

### 3. Otras disposiciones

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

*Resolución de 2 de agosto de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Málaga, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 26 de julio de 2024, que ordena proceder al registro y publicación de la «Modificación del PGOU de Ronda para la zona de ordenación en Conjunto de Unifamiliares Adosadas Autárquicas (AA)», una vez acreditada la subsanación de las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

Para general conocimiento esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 26.7.2024, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Modificación del PGOU de Ronda para la zona de ordenación en Conjunto de Unifamiliares Adosadas Autárquicas (AA)», tras quedar acreditada la subsanación de las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 9 de mayo de 2024 (MA/01/2024); de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley LOUA, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se establece el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía.

Se ha procedido a la inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico, de dicho instrumento con fecha 30.7.2024 en el núm. 10147 y ha sido comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Ronda, con fecha de 1.8.2024, su inscripción en Registro Municipal el 31.7.2024 (número de asiento 3/2024).

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

- Resolución de 26.7.2024, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Modificación del PGOU de Ronda para la zona de ordenación en Conjunto de Unifamiliares Adosadas Autárquicas (AA)» (Anexo I).
- Acuerdo de CTOTU de 9.5.2024 (expediente EM-RO-84) (Anexo II).
- Normativa Urbanística (Anexo III).
- Ficha Urbanística (Anexo IV).

#### ANEXO I

Resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Modificación del PGOU de Ronda para la zona de ordenación en Conjunto de Unifamiliares Adosadas Autárquicas (AA)».

Expediente: EM-RO-84.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en ejecución del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la sesión de 09 de mayo de 2024 (MA/01/2024), por el que se «aprueba definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA la “Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Ronda referida a la zona de ordenación en Conjunto de Unifamiliares Adosadas Autárquicas (AA)”, supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias a las que se han hecho referencia en el apartado “Fundamentos Jurídicos.- III.- Valoración” de este acuerdo», se dicta resolución en los siguientes términos:

**A N T E C E D E N T E S**

Primero. Con fecha 9 de mayo de 2024, en sesión MA.1.2024, la CTOTU acordó Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Ronda referida a la zona de ordenación en Conjunto de Unifamiliares Adosadas Autárquicas (AA)», supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias a las que se han hecho referencia en el apartado «Fundamentos Jurídicos.-III.- Valoración» de este acuerdo. Esto es:

-Deberá corregirse o aclararse en la documentación técnica las continuas referencias que hace a que la cesión gratuita de los terrenos correspondientes al antiguo «Cuartel de la Concepción» se hará con objeto de su destino a Sistema General de Espacios Libres, ya que aunque dichos suelos habrán de destinarse a usos dotacionales según el planeamiento general vigente, no tienen la consideración sistema general.

-En lo referente al plano denominado «Zona de ordenación urbanística vigente», deberán realizarse por el Ayuntamiento las correcciones que resulten necesarias en Texto Refundido del PGOU con objeto de que quede garantizado su objetivo de refundir la totalidad de las determinaciones urbanísticas del planeamiento general vigente que resultan de aplicación. En este se reflejan los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, se ha constatado que dicho plano procede del documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU, no habiendo sido incluida la información contenida en el mismo en la planimetría del documento del Texto Refundido del PGOU aprobado recientemente por el Ayuntamiento.

Dicho acuerdo fue publicado en el BOJA núm. 100, de 24.5.2024.

Segundo. Con fecha 31 de mayo de 2024, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento acompañado de documentación referida a la Innovación, al objeto de que se proceda a verificar la correcta incorporación de las subsanaciones recogidas en el Acuerdo de la CTOTU, en sesión MA.1.2024 celebrada el 9 de mayo de 2024, con carácter previo al depósito e inscripción en el RIU autonómico y su posterior publicación en el BOJA. Tras el estudio de la documentación por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, se observa que el expediente se encuentra formalmente incompleto, remitiéndose requerimiento de subsanación al Ayuntamiento en fecha 6 de junio de 2024.

Tercero. El 7 de junio de 2024 tiene entrada nuevo oficio del Ayuntamiento acompañado de documentación relativa a la subsanación del requerimiento recibido. El 12 de junio de 2024 se remite al Ayuntamiento comunicación de expediente completo a efectos del cómputo del plazo para la verificación de la correcta incorporación de las subsanaciones recogidas en el acuerdo de la CTOTU.

Cuarto. Documentación técnica. La documentación presentada consiste en:

Documento denominado Innovación del PGOU de Ronda (Málaga). Zona de ordenación en Conjunto de Unifamiliares Adosadas Autárquicas (AA), con código CSV (6C7EKTCKLFF9MDYQSQYF7DMZF) con el siguiente contenido:

- Preámbulo.
- Memoria:
  1. Memoria informativa.
  2. Memoria de ordenación. Diagnóstico descriptivo y justificativo.
  3. Estudios complementarios.
  4. Estudio económico y financiero e informe de sostenibilidad.
- Normas urbanísticas.
  - Planos:
    1. Zona de Ordenación Urbanística Vigente  
CSV:AHP3R469RWSCEGNWLCM942P4W).

2. Zona de Ordenación Urbanística Innovación (CSV: AFE9JN4EH6PAAD2ASEWGC34A).
3. Ordenación Urbanística Vigente (CSV: 7MQNFFDM4A5H6Z6TWRPT2F6K4).
4. Clasificación Innovación (CSV: 929DJQHETMJYZG54J6LGF7G3L).
5. Ordenación Estructural Vigente (CSV: 9Q6XHMLP4DL4GWHJZTL5AHSCP).
6. Ordenación Estructural Innovación (CSV: 5W2EPAF3LQJWQE72W2D474P4Y).

- Ficha Urbanística Área Homogénea 1 (CSV: 9M94MED5LKLZRE6NAQMRLKP7R).
- Resumen ejecutivo (CSV: 6XP9HTKGC3NWEJAWTLENSXLAJ).
- Anexo I: Documento Ambiental Estratégico (CSV: 5TCGLRKRHRJ775LQKFJZLKN2N).
- Anexo II: Documento de valoración de impacto en la salud (CSV: 4S4RG9DKAN4A6NT7FM7NSY2LX).
- Anexo III: Informe de Sostenibilidad Económica (CSV: 6EC464YZZ6K45Q7R7QEFKZXX).
- Anexo IV: Informe de respuesta a requerimiento a la Delegación Territorial competente en materia de Urbanismo (CSV: 7SEKSM9T4NQ7K7LZDS9PCR99).

Se aporta certificado del Secretario General del Ayuntamiento (CSV: 69NHASPWDLNT7L3T72T5KWRE) de fecha de firma 7 de junio de 2024 que diligencia la documentación para hacer constar expresamente que corresponde con el documento técnico aprobado por acuerdo de la CTOTU en sesión MA.1.2024 celebrada el 9 de mayo de 2024 con las modificaciones introducidas para la subsanación de las deficiencias requeridas en el mismo, y que han sido aprobadas, en virtud de Acuerdo Plenario de fecha 29 de mayo de 2024, cuyos CSV han quedado transcritos.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

### I. Competencia y normativa de aplicación.

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

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

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

Normativa General en materia urbanística y de ordenación del territorio:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSyRU).
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) (disposición transitoria tercera de la LISTA).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (disposición transitoria novena de la LOUA).

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante LOTA) (disposición transitoria tercera de la LISTA).

Normativa supramunicipal:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante POTA), aprobado por Decreto 129/2006 de 27 de junio, adaptado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 (BOJA núm. 250, de 29 de diciembre de 2006).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Ronda, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) de Málaga en sesión de fecha 19 de diciembre de 1991. Texto Refundido del PGOU de Ronda, una vez tramitado el correspondiente expediente de cumplimiento, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de Málaga el 20 de mayo de 1994. Publicación de dicho acuerdo en el BOP de Málaga núm. 152, de fecha 11 de agosto de 1994. Publicación de las Normas Urbanísticas en el BOP de Málaga núm. 58, el 29 de marzo de 2005.

- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Ronda, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Ronda el 19 de febrero de 2010. Publicación del acuerdo y la normativa en el BOP de Málaga núm. 146, de fecha 30 de julio de 2010.

B) Competencia:

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

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

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

El artículo 33.2.b) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar definitivamente

el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

El acuerdo de la CTOTU de 09 de mayo de 2024, por el que se aprueba definitivamente la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Ronda referida a la zona de ordenación en Conjunto de Unifamiliares Adosadas Autárquicas (AA)», supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias a las que se han hecho referencia en el apartado «Fundamentos Jurídicos.-III.- Valoración» de dicho acuerdo, indicando expresamente que correspondía a la Delegación Territorial la comprobación y verificación de la subsanación de las meras deficiencias señaladas, con carácter previo al registro y publicación.

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

## II. Valoración.

Una vez analizada la documentación presentada se comprueba que desde el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de las consideraciones derivadas del análisis urbanístico del documento, se emite informe con fecha 25 de julio de 2024, dicho informe que forma parte del expediente de tramitación, concluye que:

«Con fecha 7 de junio 2024, se ha aportado nueva documentación técnica del expediente “Modificación del PGOU de Ronda para la zona de ordenación en conjunto de unifamiliares adosadas autárquicas (AA)”, donde se ha comprobado que se han subsanado las deficiencias señaladas en el acuerdo de la CTOTU de Málaga, de 9 de mayo de 2024.

El acuerdo de la CTOTU de 9 de mayo de 2024, por el que se aprobó la “Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Ronda referida a la zona de ordenación en Conjunto de Unifamiliares Adosadas Autárquicas (AA)”, estableció que su registro y publicación estaba supeditado a que se subsanaran las deficiencias que se incluían en el apartado “Fundamentos Jurídicos.- III.- Valoración” de dicho acuerdo.

Una vez analizada la documentación aportada por el Ayuntamiento de Ronda con fecha de 7 de junio de 2024, se constata que:

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

2.º Verificado que han quedado subsanadas técnicamente las deficiencias a las que se hacía referencia en el acuerdo de la CTOTU de Málaga, en la sesión MA.1.2024, celebrada el 9 de mayo de 2024, procede la emisión de la resolución en la que se acuerde la subsanación de las deficiencias acordadas por la CTOTU.»

Vistos los antecedentes expuestos, de conformidad con el Decreto 36/2014, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del informe emitido por el Servicio de urbanismo el 25.7.2024,

**R E S U E L V O**

1.º Tener por subsanadas las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 9 de mayo de 2024 (MA/01/2024), y acordar el depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, del instrumento de planeamiento «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Ronda referida a la zona de ordenación en Conjunto de Unifamiliares Adosadas Autárquicas (AA)», una vez acreditada la subsanación de las deficiencias existentes.

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

2.º Publicar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, de 9 de mayo de 2024, así como la presente resolución y el contenido normativo del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

**ANEXO II****ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO**

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA.1.2024 celebrada el 9 de mayo de 2024 adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-RO-84.

Municipio: Ronda.

Asunto: Modificación del PGOU de Ronda para la zona de ordenación en Conjunto de Unifamiliares Adosadas Autárquicas (AA).

**A N T E C E D E N T E S**

Primero. Normativa de aplicación.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), disposición transitoria 3.ª, apartado 1. Dado que el presente procedimiento se ha iniciado antes de la entrada en vigor de la LISTA, contando con Informe Ambiental Estratégico emitido en fecha de firma 22 de marzo de 2021, y puesto que no consta en el expediente manifestación de voluntad del Ayuntamiento de adaptar su tramitación conforme a la misma, procede continuar su tramitación de acuerdo a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de su iniciación.

Normativa General en materia urbanística:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU).

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) (disposición transitoria tercera de la LISTA).

- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RP) (disposición transitoria novena de la LOUA).

Normativa urbanística municipal:

- Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Ronda, aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) de Málaga en sesión de fecha 19 de diciembre de 1991. Texto Refundido del PGOU de Ronda, una vez tramitado el correspondiente expediente de cumplimiento, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de Málaga el 20 de mayo de 1994. Publicación de dicho acuerdo en el BOP de Málaga núm. 152, de fecha 11 de agosto de 1994. Publicación de las Normas Urbanísticas en el BOP de Málaga núm. 58, el 29 de marzo de 2005.

- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Ronda, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Ronda el 19 de febrero de 2010. Publicación del acuerdo y la normativa en el BOP de Málaga núm. 146, de fecha 30 de julio de 2010.

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

- Con fecha 1 de febrero de 2023, tiene entrada en esta Delegación Territorial oficio del Ayuntamiento de Ronda acompañado de documentación referida a la Innovación con carácter de Modificación puntual de elementos del PGOU de Ronda, para la Zona de Ordenación del Conjunto de unifamiliares adosadas autárquicas, al objeto de que se proceda a su aprobación definitiva por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de conformidad con el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

- Tras el estudio de la documentación por el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, se observa que el expediente se encuentra formalmente incompleto, remitiéndose requerimiento de subsanación al Ayuntamiento en fecha 3 de febrero de 2023. Con fechas 14 de abril de 2023 y 24 de abril de 2023 tiene entrada en esta Delegación Territorial documentación complementaria al expediente de referencia, solicitando nuevamente su aprobación definitiva.

- En fecha 3 de mayo de 2023, se le da traslado al Ayuntamiento de oficio por el que se le comunica la consideración de expediente completo, a efectos del cómputo del plazo de 5 meses previsto en el art. 32.4 de la LOUA para su resolución, indicándole expresamente que dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podía formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsanase las deficiencias o insuficiencias que presentara el expediente aportado. El 8 de mayo de 2023, se remite requerimiento de subsanación al Ayuntamiento en relación con las deficiencias detectadas respecto a la ordenación planteada y el expediente aportado con la advertencia de que, en tanto que no se subsanara el mismo, se interrumpía el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar, de conformidad con lo previsto en el artículo 32.4 de la LOUA.

- Con fecha 28 de diciembre de 2023, tiene entrada oficio del Ayuntamiento de Ronda, acompañado de documentación relativa a la subsanación del requerimiento recibido tras su aprobación por el Pleno celebrado en fecha 27 de diciembre de 2023, remitiéndose por el Servicio de Urbanismo comunicación de reanudación del plazo para resolver el 12 de enero de 2024.

Tercero. Objeto y justificación.

La innovación del PGOU de Ronda relativa al «Conjunto de Unifamiliares Adosadas Autárquicas (AA)» de la Barriada de San Cristóbal surge para dar respuesta al convenio urbanístico de gestión firmado entre el Ayuntamiento de Ronda y el Ministerio de Defensa,

00306124

y mediante el cual el Ministerio de Defensa se comprometía a ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos sobre los que se ubicaba el antiguo Cuartel de la Concepción, de 4.578 m<sup>2</sup> según Catastro, para su destino a espacios libres públicos y aparcamiento bajo rasante (dichos usos ya vienen establecidos en el planeamiento), y a cambio se beneficiaría de un cambio tipológico en una serie de parcelas de su propiedad, en las que se permitiría implantar edificaciones plurifamiliares de mayor edificabilidad a la actual.

La innovación del PGOU plantea delimitar un Área Homogénea que quedaría adscrita al suelo urbano no consolidado (45.2.B).c) LOUA), identificando las parcelas para las que se propone incrementar el aprovechamiento respecto del preexistente. En concreto, se actúa sobre tres conjuntos de parcelas de la Subzona 4, dentro del «Conjunto de Unifamiliares Adosadas Autárquicas (AA)», que pasarían a estar calificadas con la ordenanza Plurifamiliar en Bloque Lineal (PBL), incrementándose la altura permitida para las mismas de Planta Baja a Planta Baja+3, y la edificabilidad total de 2.000,26 m<sup>2</sup>t a 6.257,34 m<sup>2</sup>t.

Dicha alteración del techo y de la tipología supone un incremento de 24 viviendas, pasando de las 120 viviendas que permite la ordenanza actual a las 144 viviendas que resultarían de los nuevos parámetros de aplicación, lo que supondría un nuevo valor de la densidad global para la subzona de suelo urbano en la que se actúa (Zona 4 «Conjunto de Unifamiliares Adosadas Autárquicas»), alcanzando 48 viv/Ha. De dicho incremento en el número de viviendas resultaría un incremento poblacional de 107 habitantes, teniendo en cuenta la relación de un habitante por cada 40 m<sup>2</sup> de techo que se establece en el artículo 10.1.A.c) de la LOUA.

Como medidas compensatorias al incremento de edificabilidad y poblacional planteados se proponen las siguientes:

- Calificación como sistema general de espacios libres de la parcela sobre la que se ubica la Plaza de San Cristóbal, de 2.300 m<sup>2</sup> de superficie.
- Calificación como sistema local de espacios libres de un espacio intersticial entre las dos promociones de viviendas que conforman la actual barriada de San Cristóbal, de 380 m<sup>2</sup> de superficie.

Adicionalmente a dichas medidas compensatorias, la aprobación de la innovación permitirá la obtención gratuita por el Ayuntamiento de los terrenos sobre los que se ubicaba el antiguo Cuartel de la Concepción, para su destino a los usos previstos en el planeamiento, y en concreto a espacios libres públicos con aparcamiento bajo rasante.

Asimismo, las modificaciones planteadas conllevan la incorporación y/o modificación de una serie de artículos de las Normas Urbanísticas del PGOU, y en concreto de los siguientes:

- Artículo 166 bis (se incorpora), relativo a la definición del concepto «Área Homogénea».
- Artículo 199 (se modifica), relativo a las normas de edificación del «Conjunto de Unifamiliares Adosadas Autárquicas (AA)» y «Conjunto Ciudad Jardín».
- Artículo 206 bis (se incorpora, incluyéndolo en un nuevo Capítulo XII), relativo a las normas de edificación para la ordenanza «Plurifamiliar en Bloque Lineal (PBL)».
- Artículos 101 bis, 101 bis2, 101 bis3 y 101 bis4 (se incorporan, incluyéndolos en un nuevo Capítulo VI), relativos a la gestión de residuos.
- Artículo 181bis (se incorpora), relativo a las disposiciones que garantizan la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero.

Cuarto. Tramitación municipal:

a) Solicitud a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente del inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica en fecha 23 de julio de 2020. Con fecha 23 de septiembre de 2020 se acuerda la admisión a trámite por la citada Delegación Territorial, y en fecha de firma 22 de marzo de 2021 se emite Informe Ambiental Estratégico.



b) Aprobación inicial: Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 25 de julio de 2022.

c) Información pública: Acuerdo de aprobación inicial publicado en el BOP de Málaga núm. 150, de fecha 4 de agosto de 2022, en el diario «Málaga Hoy» del día 5 de agosto de 2022 y en el tablón de edictos del Ayuntamiento, por plazo de 1 mes.

Como medio de difusión complementario, de acuerdo con el art. 36.2.c) 3.ª de la LOUA, se cita en el documento técnico la realización de los siguientes: nota de prensa en medios de comunicación locales, tanto de forma escrita como audiovisual.

Durante el periodo de información pública no se han presentado alegaciones, según consta en el certificado que contiene el desarrollo y resultado del citado trámite firmado por el Secretario General del Ayuntamiento en fecha 6 de septiembre de 2022.

d) Aprobación provisional: Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada en fecha 1 de marzo de 2023, en el que se indica expresamente que las modificaciones que se introducen en el instrumento de planeamiento respecto al aprobado inicialmente y sometido a información pública son de carácter meramente formal, no afectan a la ordenación urbanística aprobada inicialmente y, en consecuencia, no tienen la consideración de sustanciales.

e) 2.º aprobación provisional: Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Ronda en sesión celebrada en fecha 27 de diciembre de 2023, que tiene por objeto aprobar la incorporación al documento de las subsanaciones derivadas del requerimiento estrictamente urbanístico remitido por el Servicio de Urbanismo el 8 de mayo de 2023 de conformidad con lo previsto en el artículo 32.4 de la LOUA, señalando expresamente que las modificaciones introducidas no afectan en su esencia a la ordenación urbanística con aprobación inicial y provisional anterior, y, en consecuencia, no tienen la consideración de sustanciales.

#### Quinto. Informes Sectoriales y Evaluación Ambiental Estratégica:

- Informes Sectoriales.

- Informes evacuados tras la Aprobación Inicial de fecha 25 de julio de 2022:

INFORME	EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD (arts. 56.1.b).1.º y 58.2 de la Ley 16/2011 de 23 de diciembre de Salud Pública de Andalucía y arts. 3.1.b.1.º y 14 del Decreto 169/2014 de 9 de diciembre por el que se establece el Procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
FECHA INFORME	25/01/23
CONCLUSIÓN	La innovación del PGOU presentada no va a generar impactos significativos en la salud de la población del entorno. El documento de valoración en salud presentado es conforme con lo previsto en la normativa y se considera viable el desarrollo de la actuación.

INFORME	AGUAS (art. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía).
FECHA INFORME	16/01/23
CONCLUSIÓN	NO AFECCIÓN a las determinaciones que motivan el informe en materia de aguas, no siendo necesario emitir informe sectorial por ésta administración hidráulica.

INFORME	PATRIMONIO HISTÓRICO (art. 29.4 Ley 14/2007, de 26 de Noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía).
FECHA INFORME	27/10/22
CONCLUSIÓN	NO AFECCIÓN, la intervención no afecta a ningún Bien de Interés Cultural, ni a su entorno de protección, ni conjunto histórico, no procede efectuar pronunciamiento alguno por esta Administración Cultural.

- Verificación/adaptación informes tras la Aprobación Provisional de fecha 1 de marzo de 2023:

- En fecha de firma 28 de marzo de 2023, se emite informe por la Dirección General de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica que concluye que se verifica el sentido favorable del informe de Evaluación de Impacto en Salud, anteriormente emitido.

00306124

- Evaluación Ambiental Estratégica:

El 22 de marzo de 2021 se emite Informe Ambiental Estratégico en el que se concluye que la innovación no entrañará efectos significativos en el medio ambiente siempre que se de cumplimiento a las medidas preventivas y correctoras propuestas en el documento ambiental estratégico y en el instrumento de planeamiento se incorpore el siguiente condicionado:

a) En materia de residuos se observará rigurosamente lo indicado en el apartado 4.4 del presente informe ambiental estratégico.

b) En materia de aguas se atenderá a cuanto se especifica en el apartado 4.5 del informe ambiental estratégico, debiendo el Ayuntamiento de Ronda, una vez se apruebe inicialmente la innovación, recabar el preceptivo informe en materia de aguas de la Delegación Territorial en Málaga de la Junta de Andalucía que ostente las competencias en materia de aguas y del dominio público hidráulico, conforme a lo indicado en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía, y en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía.

c) Previamente a la aprobación definitiva de la innovación se dará traslado a la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, para su conocimiento y valoración de una batería de disposiciones que garanticen una reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, la cual habrá de figurar en el instrumento de planeamiento y se formulará de manera concreta como un conjunto de medidas a exigir a los titulares de las actuaciones a las que habilite la innovación, debiendo establecerse los medios jurídicos precisos que aseguren que su implementación resulte plenamente ejecutiva y exigible. Junto a esta batería de medidas, se deberá justificar también la coherencia de la innovación con el programa de mitigación del plan andaluz de acción por el clima, debiendo incorporarse unas medidas específicas que permitan el incremento de la capacidad de sumidero, sea en el ámbito de actuación o en otra parcela diferente cuya idoneidad se motive suficientemente, y siempre atendiendo a la limitación de alcance que, por su extensión y por su condición urbana, presenta la innovación.

d) En materia de patrimonio histórico el Ayuntamiento de Ronda deberá recabar, tras la aprobación inicial de la innovación, el preceptivo informe sectorial de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga.

Respecto a los condicionados b) y d) del informe Ambiental Estratégico, consta en el expediente los pronunciamientos de las Delegaciones Territoriales competentes en la materia, en relación con la no afección de la innovación conforme a la normativa sectorial aplicable.

En relación con los condicionados a) y c), el Servicio de Urbanismo remitió consulta en fecha 29 de marzo de 2023 al Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Málaga de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul con el objeto de que emitiera informe sobre la conformidad o no de la justificación/incorporación realizada en el documento de la modificación aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 1 de marzo de 2023. Con fecha 31 de marzo de 2023, se recibe el informe solicitado en el que se concluye que en materia de residuos y de cambio climático figura en la documentación urbanística, de manera mínima y formal, unos mínimos que permiten la aprobación definitiva de la innovación, si bien con posterioridad a la misma el Ayuntamiento de Ronda, previamente a llevar a cabo ninguna actuación u obra en el ámbito de la innovación, deberá remitir un informe donde se detalle qué medidas de reducción de emisión de gases de efecto invernadero del conjunto que se ha incluido en la documentación técnica van a llevarse a cabo, concretándolas y especificando cómo. De igual manera, habrá de detallarse en qué parcelas, con qué taxones y en qué número aproximado de cada uno de ellos, se acometerá la restauración de dehesas y suelos en riesgo de erosión que se menciona, así como en quién recaerá la obligación jurídica de mantener y reponer los pies arbóreos o arbustivos que se pierdan o deterioren. Con todo esto, se informa favorablemente la documentación técnica aportada para la aprobación

definitiva de la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda referente a zona de ordenación en Conjunto de Unifamiliares Adosadas Autárquicas.

Sexto. Documentación técnica.

El contenido documental del instrumento de planeamiento, en soporte digital (formato pdf), es el siguiente:

- Documento denominado Innovación del PGOU de Ronda (Málaga). Zona de ordenación en Conjunto de Unifamiliares Adosadas Autárquicas (AA), con código CSV (4GMLFLN93WNSFWHPZXL72TKS4) con el siguiente contenido:

- Preámbulo.

- Memoria:

1. Memoria informativa.

2. Memoria de ordenación. Diagnóstico descriptivo y justificativo.

3. Estudios complementarios.

4. Estudio económico y financiero e informe de sostenibilidad.

- Normas Urbanísticas

- Planos:

1. Zona de Ordenación Urbanística Vigente (CSV: AHP3R469RWSCEGNWLCM942P4W).

2. Zona de Ordenación Urbanística Innovación (CSV: AFE9JN4EH6PAAD2ASEWGCF34A).

3. Ordenación Urbanística Vigente (CSV: 7MQNFFDM4A5H6Z6TWRPT2F6K4).

4. Clasificación Innovación (CSV: 929DJQHETMJYZG54J6LGF7G3L).

5. Ordenación Estructural Vigente (CSV: 9Q6XHMLP4DL4GWHJZTL5AHSCP).

6. Ordenación Estructural Innovación (CSV: 5W2EPAF3LQJWQE72W2D474P4Y).

- Ficha Urbanística Área Homogénea 1 (CSV: 9M94MED5LKLZRE6NAQMRLKP7R).

- Resumen ejecutivo (CSV: 6XP9HTKGC3NWEJAWTLENSXLAJ).

- Anexo I: Documento Ambiental Estratégico (CSV: 5TCGLRKRHRJ775LQKFJZLKN2N).

- Anexo II: Documento de valoración de impacto en la salud

(CSV: 4S4RG9DKAN4A6NT7FM7NSY2LX).

- Anexo III: Informe de Sostenibilidad Económica

(CSV: 6EC464YZZ6K45Q7R7QEFPKZXX).

Anexo IV: Informe de respuesta a requerimiento a la Delegación Territorial competente en materia de Urbanismo (CSV: 76EGDK63YX76WH92TRRTQHMH5).

De conformidad con lo establecido en el artículo 131.5 del R.P. y el art. 70.3 de la LPACAP, los citados documentos se encuentran debidamente diligenciados por el Secretario General del Ayuntamiento de Ronda, mediante un certificado-índice que la relaciona e identifica con sus Códigos Seguros de Verificación (CSV) firmado en fecha 28 de diciembre de 2023, haciendo constar expresamente que la documentación técnica del citado Expediente de Innovación es auténtica y se corresponde con la que ha sido objeto de aprobación provisional segunda mediante Acuerdo Plenario de fecha 27 de Diciembre de 2023, cuyos CSV han quedado trascritos.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia para resolver y procedimiento.

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

00306124

## II. Procedimiento:

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

En virtud del artículo 32.4 de este mismo texto legal, la aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como en su caso de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo. Dado que el expediente se consideró completo tras la recepción de la documentación con fecha 24 de abril de 2023, interrumpiéndose el plazo desde el 10 de mayo, fecha en que recibió el Ayuntamiento el requerimiento previsto en el artículo 32.4 de la LOUA, al 28 de diciembre de 2023, la fecha máxima para resolver, de conformidad con lo establecido en el apartado 4 del citado artículo 32 de la LOUA, es el 13 de mayo de 2024.

El artículo 36 de la LOUA establece que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

En virtud del artículo 38.1 de la LOUA la presente innovación tiene carácter de modificación. En este sentido, el apartado 3 del citado artículo establece que las modificaciones de los instrumentos de planeamiento podrán tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

El artículo 32.1, regla 2.<sup>a</sup> de la LOUA establece que la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos, en los instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, se sustanciará a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística. La CPCU ha coordinado la solicitud y remisión de los informes sectoriales emitidos mediante la tramitación administrativa del expediente IS-RO-9.

Asimismo, en relación con el trámite de Información Pública, el artículo 39.1.a) de la LOUA establece que deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de la información pública que debe celebrarse en los procedimientos sustanciados para la aprobación de instrumentos de planeamiento y de sus innovaciones. Consta en el expediente el cumplimiento del trámite de información pública tras la aprobación inicial. Asimismo se cumple con lo dispuesto en el art. 36.2.c) 3.<sup>a</sup> de la LOUA respecto a los medios de difusión complementarios.

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

De acuerdo con la regla 4.<sup>a</sup> del referido art. 32.1, tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas

citados en la regla 2.ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe. Cuando se trate de instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, este trámite se sustanciará a través de la CPCU a quien corresponde, en el plazo de un mes, la verificación del contenido de los informes previamente emitidos en un único pronunciamiento. Se ha dado cumplimiento al citado trámite.

### III. Valoración.

Con fecha 18.1.2024 se emite informe conjunto Jurídico-Técnico de Servicio de Urbanismo en el que se concluye lo siguiente:

«Tras el análisis del documento de innovación del planeamiento general de Ronda que fue aportado a esta Delegación Territorial con fechas 14 y 24 de abril de 2023, se detectó la existencia de una serie de deficiencias/o insuficiencias cuya subsanación se requirió al Ayuntamiento con fecha de 8 de mayo de 2023.

Con fecha de 28 de diciembre de 2023, ha tenido entrada en esta Delegación Territorial nueva documentación técnica del expediente respecto a la que cabe informar lo siguiente, teniendo en cuenta lo establecido en la legislación y normativa territorial y urbanística que resultan de aplicación:

I. En la nueva documentación técnica aportada han sido subsanadas y/o justificadas todas las deficiencias que habían sido puestas de manifiesto en el requerimiento emitido por este Servicio de Urbanismo con fecha de 8 de mayo de 2023. La justificación de la subsanación de cada una de dichas deficiencias se realiza de manera pormenorizada en el documento denominado “Anexo IV Informe de respuesta a requerimiento de la Innovación del PGOU de Ronda” que se incluye entre la documentación técnica, habiéndose realizado las correcciones necesarias en el resto de dicha documentación.

II. La modificación en trámite afecta a la ordenación estructural establecida por el planeamiento general, al conllevar las siguientes modificaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.A de la LOUA:

- Alteración del parámetro de edificabilidad global establecido por la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU para la subzona de suelo urbano denominada “Unifamiliares Adosadas Autárquicas (AA)”, que se incluye en la zona 4 “Extensión del conjunto histórico y ensanche tradicional”, y que pasaría del valor actual de 0,45 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> al valor de 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Creación de sistema general de espacios libres SG-EL-SC “Plaza de San Cristóbal”, así como incremento del ratio de sistemas generales de espacios libres por habitante del municipio, que pasaría de los 5,71 m<sup>2</sup>SGEL/hab actuales a los 5,75 m<sup>2</sup>SGEL/hab resultantes de la nueva ordenación propuesta.

En lo que al parámetro de densidad global de la subzona de suelo urbano se refiere, si bien éste se ve modificado pasando de 0,40 a 0,48 viv/ha, dicha alteración no afectaría a la ordenación estructural establecida por el planeamiento general, al no suponer un incremento superior al 20% y de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA.

III. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36.2.a.1.ª de la LOUA, en la Memoria se justifican expresa y concretamente las mejoras que la nueva ordenación supone para el bienestar de la población, así como para el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, y que consisten básicamente en lo siguiente:

- Se da respuesta a la demanda de viviendas existente en la zona, suponiendo la reordenación planteada una mejora de los bordes de las zonas en las que se actúa, y creando nuevos espacios libres públicos que mejoran la proporción de dotaciones en la zona.

- Se permite la obtención gratuita por el Ayuntamiento de los terrenos propiedad del Ministerio de Defensa donde se ubicaba el antiguo Cuartel de la Concepción, que se destinarán a espacio libre público con aparcamiento bajo rasante, dándose además

respuesta al convenio de gestión urbanística firmado entre el Ayuntamiento de Ronda y el Ministerio de Defensa en el año 2022.

IV. La innovación supone un aumento del aprovechamiento lucrativo de los terrenos sobre los que se actúa, por lo que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36.2.a.2.ª de la LOUA resultaría necesaria la adopción de medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento. Para el cálculo de dichas cesiones ha de tenerse en cuenta la regulación establecida en el artículo 55.3 de la LOUA, al encontrarnos ante un ámbito de suelo urbano no consolidado del definido en el artículo 45.2.B.c).

Con objeto de dar cumplimiento a dichas cesiones, se propone la delimitación de un sistema local de espacios libres de 380 m<sup>2</sup> de superficie en la subzona de suelo urbano colindante, en unos terrenos actualmente calificados como viario público y con escasa funcionalidad. Asimismo, la cesión dotacional resultante de la innovación se ve reforzada con la obtención gratuita por el Ayuntamiento de los terrenos sobre los que se ubicaba el antiguo Cuartel de la Concepción, de 4.578 m<sup>2</sup> de superficie catastral, y que están afectados mayoritariamente al uso de espacio libre público con aparcamiento bajo rasante.

V. La innovación no tiene por objeto un cambio de uso a residencial, por lo que no se hace necesaria la implementación o mejora de los sistemas generales en base a lo dispuesto en el art. 36.2.a.5.ª de la LOUA. No obstante, dicha implementación de los sistemas generales resulta necesaria para mantener el ratio de sistemas generales de espacios libres por habitante del municipio, al suponer la innovación un incremento de 107 habitantes.

Dicho ratio de sistemas generales de espacios libres por habitante del municipio, que actualmente se sitúa en 5,71 m<sup>2</sup>SGEL/hab, no sólo se mantiene, sino que se incrementa hasta alcanzar los 5,75 m<sup>2</sup>SGEL/hab. Ello se consigue con la calificación de la "Plaza de San Cristóbal" como sistema general de espacios libres, lo que supone un incremento de dicho uso dotacional en 2.300 m<sup>2</sup>.

VI. Dado que las modificaciones planteadas no suponen una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como tampoco eximen de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA, para la aprobación de las mismas no será necesario recabar dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 36.2.c.2.ª de la LOUA.

Por tanto, ha de concluirse que para las modificaciones planteadas queda justificado el cumplimiento de la normativa urbanística en vigor.

No obstante lo anterior, se observa que en la documentación técnica se hacen continuas referencias a que la cesión gratuita de los terrenos correspondientes al antiguo "Cuartel de la Concepción" se hará con objeto de su destino a Sistema General de Espacios Libres, afirmación que debería corregirse o aclararse, ya que aunque dichos suelos habrán de destinarse a usos dotacionales según el planeamiento general vigente, no tienen la consideración Sistema General.

Asimismo, y como observación, cabe indicar que en lo que se refiere al plano denominado "Zona de ordenación urbanística vigente", en el que se reflejan los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, se ha constatado que dicho plano procede del documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU, no habiendo sido incluida la información contenida en el mismo en la planimetría del documento del Texto Refundido del PGOU aprobado recientemente por el Ayuntamiento. Deberán realizarse por el Ayuntamiento las correcciones que resulten necesarias en dicho texto refundido con objeto de que quede garantizado su objetivo de refundir la totalidad de las determinaciones urbanísticas del planeamiento general vigente que resultan de aplicación.

#### C. Conclusión:

Tras el estudio realizado al expediente de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Ronda referida a la zona de ordenación en Conjunto de

Unifamiliares Adosadas Autárquicas (AA), se constata en cuanto a los aspectos jurídicos analizados y de acuerdo con la legislación urbanística, que se ha ajustado a lo previsto en los artículos 32 y 36 de la LOUA en cuanto a procedimiento, y a los artículos 32.1.2.<sup>a</sup> y 39 en cuanto información pública y participación, obrando incorporados al expediente todos los elementos de juicio exigidos por la normativa de aplicación.

En base al apartado B del presente informe, y analizada técnicamente la Modificación, no se observan desajustes respecto a la normativa urbanística aplicable, emitiéndose desde el punto de vista urbanístico informe Favorable, Condicionado a la incorporación en el documento de las correcciones y/o aclaraciones a las que se hace referencia en el penúltimo párrafo del apartado anterior.»

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

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la LOUA la «Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Ronda referida a la zona de ordenación en Conjunto de Unifamiliares Adosadas Autárquicas (AA)», supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias a las que se han hecho referencia en el apartado «Fundamentos Jurídicos.-III.- Valoración» de este acuerdo.

- Deberá corregirse o aclararse en la documentación técnica las continuas referencias que hace a que la cesión gratuita de los terrenos correspondientes al antiguo «Cuartel de la Concepción» se hará con objeto de su destino a Sistema General de Espacios Libres, ya que aunque dichos suelos habrán de destinarse a usos dotacionales según el planeamiento general vigente, no tienen la consideración Sistema General.

- En lo referente al plano denominado «Zona de ordenación urbanística vigente», deberán realizarse por el Ayuntamiento las correcciones que resulten necesarias en Texto Refundido del PGOU con objeto de que quede garantizado su objetivo de refundir la totalidad de las determinaciones urbanísticas del planeamiento general vigente que resultan de aplicación. En este se reflejan los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, se ha constatado que dicho plano procede del documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU, no habiendo sido incluida la información contenida en el mismo en la planimetría del documento del Texto Refundido del PGOU aprobado recientemente por el Ayuntamiento.

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

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

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

La Delegada Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de Málaga.

**ANEXO III****NORMAS URBANÍSTICAS****Ordenación estructural.**

Uno. Se modifica el parámetro de edificabilidad global de la Zona 4 (subzona unifamiliares adosadas autárquicas) dentro del punto 3 del artículo 0.2.22 Regulación sobre la asignación de usos, que queda redactado de la siguiente forma:

Zona 4: Zonas de extensión del conjunto histórico y ensanche tradicional. La vivienda autoconstruida.

Se corresponde con esta zona de suelo urbano, los crecimientos de viviendas autoconstruida del ensanche sureste, el crecimiento sur del Barrio de San Francisco y el ensanche Noroeste (Incluyendo el conjunto de «Viviendas Autárquicas»).

- Uso global: Residencial.
- Zona de ordenación dominante: Conjunto Tradicional Popular (TP).
- Edificabilidad global: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad global: 85 viv/Ha.

Los parámetros globales establecidos para esta zona de suelo urbano, no serán de aplicación en la subzona correspondiente a las «Viviendas Adosadas Autárquicas», donde los parámetros globales serán los siguientes:

- Uso Global: Residencial.
  - Zona de ordenación dominante: Adosadas Autárquicas (AA).
- Edificabilidad global: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Densidad global: Densidad media (48 viv/Ha).

**Ordenación pormenorizada.**

Uno. En el PGOU vigente, Título VII de Normas Generales de la Edificación se añade el artículo 166 bis que queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 166 bis. Áreas homogéneas.

Ámbitos continuos o discontinuos de suelo urbano, no sometidos a Reforma Interior, en el que se produce un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad, o cambio de uso que este instrumento de planeamiento general atribuye y reconoce en determinadas parcelas respecto al aprovechamiento existente.

Sin perjuicio de su adscripción a una determinada zona de ordenación, la regulación específica de las parcelas incluidas en estos ámbitos quedará establecida, en primer lugar, en su correspondiente ficha urbanística. La normativa concreta de la zona de ordenación se aplicará con carácter supletorio de la primera.

Dos. En el PGOU vigente, Título VIII de Normas del Suelo Urbano, el artículo 199. Definición y ámbito, se modifica el artículo 199 que queda redactado de la siguiente forma:

Con esta calificación se comprende una serie de conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas autárquicas de cierto valor tipológico e histórico que aconsejan la conservación y protección de los actuales parámetros edificatorios.

Por tanto, se trata de aplicar una ordenanza de protección tipológica a estos conjuntos residenciales con el fin de conservar y consolidar su actual ordenación urbana y el valor tipológico de sus construcciones y parámetros volumétricos.

Así pues, se permiten todo tipo de obra de rehabilitación o restauración, siempre que se conserven sus actuales parámetros edificatorios y las características tipológicas de su edificación, todo ello desde el proyecto global del conjunto residencial. En idénticas condiciones se permiten obras de nueva planta y de sustitución de edificaciones, siempre que el inmueble a demoler no presente los valores tipológicos o históricos originarios de la promoción de viviendas.



En zona de ciudad jardín (CJ) las obras de nueva planta mantendrán la ocupación actual y tendrán una altura máxima de B+1.

Tres. En el PGOU vigente, Título VIII de Normas del Suelo Urbano se añade el Capítulo XII denominado «Plurifamiliar en bloque lineal (PBL)» y se añade el artículo 206 bis que queda redactado de la siguiente forma:

Esta tipología comprende aquellas parcelas que, siendo originariamente viviendas unifamiliares, han sido transformadas a bloque plurifamiliares a través de un Área Homogénea delimitada por el presente Plan. Su inserción en una trama urbana de edificaciones de baja altura y adosadas a medianeras exige una separación a determinados linderos y otras condiciones específicas que las diferencian del resto de tipologías, evitando en todo caso la creación de nuevas medianeras vistas respecto a edificaciones colindantes de menor altura. Sus condiciones son las siguientes:

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad: La edificabilidad sobre la superficie de la parcela neta será de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, teniendo esta edificabilidad el carácter de máximo pero no de mínimo.
- Altura máxima: La altura máxima edificable será de PB+3 (13,50) en cualquier sección longitudinal y transversal con respecto a la rasante de calle.
- Alineaciones y retranqueos: En parcelas rectangulares, cuando existan linderos públicos en sus lados menores, 5.5 metros. Cuando existan medianeras en cualquiera de sus lados, retranqueo mínimo de 5 metros a linderos privados. El resto de lados se alinearán a vial. Los espacios resultantes de la aplicación de esta ordenanza serán de mantenimiento privado y no serán susceptibles de vallado ni acotamiento alguno. Cuando no existan plantas bajo rasante, al menos el 50 % de su superficie será tierra permeable, quedando prohibidos pavimentos u hormigones.
- Cuerpos salientes y patios: atenderán a lo establecido en las Normas Generales de la Edificación del Suelo Urbano.
- Uso dominante: Residencial de viviendas plurifamiliares (número máximo de viviendas según fichas reguladoras).
- Usos complementarios: Los definidos en el artículo sobre regulación de usos pormenorizados de estas normas con los números 12 a 21 y 25. El industrial en 2.ª Categoría.
- Usos compatibles: Los definidos en el artículo sobre regulación de usos pormenorizados de estas Normas con los números 3, 4, 5. Incluye Industria en 1.ª Categoría 6, 7, 8, 9, 10, 11, 20 y 21.

Cuatro. En el PGOU vigente, Título V de Normas Generales de urbanización y alineación se añade el Capítulo VI denominado «Gestión de residuos». Se incluyen en él los siguientes artículos:

Artículo 101 bis. Residuos peligrosos.

Los titulares de actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado al órgano autonómico competente antes del comienzo de su actividad, en los términos dispuestos en la normativa sectorial.

En caso de que durante las obras de urbanización se produjeran residuos peligrosos, las empresas encargadas de la ejecución de las obras habrán de hallarse inscritas en el registro de productores de residuos peligrosos conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

Artículo 101 bis2. Residuos de construcción y demolición.

El proyecto de ejecución de las obras de urbanización incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, en los términos recogidos en la normativa sectorial. La empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular

un plan que refleje cómo se acometerán las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición.

Las entidades productoras de residuos han de constituir una fianza o garantía equivalente a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados, siendo la entrega de esta suma imprescindible para el otorgamiento de la licencia municipal de obras.

Los residuos de construcción y demolición generados se destinarán preferentemente a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización, no pudiendo depositarse en vertedero sin someterse a alguna operación de tratamiento previo. Deberá obrar constancia documental de la entrega de esta clase de residuos a un gestor, debiendo figurar la identificación del poseedor y del productor, la obra de procedencia, el número de licencia de obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos, y el tipo de residuos según el código de la lista europea de residuos.

Artículo 101 bis3. Residuos no peligrosos.

Los residuos no peligrosos de competencia municipal que se generaren se pondrán a disposición de la entidad local tal como dispongan las ordenanzas municipales, y siempre conforme a lo indicado en el artículo 25 del reglamento de residuos de Andalucía. De producirse residuos no peligrosos en cantidad superior a mil toneladas/año, la actividad habrá de comunicarse previamente a efectos de inscripción en el registro regulado por la administración autonómica.

Artículo 101 bis4. Protección del suelo.

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales habrá de garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación, para lo que deberán señalizarse las zonas de las obras y sus límites a fin de evitar daños en los terrenos limítrofes. El movimiento de maquinaria quedará ceñido a la superficie señalizada en la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente. En el ámbito de las obras quedará prohibido llevar a cabo labores de abastecimiento o mantenimiento de la maquinaria salvo que, por razones justificadas, no puedan acometerse en centro autorizado y se disponga de un área pavimentada para su realización. Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de los medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección...) que aseguren una rápida intervención ante cualquier vertido accidental, actuando en el foco, evitando su propagación y recogiendo y gestionando posteriormente las sustancias derramadas.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo habrá de notificarse de inmediato al órgano autonómico con competencias medioambientales, procediéndose también sin demora a acometer las labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregando los residuos generados a un gestor autorizado. Una vez ejecutadas las tareas de limpieza, el titular habrá de aportar un informe de los trabajos realizados que, a partir de datos o análisis, permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos de la maquinaria la prioridad será la limitación de la extensión de la contaminación, debiendo obrarse en consecuencia a las normas sectoriales de aplicación.

Cinco. En el PGOU vigente, Título VIII de Normas Generales del suelo urbano se añade el artículo 181.bis «De las disposiciones que garantizan la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero», que queda redactado de la siguiente forma:

Para el otorgamiento de licencias urbanísticas en edificaciones incluidas en el «Área Homogénea núm. 1», el proyecto básico incluirá de manera preceptiva las siguientes medidas de mitigación del cambio climático:

Medidas para reducir la emisión de GEI (Gases de Efecto Invernadero):

- Implantación de energías renovables con sistemas de energía solar térmica.
- Condicionamiento de edificios a eficiencia energética o autosuficiencia.
- Implantar en las edificaciones criterios de soleamiento y ventilación.

00306124

Medidas de prevención de riesgos geomorfológicos:

- Será preciso realizar un Estudio Geotécnico específico del solar, que determine las condiciones geotécnicas del terreno, así como su viabilidad. El estudio dispondrá las medidas necesarias para la prevención de riesgos geomorfológico en la definición de dichos proyectos.

Medidas de prevención de los recursos hídricos:

- Proyección en las nuevas edificaciones de sistema de saneamiento de tipo separativo con recogida diferenciada de aguas pluviales y fecales.

#### ANEXO IV FICHA URBANÍSTICA

ÁREA HOMOGÉNEA 1		
1. LOCALIZACIÓN	NÚCLEO DE POBLACIÓN	RONDA
2. DENOMINACIÓN	ÁREA HOMOGÉNEA 1	
3.TIPO	DISCONTINUA	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3.DETERMINACIONES SOBRE VPO	SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO	0	m <sup>2</sup>
2.CATERGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
1. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES Y PORMENORIZADAS			
1. SUPERFICIE TOTAL ÁREA HOMOGÉNEA	2899,28 m <sup>2</sup>		
2. USO DOMINANTE	RESIDENCIAL DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES		
3. USOS COMPATIBLES	Art. 181 PGOU		
4. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD DE PARCELAS INCLUIDAS	3 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA ÁREA HOMOGÉNEA	6.257,34 m <sup>2</sup> t		
6. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	Parcela A	11	
	Parcela B	16	
	Parcela C	11	
7. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS	Art. 206.bis PGOU		
8. ORDENANZAS APLICABLES CON CARÁCTER SUPLETORIO A ESTA FICHA URBANÍSTICA	PLURIFAMILIAR BLOQUE LINEAL (PBL)		
2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	USO Y TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR RENTA LIBRE	0,625
2. INCREMENTO APROVECHAMIENTO OBJETIVO	1.910,58UAs		
3. RESERVAS DOTACIONALES			
ESPACIOS LIBRES		CESIÓN MUNICIPIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	10% APROVECHAMIENTO OBJETIVO	
2300 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup>	191,06 UAs	
EQUIPAMIENTOS		VIARIOS	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL		
- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	

OTRAS DETERMINACIONES	
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN	
1. ORDENACIÓN PORMENORIZADA	INNOVACIÓN PGOU
II. OTRAS CONDICIONES	
<p>Para el otorgamiento de licencias urbanísticas en edificaciones incluidas en el 'Área Homogénea N° 1', el proyecto básico incluirá de manera preceptiva las siguientes medidas de mitigación del cambio climático:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Medidas para reducir la emisión de GEI (Gases de Efecto Invernadero) mediante la implantación de energías renovables con sistemas de energía solar térmica, condicionamiento de edificios a eficiencia energética o autosuficiencia e implantación en las edificaciones de criterios de soleamiento y ventilación.</li> <li>- Medidas de prevención de riesgos geomorfológicos mediante la realización de un Estudio Geotécnico específico del solar, que determine las condiciones geotécnicas del terreno, así como su viabilidad. El estudio dispondrá las medidas necesarias para la prevención de riesgos geomorfológico en la definición de dichos proyectos.</li> <li>- Medias de prevención de los recursos hídricos mediante la proyección en las nuevas edificaciones de sistema de saneamiento de tipo separativo con recogida diferenciada de aguas pluviales y fecales.</li> </ul>	

PARCELAS	
MANZANA	PARCELA (Referencia Catastral)
Conjunto de parcelas A (Manzana 75942)	7594203UF0679S0001IO
	7594204UF0679S0001JO
	7594205UF0679S0001EO
	7594206UF0679S0001SO
Conjunto de parcelas B (Manzana 74936)	7493603UF0679S0001RO
	7493604UF0679S0001DO
	7493605UF0679S0001XO
	7493606UF0679S0001IO
	7493607UF0679S0001JO
	7493608UF0679S0001EO
Conjunto de parcelas C (Manzana 75932)	7593205UF0679S0001ZO
	7593206UF0679S0001UO
	7593207UF0679S0001HO
	7593208UF0679S0001WO



Málaga, 2 de agosto de 2024.- La Delegada, María Rosa Morales Serrano.

00306124