

ADMINISTRACIÓN LOCAL

RONDA

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 31 de enero de 2025, aprobó definitivamente la Ordenanza Reguladora de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Edificaciones Residenciales de Ronda.

De conformidad con lo establecido en los artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se inserta a continuación el texto íntegro de la ordenanza, que entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia de Málaga*, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa:

«La Constitución española establece en su artículo 47 que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”. Igualmente, el artículo 148.1.3 de la citada norma, en su desarrollo competencial, recoge que las comunidades autónomas podrán asumir competencias, entre otras, en la materia de “Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”.

Por otro lado, el artículo 56 del Estatuto de Autonomía recoge que corresponde a la comunidad autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, urbanismo, ordenación del territorio y obras públicas, que incluye entre otros “la planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda; el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las administraciones públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de viviendas; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación”. En cuanto a la competencia en materia de urbanismo, el estatuto la recoge igualmente como competencia exclusiva que incluye, en todo caso, la regulación del régimen urbanístico del suelo; la regulación del régimen jurídico de la propiedad del suelo, respetando las condiciones básicas que el Estado establece para garantizar la igualdad del ejercicio del derecho a la propiedad; el establecimiento y la regulación de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística; la política de suelo y vivienda, la regulación de los patrimonios públicos de suelo y vivienda y el régimen de la intervención administrativa en la edificación, la urbanización y el uso del suelo y el subsuelo; y la protección de la legalidad urbanística, que incluye en todo caso la inspección urbanística, las órdenes de suspensión de obras y licencias, las medidas de restauración de la legalidad física alterada, así como la disciplina urbanística.

En relación con las competencias municipales, la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local establece en su artículo 25, que el municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las comunidades autónomas, entre otros, la materia de urbanismo que incluirá el planeamiento, gestión ejecución y disciplina urbanística, así como la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera y la conservación y rehabilitación de la edificación. Por su parte, la Ley 5/2010, de Autonomía Local de Andalucía, recoge entre las competencias propias de los municipios el “otorgamiento de las licencias urbanísticas” así como la “planificación, programación y gestión de viviendas”.

La existencia del citado bloque normativo condiciona directamente la acción pública en materia de suelo y vivienda para que, con el objetivo de garantizar la calidad de vida de la ciudadanía, contribuya a asegurar el derecho a una vivienda digna sobre la base de un uso racional de los recursos naturales, como el suelo, y de los recursos culturales, como el patrimonio urbano y el arquitectónico.

En diciembre de 2021 se aprueba la Ley 7/2021 para el Impulso de la Sostenibilidad Territorial de Andalucía (en adelante, LISTA) proponiendo un modelo que integra la ordenación territorial y urbanística. El título IV de la citada legislación, en la definición de los instrumentos de la ordenación urbanística, recoge entre los instrumentos complementarios las “ordenanzas municipales de edificación y de urbanización”, que define de la siguiente forma:

1. Las ordenanzas municipales de edificación y las de urbanización tienen por objeto establecer las condiciones de edificación y urbanización siempre que no se altere el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación.
2. Las ordenanzas podrán regular las condiciones de las actividades susceptibles de implantación y autorización por cualquier medio de intervención administrativa en los inmuebles, no pudiendo contradecir las determinaciones de los instrumentos de ordenación.
3. Las ordenanzas atenderán a los criterios de sostenibilidad urbanística y serán conformes con las regulaciones en materia de calidad de las construcciones y accesibilidad universal.
4. Su aprobación corresponderá a los ayuntamientos, conforme a lo previsto en la legislación de régimen local.

II

Las viviendas con fines turísticos se regulan por primera vez en nuestra comunidad autónoma con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, a través del desarrollo reglamentario de esta ley (febrero de 2016). Desde entonces, la realidad de los hechos ha venido a desbordar el marco normativo actual, de manera que en los últimos años se ha producido un sustancial incremento de esta tipología de alojamiento. Así, un fenómeno que originariamente se caracterizaba por la puesta en oferta de un recurso turístico por parte de “anfitriones” individuales y de prestación por parte de personas físicas, a título particular, a través de plataformas digitales colaborativas, ha ido evolucionando a la progresiva comercialización y gestión de un servicio turístico de elevada oferta y demanda, conformándose una modalidad más de alojamiento, y causando un grave impacto en el mercado de la vivienda, limitando la oferta y encareciendo sus precios. En este sentido, es reseñable el impacto que se produce en ciudades históricas con fuerte presencia turística, como es el caso de la ciudad de Ronda.

Pero además, la presencia desproporcionada e incontrolada de estas viviendas está produciendo un fuerte impacto en el modelo de ciudad actual, afectando a la comunidad local, a la identidad del vecindario (cada vez más expulsada de los núcleos históricos), a la sobrecarga de infraestructuras y servicios (aparcamientos en superficies, densidad de tráfico) y, asimismo, a la propia experiencia turística, creando un ambiente menos identitario y más comercializado.

En enero de 2024, mediante Decreto 31/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte aprueba una modificación de diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteleros de la comunidad autónoma. La exposición de motivos del citado decreto recuerda que “corresponde a los municipios atribuir los distintos usos del suelo y del patrimonio edificado, incluyendo el uso turístico compatible con las diversas tipologías de suelo, ya sea residencial, terciario u otro”, incidiendo en que “son los instrumentos de planeamiento urbanístico o las ordenanzas municipales las que pueden introducir, en su caso, las correspondientes exigencias sobre el uso compatible o complementario de este tipo de viviendas que sirven de alojamiento turístico, o introducir otro tipo de limitaciones sectoriales diferentes a las de ordenación turística de conformidad con los principios de proporcionalidad, objetividad, necesidad y seguridad jurídica”.

Asimismo, aclara que “como ha declarado el Tribunal Supremo, no solo es posible sino que resulta necesario que sean los municipios los que determinen las concretas exigencias territoriales y de compatibilidad urbanística para el desarrollo de esta actividad, como administración más cercana a la realidad y a quien corresponde el diseño de los espacios, usos y sus equipamientos que conforman su concreto modelo de ciudad, marco esencial de convivencia, en uso y ejercicio de la potestad del planeamiento, que cuenta con un claro respaldo y legitimación democrática”.

En definitiva, tras la entrada en vigor del Decreto 31/2024, de 29 de enero, es necesario armonizar los mecanismos municipales de intervención en el mercado de suelo y la vivienda con las disposiciones autonómicas vigentes, teniendo en cuenta que estas no deben ni pretenden desdibujar el modelo de ciudad del municipio ni incidir negativamente en el derecho de acceso a una vivienda digna. Por ello, este Ayuntamiento considera necesario establecer los mecanismos adecuados que eviten la especulación del suelo con pleno respeto a los principios de proporcionalidad, objetividad, necesidad y seguridad jurídica, de manera que se concilie la lícita actividad económica del alquiler de corta duración con la organización del régimen interno de esta ciudad.

III

La ordenación urbanística general y detallada del municipio de Ronda se encuentra amparada en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda, aprobado en fecha 27 de marzo de 2023 (*BOP* número 107, de 7 de junio de 2023), y revisado parcialmente a través del Plan de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 21 de diciembre de 2023, *BOJA* número 100, de 24 de mayo de 2024).

En consecuencia, la ordenación general y detallada vigente en el municipio de Ronda no se adapta a las modificaciones introducidas en la legislación turística a través del Decreto 31/2024, de 29 de enero. A través de este decreto, se eliminaron las referencias directas a la equiparación inmediata entre la vivienda de uso familiar y la vivienda destinada a fines turísticos en el planeamiento municipal, generando una nueva modalidad denominada “vivienda turística” cuya regulación relega completamente a la planificación urbanística municipal. Resultando que dicha modalidad no está expresamente contemplada en el planeamiento vigente, y asumiendo a su vez que esta pueda desarrollarse sobre suelo calificado como residencial (en tanto el planeamiento urbanístico no establezca lo contrario), resulta imperiosa la necesidad de establecer unas condiciones adecuadas para la coexistencia de ambas modalidades de viviendas.

Por otro lado, en fecha 30 de enero de 2024, se aprueba el Plan Estratégico y Plan de Acción Local “Ronda 2030: Agenda Urbana Local” el cual constituye un documento de carácter estratégico local que describe las líneas de actuación del municipio con el fin de incorporar los objetivos establecidos en la Agenda 2030, la Agenda Urbana Española (AUE), los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y las prioridades futuras respecto a políticas públicas en la agenda urbana municipal. En este sentido, el citado documento, dentro de la “Estrategia 2. Ronda, una ciudad para sus ciudadanos” del Plan de Acción recoge la ejecución de una “Ordenanza con destino a la regulación de las condiciones higiénicas mínimas y de diseño de viviendas” con la siguiente descripción:

“Se propone una acción destinada a paliar esta carencia en el suelo urbano residencial (...), de manera que se regulen adecuadamente las transformaciones de uso de locales y trasteros a uso residencial, pero que además regule el desarrollo de usos residenciales en las adecuadas condiciones de habitabilidad, higiene y confort exigidos por la legislación en vigor”.

En definitiva, esta ordenanza establece una serie de condiciones adicionales y no contradictorias con las establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, en aras a garantizar que las viviendas y las edificaciones de uso característico residencial y plurifamiliar del municipio se desarrollen bajo unas condiciones mínimas de habitabilidad, higiene y confort, tanto en el

plano constructivo, como en su relación con los usos compatibles y complementarios admitidos en el suelo calificado como tal.

IV

En definitiva, la aprobación de la Ordenanza Municipal Reguladora de las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las edificaciones residenciales en Ronda se considera necesaria para:

- Establecer un marco normativo claro y actualizado: La falta de un marco regulador específico que aborde los estándares de calidad y diseño de las edificaciones residenciales puede llevar a desarrollos inconsistentes y de baja calidad, afectando la estética, la seguridad y la funcionalidad de las viviendas.
- Mejorar la calidad de vida de los residentes: Las edificaciones residenciales, tanto familiares como turísticas, impactan directamente en la calidad de vida de los ciudadanos. Es necesario establecer normas que aseguren condiciones de habitabilidad adecuadas, con viviendas que cumplan con los estándares de salubridad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.
- Preservar el uso residencial característico establecido por el planeamiento urbanístico, evitando que el mismo pueda desvirtuarse con la proliferación de viviendas de uso turístico. Es necesario frenar el fenómeno que ya se detecta en determinadas zonas concretas del núcleo urbano de Ronda (especialmente, en la zona de “La Ciudad” y el “Ensanche”) y evitar su extensión al resto de la ciudad.
- Controlar el impacto de las viviendas turísticas en el mercado del suelo: La creciente oferta de viviendas turísticas, tal y como demuestran los diferentes estudios consultados por este Ayuntamiento, está dando lugar a la generación de desequilibrios en el mercado inmobiliario, afectando la disponibilidad de viviendas para los residentes. La ordenanza resulta necesaria para mitigar estos posibles impactos al establecer reglas claras que promuevan una convivencia equilibrada entre el uso residencial y turístico.

V

El reglamento consta de cinco títulos, veintitrés artículos y una disposición transitoria.

El primer capítulo establece las disposiciones generales y las definiciones necesarias para la adecuada comprensión e interpretación de la presente norma. El segundo capítulo regula las condiciones mínimas de diseño y calidad de las viviendas, tanto familiares, como de uso turístico, garantizando las condiciones de habitabilidad y funcionalidad interior de las mismas. El tercer capítulo establece una serie de condiciones específicas que deben cumplir las edificaciones de uso característico residencial, cualquiera que sea su tipología y modalidad, en aras a garantizar que este pueda desarrollarse en su plenitud. El cuarto capítulo regula una serie de condiciones adicionales que deben cumplir las viviendas en su modalidad de uso turístico, de manera que estas puedan coexistir junto a la viviendas familiares sin interferencias, garantizando el derecho de residencia habitual de las personas que constituyen su domicilio en la edificación, al tiempo que se salvaguarda su intimidad y se favorece el pleno desarrollo e inclusión social de los residentes habituales sin desvirtuar el modelo de ciudad pretendido por la planificación vigente. El capítulo quinto establece una batería de medidas de control para garantizar el correcto cumplimiento de la presente normativa.

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto

Esta ordenanza tiene por objeto general establecer, en el ámbito de las competencias de este Ayuntamiento, las condiciones mínimas de diseño y calidad que deben cumplir las viviendas, así

como los edificios de uso predominantemente residencial, a fin de garantizar que estos sean dignos y adecuados. Asimismo, tiene los siguientes objetivos específicos:

- Desarrollar la acción 2.3.2. “Ordenanza con destino a la regulación de las condiciones mínimas y de diseño de viviendas”, contemplada en la Estrategia 2 “Ronda, una ciudad para sus ciudadanos” del Plan Estratégico “Ronda 2030”. Esta actuación se alinea con el ODS 11 “Ciudades y comunidades sostenibles”.
- Garantizar que todas las viviendas cumplan con estándares básicos de salud y seguridad, como la calidad del aire, la iluminación natural, la ventilación y la higiene.
- Garantizar el principio de bienestar social, evitando la degradación de comunidades y barrios, apostando por un entorno urbano más saludable y atractivo.
- Posibilitar la efectiva conciliación de la lícita actividad económica del alquiler vacacional de corta duración con la protección de las viviendas familiares, tratando de reducir los impactos negativos del turismo excesivo, a la vez que se garantiza un equilibrio adecuado entre el desarrollo económico y el bienestar social.
- Minimizar los conflictos vecinales, reduciendo problemas como el ruido, el comportamiento inapropiado de los usuarios de los edificios o el tráfico excesivo en zonas residenciales, en aras a promover una mejor convivencia.
- Asumir y desarrollar el ejercicio de las competencias municipales derivadas de la legislación autonómica y estatal en materia de turismo, tal y como quedan enunciadas en la exposición de motivos del Decreto 31/2024, de 29 de enero, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte.

Artículo 2. *Base normativa*

1. Los edificios residenciales se deben planificar, proyectar, ejecutar, utilizar y conservar de tal forma que se cumplan los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad, establecidos por la normativa que en esta materia resulte de aplicación, especialmente por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, o normativa que los sustituya.

2. Esta ordenanza desarrolla las condiciones de ordenación urbanística establecidas en la planificación municipal vigente sin alterar directamente el aprovechamiento urbanístico ni el destino del suelo y tiene, de conformidad con lo dispuesto en la LISTA y su reglamento de desarrollo, rango de instrumento complementario. En consecuencia, si se produjeran discrepancias entre la presente ordenanza y cualquier instrumento de ordenación general o detallada, su aplicación quedará limitada a todo aquello en que no contradiga cualquier norma o directriz establecida en dichos instrumentos de rango superior.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación*

1. El ámbito espacial de aplicación de esta ordenanza será el suelo urbano del término municipal de Ronda, incluyendo sus núcleos rurales o pedanías legalmente implantadas.

En el suelo rústico, esta ordenanza tendrá carácter de recomendación, de forma que en caso de apartarse de ella, deberá justificarse de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos de esta ordenanza y con el resto de normativa urbanística aplicable.

2. Teniendo en cuenta el ámbito espacial de aplicación recogido en el apartado primero:

- El título II será de aplicación a cualquier tipo de vivienda con independencia del uso característico o mayoritario de la parcela en la que se encuentre.
- Conforme a lo dispuesto con el objetivo y alcance de la presente ordenanza, los títulos III y IV únicamente serán de aplicación cuando el uso característico o mayoritario sea el de vivienda.

3. La presente ordenanza resultará de aplicación en edificaciones de nueva planta, cambios de uso totales o parciales, obras que supongan un incremento en el número de viviendas así como obras de reconstrucción, rehabilitación o mejora, de acuerdo con las definiciones establecidas en el anexo del Reglamento General de la LISTA.

Artículo 4. Modalidades de viviendas residenciales

A los efectos de aplicación de la presente normativa, y en consonancia con lo establecido en los instrumentos de ordenación urbanística municipales y la legislación urbanística y sectorial vigente, se establecen las siguientes modalidades de viviendas residenciales:

– VIVIENDAS FAMILIARES

Comprende los espacios y dependencias dedicados a residencia familiar, de carácter permanente o estacional, pudiendo tratarse de viviendas libres o protegidas.

Asimismo, se encuentran comprendidas en esta modalidad las viviendas arrendadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada a un mismo arrendatario y, aquellas que, de forma temporal, se cedan a terceros sin contraprestación económica alguna.

– VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

Son aquellas que, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de la Consejería de Turismo y Deporte o norma que la sustituya, prestan servicio de alojamiento turístico en inmuebles situados en suelo de uso residencial, con uso pormenorizado “vivienda unifamiliar” o “vivienda plurifamiliar o colectiva”.

Quedan excluidos de esta modalidad aquellas parcelas o partes de las mismas en las que haya sido legalmente implantado el uso turístico como “uso compatible”, previa licencia urbanística o, en su caso, declaración responsable ante este Ayuntamiento.

Artículo 5. Tipologías de viviendas residenciales

A los únicos efectos de aplicación de la presente ordenanza, se diferencian las siguientes tipologías de viviendas residenciales, ya sean viviendas familiares o viviendas de uso turístico:

- UNIFAMILIAR. Construcción destinada a una sola unidad de alojamiento.
- BIFAMILIAR. Construcción destinada a dos unidades de alojamiento.
- PLURIFAMILIAR. Construcción destinada a tres o más unidades de alojamiento.

TÍTULO II

Condiciones higiénicas mínimas y de diseño de viviendas

Artículo 6. Superficie útil mínima

Se establece una superficie mínima para cualquier vivienda de 45 m² útiles.

A los efectos de esta ordenanza, se entiende por superficie útil la proyección horizontal de los espacios privativos cubiertos y cerrados, determinada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos, descontando la superficie ocupada en planta por cerramientos y particiones interiores, fijos o móviles, por elementos estructurales y por las canalizaciones o conductos verticales, así como la superficie de suelo, en la que la altura libre sea inferior a la establecida.

Artículo 7. Composición

La vivienda constará, como mínimo, de una habitación capaz para estar, comer y cocinar, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño o ducha, lavabo e inodoro. Estas estancias podrán estar compartimentadas o unidas formando un espacio abierto o diáfano, siempre que se cumpla la superficie útil mínima de vivienda y las superficies mínimas establecidas en la presente ordenanza para cada uno de los espacios.

De manera excepcional, las zonas de baño, ducha y/o lavabo podrán quedar integradas en la zona de dormitorio, siempre que:

- No perjudique a la funcionalidad de la vivienda.
- Que la superficie conjunta de baño y dormitorio no sea inferior a los valores mínimos establecidos en la ordenanza.
- Que las condiciones de ventilación e iluminación sean adecuadas, de acuerdo con los valores mínimos establecidos para estas estancias en la ordenanza.

En idénticas condiciones a las anteriores, en viviendas de más de 60 m² útiles, existirán, al menos, dos cuartos de aseo. Como mínimo, uno de ellos será completo (baño o ducha, lavabo e inodoro) y el otro con lavabo e inodoro.

Artículo 8. Dimensiones de los huecos de paso

Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de 203 cm de altura y 825 milímetros de anchura.

Artículo 9. Altura de edificación

1. Sin perjuicio de las excepciones expresamente previstas en la ordenación urbanística vigente, las estancias habitables de la vivienda contarán con una altura mínima libre de 2,50 metros medida entre pavimento y techo acabado.

2. En vestíbulo, pasillos y cuartos de aseo la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m; en las restantes habitaciones esta altura también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo, el 30 por ciento de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria.

Artículo 10. Superficies útiles mínimas de las estancias

En toda vivienda la superficie útil mínima (E) y la acumulada de estar, comer y cocinar (E+C+K) serán, en función del número de dormitorios, las siguientes:

N.º DE DORMITORIOS	E (m ²)	E+C+K (m ²)
1 DORMITORIO	14	20
2 DORMITORIOS	16	20
3 DORMITORIOS	18	24
4 DORMITORIOS	20	24
MÁS DE 4 DORMITORIOS	24	28

E. Se refiere al espacio destinado a la sala de estar o salón, concebido como el área principal de convivencia y reunión dentro de una vivienda.

C. Corresponde al espacio designado para comer o el comedor.

K. Hace referencia a la cocina, el área destinada a la preparación de alimentos. Este espacio debe garantizar condiciones adecuadas de ventilación, iluminación y funcionalidad, ya sea como un área independiente o integrada con otras estancias.

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá, como mínimo 7 m², quedando excluidos en este cómputo la superficie destinada a lavaderos.

La superficie útil mínima de los dormitorios será de 8 m² y en toda vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 12 m². En caso de optar por un diseño formando un espacio abierto o diáfano de dormitorio y baño de acuerdo con el artículo 7 de la presente ordenanza, estas superficies mínimas se incrementarán en 3 m².

En obras de rehabilitación, cuando el cumplimiento de las determinaciones de este artículo suponga una gran dificultad técnica, que deberá justificarse en el proyecto, se podrá permitir una

reducción en las superficies mínimas expresadas de hasta un 20 por ciento. En cualquier caso, para acogerse a la citada excepción no se podrá aumentar el número de viviendas existentes.

Lo dispuesto en este artículo será de aplicación sin perjuicio del cumplimiento de mayores exigencias impuestas por la normativa técnica sobre accesibilidad vigente en cada momento.

Artículo 11. Reserva de espacio para el secado natural de la ropa

1. Todas las viviendas contarán con una solución para el secado natural de la ropa, salvo imposibilidad derivada de la ordenación y protección del conjunto histórico, en los que podrá ser sustituido por secado mecánico. Este espacio podrá ser privativo o comunitario. Estos espacios comunitarios de edificaciones plurifamiliares deberán ser accesibles.

2. Cuando no se ubique sobre el patio o cubierta plana del edificio, el espacio destinado al secado natural de la ropa contará con un sistema permanente de ventilación, estará protegido de vistas desde el espacio público y no podrá interferir en las luces directas de ninguna apertura necesaria para la iluminación o ventilación.

3. Cuando el tendido de ropa se realice en una terraza o balcón sito en fachada de uso público o patio estructurante de manzana, se reservará un espacio destinado al mismo, libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas:

- Superficie de suelo: 1,50 m².
- Anchura: 0,95 m.
- Altura: 2,00 m.

Este espacio mínimo de uso exclusivo de tendedero deberá disponer de elementos que lo protejan de forma efectiva de vistas y no ha de interferir en las luces directas de ningún hueco que resulte necesario para la iluminación mínima exigible en las distintas estancias de la vivienda.

Artículo 12. Ventilación e iluminación de las estancias

1. Las cocinas, comedores, dormitorios y salas de estar deben disponer de ventilación e iluminación directa al exterior a través de fachada o, en su defecto, un patio de luces que cumpla con las condiciones mínimas establecidas en los instrumentos de ordenación urbanística vigente. A estos efectos, se considera que la iluminación y ventilación es directa cuando cualquiera de los puntos de la estancia a la que se sirve diste menos de 15 metros de la abertura más próxima.

La superficie de los huecos de iluminación de las estancias arriba citadas no será inferior al 10 por ciento de la superficie útil de su planta, pudiendo reducirse la superficie real de ventilación de dichos huecos hasta un 5 por ciento de la superficie útil de su planta. Estos valores podrán ser modulados justificadamente en edificaciones situadas en el ámbito del BIC conjunto histórico de la ciudad.

2. Adicionalmente, las viviendas deben disponer de un sistema general de ventilación híbrida o mecánica, en los términos establecidos en las normas técnicas relativas a la calidad de aire interior. La existencia de dicho sistema de ventilación será objeto de comprobación por los servicios técnicos municipales en el marco de los expedientes licencia de primera ocupación o utilización o, en su caso, de comprobación de declaración responsable al efecto.

TÍTULO III

Normas generales de diseño y calidad de las edificaciones residenciales

Artículo 13. Accesos a edificaciones unifamiliares y bifamiliares

En edificaciones unifamiliares y bifamiliares, el acceso al interior de las viviendas desde la fachada se efectuará a través de un zaguán o recibidor, con dimensiones suficientes para permitir su utilización en condiciones de accesibilidad y seguridad. Dicha condición no será exigible en edificaciones retranqueadas respecto a vial.

Artículo 14. Accesos a edificaciones plurifamiliares

1. En edificaciones plurifamiliares, se prohíbe el acceso directo desde la fachada al interior de las viviendas, debiendo accederse a estas a través de las zonas comunes del edificio.

2. Las zonas comunes de las edificaciones plurifamiliares serán compartidas entre las unidades de viviendas situadas en las plantas bajas y altas, sin que puedan diferenciarse sus accesos.

Artículo 15. Compatibilidad de usos

1. Cuando la ordenación urbanística vigente permita la implantación de usos compatibles o complementarios en edificaciones de uso residencial, estos deberán disponer de elementos de acceso y evacuación adecuados e independientes. No obstante, se establecen las siguientes excepciones a la citada regla general: talleres artesanales, oficinas, asociaciones y otros servicios de interés público que por su propia naturaleza resulten inocuas al desarrollo normal del uso residencial (gabinetes estéticos, jurídicos o técnicos, consultas de asistencia sanitaria y otras análogas).

2. En edificaciones de uso característico “vivienda plurifamiliar o colectiva” o “residencial plurifamiliar”, cuando la ordenación urbanística vigente permita la implantación del uso turístico como compatible, éste deberá desarrollarse en las plantas altas de los edificios (salvo los accesos y, en su caso, las zonas comunes o de circulación); todo ello en aras a preservar el tejido comercial y la diversificación de usos.

Artículo 16. Condiciones de diseño de los vallados alineados a vial

1. Salvo que la ordenación urbanística vigente disponga otras condiciones, los vallados alineados a vial se realizarán hasta 1,00 m de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m con cerramiento ligero y transparente.

Los elementos constructivos y opacos necesarios para la ejecución de los vallados tales como pilastras, pilares o similares, no ocuparán en su totalidad más de un 20 % del ancho total de la fachada.

Se presentará el proyecto de valla conjuntamente con el proyecto de edificación. El citado proyecto deberá justificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente artículo.

2. Para considerar el cerramiento como ligero y transparente, el mismo deberá cumplir las siguientes condiciones:

- El diseño será uniforme en toda su longitud y dispondrá de un porcentaje superior al 50 % de su superficie hueca y permeable.
- Se considerará como ligero un acabado vegetal siempre que sean elementos naturales (como plantas o vegetación, sin elementos artificiales o sintéticos).
- Preferentemente se realizará con elementos de forja o metálicos verticales.

3. En el caso de la zona de ordenanza “Conjunto de Plurifamiliares Adosadas Autárquicas” (AA), así como en el ámbito del Plan de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (POPROCH), el diseño del vallado exterior se adecuará a los parámetros estéticos del conjunto residencial, con el fin de conservar el valor tipológico de sus construcciones y parámetros volumétricos.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, en fachadas de longitud superior a diez metros, podrá diseñarse una portada de acceso al interior de la parcela, con una altura total no superior a 3,00 metros, un ancho máximo de 2,00 metros y una profundidad máxima de 0,90 metros.

Artículo 17. Instalaciones en fachada

1. En consonancia con la regulación dispuesta en la ordenación urbanística vigente, queda prohibida la instalación de maquinaria de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores, antenas o elementos análogos en fachadas o medianeras vistas de los edificios.

2. Asimismo, queda prohibida la instalación en fachadas de conducciones vistas de cualquier tipo de suministro (eléctrico, agua, gas, etc.) con las excepciones contempladas en la normativa sectorial en materia de abastecimiento, electricidad y telecomunicaciones. No obstante, de manera excepcional, cuando pretendan soterrarse tramos de cualquiera de las instalaciones anteriores, podrán ejecutarse bajantes o canaletas que, preferentemente, coincidirán con las líneas medianeras de los edificios.

Artículo 18. Chimeneas y conductos de extracción de gases y humo

1. Salvo que afecte a inmuebles catalogados o espacios protegidos, en ausencia de normativa técnica específica, las salidas de humos y/o conducciones de extracción de gases deberán estar situadas al menos 1 metro por encima de cualquier edificación en un radio de 10 metros y de cualquier hueco de ventilación en un radio de 50 metros, medido en línea recta desde la boca de expulsión, debiendo ser la descarga vertical ascendente. La turbina de extracción se situará en cajón insonorizado en el interior de la instalación, salvo imposibilidad técnica debidamente acreditada.

Si la evacuación de humos, aún realizándose en las condiciones establecidas en esta ordenanza, resultase molesta por la percepción de olores o la emisión de partículas, deberán instalarse filtros de probada eficacia, que se someterán a las operaciones de mantenimiento o sustitución periódicas indicadas por el fabricante.

2. En caso de quedar acreditada la imposibilidad técnica de proyectar la salida de humos por la cubierta del edificio en las condiciones arriba señaladas, de manera excepcional, se podrá proponer una alternativa siempre que queden garantizadas las siguientes condiciones:

- La propuesta deberá justificar expresamente el cumplimiento de la normativa vigente, en particular el Código Técnico de la Edificación (CTE) y el planeamiento vigente del municipio de Ronda, así como deberá garantizar la correcta evacuación de los productos de combustión sin interferencias o riesgos para la salud o seguridad de las personas.
- Se deberá acreditar de manera fehaciente, mediante estudio técnico y análisis de riesgos, que no existen interferencias entre los gases evacuados y cualquier elemento que pueda facilitar la reentrada de humos en el interior de las edificaciones, como huecos de ventilación, ventanas u otros elementos constructivos.
- La altura de evacuación será superior a 2,50 metros respecto de la rasante.

3. A los efectos de este artículo, se entenderá por edificación aquellos espacios cubiertos y cerrados que permitan el acceso de personas a su interior, ya sea con carácter permanente u ocasional (salas de máquinas, instalaciones, etc.). Quedarán excluidos, en todo caso, los pretilos de cubiertas y otros elementos constructivos auxiliares.

TÍTULO IV

Normas especiales de diseño y calidad de/para la implantación de viviendas residenciales con modalidad de uso turístico

Artículo 19. Requisitos para la implantación de viviendas de uso turístico en edificaciones residenciales

1. Las viviendas de uso turístico podrán desarrollarse en edificaciones unifamiliares. En tal supuesto, solo podrá implantarse una única vivienda de uso turístico en dicha edificación.

2. Las viviendas de uso turístico podrán desarrollarse en edificaciones bifamiliares, cuando pertenezcan a idéntica propiedad, siempre que no existan accesos independientes en fachada para cada una de las viviendas. En consecuencia, deberá accederse a cada una de las viviendas a través de espacios compartidos entre ambas unidades.

3. Podrá desarrollarse la modalidad de viviendas de uso turístico en edificaciones plurifamiliares cuando concurren simultáneamente los siguientes requisitos:

- a. No podrán verse afectadas o limitadas por lo establecido en el artículo 1.3.b) del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico, ni por el artículo 17.12 de la Ley 49/1960, sobre Propiedad Horizontal.
- b. Su implantación exigirá el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14 de la presente ordenanza.
- c. El número de viviendas acogidas a esta modalidad no superará el 20 % o fracción inferior al número de viviendas que legalmente existan o se implanten en la edificación.
- d. La superficie útil destinada a esta modalidad no superará el 20 % de la edificabilidad que legalmente exista o se implanten en la edificación.

Artículo 20. Reserva de aparcamientos en viviendas de uso turístico en edificaciones plurifamiliares

1. A los efectos dispuestos en el artículo 129.4 del Texto Refundido del Planeamiento Municipal Vigente, las viviendas de uso turístico se asemejarán a las exigencias establecidas para los edificios de viviendas. No obstante, a los efectos dispuestos en el apartado 3 del mismo artículo, el cambio de modalidad de vivienda familiar a vivienda de uso turístico comportará un cambio de uso y estará sujeto a las previsiones mínimas de plazas de aparcamientos. Cuando por cualquiera de las circunstancias sea imposible materializar dicha previsión, la demanda deberá ser satisfecha en unidades próximas a la vivienda, debiendo quedar acreditada mediante declaración jurada ante notaría la vinculación en exclusiva de la plaza de aparcamiento a la vivienda que desarrolle esta modalidad.

2. En el ámbito del Plan de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico (POPPOCH), el cambio de modalidad de vivienda familiar a vivienda de uso turístico estará a lo dispuesto en el artículo 8.26 de sus normas urbanísticas (aparcamientos en el uso “apartamentos turísticos”).

TÍTULO V

Medidas adicionales para el control del diseño y calidad de las edificaciones residenciales

Artículo 21. Deber de colaboración

1. Las personas titulares, gerentes o responsables legales, encargadas o empleadas de las viviendas deberán facilitar el acceso a los miembros de la Policía Local, los Servicios Técnicos Municipales y el Servicio Municipal de Inspección Urbanística con objeto de comprobar el cumplimiento de los preceptos contenidos en la presente ordenanza.

2. La oposición activa o por omisión y el mero entorpecimiento de las funciones de inspección por parte de la Policía Local y los servicios técnicos municipales, tales como la negación de la información solicitada o la proporción de datos falsos o fraudulentos constituirán infracción sancionable en virtud de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 22. Denuncias

1. Cualquier persona natural o jurídica estará legitimada para denunciar ante el Ayuntamiento la existencia de cualquier actividad que pueda contravenir las prescripciones contempladas en la presente ordenanza. En caso de resultar la denuncia manifiestamente infundada, serán de cargo del denunciante los gastos originados por dicha inspección.

2. La denuncia deberá contener junto con los datos personales del denunciante y con el mayor detalle posible el emplazamiento y titularidad de la actividad denunciada. El Ayuntamiento garantizará, en los términos previstos en las disposiciones legales vigentes, la protección de datos de las personas denunciantes.

3. En todo caso, la denuncia podrá ser formulada directamente ante la Policía Local.

Artículo 23. *Plan de Inspección de las viviendas residenciales en su modalidad de uso turístico*

El Ayuntamiento consultará periódicamente los canales de difusión utilizados para la promoción de alquileres turísticos en el municipio para contrastar con los datos facilitados por el Registro de Turismo de Andalucía, en aras a elaborar programas internos de inspección que garanticen el control y el correcto cumplimiento de esta ordenanza.

Disposición transitoria única

1. Los establecimientos inscritos definitivamente en el Registro de Turismo de Andalucía a la fecha de entrada en vigor de la esta ordenanza como “apartamentos turísticos en modalidad conjuntos” o “viviendas turísticas inscritas tanto en la modalidad de ‘completa’ como ‘por habitaciones’”, estarán exentos del cumplimiento los requisitos establecidos en la misma.

2. Los expedientes cuya tramitación se encuentre iniciada al momento de la entrada en vigor de la presente ordenanza, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa vigente en el momento de su iniciación. No obstante, aquellas actuaciones contempladas en la presente ordenanza que requieran licencia urbanística, se resolverán de acuerdo a la normativa vigente en el momento de la resolución de la licencia, salvo que haya transcurrido el plazo máximo para resolver y notificar dicho expediente, de acuerdo a la legislación urbanística vigente, siendo en este caso aplicable la normativa vigente a la fecha de presentación de la solicitud de la licencia».

Ronda, 4 de febrero de 2025.

La Alcaldesa, María de la Paz Fernández Lobato.

441/2025