



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA	
REGISTRO GENERAL	
ENTRADA _____	SALIDA 1661
MÁLAGA _____	23-10-2012

AL AYUNTAMIENTO DE RONDA

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	
	23 OCT. 2012	
Registro General	8	Hora
Delegación del Gobierno	Málaga	

Antonio Vargas Yañez, mayor de edad, provisto de documento nacional de identidad número 25.0728.21-S, actuando en nombre del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, cuya representación ostenta en su condición de Decano-Presidente del mismo, ante ese ayuntamiento comparece y, como mejor en Derecho proceda,

**DICE:**

Que, dentro del plazo legalmente conferido en la exposición pública de la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de ese municipio, y en nombre de la Corporación que representa, viene a formular las ALEGACIONES que se contienen en el Informe que se acompaña.

**Por lo expuesto,**

**A ESE AYUNTAMIENTO SOLICITA**, que teniendo por presentado éste escrito, junto con el Informe que se acompaña, con una extensión conjunta de 24 paginas, lo admita, uniéndolo al expediente de su razón, teniendo por hechas las alegaciones contenidas en el citado Informe.

Firmado, Antonio Vargas Yañez.

En Málaga, para Ronda, a los veintitres días del mes de octubre de 2012.

## APROBACION INICIAL DEL PGO DE RONDA

### ALEGACIONES

#### INDICE

APARTADO 1. ALEGACIONES A CUESTIONES DIVERSAS DEL PLAN .....	1
--	---

- ENCAJE EN EL TERRITORIO
- DEFINICIÓN DE OBJETIVOS DEL PGOU
- NUEVOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS
- MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD
- TRATAMIENTO DE LOS BORDE DE SUELO URBANO

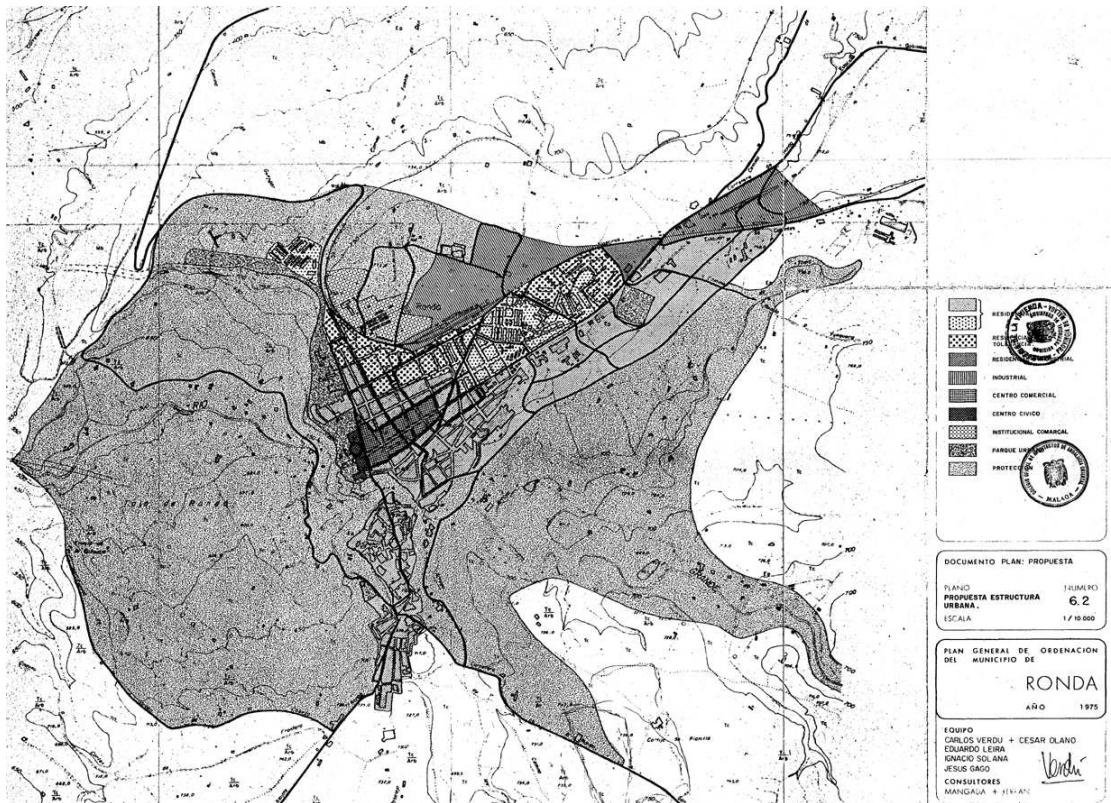
APARTADO 2. SUELO URBANO. ORDENANZAS Y GESTIÓN.....	12
---	----

APARTADO 3. SUELO NO URBANIZABLE.....	19
---------------------------------------	----

#### APARTADO 1. ALEGACIONES A CUESTIONES DIVERSAS DEL PLAN

##### Encaje en el territorio.

El territorio y el paisaje en que se asienta la ciudad ha sido objeto de estudio desde los primeros Planes con que se dotó al municipio. De los mismos se destila un cuidado especial en la protección de la imagen que ofrece el conjunto urbano sobre la cornisa del Tajo.



Plano de propuesta de estructura urbana. PGO 1975

En el Plan del 75 quedó dentro de una zona de protección un amplio territorio colindante al casco urbano que se recortó con las vertientes de las visuales del paisaje apreciado tanto desde los bordes de la ciudad histórica como en las vías de aproximación a la misma.

En coherencia con ello, el Plan Especial del Protección del Medio Físico de la Provincia (aprobado en 1987 pero vigente a día de hoy) incluyó después protecciones para el contorno urbano, añadiendo la Hoya del tajo al Catalogo de Espacios Protegidos.



plano del espacio catalogado PS-3. Tajo de Ronda

En el diagnóstico de este Plan para la Depresión de Ronda se contempla ya los riesgos de afectar a la imagen tradicional de Ronda:

### 3.7.2. Equilibrio del Medio Físico Natural

#### I/ Aprovechamiento urbanístico

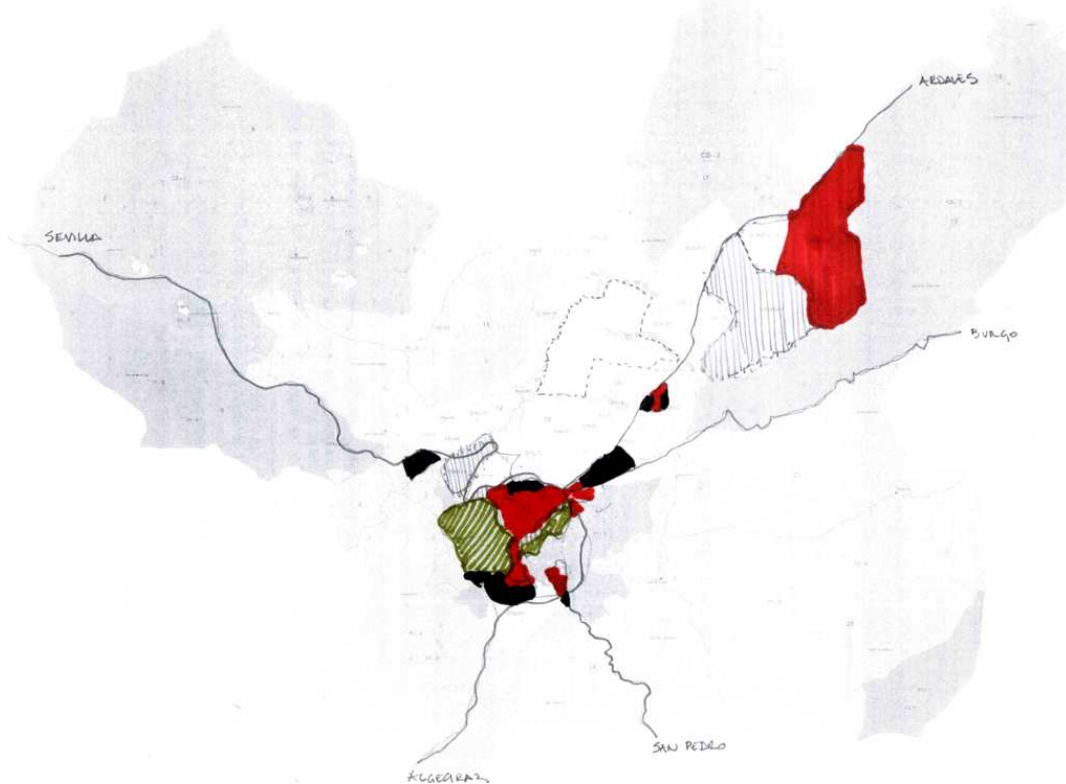
En la actualidad el principal foco de riesgo de deградación del medio por actuaciones urbanísticas se presenta en el entorno de la ciudad de Ronda y en el valle del Guadalcobacín. En el primer caso, habría que evitar que este tipo de actuaciones pueda afectar la imagen tradicional de la ciudad de Ronda, especialmente cuidando los bordes del casco viejo y la línea de cornisa del Tajo. Por lo que se refiere a los posibles desarrollos tanto en el valle del Guadalcobacín, como en otras zonas tradicionalmente rústicas, la preservación de la calidad del medio se centraría en evitar aquellas actuaciones que pueden afectar a zonas de regadío, zonas forestales arboladas (especialmente cuando se trate de especies autóctonas) y vegetación de riberas.

El Plan del 93 tenía una clara vocación de continuidad con esos principios de protección, aunque los hechos urbanísticos posteriores desvirtuaron el esquema.



esquema del Plan de 1993

En esta revisión se reconoce como primer y gran recurso el emplazamiento físico de la ciudad (conclusión y diagnóstico del modelo urbano) pero nos parece que se ha renunciado en la ordenación propuesta a los principios expuestos que han permitido que todavía reste algo de ese recurso.



esquema del Plan aprobado inicialmente en 2012



Como vemos, el territorio conserva huellas de una escritura anterior y puede considerarse como un texto en el que cada sociedad borró parte del texto precedente para reemplazarlo con su propio texto. En algunos lugares el reemplazo fue total y en otros se enriqueció con el precedente construyéndose sobre lo construido, lo que debe de comprometernos como profesionales en dos sentidos:

- Hay que analizar correctamente la dinámica territorial del paisaje en el que se interviene para identificar cuáles son sus tensiones territoriales, los textos que se han respetado generación tras generación, aquellos que han sido borrados y transformados siempre de forma insistente.
- Debemos facilitar los procesos de participación pública en toda transformación espacial, de forma transparente y eficaz: No se pueden considerar como un mero trámite.

Entendemos que lo primero no se ha cumplido. Los Planes anteriores no estaban tan equivocados. Detectaron la necesidad de proteger el territorio inmediato a la ciudad recomponiendo sus bordes y el entorno. Algunas de las propuestas concretas de este Plan van en contra de esta premisa fundamental: vial perimetral en zona este, ampliación de la zona de la Planilla, emplazamiento de nuevo polígono en el área NE, tratamientos de borde del Barrio de San Francisco, recalificación de áreas más allá de la circunvalación, la introducción de lo que el Plan llama “ciudad razonablemente compacta” que tampoco encaja con lo que el POTA está propugnando como Modelo de Ciudad para Andalucía, etc.

En cuanto a la participación pública (regulada por los artículos 39,40y 41 de la LOUA), la propuesta de la aprobación inicial no atiende a las alternativas sugeridas por el Colegio oficial de arquitectos de Málaga en la fase de Avance en el año 2008. Este documento de aprobación inicial se presenta como un documento acabado, resultando imposible deducir que sea consecuencia de los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de un avance previo, salvando las coincidencias geográficas derivadas de que el sujeto sobre el que se aplican es el mismo. En concreto, el artículo 39 de la LOUA en su apartado 3 establece:

*“La Administración responsable del procedimiento para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana.”*

En el documento de Aprobación Inicial hay un capítulo (17 páginas dentro de las más de mil del documento) que justifica que el Avance de 2008 se ha tenido en cuenta para redactar el documento de aprobación inicial. Se dice que las sugerencias (278 presentadas): “...han sido objeto de análisis de forma conjunta, valorando en términos absolutos las distintas propuestas y alternativas planteadas ...”. Hace una agrupación en siete contenidos generales, concluyendo que “ De las sugerencias presentadas, se destacan a continuación, aquellas que versan sobre actuaciones especialmente significativas...” Es decir, se contesta parcialmente a las sugerencias y no se revela cual fue la opinión de los ciudadanos que se tomaron la molestia de participar.

Termina el documento de participación con el desarrollo de los puntos A, B, C y D que vienen a ser una simple justificación de las tomas de postura del equipo redactor en determinadas cuestiones que nadie sabe si están o no relacionadas con lo que la ciudadanía expresó.

Para la Aprobación Inicial no ha habido ni una sola reunión o convocatoria pública en la que hayan podido participar libremente los ciudadanos o las organizaciones sociales afectadas. Solo hubo una presentación llamada eufemísticamente Jornadas Técnicas en el intervalo entre la aprobación y su publicación oficial, cuando todo estaba ya perfectamente redactado.



## **Suspensión de licencias.**

El Plan aprobado inicialmente asume como propio el Plan Especial del Casco Histórico aprobado inicialmente en el 2010 y, mientras no haya una aprobación definitiva del mismo, aplica los criterios y ordenanzas del mismo en su zona de actuación. La aprobación inicial de ese Plan Especial trajo consigo la suspensión de licencias por un período de dos años que ha terminado con el mes de marzo del presente año.

La actual aprobación Inicial ha traído consigo la suspensión de licencias afectadas por otro período de dos años, (art. 27 de la LOUA), con lo que solo han pasado cuatro meses entre los dos períodos de suspensión. Esto nos genera una duda respecto a lo legalmente establecido en cuanto al plazo general entre dos suspensiones consecutivas de licencias. Según el artículo 122 del Reglamento de Planeamiento, cuando se trate de instrumentos de igual finalidad, ese periodo no debe ser inferior a cinco años.

## **Modelo de ciudad**

Tras leer en la memoria el diagnóstico y el consecuente del Modelo que debería contener el Plan nos surge la preguntamos: ¿Cuál es el modelo concreto propuesto?. Demasiadas ideas sueltas sin una fuerte que aglutine. En efecto, se menciona (página 4 de la memoria de información) que la idea de ciudad se sustenta en principios de equidad, integración social, participación, defensa del medio ambiente, del patrimonio natural y cultural, promoción de los valores propios y respeto a la diversidad.

## **Crecimientos propuestos**

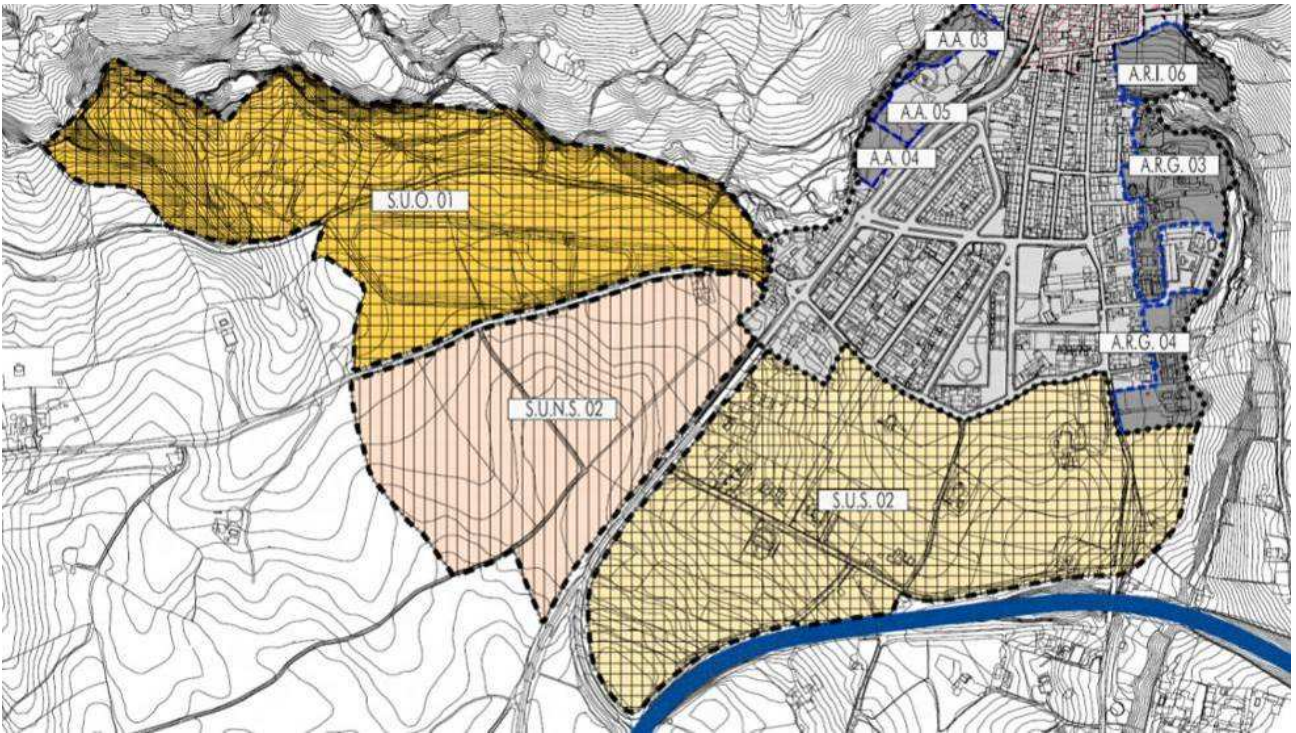
Se proponen crecimientos en múltiples direcciones, de hecho no encontramos un patrón en el que encajar las nuevas clasificaciones. En cuanto a la evolución de la población que justifique los crecimientos, actualmente hay una población según censo de 37.793 habitantes, pero el planificador no hace los cálculos de crecimiento sobre esta población real, sino respecto al techo de población que se suponía que iba a alcanzar (página 115 Memoria de Ordenación) de 43.832 habitantes, realizando todos los cálculos en base a esta población heredada del Plan Vigente (que no es la que aparece en el Censo de 2011). Durante los últimos 50 años Ronda ha mantenido una población estable entorno a 35.000 habitantes. Con la crisis actual y aún sin ella es impensable que Ronda pueda alcanzar la población que se propone. El límite de crecimiento al 30% de población impuesto por el artículo 45 del POTA parte de un total de población errónea. Además, el desarrollo de Ronda se basó siempre en su comarca que ha experimentado una disminución de población de 150.000 almas en el último siglo.

Nos resultan especialmente llamativos dos propuestas. Ámbitos que actualmente están clasificados como no urbanizables de especial protección (manteniendo todavía sus valores ambientales) que pasan a urbanizable no sectorizado y urbano no consolidado respectivamente.

1. Crecimiento de El Barrio, SUNS-02. Apoyado en el conflictivo sector de la Casa Rúa incluido por decisión judicial como urbanizable en el Plan vigente. Se hace la siguiente justificación en Memoria de Ordenación (página 217) :

“ Ámbito localizado en la zona Sur del núcleo principal, entre los sectores de suelo urbanizable SUO-01. Cornisa del Tajo y SUS-02. San Francisco Sur. Su superficie es de 100.334 m<sup>2</sup>, y los usos incompatibles los industriales”

A falta de mayor información sobre esta propuesta, opinamos que este ámbito consolida el salto de la ciudad en una dirección errónea y que se justifica en una falsa idea de continuidad del tejido urbano que no cuenta hoy día con infraestructuras aprovechables.



Plano de Ordenación Estructural 3.2

2. Actuación singular “Ladera del Castillo”. Respecto a los fundamentos generales del modelo urbano que contiene el Plan, en el apartado relativo a la estructura urbana se establece el objetivo de conservar, proteger y mejorar el centro histórico, insertándolo adecuadamente en la estructura urbana del municipio lo que puede chocar con la modificación propuesta para el contorno de PERI en zona del Castillo con esta actuación que comentaremos en el apartado de Movilidad.



Imagen extraída de la ficha de la actuación singular Ladera del Castillo

En cuanto a la propuesta del nuevo polígono industrial (nuevos sectores SUS-06 y SUS-07), mencionar el actual polígono tiene una sola industria, el resto son almacenes, talleres, distribuidores o tiendas, así como algunas residencias y establecimientos hosteleros.

Buena parte de las naves están vacías y quedan bastantes parcelas sin siquiera edificar. Entendemos que es una propuesta inadecuada por la imagen que da del acceso a la ciudad desde Málaga, sin vincular con las nuevas infraestructuras propuestas (corredor ferroviario) y con una topografía adversa para la urbanización y edificación.

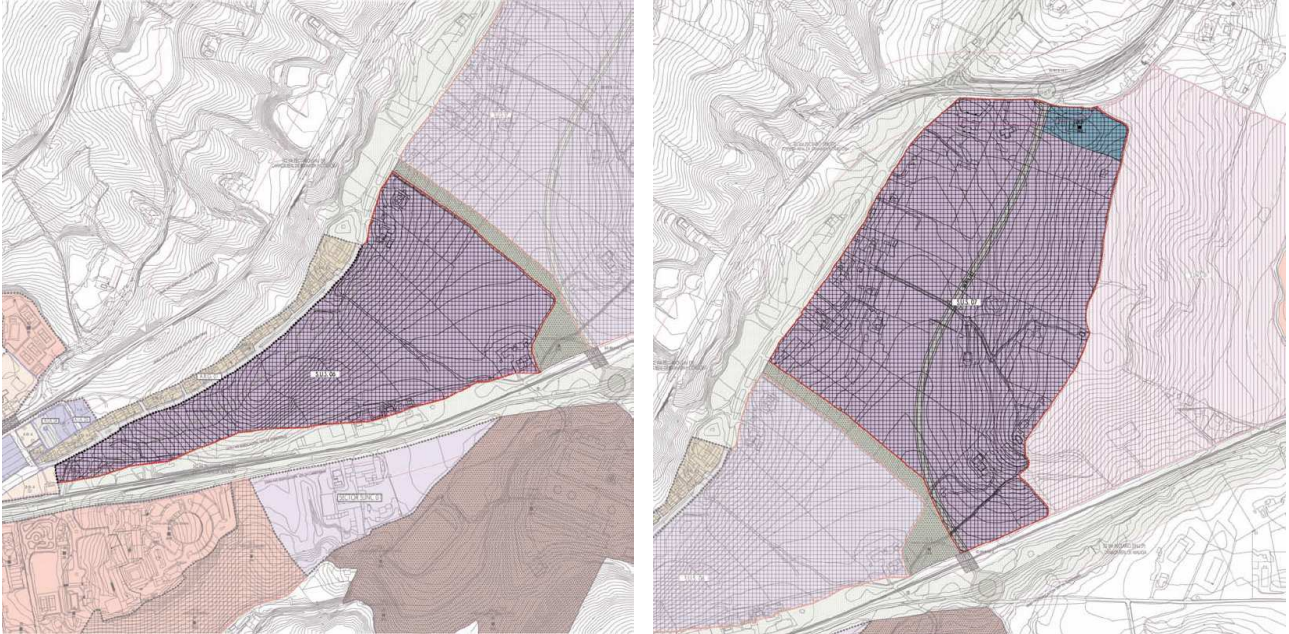


Imagen Extraída de las fichas de los sectores SUS-06 y SUS-07. Normas urbanísticas. Páginas 448 y 449

En este punto retomamos lo que se sugería en el Avance de 2007 al respecto este triangulo entre las carreteras de Campillos y el Burgo como ámbito idoneo de crecimiento de ciudad con uso residencial apoyado en la plataforma reservada para transporte público del tren.

Ampliación de la Planilla mediante el sector SUS-02. En nuestra opinión, La Planilla fue una actuación urbanística muy desacertada en su día y no tiene sentido que siga aumentando. El daño a las visuales hacia el Conjunto Histórico como las que provienen de él es terrible. El crecimiento de población estimado no justifica la demanda por la que en este ámbito habría que añadir 12,8 hectáreas de suelo residencial. (Se reconoce un stock de viviendas vacías superior a las 1.500. Nosotros creemos que es superior a las 3.000)

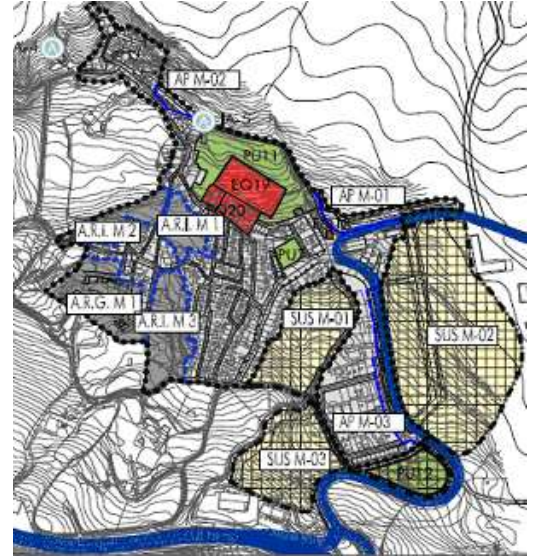
En la proximidad a este crecimiento se prevé un ámbito de actividad económica entre la Planilla y el futuro Hospital. Aquí la contradicción además es interna a la filosofía del Plan al saltarse la circunvalación. Aunque el daño a las visuales es ya irreparable con el emplazamiento del Hospital en este espacio protegido por el Plan Especial del Medio Físico de la provincia, no entendemos que se insista en extender el borde urbanizado en este ámbito de tanto impacto en el paisaje.

Para terminar con el núcleo de Ronda, comentar que se plantea el crecimiento residencial hacia el Norte hasta la vía del tren (en unos terrenos de dudosa aptitud topográfica y de orientación para ese uso) pero el actual polígono industrial que queda interpuesto entre la ciudad actual y dicho crecimiento no es objeto de recalificación determinante para su conversión en ciudad.

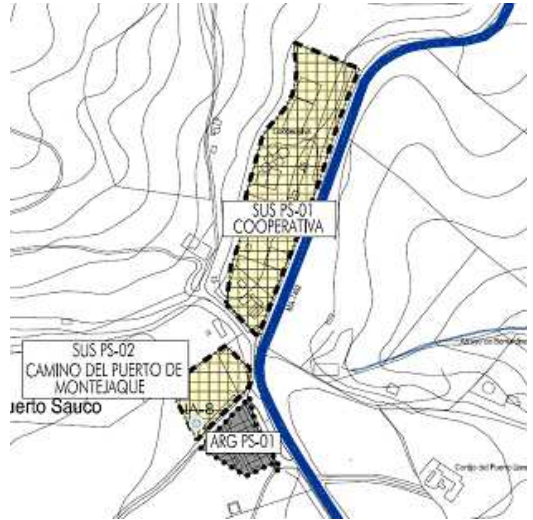
En los núcleos secundarios de la Cimada, Montecorto y Puerto Sauco, encontramos situaciones diversas. En cuanto a la Cimada, la delimitación de lo urbano se traza de manera arbitraria, excluyendo suelos que siguiendo el principio de compleción propugnado por el Plan debieran contemplarse para no dejar dientes de sierra. En Montecorto la delimitación parece más acertada, aunque aparecen incongruencias con la topografía. En Puerto Sauco sorprende la ampliación de lo urbano con una superficie que triplica la calificada actual.



Ordenación de La Cimada. Plano ordenación estructural 03.2



Ordenación de Montecorto. Plano ordenación estructural 03.2



Ordenación de Puerto Sauco. Plano ordenación estructural 03.2

Por otra parte, la clasificación del Puerto Seco de la Indiana como suelo urbanizable no sectorizado refleja la incertidumbre (dadas las circunstancias económicas actuales de las administraciones de las que depende) que rodean la efectiva ejecución de este equipamiento fundamental para muchas de las actuaciones previstas por este Plan.

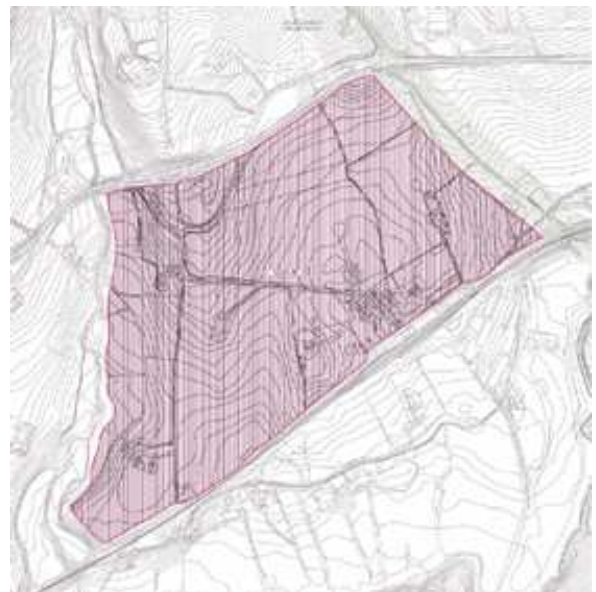


Imagen del SUNS-03. Normas urbanísticas. Página 467

## Movilidad y accesibilidad.

Hay una extensa información en el Plan que incluye estudios diversos sobre la movilidad en el municipio. No en vano se reconoce como un *live motive* del mismo. Lo que no nos parece tan acertado es el diagnóstico consecuente con dicha información. Entre otros errores destacamos que se afirme que en Ronda solo hay un centro comercial llamado Mercadona (apartado 5.7.6 de la memoria de información) cuando en realidad hay siete; la inexistencia de Mercado municipal de Abastos (está en calle Jaén); inexistencia de red urbana peatonal con recorridos continuos mayores de 500 m (la calle La Bola y la Cornisa del Tajo tienen 1000 m cada uno), etc.

En cuanto al transporte colectivo, se diagnostica (en base a una estadística genérica “Hogares y Medio ambiente” del Instituto de estadística de Andalucía) que solo el 9% de la población los utiliza y que aunque la ciudad cuenta con tres líneas de autobuses urbanos, estos son de periodicidad desconocida y coincidentes en su trazado. A pesar de ello, aparte del tren lanzadera (complicada viabilidad y condicionante de la continuidad de los tejidos urbanos) no se proponen nuevas plataformas reservadas para el transporte público ni de carriles bici integradas en la ciudad existente.

En coherencia con los fines de solucionar la movilidad, la necesidad de aparcamiento en La Ciudad y la creación de un centro de acogida de visitantes en el Casco Histórico, en la ladera del Castillo se propone la el intercambiador Sur. Encontramos las siguientes disfunciones en esta propuesta del Plan:

Cambia los límites del C.H. aprobados con fecha 4/9/2001 en contra de lo dispuesto en el artículo 10 de la LPHA.

Contraviene la protección de que le dota el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga en el espacio catalogado PS-3. Hoya del Tajo. (ver imagen en página 3)

Altera las visuales y perspectivas de la Murallas, BIC per se de acuerdo con el Decreto de 22/4/1949, la disposición adicional segunda de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25/6/1985 y los artículos 19 y 28 de la LPHA. (El volumen propuesto ocupa 5.100 m<sup>2</sup> de planta y cuatro plantas con un total de 15 m de altura)

Condiciona, aplicando los artículos 10 y 14 de la LOUA, la aprobación por Cultura del Plan Especial en contra del artículo 29 de la LPHA y, también, en contra de lo legislado en los artículos 31, 32 y 33 de la LPHA. (Una vez aprobado el PGO con este ámbito como determinación estructural, el Plan Especial del Casco Histórico no podrá modificarlo)

Da validez a un Plan Especial en tramitación que ha recibido numerosísimas y justificadas alegaciones en contra y especialmente las de la Delegación Provincial de Cultura que lo rechaza prácticamente de plano.

Colabora al arruinamiento del Conjunto Histórico ya muy dañado por la exigencia de la declaración previa de ruina para actuar sobre cualquier inmueble y con un mercado inmobiliario doblemente dañado por la crisis y las sucesivas suspensiones. Actualmente se puede afirmar, sin temor a errar demasiado, que al menos un 30% de los edificios de esta zona se encuentran en grave peligro de derrumbe con la pérdida patrimonial que ello representa.

Se introduce un uso extraño a los fines mencionados al incluirse en el mismo edificio el uso comercial en categoría de Gran Superficie Minorista (más de 2.500 m<sup>2</sup> construidos). Nos parece oportuno traer a colación que el casco urbano de Ronda ya cuenta con el reconocimiento por parte de la Junta de Andalucía como Centro Comercial Abierto.



Creemos que habría que reubicar este centro de recepción de visitantes estratégicamente para servir adecuadamente el área comercial tradicional ya consolidada del casco histórico. De hecho el Plan no aporta modelo de movilidad en la zona de ensanche, tampoco estudia ni reconoce las condiciones actuales del centro comercial abierto ni propone alternativas de mejora (posibles peatonalizaciones, implementación de usos complementarios, carriles bici, mejoras ambientales, etc.)

En cuanto a la monopolización del acceso a la ciudad histórica por calle Armiñan que se diagnostica en el apartado de incidencia de las últimas actuaciones urbanas sobre el casco histórico, estamos de acuerdo en que se necesitan otras alternativas. Lo cierto es que la aportada por este Plan no nos convence. Se reconoce que la mayor parte de los desplazamientos que soporta son originados en la propia ciudad, pero no se resuelve el paso masivo de autobuses y coches por los históricos accesos del Barrio. Estimamos que los accesos de calle Sevilla, avda. Málaga o norte del Polígono son más adecuados. Creemos que un emplazamiento idóneo sería junto a nueva estación autobuses, conformando un verdadero centro intermodal, situado además en pleno centro de la ciudad, sobre el nuevo bulvar.

El Plan incluye otros intercambiadores. El IT-2 también situado en el casco histórico en el que no alcanzamos a comprender que intercambio de sistema de transporte propone, dando por hecho que si es de coche a peatón de lo que se trata es de un aparcamiento. Igual podemos decir del IT-4, destinado a vehículos de mercancías.

En cuanto a la red viaria existente, se reconoce insuficiente para las relaciones de la ciudad pero no se propone más refuerzo que la nueva calle sobre el actual trazado ferroviario (pendiente de una cadena de inversiones de dudosa viabilidad en estos momentos) y el vial de cierre por el Este que mencionamos en el punto anterior. Coincidimos con el diagnóstico del Plan en que los problemas persistirán: la avenida de Málaga-Martinez Astein y la Avenida de Andalucía seguirán siendo las arterias circulatorias saturadas de la ciudad. Además la propuesta de Intercambiador Sur que modifica los tráfico con origen y destino en La Ciudad, aumentará las necesidades viarias (propone estacionamiento de unos 100 turismos para residentes y otro de rotación para 600 turismos además de treinta autobuses) en lugar de reducirlo al mínimo imprescindible. Los visitantes, con la consiguiente concentración de aparcamiento, tendrán que atravesar el Barrio San Francisco que no cuenta con condiciones de acceso adecuados.

### **Tratamiento de los bordes del suelo urbano.**

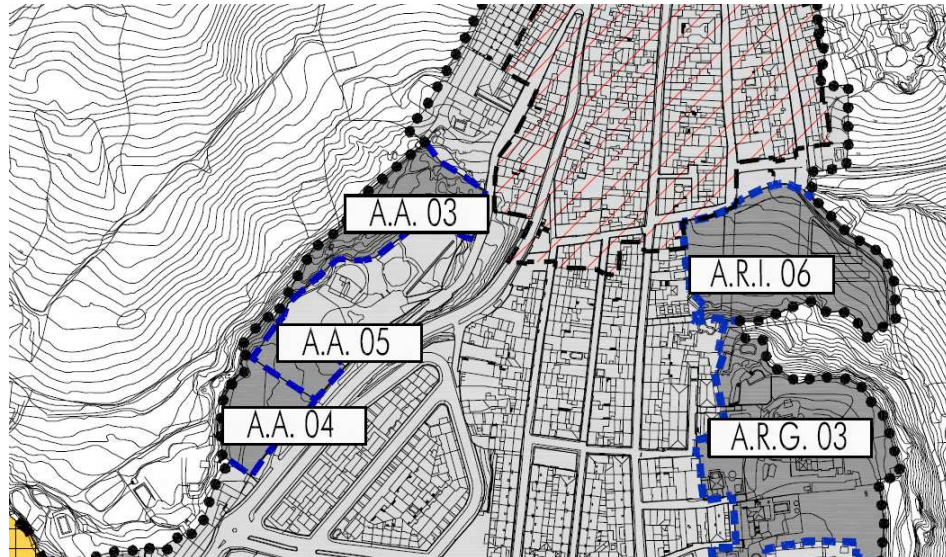
En la memoria de ordenación se incluye una reflexión al respecto del tratamiento que deben recibir en el Plan los bordes de la ciudad existente. Extractamos lo siguiente de la página 6:

“Se trata, en definitiva de proyectar un espacio fronterizo, y por consiguiente, abierto, fluctuante, impreciso, voluptuoso, heterodoxo, incierto, flexible, inconcluso, metafórico, y difuminado, que huya de radicales dualizaciones entre lo urbano y lo rural/natural, buscando puntos de encuentro y sinergias entre ambos sistemas”

A la vista de los planos de ordenación nos parece que lo anterior no se ha traducido en unos bordes de suelo urbano especialmente cuidados, de hecho solo encontramos una línea que separa edificado y no sin más trámites. Por lo tanto, la teoría con la que se implementa el Plan no se traduce en propuestas concretas, quizás porque se parte de criterios demasiado abstractos y conceptuales.

Por ejemplo, en el borde Este – Noreste se propone un vial de cierre como solución al borde de ciudad. Su definición y ejecución se delegan a futuros Planes de desarrollo. Albergando dudas de la necesidad de crecer en esa dirección, creemos que una verdadera preocupación en el planificador por resolver el borde de ciudad (que en el diagnóstico se reconoce roto y desordenado) debería traducirse en un compromiso mayor en la ejecución y una solución respetuosa con el entorno inmediato: río, arroyos, topografía, etc.

En el Barrio de San Francisco, en la zona denominada por error como el Priorato (el nombre común es Predicatorio, y el correctísimo es Trepicatorio) para una superficie de terreno no edificable de especial incidencia en el paisaje, y que tendría que tener un tratamiento unitario y de protección, se delimitan tres zonas colindantes de Actuaciones Aisladas, AA-03, AA-04 y AA-05. En el otro lado de la barriada se delimitan (dejando una discontinuidad de no urbanizable en medio) dos ámbitos que se denominan ARI-06 y ARG-03. No alcanzamos a entender la ventaja de esta fragmentación.



Ordenación Barrio San Francisco. Plano de Ordenación Estructural 3.2

La misma duda nos alcanza respecto a las divisiones que se plantean en la entrada a Ronda desde la carretera de Campillos mediante las actuaciones denominadas AIA-01, AIA-02, AIA-03, AIA-04 y AIA-05.

### Dotación de espacios libres.

Las zonas verdes que han servido para el cómputo del Plan incluyen sistemas generales a más de 12 kilómetros del casco urbano. El SG-EQ S6 los Merinos cuenta con una superficie de 503.941 m<sup>2</sup>. Por su inaccesibilidad y no poderse considerar dentro del ámbito urbano, restan 222.718 m<sup>2</sup> de espacios libres en la ciudad. Si atendemos a la proyección del plan de contar con 43.832 habitantes, el saldo es de 5,08 m<sup>2</sup>/habitante. Todavía rebajaríamos más el indicador si descontásemos por los mismos motivos el SG-EL-PP1. En cualquier caso, la media en ciudades con menos de 100.000 habitantes es de 11,4 m<sup>2</sup>/habitante y la recomendación de la OMS está en un mínimo de 10 m<sup>2</sup>/habitante, por lo que estamos en la mitad de lo que sería deseable para una ciudad de las características de Ronda.

El Parque lineal PU-10, uno de los elementos más destacados de este planeamiento según los redactores del presente Plan en la presentación técnica es una franja de suelo no urbanizable protegido de 20 m de ancho que "secciona" el continuo urbano en el triángulo entre las carreteras del Burgo y Campillos.

En otro equipamiento previsto, el denominado "Jardines de la Muralla", nos parece inadecuado el cambio de criterio respecto al Plan vigente. Se propone que se incorpore como suelo urbano como a cargo de iniciativa privada. La realidad es que se trata de una zona verde desde siempre con innumerables restos arqueológicos y, por tanto, protegida. Además supone una modificación de los límites del Casco Histórico.

## **APARTADO 2. SUELO URBANO. ORDENANZAS Y GESTIÓN**

En este apartado se han ido comparando las diferentes áreas homogéneas que reconoce el Plan con las correspondientes ordenanzas que propone en cada una de ellas.

Los comentarios que se realizan hacen referencia tanto al diagnóstico en cada área como a la adecuación de las ordenanzas asignadas al área homogénea y a la definición misma del tipo.

En general, puede indicarse que los parámetros (nos referimos al concepto, no al contenido) que definen las tipologías no son los mismos en cada caso, incluso en tipologías similares. Existe cierta dispersión e inconcreción en los parámetros elegidos para definir las tipologías.

Uno de los temas que debería introducirse es el de la exigencia de calidad desde la normativa a las viviendas que se proyectan. El Plan debería garantizar un programa mínimo, independientemente del tamaño de las viviendas, así como las dimensiones mínimas que deben tener las diferentes estancias. En las promociones reciente, en aras a la obtención de la máxima rentabilidad, estos aspectos han sido descuidados.

Creemos que debería abrirse un debate acerca del programa y dimensiones básicos de toda vivienda (de manera análoga que las que existen para la Vivienda Protegida). A continuación proponemos unas indicaciones para un posible programa de mínimos:

- Lavaderos abiertos al exterior (preferiblemente a patios) que permita la ubicación de los electrodomésticos, lavadora y secadora, así como área para tender.
- Terrazas habitables al exterior (sea a vial, patio interior cualificado en caso de manzana cerrada) que permitan la colocación de una mesa y sillas; la terraza podrá sustituirse por patios habitables.
- Baños o aseos completos (lavabo, wc, bañera y bidé) cuando se trate de piezas únicas en la vivienda.
- Trastero aunque se ubique en zonas comunes.
- Plaza de aparcamiento de dimensiones mínimas de 5x2.75m
- Dimensiones mínimas en las estancias como salones, comedores y dormitorios: se propone que ninguna dimensión sea inferior a 3.00 metros (diámetro círculo inscrito).

### ÁREA 1. "LA CIUDAD"

Aunque el Plan diagnostica problema de bordes, muy peculiares, deteriorados e infrutilizados, creemos que no hay concreción en las medidas para paliarlo.

### ÁREA 2. "SAN FRANCISCO"

Se menciona la existencia de un amplio abanico de terreno, entre Carreteras de San Pedro y Gaucín, que debe tenerse en cuenta para futuros crecimientos, bien comunicada topografía suave y cuya ocupación no afecta a la percepción de la ciudad pero no se concreta sobre los planos.

### ÁREA 4. "ENSANCHE HOMOGÉNEO"

Se diagnostica que en época relativamente reciente, se rompe forma homogénea y su escala, debida a la aparición del edificio de gran altura, distorsionando la imagen. Pero no se reconoce el deterioro experimentado en los últimos de 10/15 años, debido al uso intensivo del PB+3 y ático permitido por el plan vigente.



El Plan propone la ordenanza ZO2 Manzana de Ensanche. A toda el área se le aplica esta ordenanza, sin justificación ni diferenciación alguna. En cuanto a la altura máxima, se mantiene en PB+3 / 13.50m en toda la zona, no pormenorizándose en función de la calle/manzana en que se ubica el edificio.

Con las ordenanzas de manzana de ensanche del PGOU vigente, se ha procedido a un alto deterioro de la calidad urbana y ambiental (originalmente calles estrechas + edificios de PB/PB+1) de lo que históricamente ha sido el área calificada como manzana de ensanche. Este nuevo plan lo afianza. El diagnóstico no hace referencia alguna en relación a este aspecto.

En memoria de información y diagnóstico no se hace referencia a las cualidades urbanas y arquitectónicas de las edificaciones de la manzana de ensanche. Tampoco a su viario. A pesar del actual deterioro urbano, creemos preferible mantener el estado actual, sometiendo el área a debate/estudio pormenorizado para establecer las alturas adecuadas al espacio urbano y dimensiones de manzana, aún cuando el perfil edificado resultante no sea homogéneo, así como posibles mejoras de la calidad urbana (Eliminación de áreas de aparcamientos, aumento del ancho de acerado con incorporación de vegetación, carriles bicis, rampas/escaleras automáticas para tramos de fuertes pendientes, peatonalización, reducción tráfico rodado, etc.)

En el apartado 11.3.7 que afecta a las cubiertas, se prohíbe la apertura de huecos en plano de la cubierta inclinada sin embargo permite el uso residencial bajo la misma. No entendemos la importancia que tiene, en ese caso, la apertura de huecos en plano de cubierta.

En el apartado 11.3.10 se tratan condiciones estéticas para las nuevas edificaciones y se establece que estas deberán ser sensibles al ambiente urbano. Se nos plantea la duda, ya que estamos en un área tan alterada, de los criterios con los que se juzgará la mencionada sensibilidad y de cuales son las cualidades del ambiente urbano reconocidas para que seamos sensibles a ellas.

No se es consecuente con el objetivo de proteger tipologías populares en barrios de gran calidad tipológica. Estamos hablando de las Casitas de hierro y San Cristóbal donde se pasa a ZO3.1 y PB+3. Igual conflicto detectamos en el objetivo de mantener las las tipologías edificatorias ya que estas se proponen distintas para las barriadas de San cristobal, San Rafael, Pérez Sánchez y Manzana de Ensanche.

En cuanto a la pérdida de identidad de los espacios urbanos, se propone un cambio de uso para el Casino, sin hacer referencia a la desafortunada solución de la plaza actual, ni apunta posible recualificación, que en nuestra opinión, requiere claramente una recualificación.

## ÁREA 6. "BORDE SURESTE"

El área está mal delimitada en plano de la memoria. Aparentemente, calles como Granada y Montes pertenecen al conjunto de Manzana de Ensanche y no a este área. El Plan distingue dos subzonas:

### Las Peñas

Con carácter general se asigna la ordenanza ZO5. Nos llama la atención que en cubiertas se prohíban un conjunto de materiales que no se prohíben expresamente en otras ordenanzas. Además se vuelve a plantear el asunto de las "actuaciones sensibles" que mencionábamos en párrafos anteriores.

En ámbitos concretos se califica con la ordenanza ZO5.1. Respecto a la misma nos surge la duda en cuanto a la agregación de parcelas, al limitarse a 5 (500m<sup>2</sup>) sin saber muy bien el objeto de esta limitación y si se conseguirá con ello mantener las características tipológicas (máxime cuando también se permite la vivienda plurifamiliar).

Por otra parte se limita la altura máxima en 7m, lo que consideramos insuficiente para las necesidades actuales: suelos técnicos, techos técnicos, paso instalación, cumplimiento DBHR. Esta reflexión la extendemos al resto de zonas en que se limite así la altura.

#### Zona norte

A esta área se le asignan dos ordenanzas: ZO3.1; Bloque lineal, que nos plantea dudas respecto al tamaño de parcela mínima en 500 m2 que consideramos pequeña y sobre la posibilidad de contar con plantas bajas libres y ZO3.2; Bloque manzana compacta, que plantea también una parcela pequeña (250 m2) y deja en duda la posibilidad de abrir huecos en cubierta, admitido el uso residencial por debajo de la misma. En cuanto a la altura máxima, se mantiene tanto para ZO3.1. como para ZO3.2. en PB+3 / 13.50m, no pormenorizándose en función de la calle/manzana en que se ubica el edificio.

#### ÁREA 7. "CIUDAD JARDÍN"

Zona mal delimitada en plano. (Falta zona Juan Carrillo y sobra Avenida Málaga, Calle Granada, Sindicales...)

Se asigna la ordenanza ZO4. Unifamiliar exenta. Nos parece que, en nuevas urbanizaciones, la parcela debería ser mayor con un mínimo de 750 m2. Tampoco vemos coherente con la tipología permitir pareadas y la posibilidad de que, mediante Estudio de Detalle, se pueda realizar edificación conjunta. Nos parece que perpetúa la inadecuada renovación tipológica que se diagnostica en la memoria.

#### ÁREA 8. "ENSANCHE NOROESTE"

En planos de ordenación se ha indicado un área muy extensa y heterogénea tipológica-morfológicamente hablando ejecutadas en épocas diferentes. No es razonable englobar toda esta zona como área homogénea. No se realiza estudio de diagnóstico pormenorizado. Para este ámbito están previstas cinco ordenanzas:

##### ZO3.1 Bloque lineal

Aparentemente algunas edificaciones indicadas como ZO3.1 corresponden a ZO3.3. También nos parece pequeña la parcela mínima propuesta (200 m2) y no se contempla la posibilidad de plantas bajas libres.

##### ZO3.2 Bloque manzana compacta

No entendemos la diferencia tipológica ente ZO2 Y ZO3.2 y que se reduzca la parcela mínima respecto a la primera hasta los 250 m2. Actualmente existen numerosos ejemplos en manzana de ensanche que encajan en ZO3.2 pero no se indican. En cuanto a la altura máxima, se mantiene en PB+3 / 13.50m en toda la zona, no pormenorizándose en función de la calle/manzana en que se ubica el edificio.

##### ZO3.3 Manzana cerrada

No establece parcela mínima, pero sí la dimensión mínima en caso de subdivisión (superficie 2000m<sup>2</sup>/frente mínimo40m/circunscrito 20m). Creemos importante su definición, debiéndose abrir un debate sobre su tamaño. Tampoco creemos que sea adecuado forzar al proyecto unitario. Existen numerosos casos de manzanas cerradas compuestas por diferentes edificios y funcionan bien. De hecho enriquecen el paisaje urbano.



Patio: condición vividera. Círculo mínimo 8 metros / 2/3 altura edificada. Las dimensiones de patio planteada para esta tipología son demasiado reducidas, máxime cuando se pretenden que sean vivideras.

La ordenanza no permite ocupación permanente de ningún tipo, pero estimamos que podrían plantearse dotaciones de escala comunitarias.

En cuanto a la altura máxima de PB+3 / 13.50 como hemos dicho anteriormente, creemos que es poco para las necesidades actuales.

#### ZO5 Con carácter general

El que las nuevas edificaciones deban “ser sensibles al ambiente urbano”, en aspectos básicos como composición de huecos y materiales a utilizar nos parece difícil de juzgar.

#### ZO5.1 Ronda / Montecorto / Serrato / Puerto Saucó

Ver las consideraciones realizadas para el Área 3

#### ZO6 Actuaciones unitarias de viviendas adosadas

Se describe como una ordenanza aplicable a nuevas extensiones residenciales, donde se exige una clara alineación a vial. El diagnóstico no entra a valorar los crecimientos recientes basados en esta tipología, pero resalta negativamente cualidades que son intrínsecas a ésta, como:

- Impacto negativo sobre el territorio debido a la gran necesidad de suelo, como consecuencia de su baja densidad.
- Monopolio del uso residencial: vivienda adosada.
- Exceso de infraestructuras básicas.
- Afecta negativamente a la percepción de la ciudad.

Creemos que debe plantearse debate sobre la prohibición de esta tipología foránea e invasiva.

#### ÁREA 9. “BORDE DE SAN RAFAEL”

Una de las zonas de este área está constituido por edificaciones unifamiliares y plurifamiliares en su mayoría de PB+1, existiendo algunas de PB+2. La relación existente entre las alturas construidas y el ancho de viario nos parece adecuada, a pesar de ser menuda. No parece lógico transformar la zona aumentando el número de plantas construidas a 4, ni su tipología actual, cercana a la manzana de ensanche por ZO3.2.

El Plan no se pronuncia sobre la barriada de casas unifamiliares adosadas recientes. Simplemente se recoge como “Áreas de planeamiento incorporado”. ¿Incorporados acriticamente?

Respecto a la aplicación de las ordenanzas ZO3.1 Bloque lineal y ZO3.2 Bloque manzana compacta, traemos a colación las mismas reflexiones que hacíamos para el área 8

#### ÁREA 11. “CAÑADA REAL”

Se reconoce como un área cerrada y autista respecto al territorio pero no se propone nada concreto más allá de la delimitación de un área de regulación en integración medio ambiental en SUNC. De ser viable la gestión se concluirá con la legalización de lo edificado se pero mantendrá la marginación existente.

#### ÁREA 12. "LA DEHESA"

En el Plan se diagnostica falta de claridad, un viario escaso y poco trabado, alta densidad, falta de diversificación social y déficit de equipamientos.

Pero la propuesta mantiene las tipologías (ZO3.1/ZO3.2/ZO5.1/ZO6) y amplía el ámbito hacia la circunvalación A.R.I. (T.O1) con ordenanza: ZO3.2 y ZO6.

#### AREA 13. "EI FUERTE"

El Crecimiento mediante ordenanzas ZO3 y ZO4 en área de la Dehesa y el Fuerte no creemos que sea lo mejor para resolver la relación desarticulada centro periferia (diagnosticado por el Plan).

#### ÁREA DE CRECIMIENTO EN LADERA ESTE.

Se propone la ordenanza ZO3.4 Plurifamiliar aislada en parcela. Tipología no reconocida en la ciudad actual. El plan plantea un modelo de crecimiento aislado en altura para resolver el borde Este de la ciudad. Sin embargo no entra en detallar la estructura urbana de menor escala. No resulta muy comprensible, al no poder controlar sus relaciones con el entorno e incidencia sobre la ciudad construida, en particular la histórica.

#### **Notas sobre la gestión del suelo urbano no consolidado**

La referencia a algún artículo de la LOUA es incorrecta, se entiende que la redacción del Plan corresponde al texto de la Ley antes de la Reforma de este año, lo que deberá corregirse.

Dentro del suelo urbano no consolidado, el PGOU de Ronda establece diferentes tipos que responden a las diferentes situaciones previstas pero que presentan la siguiente problemática:

##### a) SUNC en régimen transitorio

Dado el escaso número de suelos que se encuentran en esta situación se debería regular con más precisión y de forma concreta para cada uno de ellos el régimen a que deben someterse. Las reglas genéricas establecidas pueden presentar dificultades de interpretación a casos concretos.

Los plazos de urbanización y edificación (12 meses y 2 años respectivamente) no parecen razonables a la luz de la situación económica actual.

##### b) ARI con objetivo de renovación urbana. No plantean problemas en su regulación

##### c) Áreas de regularización (ARG) e integración urbana ambiental

Las áreas de regularización no se encontraban reguladas ni tipificadas en la LOUA. Son una propuesta del PGOU de Marbella que, sin embargo, han sido parcialmente recogidas en la última modificación de la ley andaluza del suelo.



Las situaciones que se describen en la Memoria corresponden a actuaciones irregulares en SNU, las cuales parecen tener su encuadre en el artículo 17.2 LOUA.

En general, sería conveniente revisar el texto de la Memoria para simplificarlo y adecuarlo a los tipos de SUNC previstos en la LOUA 2012.

No prevé el PGOU delimitación de Unidades de Ejecución sino que será el Plan Especial correspondiente el que debe adoptar la decisión de delimitar o no dichas unidades.

En general, el proceso de gestión propuesto por el Plan, para las ARG, parece correcto, si bien la complejidad del tema implica un esfuerzo de gestión municipal que no facilita la resolución de la problemática que plantean estos suelos.

A priori, el estándar fijado con carácter general (30 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>t) parece muy alto para las situaciones con un cierto grado de consolidación por la edificación. El nivel dotacional a establecer debería considerar el grado de consolidación por la edificación de cada ámbito.

#### d) Áreas de Incremento de Aprovechamiento (AIA)

Se debe precisar además, su régimen legal y las cesiones que correspondan de conformidad a lo establecido en la ley del suelo andaluz. También debería concretarse en el proceso de tramitación del Plan la necesidad o no de delimitar áreas de reparto. La previsión de delimitar AR cuando sea preciso, remitiendo dicha decisión a la gestión posterior del Plan, es ambigua y no parece ser aceptable desde el punto de vista legal. Lo mismo cabe decir respecto a la innecesidad de delimitar unidades de ejecución.

#### e) Sectores de suelo urbano no consolidado (S-SUNC)

No plantean problemática alguna salvo la procedencia o no de su clasificación como suelo urbano en lugar de suelo urbanizable en algún caso.

#### f) Actuaciones singulares en SUNC

Se refiere a una única operación estratégica denominada "Ladera del Castillo". Sus características parecen responder, sin perjuicio de su importancia estratégica y territorial, a las ARI, por lo que la tipificación propuesta por el Plan no queda claramente justificada.

#### g) Actuaciones urbanizadoras no integradas en SUNC e incluidas en AR. Actuaciones aislada (AA)

Se incluyen actuaciones aisladas en SUNC cuya obtención de suelo se prevé mediante su adscripción a Unidades de Ejecución.

### DELIMITACION DE ÁREAS DE REPARTO EN SUNC

Los criterios seguidos, y que se estiman correctos en general, han sido:

- a) Delimitación por núcleos de población
- b) Delimitación por tipos de SUNC
- c) Cada ARG es un AR independiente por su problemática específica.
- d) Diferenciación por usos y tipologías característicos y agrupación por zonas territoriales.
- e) Las actuaciones de renovación singulares se consideran AR independientes.
- f) También se consideran AR independientes los desarrollos heredados del planeamiento anterior.



La remisión a delimitación de AR posterior de los SUNC de carácter transitorio parece también adecuada aunque genera dudas sobre su posible legalidad.

#### COEFICIENTES DE PONDERACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Para las ARI y ARG se adoptan los siguientes criterios:

- a) No se fijan CP por situación, al diferenciar las áreas territorialmente
- b) Tampoco se fija un coeficiente por el grado de urbanización
- c) Para SUNC ordenado por el propio Plan General (ARI/ARG)
  - Coeficiente de uso pormenorizado residencial
  - Coeficiente de uso pormenorizado de VP
  - Coeficiente de uso pormenorizado de actividades económicas
- d) Para SUNC remitido a ordenación diferida:
  - Uso residencial VP
  - Uso residencial libre (Baja/Media-baja y Media densidad)
  - Uso actividades económicas

No se incluye estudio de mercado que justifique los valores adoptados aunque se encuentran dentro de la horquilla habitual, salvo la VPO que el plan justifica expresamente.

#### **APARTADO 4. SUELO NO URBANIZABLE**

Destaca la ausencia de análisis de la ordenación del suelo no urbanizable del PGOU de 1995, tanto en el apartado de las condiciones geográficas del territorio como en el de condiciones derivadas de los antecedentes de planeamiento en su memoria de información.

El nuevo Plan considera que, aunque los PEPMF se revelaron en su momento como una fuente útil para la incipiente política medioambiental andaluza, desde la perspectiva estricta de la salvaguarda del medio natural, estos instrumentos manifestaron inmediatamente grandes limitaciones.

Considera además que el planeamiento urbanístico municipal mayoritariamente no tomó en cuenta los PEPMF, aunque reconoce que ha ido adaptando algunas de sus determinaciones con un alcance algo dispar pero, en general, de forma respetuosa con las determinaciones sustanciales de estos planes.

En el caso que nos ocupa, el nuevo Plan entiende necesaria una zonificación de los espacios catalogados y una regulación normativa pormenorizada para estas zonas que subsane la actual generalización que el PEPMF y el PGOU vigente establecieron en su día “sin analizar, con la suficiente profundidad, dichos espacios”.

Asimismo, considera que deben realizarse otras modificaciones para adecuar la delimitación de protección del PEPMF a la legislación sectorial y planificación sobrevenida.

Como único análisis a la ordenación del suelo no urbanizable del PGOU de 1995 encontramos la referencia a la clasificación como suelos urbanizables de importantes superficies de espacios catalogados, en clara alusión a las bolsas de suelo urbanizable no sectorizado del paraje de Los Merinos, que el nuevo Plan reduce en extensión, pero mantiene su adscripción al suelo urbanizable en buena parte.

Entendemos que el PGOU de 1995 tuvo la voluntad de establecer una ordenación del suelo urbanizable resultado del ajuste de los espacios catalogados del PEPMF a la realidad existente y la legítima valoración del medio natural relacionada con el modelo urbano y territorial que proponía. Por ello, entendemos que el nuevo Plan no debe ignorar esta ordenación, en una clara intención de empezar desde cero y una probable apertura de vía de solución a la problemática de las numerosas edificaciones ilegales que el nuevo Plan reconoce por cuestionar la efectividad de la ordenación objeto de la presente revisión.

Las claves de la ordenación del suelo no urbanizable del PGOU de 1995 son:

- Diferenciación del suelo urbanizable no especialmente protegido en tres subcategorías: común, regadío 1 y regadío 2.
- Protección Especial Integral de los espacios con protección especial integral del PEPMF:
  - o Sierra de las Nieves identificado en el PEPMF como PE-1.
  - o Ciudad Romana y Poblado Protohistórico de Acinipo identificado en el PEPMF como YC-3.
  - o Tajo de Ronda-Tampón Reserva de la Biosfera de la Sierra de las Nieves identificado como PS-3.
  - o Garganta del Arroyo Cupil identificado en el PEPMF como PS-7.
  - o Alcornocal de Bogas identificado en el PEPMF como PS-8.
- Ampliación y Protección Especial Integral de espacios con protección especial compatible del PEPMF:
  - o Sierras Oreganal-Hidalga-Blanquilla-Zona Tampón de Reserva de la Biosfera de las Nieves a excepción de los terrenos situados al norte de la carretera de El Burgo, identificado en el PEPMF como CS-14.



- Valle del Guadiaro identificado en PEPMF como CS-21.
- Valle de Sijuela y su ampliación hasta el límite municipal identificado en el PEPMF como CS-29.
- Garganta del Arroyo de la Ventilla identificados en el PEPMF como RA-1.
- Garganta del Arroyo del Espejo, identificados como RA -2en el PEPMF como RA-2.
- Ampliación y Protección Especial Compatible de espacios con protección especial compatible del PEPMF:
  - Las Navetas-Sierra Carrasco-Zona Tampón de la Reserva de la Biosfera y Sierra de las Nieves identificado en el PEPMF como CS-30.
  - La Sanguijuela-Salinas identificado en el PEPMF como CS-31, ampliado hasta rodear el yacimiento arqueológico Poblado de Silla del Moro.
  - Tajo de Lagarín identificado en el PEPMF como CS-34.
- Protección Especial integral de espacios no protegidos por el PEPMF:
  - Protección Especial Integral de la Hoya de los Molinos.
  - Protección Especial Integral de la Garganta de Parchite.
  - Protección Especial Integral de la Garganta del Palancar.
  - Protección Especial Integral de los terrenos comprendidos entre el espacio catalogado en el PEPMF como CS-14 y el núcleo urbano de Ronda y camino del Abr. de Cocas, posteriormente considerada como Zona de Transición de la Reserva de la Biosfera de la Sierra de las Nieves.
  - Protección Especial Compatible de los terrenos del entorno del núcleo urbano de Serrato, posteriormente considerada como Zona de Transición de la Reserva de la Biosfera de la Sierra de las Nieves.

En definitiva, el PGOU de 1995 estableció una ordenación del suelo no urbanizable reconocible y ambiciosa basada en los espacios catalogados del PEPMF, caracterizada por:

- Aumento considerable de la superficie municipal protegida respecto a los espacios catalogados del PEPMF.
- Sellado mediante especial protección del núcleo urbano de Ronda al sur, al este y al oeste, a excepción de una pequeña porción del territorio adscrita al suelo no urbanizable no protegido de la subcategoría de regadío 2.
- Protección de amplias superficies de territorio alejadas y separadas del núcleo urbano de Ronda por los espacios protegidos de La Sanguijuela-Salinas y Las Navetas-Sierra Carrasco, en los extremos nororiental y noroccidental del municipio.

El nuevo Plan, modifica sustancialmente la ordenación vigente y el régimen de especial protección en los siguientes aspectos:

- Disminución considerable de la superficie municipal protegida, destacando el entorno del yacimiento arqueológico de Ciudad Romana y Poblado Protohistórico de Acinipo, el entorno del núcleo urbano de Serrato y la zona de transición de las Sierras Hidasgas, Oreganal y Blanquilla y el núcleo de Ronda.
- Descategorización de terrenos con protección especial integral.
- Redelimitación de espacios protegidos, caso de la Garganta del arroyo Parchite y de la Sierra de la Sanguijuela que el PGOU de 1995 extendió hasta el yacimiento del Poblado de la Silla del Moro.
- Rotura del sellado del núcleo urbano al sureste, a pesar de la consideración de estos terrenos como Zona de Transición de la Reserva de la Biosfera de la Sierra de las Nieves.
- Unificación de las subcategorías del suelo urbanizable no protegido en la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural de la Campiña de Ronda.
- Delimitación de "Asentamientos Diseminados" adscritos al Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Respecto a los distintos apartados de la memoria de ordenación y las normas urbanísticas en los que se regula el suelo no urbanizable clasificado en esta revisión del Plan, resaltamos lo siguiente:

### **Categorías de suelo no urbanizable**

- La Ausencia de referencias a terrenos adscritos al suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado.
- La Adscripción de una serie de asentamientos calificados indirectamente como ilegales, en situación generalizada de imposibilidad de adopción de medidas de restitución de la legalidad, y descritos como “asentamientos diseminados”, al suelo no urbanizable del carácter natural o rural, en los que se establece una serie de medidas para su integración ambiental mediante PLAN ESPECIAL DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL. Se trata de los ámbitos FUENTE DE LA HIGUERA, LLANOS DE LA CRUZ y LA PILA DE DOÑA GASPARA. Sería deseable la adopción de la terminología empleada en el Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### **Usos y edificaciones en suelo no urbanizable**

- Se establece una amplia variedad de usos susceptibles de implantación en suelo no urbanizable impropios de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, aspecto que podría considerarse como negación a las técnicas propias del sistema urbanístico español.
- Ausencia de referencias al uso vivienda.

### **Prevención de parcelaciones urbanísticas y asentamientos**

- Riesgo de formación de núcleo de población  
Se produce cuando un acto edificatorio en una unidad rústica en relación a las edificaciones existentes en las colindantes de lugar a más de dos edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda de servicios e infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica, o se considere de carácter específicamente urbano.

- Prevención en materia de parcelación  
Cuando la segregación o división en fincas independientes o participaciones en una propiedad pro indivisa de lugar a una superficie inferior a la parcela mínima establecida.

O bien cuando los lotes delimiten dimensiones generales, formas de agrupación, o en número tal, que resulten susceptibles de soportar un asentamiento impropio del medio rural.

Por último, cuando existan datos objetivos de la naturaleza urbanística de la parcelación tales como anuncios en prensa, carteles en el terreno o cualquier tipo de publicidad que permita suponerlo, construcción de vallados o edificaciones, movimientos de tierra, canalizaciones, elementos de acceso o infraestructuras, colocación de casetas prefabricadas, móviles, caravanas, etc.

- Prevención en materia de infraestructuras  
se produce cuando la parcelación viniera acompañada de la previsión o la ejecución de obras de infraestructuras comunes o accesos cuya finalidad no se atengan a la naturaleza de los usos admitidos en suelo no urbanizable.



- Prevención en materia de usos.

Se produce cuando se prevea la construcción de centros sociales, sanitarios, comerciales, deportivos o de ocio y, en general, impropios de la naturaleza rústica de los terrenos.

- Prevención en materia de edificación.

Se produce cuando la edificación se proyecte a menos de 250 metros de un núcleo urbano, o cuando existan edificaciones en un radio de 50 metros. También por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otro autorizado en aplicación del plan general. Por último, cuando al trazarse una circunferencia de 250 metros de radio con centro en la vivienda proyectada se alcance un número de cuatro viviendas.

Notas:

- Se utiliza el término “asentamiento de población” extraño a la terminología tradicional.
- Se describen condiciones de implantación de edificaciones destinadas a uso residencial en suelo no urbanizable, cuando tal uso no ha sido relacionado ni descrito en los apartados dedicados a los usos.
- Se relaciona una serie de usos potencialmente inductores de la formación de nuevos asentamientos de población que han sido anteriormente determinados como susceptibles de implantación previa declaración de interés público en suelo no urbanizable.
- Se establece una distancia mínima de 250 metros a núcleo urbano para la implantación de edificaciones destinadas a uso residencial en suelo no urbanizable, muy inferior a la tradicionalmente considerada de 2km.
- La legislación y la planificación territorial andaluza determina la adopción de medidas que eviten la formación de nuevos núcleos de población por parte del planeamiento general que, generalmente, tiene una difícil aplicación por los servicios técnicos municipales por basarse en consideraciones a priori respecto al fin de las parcelaciones, ejecución de infraestructuras o la implantación de usos admitidos por el Plan General.

### **Normas urbanísticas**

- Diferenciación complicada de las determinaciones de carácter estructural y pormenorizada.
- No se relaciona el suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado.
- Se considera que el artículo 13.1.5.5 que dispone que la publicidad por cualquier medio de difusión que se refiera a venta de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas, considerando el incumplimiento como infracción urbanística a los efectos de sanción, es de difícil encaje legal, económicamente inviable y materialmente imposible según el medio de difusión.
- Idénticas consideraciones respecto a la prevención de parcelaciones urbanísticas y de formación de nuevos asentamientos que lo expuesto en el apartado correspondiente de la memoria de ordenación.

### **Determinaciones generales y particulares sobre los usos**

- En las actuaciones de interés público, se dan referencias a medidas de reposición y compensación que garanticen que las actividades que se autoricen asumen en su totalidad los costes ambientales que le corresponden que no se definen.
- Se admite la edificación residencial aislada de 150 m<sup>2</sup> (parcelas 3-6 has), de 250 m<sup>2</sup> (parcelas 6-12 has) y 350 m<sup>2</sup> (parcelas mayores de 12 has) con una altura máxima de 2 plantas y 7 metros, sólo cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, entre otras condiciones, haya previsión de los “servicios precisos”. Consideramos que los volúmenes admisibles no se corresponden con la tipología de vivienda rural destinada a población con presencia permanente en la explotación agropecuaria, y que la referencia a previsión a los servicios precisos es una indefinición jurídica que dificultará el ejercicio de la disciplina urbanística por parte de los servicios técnicos municipales.
- Previamente al otorgamiento de licencia deberá otorgarse autorización específica mediante un procedimiento análogo al que se establece para el proyecto de actuación de interés público. No se describe el citado procedimiento análogo.



- Se admite la implantación de numerosos usos impropios del medio natural o rural, incluso se abre otra vía para la implantación del uso de vivienda siempre que esté adscrita a la actividad y esté justificadas su implantación a criterio de la Administración, y siempre que las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas.
- La normativa respecto al uso vinícola (artículo 13.3.3.) está favorecida por una reducción de los parámetros de edificabilidad, separación a linderos, tipos de edificaciones permitidas, etc. Es una discriminación que cuyo fundamento no está justificado.

### **Asentamientos en Suelo no urbanizable**

- Se difiere la ordenación pormenorizada de una serie de agrupaciones de edificaciones aisladas ilegales conocidas como Fuente de la Higuera, Llanos de la Cruz y La Pila de Doña Gaspara, a la redacción de Planes Especiales de Integración Ambiental. Se entiende que la situación jurídica de la mayoría de las edificaciones es de fuera de ordenación asimilada, que su adscripción al suelo no urbanizable de carácter natural o rural se debe a su origen, sin vinculación al medio rural, y que el Plan no considera procedente adscribir estos ámbitos al suelo urbano del municipio. Consideramos que diferir la ordenación a la futura redacción de figuras de planeamiento de desarrollo es alargar en el tiempo un problema que requiere una solución urgente, que impediría la solicitud de autorización de uso de los propietarios conforme a las determinaciones del Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### **Disposiciones finales, transitorias y derogatorias**

Unifica licencias de legalización o declaraciones administrativas de compatibilidad en suelo urbano no consolidado con fines de normalización que sean conformes con la nueva ordenación.

- Aparecen cuatro situaciones diferentes de fuera de ordenación:

1. Régimen transitorio de fuera de ordenación tolerado para edificaciones sin licencia localizadas en áreas de regularización del suelo urbano no consolidado integrables en el modelo territorial y condicionadas al cumplimiento de los deberes urbanísticos,
2. Situación legal de fuera de ordenación en suelo no urbanizable de especial protección si fueron construidas con licencia urbanística y no sean conformes con la nueva ordenación territorial y urbanística.
3. Situación de asimilado al de fuera de ordenación en suelo no urbanizable de especial protección cuando se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.
4. Situación diferida al régimen de fuera de ordenación asimilado que establezca el Plan Especial en los ámbitos de Fuente de la Higuera, Llanos de la Cruz y La Pila de Doña Gaspara.  
Se considera improcedente la aplicación de las situaciones jurídicas establecidas en el Decreto 2/2012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, únicamente al suelo no urbanizable de especial protección del nuevo PGOU de Ronda por:

- La nueva ordenación del suelo no urbanizable no produce espacios especialmente protegidos sobrevenidos. Bien al contrario, el nuevo Plan desprotege amplias zonas especialmente protegidas en el PGOU de 1995. Entendemos que la situación asimilada a fuera de ordenación en suelo no urbanizable de especial protección es inviable jurídicamente, dada la imprescriptibilidad de la infracción urbanística en esta categoría del suelo no urbanizable, a no ser que se considere inefectivo el régimen de especial protección establecido por el PGOU de 1995.



- La implantación de nuevas edificaciones destinadas a uso residencial se prohíben expresamente por planificación urbanística en los suelos especialmente protegidos de PAISAJES RELEVANTES, COMPLEJOS RIBEREÑOS DE INTERÉS AMBIENTAL y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, permitiéndose cuando se demuestre la vinculación a explotación agropecuaria y la necesidad de presencia permanente de personas en la explotación, en el suelo no urbanizable no protegido y en amplias zonas del suelo no urbanizable especialmente protegido correspondientes a los COMPLEJOS SERRANOS Y ÁREAS DE ESPECIALES VALORES AMBIENTALES Y FORESTALES. Se considera que, aunque en la práctica se prohíbe con carácter general la implantación de nuevas edificaciones destinadas a uso de vivienda en suelo no urbanizable por la dificultad de cumplimiento de las condiciones de implantación, formalmente se prohíbe por planificación urbanística en escasas zonas del territorio, lo que dificultará el ejercicio de la disciplina urbanística por parte de los servicios técnicos municipales.

Málaga, 23 de octubre de 2012

Firmado, Antonio Vargas Yañez

Decano-Presidente del Colegio de Arquitectos de Málaga

Han participado en la redacción de este informe:

Francisco Félix Jiménez Zurita, Javier Carrasco Sainz, Adolfo Izquierdo Caballero, Álvaro Cardoso Otero, Andrés Melgar Aguilar, Francisco Becerra Claros, Enrique Santos Buendía, José María Morente del Monte, Sebastian González Juli, Vicente González Pérez, Francisco Carrera Rodríguez y Juan Pedro Sánchez García.