletes), con una superficie máxima total de doce (12) metros cuadrados construidos y una altura máxima de tres (3) metros a medir desde la cara superior del forjado de cubierta hasta la cara superior del pretil (en castilletes planos) o cumbrera (en castilletes inclinados). Estos volúmenes se ubicarán en segunda crujía a una distancia mínima de cinco metros (5 m) de cualquier alineación a calle o espacio público.
  - c. Queda expresamente prohibida la cubrición del castillete con placas de fibrocemento o chapas galvanizadas.

En relación a las salas de máquinas de ascensores, en todo caso, se recomienda su ubicación en planta baja o sótano. No obstante, cuando por motivos de la aplicación de alguna Ley y/o Reglamento Sectorial sea necesario la ubicación en planta de cubiertas de algún cuarto de Instalaciones se podrá realizar siempre que las dimensiones de estos sean las mínimas para su desarrollo.

En cualquier caso la superficie máxima permitida sumatoria de la caja de escaleras, ascensores y cuarto de instalaciones especiales no podrá rebasar en ningún caso los quince (15) metros cuadrados construidos, y siempre estará situada según las determinaciones recogidas en la presente normativa.

3. Sobre el volumen definido en el punto anterior, no se permitirá la colocación adicional de elemento alguno, ya sean depósitos, paneles solares, anuncios, antenas parabólicas o unidades de aire acondicionado.

4. Cuando en los planos de ordenación física del presente plan se reconozca un castillete como volumen existente, este tendrá la consideración de construcción por encima de la altura máxima permitida, no pudiendo en ningún caso construirse nada sobre dicho volumen.
5. En rehabilitación de edificios existentes con cubierta inclinada, el espacio bajo cubierta, en caso de existir, podrá utilizarse para estancias vivideras siempre que se mantengan todas las condiciones morfológicas y estéticas de la cubierta original, siempre que existan condiciones adecuadas de ventilación e iluminación y su rehabilitación no suponga un incremento en el número de viviendas o unidades de alojamientos existentes en la edificación.
6. En edificios de nueva planta con cubierta inclinada, podrán ubicarse trasteros y otras estancias no vivideras integrados en la estructura bajo cubierta, siempre que ello no suponga una innovación de la configuración formal de la misma.
7. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas en orden a su correcto funcionamiento determinadas por las legislaciones sectoriales vigentes de afección, o de las Normas Tecnológicas de la Edificación, y en su defecto, del buen hacer constructivo. Deberán quedar integrados en la edificación, evitando una imagen distorsionante sobre todo en aquellas edificaciones que por su tamaño exijan grandes aparatos de Aire Acondicionado. Queda prohibido disponer depósitos para almacenamiento por encima de la altura máxima permitida, quedando prohibida su colocación sobre cualquier tipo de cubierta plana o inclinada. En todos los casos, las chimeneas o conductos de ventilación se agruparán a ser posible en un mismo ámbito del edificio y se situarán lo más cerca posible de la cumbre de la cubierta. En general, las instalaciones que necesariamente deban ser exteriores y ubicadas en las cubiertas de los edificios, deberán estar ubicadas garantizando la menor visibilidad sobre el paisaje urbano.
8. Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo, por ejemplo, veletas.
9. Para la instalación de paneles solares en las cubiertas de los edificios, se estará a lo dispuesto en el artículo 9.47. Energías Alternativas del presente documento.
10. No se permite la instalación de piscinas en cubierta.
11. Excepcionalmente, en edificaciones de uso mayoritario 'Establecimientos hoteleros' o 'Restauración' que sean declaradas de interés singular, podrán admitirse otros elementos por encima de la altura máxima permitida cuando se tramite y apruebe un Estudio de Detalle, tal y como está previsto en el artículo 2.20. Intervenciones Singulares. Dichos elementos podrán destinarse a usos complementarios de la actividad principal (restauración, zonas comunes de establecimientos hoteleros, solárium u otras análogas).

#### Artículo 9.22 Tipos de plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.
2. El presente documento de planeamiento general, considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:
  - a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja, con o sin posibilidad de ventilación directa al exterior. La cota superior del forjado de planta baja podrá estar como mucho a ciento treinta (130) cm. por encima de la acera o rasante oficial en contacto con la edificación.
  - b. Planta Baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento treinta (130) centímetros por encima de ella. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento treinta (130) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.
  - c. Planta Piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
  - d. Entreplanta. Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

En edificaciones existentes o reconstrucciones en las que existan grandes alturas de piso, estén o no catalogadas, se permiten entreplantas siempre que no afecte a volumen o fachada exterior de los edificios.

Quedan prohibidas las entreplantas para los edificios de obra nueva, salvo en reconstrucciones de edificios en los que se conserve la fachada y dicha fachada tenga una gran altura libre de plantas.

En cualquier caso, se cumplirán las siguientes condiciones:

- Separación mayor de 2 m. de la fachada que contenga el acceso principal al edificio.
- Ocupación máxima del 50% de la planta del local en que se ubique.
- La altura libre mínima será de 2.20m. por encima y 2.50 m. por debajo del forjado.

#### Artículo 9.23 Altura Libre y Cota de Planta Piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.
2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

Altura libre de piso en función del tipo de planta:

- a. Sótano: no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros ni superior a trescientos veinte (320) centímetros.
- b. Planta baja: no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros ni superior a cuatrocientos (400) centímetros.
- c. Planta piso: no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros ni superior a trescientos veinte (320) centímetros.

Se exceptúa del cumplimiento de los anteriores valores a las edificaciones catalogadas o cuando se intervenga sobre edificios existentes sin afectar a sus forjados.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

#### Artículo 9.24 Sótanos.

1. El número máximo de sótanos será el establecido para cada calificación en el Título IX Normas Básicas de la Edificación y Condiciones Particulares de las Distintas Calificaciones de Suelo Urbano de la presente Normativa.
2. En las edificaciones que excedan de una (1) planta sótano, y esté dispuesto en la ordenación gráfica del Plan la inclusión de aparcamientos de uso público, se tendrán en cuenta las condiciones de uso del subsuelo atribuidas por la legislación urbanística vigente, con lo que se considerará prioritaria la intervención pública si ello fuera necesario, y a efectos de una mejor coherencia y facilidad de ejecución de la infraestructura serán criterios a valorar positivamente la ejecución unitaria y coordinada de todo el edificio en su conjunto, de forma que se arbitrarán las medidas oportunas por el ayuntamiento para la mejor consecución de la ejecución perseguida. A estos efectos, y con carácter general, se valorará positivamente y deberá tenerse en cuenta las ventajas incuestionables de la ejecución del conjunto por empresas únicas o conjuntas en una única dirección. A efectos de lo indicado en el párrafo anterior, se deberán considerar como públicos los aparcamientos previstos en este Plan grafiados en los planos de ordenación como "Ámbito de Aparcamiento subterráneo" o "Ámbito de Aparcamiento en superficie".
3. Queda prohibida la ejecución de sótanos en los siguientes casos:
  - En parcelas de inmuebles catalogados siempre.
  - En parcelas incluidas en la zona de cautela arqueológica Zona B. Recinto Amurallado, identificadas en el Plano de Ordenación Completa 5. Cautelas arqueológicas.
  - En aquellos casos en que los resultados de la intervención arqueológica previa así lo consideren.

#### Artículo 9.25 Espacios libres de parcela. Tipos.

1. Se considera espacio libre de parcela cualquier espacio no edificado situado en el interior de las alineaciones exteriores de una parcela. En el presente documento se identifican los siguientes tipos de espacios libres de parcela dentro del ámbito del Conjunto Histórico:
  - Jardines
  - Terrazas del Tajo
  - Patios

JARDINES (identificados con una J en los planos de ordenación completa)

Los jardines privados grafiados en la documentación gráfica serán de uso privado no edificables. Se destinarán a jardines para mejora de la calidad ambiental de la ciudad. Solo podrán destinarse en un 30 % a vías interiores, aparcamientos de superficie, pérgolas descubiertas o espacios construidos (piscinas, aparcamientos bajo rasante, etc.) quedando el 70 % restante como espacio libre de edificación, que no podrá destinarse más que a plantaciones y jardines sin construcción o pavimentación de superficies.

Excepcionalmente, en edificaciones no catalogadas, los jardines se podrán ocupar por un volumen de superficie máxima en planta de hasta un 5% de la superficie del jardín 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.

TERRAZAS DEL TAJO (identificados con una T en los planos de ordenación completa)

Las terrazas del Tajo son los espacios libres privados existentes en las parcelas de borde del Suelo Urbano en contacto directo con al Suelo No Urbanizable del Tajo de Ronda. Se trata de ámbitos muy sensibles por el posible impacto visual y paisajístico que pudiesen generar.

Las terrazas del Tajo cumplirán las condiciones estéticas establecidas en el Capítulo I. Disposiciones Generales del Título X. Condiciones Tipológicas y Estéticas de las Edificaciones de la presente Normativa.

PATIOS (identificados con una P en los planos de ordenación completa)

Los patios podrán estar pavimentados en toda su superficie, y bajo los mismos podrá situarse una o varias plantas de sótano (destinada o no a aparcamiento) cuando lo permitan las condiciones definidas por la presente Normativa. Los patios situados sobre la planta baja no se identifican en los planos de ordenación como "P", sino que son volúmenes edificados de una planta de altura "I". Se prohíben las pérgolas descubiertas en los patios, salvo que el tamaño del mismo permita su ubicación sin afectar a las dimensiones mínimas de iluminación y ventilación que se establecen en los artículos siguientes.

Los patios pueden ser:

- a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela, salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser de los siguientes tipos:
    - I) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.
    - II) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables.
  - b. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.
  - c. Patio de manzana: es aquel patio cuya forma y posición queda definida por el planeamiento para cada parcela, y que junto con los patios de las colindantes, llega a formar un espacio libre único para todas ellas. También se trata de aquel patio rodeado de edificación que cuenta con unas condiciones de accesos y dimensiones tales que permiten su consideración como vividero, pudiendo existir viviendas exclusivamente vinculadas al mismo, que tendrán la consideración de viviendas interiores.
  - d. Los patios existentes de los edificios catalogados.
2. En cuanto al "espacio libre privado de uso público" se trata de espacios que pertenece a una parcela privada (generalmente ocupados por un aparcamiento privado bajo rasante) pero que tienen acceso y uso público.
  3. La instalación de piscinas cumplirá las siguientes condiciones: