PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Ronda

APROBACIÓN INICIAL

ENERO 2021

GARCÍA DE LOS REYES ARQUITECTOS ASOCIADOS, SL · www.gr-arquitectos.com

AYUNTAMIENTO DE RONDA

ÍNDICE

1 PRESENTACIÓN

2 ANTECEDENTES DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RONDA.

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN.
PLAN VIVE EN ANDALUCíA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía.
3.1.1. Acceso a la Vivienda.
3.1.2. Rehabilitación Residencial.
3.1.3. Rehabilitación Urbana.
3.1.4. Vulnerabilidad Residencial.
3.2. Plan Estatal de Vivienda 2018 - 2021.
3.3. Tramitación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

4 OBJETO Y ESTRUCTURA

5 CONTENIDO.

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

6.1. Descripción de la estructura territorial urbana.
6.1.1. Localización Geográfica y descripción del medio físico.
6.1.2. Proceso de formación de la ciudad.
6.1.2.1. Emplazamiento y su repercusión en los orígenes. Evolución del asentamiento.
6.1.2.2. El asentamiento y sus orígenes
6.1.2.3. Las claves históricas del desarrollo Urbano: La época musulmana.

ÍNDICE

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

6.1.2.4. La Ronda Cristiana
6.1.2.5. La Ronda Dieciochesca: Nacimiento del Puente Nuevo.
6.1.2.6. El estancamiento de Ronda en el s.XIX.
6.1.2.7. La ciudad actual como manufactura de la construcción del s.XX.
6.1.2.8. Visión de la ciudad contemporánea y sus barrios. Plano descriptivo de los usos globales (Residencial; Edificio singular; Equipamiento; Terciario; Industrial; Suelo sin edificar; Otro).
6.1.3. Estructura Urbana: Barrios
6.1.4. Red de transporte y comunicaciones.
6.1.4.1. Red viaria territorial.
6.1.4.2. Movilidad peatonal.
6.1.4.3. Movilidad ciclista.
6.1.4.4. Transporte público.
6.1.4.5 Accesibilidad del tráfico urbano.
6.2. Análisis de la Población y Demanda Residencial.
6.2.1 Análisis Socioeconómico de la población y Demanda Residencial.
6.2.1.1. Nivel de estudios de la población residente.
6.2.1.2. Ocupación de la población residente.
6.2.1.3. Otros indicadores socioeconómicos.
6.2.2. Análisis demográfico.
6.2.2.1. Análisis general de la población.
6.2.2.2. Población del municipio por lugar de nacimiento.
6.2.2.3. Natalidad.
6.2.2.4. Mortalidad.
6.2.2.5. Crecimiento vegetativo.
6.2.2.6. Nupcionalidad.
6.2.2.7. Migraciones.
6.2.2.8. Estructura de la población.
6.2.2.9. Dinamismo de la población. Análisis de la población vinculada al municipio.
6.2.2.10. Población residente en establecimientos colectivos.
6.2.3. Composición de los hogares.
6.2.3.1. Estructura de los hogares.
6.2.3.2. Indicadores de los hogares.
6.2.4. Análisis de las necesidades actuales de vivienda.
6.2.4.1. Proyección de la población
6.2.4.2. Análisis del registro municipal de demandantes de vivienda protegida.
6.3. Análisis del Parque de vivienda del municipio, oferta y mercado de vivienda.
6.3.1. Distritos y secciones censales.
6.3.2. Aspectos a analizar de las características físicas del parque de viviendas.
6.3.2.1. Censo de Viviendas
6.3.2.2. Antigüedad de las edificaciones.
6.3.2.3. Estado de conservación.
6.3.2.4. Tipología edificatoria. Número de viviendas según habitaciones en inmuebles destinados a vivienda principal. Superficie de las viviendas principales
6.3.2.4. Dotaciones de las viviendas principales.
6.3.3. Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso detección de situaciones anómalas de uso.
6.3.4. Rehabilitación de Edificios.
6.3.5. Ocupación de parcelas catastrales.
6.3.6. Grado de ocupación, número de viviendas distribuidas por distrito y sección.

ÍNDICE

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

6.3.7. Vivienda pública.
6.3.8. Oferta y Mercado de vivienda.
6.3.8.1. Mercado de venta de vivienda.
6.3.8.2. Mercado de alquiler de vivienda.
6.3.9. Situación de los apartamentos turísticos.
6.3.10. Detección de infravivienda.
6.4. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial.
6.4.1. Plan de Ordenación Territorial de Andalucía.
6.4.2. Planeamiento vigente: Adaptación Parcial a la LOUA
6.4.2.1. Actuaciones de Vivienda y Suelo en SUNC
6.4.2.2. Actuaciones de Vivienda y Suelo en Suelo Urbanizable
6.4.2.3. Cuadro Síntesis Adaptación Parcial
6.4.2.4. Justificación del cumplimiento de previsión de Vivienda Protegida
6.4.2.5. Conclusiones en materia de Vivienda tras análisis Adaptación Parcial
6.4.3. Modificaciones y nivel de ejecución en materia de vivienda tras aprobación del planeamiento vigente
6.4.3.1. Cuadro Síntesis actualizado a 2021
6.4.3.1. Conclusiones en materia de Vivienda tras aprobación planeamiento vigente
6.5. Síntesis Información y Diagnóstico..

7 PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

7.1. Línea 1. Fomento de la Participación Previa.
7.2. Línea 2. Fomento de la Participación durante los períodos de exposición pública
7.3. Portal Web del Plan y Urbanismo Pedagógico

8 DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

8.1. Objetivos fundamentales.
8.2. Estrategias para la consecución de los objetivos.
8.2.1. Acceso a la vivienda.
8.2.2. Rehabilitación residencial.
8.2.3. Rehabilitación urbana.
8.2.4. Vulnerabilidad residencial.
8.2.5. Suelo

9 PROGRAMA ACTUACIÓN

9.1. Memoria.
9.1.1. Memoria justificativa y descriptiva.
A. Acceso a la vivienda
B. Rehabilitación Residencial
C. Rehabilitación Urbana
D. Vulnerabilidad residencial
E. Suelo
9.1.2. Fichas de las actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas.
9.2. Vigencia y revisión del PMVS
9.3. Evaluación económica financiera del Plan
9.4. Gestión y Evaluación del PMVS.

10 EQUIPO REDACTOR y COORDINACIÓNL.

11 BIBLIOGRAFÍA.

11 ANEXOS y BIBLIOGRAFÍA

El presente DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL del PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO de RONDA, ha sido elaborado por **García de los Reyes Arquitectos Asociados S.L.P.U**, bajo la dirección de:

Juan Carlos García de los Reyes, arquitecto y urbanista . Director Técnico del Plan

Diego Gutiérrez Tejada, ingeniero de caminos, canales y puertos . Dirección Administrativa del Plan

Jesús Ignacio Vázquez García, Teniente Alcalde. Delegado de Agricultura, Ganadería, Medioambiente y Montes.
Delegado de Urbanismo. Coordinación política del Plan.

María Cristina Durán Melgar, Delegada de Igualdad y Mujer, Bienestar social y Vivienda. Coordinación política del Plan.

1 PRESENTACIÓN

De acuerdo con lo establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, este documento redacta el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Ronda.

En conformidad con lo establecido en el artículo 13.6 de dicha Ley, el Ayuntamiento remitirá el Plan, una vez aprobado, Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Málaga.

La formulación del PMVS en los tiempos actuales se dificulta debido a:

- El sector inmobiliario se encuentra desestructurado, sin una clara correspondencia entre costos y precios. Tanto las ventas de viviendas libres como las ventas estratégicas tienen unos precios que están lejos de su valor real e incluso por debajo del valor del coste de producción.

- La creación de nuevos suelos edificables es compleja, sobre todo si consideramos que los precios finales en ocasiones no alcanzan el valor de reposición. Se apostará por la rehabilitación urbana sostenible sobre suelos ya urbanizados.

- Para los casos de viviendas de nueva construcción, se fomentará la implantación de viviendas protegidas destinadas al alquiler, puesto que no es fácil encontrar posibles compradores debidos a las condiciones económicas actuales de la población.

- La obsolescencia del PGOU de Ronda que tiene más de 25 años de antiguedad y que demanda la renovación de sus propuestas y de sus mecanismos de gestión.

- Ante este panorama del sector, entendemos que el PMVS, debe basarse en la:

- **Sencillez:** aplicada tanto a la forma como al fondo del PMVS, evitando ser prolijo de texto, conciso en sus exposiciones y claro e unívoco en sus conclusiones.

- **Progresividad de ejecución:** en la actualidad, los Planes Estatales y Autonómicos, no se muestran comprometidos con la vivienda de nueva planta protegida, por lo que se estará atento a las líneas de protección que surjan. Las actuaciones en materia de suelo y vivienda se tendrán que adaptar a la programación temporal.

- **Adaptabilidad a las condiciones generales de mercado y a las políticas de vivienda:** el Plan se provee de mecanismos de adaptación de figuras y programas a las variaciones de índole normativo, social, económico y financiero que se vayan produciendo en cada momento. Sabiendo que el organismo con capacidad para aprobar el Plan, prorrogarlo, revisarlo o adaptarlo es el Pleno Municipal, no debe existir inconveniente en que éste, a petición razonada de la Comisión de Seguimiento, pueda variar sus objetivos cualitativos y temporales.

- **Economía:** la satisfacción de la necesidad de vivienda constituye un considerable esfuerzo de la sociedad en general para administración y administrados, tanto en su creación como en su conservación. Es, por tanto, necesario que este PMVS atienda a los principios de economía de inversión, economía de suelo y economía medio ambiental. Esto se traducirá en la continuidad y compacidad urbana. De igual forma no es despreciable que subsistan con el suelo edificable y dentro del ámbito de los desarrollos, suelos intersticiales vacantes y sin contenidos edificables, como espacios libres de bajo mantenimiento susceptibles en el futuro de una recalificación que le dote de edificabilidad.

- **Sostenibilidad constructiva y de uso:** ahondando en el anterior principio, las actuaciones de toda índole que resultan del desarrollo del Plan, serán sostenibles en una triple dimensión:

1. La urbanización y sus infraestructuras tiene que dimensionarse acorde con las posibilidades de mantenimiento de los Servicios Municipales y siempre desde una perspectiva restrictiva.

2. El mantenimiento de los edificios y sus instalaciones deben ser soportables por sus propietarios/vecinos, en consonancia con sus niveles de renta.

3. Las urbanizaciones y los edificios se conciben para que, tanto en su ejecución como en su uso impacten en la menor medida posible al medio ambiente.

- **Agilidad en los plazos de tramitación y ejecución:** en general, a todos los que afecte al propio Plan, sus revisiones, sus interpretaciones en caso de controversia, la formulación de convenios específicos con las Administraciones, empresas suministradoras y particulares, y, en general cualquiera de las acciones que para atemperar el desarrollo del PMVS pueda llevar a efecto la Comisión de Seguimiento del Plan.

En síntesis, desde este PMVS y dentro de lo legalmente posible, se pretende realizar actuaciones con costos de mantenimiento asumibles por el municipio y sus residentes, así como obtener una equilibrada eficiencia energética y medioambiental.

Este PMVS de Ronda, al igual que el de la gran mayoría de municipios españoles, se llevará a cabo durante un prolongado periodo de tiempo, pero siempre buscando satisfacer la actual latente demanda de vivienda, así como pretende prever los futuros ruegos, teniendo en cuenta que caminamos hacia una recuperación del sector, hasta el punto de posibilitar la creación de nuevas unidades residenciales, en el mejor de los casos, para lo cual se usarán suelos de titularidad pública, lo que permitiría un alto grado de cumplimiento de las demandas de vivienda asequible.

Por todo ello, lo que pretende este PMVS, es el estudio y análisis de la demanda de vivienda asequible, su variabilidad temporal, su distribución geográfica dentro del Termino Municipal, y su adecuación a los suelos de titularidad ya disponibles o que exista cierta certidumbre de obtención, estableciendo los mecanismos suficientes para que los desarrollos se puedan ajustar a estas circunstancias tan variables de índole económico-financiero, social y político.

Se llevará a cabo un profundo estudio de las actuales carencias del parque de viviendas (viviendas deshabitadas, infraviviendas, viviendas en estado de ruina, solares vacíos...), para posteriormente relacionarlas con las necesidades actuales de demanda, llegando a realizar un diagnóstico detallado del estado actual en que se encuentra el municipio para definir los objetivos y estrategias de las medidas necesarias para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de viviendas existentes; la eliminación de la infravivienda; la rehabilitación residencial y la rehabilitación urbana sostenible. Si no se cubre la demanda de vivienda, se reservarán suelos para completar la oferta residencial, promoviendo la construcción de vivienda protegida, siendo destinadas en su mayoría a alquiler y alquiler con opción a compra.

Todo lo anteriormente descrito estará enmarcado en los programas de acceso a la vivienda, rehabilitación residencial rehabilitación urbana y vulnerabilidad residencial incluidos en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030).

2 ANTECEDENTES DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RONDA

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Ronda ha sido promovido por el Excelentísimo Ayuntamiento de Ronda ha sido elaborado por **García de los Reyes Arquitectos Asociados S.L.P.U**, bajo la dirección de:

Juan Carlos García de los Reyes,
Arquitecto y urbanista . Director Técnico del Plan

Diego Gutiérrez Tejada, Ingeniero de caminos, canales y puertos . Dirección Administrativa del Plan

Jesús Ignacio Vázquez García,
Teniente Alcalde. Delegado de Agricultura, Ganadería, Medioambiente y Montes. Delegado de Urbanismo.
Coordinación política del Plan.

María Cristina Durán Melgar,
Delegada de Igualdad y Mujer, Bienestar social y Vivienda
Coordinación política del Plan.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo ha sido concebido en continuidad con los trabajos anteriormente realizados, por tanto desde el punto de vista urbanístico es un ejercicio de continuidad de todo el camino ya recorrido por Ronda. Aprovechando así sus virtudes y reorientando los aspectos que lo requieran.

El Bloque de Información y Diagnóstico , en su apartado “6.1 Descripción de la estructura territorial urbana.”incluye información extraída del documento Borrador del PMVS de 2017 dirigido por D. Sebastián Naranjo Sánchez, arquitecto municipal.

El presente documento ha sido redactado conforme a los estandares que regulan el **Plan Vive** en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030. Durante los meses de Noviembre de 2020 a Enero de 2021 se ha desarrollado el mismo, y se entrega al Ayuntamiento en fecha 01 de Febrero de 2021 para su aprobación.

Banner publicitario Plan Vive de Andalucía 2020 - 2030, Agencia Family

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Ronda (a partir de ahora PMVS), se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación del régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, las cuales otorgan al Ayuntamiento la oportunidad de diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un "*instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio*".

Conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución, 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.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía, en su artículo 25, actualiza y adapta al ámbito territorial de la Comunidad Autónoma el mandato constitucional dirigido a los poderes públicos de "*promover las condiciones necesarias*" para la efectividad del derecho a la vivienda, incluyendo este derecho entre los derechos sociales, deberes y políticas públicas y refiriéndolo a todas las personas con vecindad administrativa en Andalucía.

De acuerdo con el artículo 56.1 de este cuerpo legal, se atribuye la competencia exclusiva en materia de vivienda a la Comunidad Autónoma, que incluye en todo caso:

a) 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 la conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

b) La regulación administrativa del comercio referido a viviendas y el establecimiento de medidas de protección y disciplinarias en este ámbito.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (BOJA nº 54 de 19 de Marzo de 2010) es una ley de especial trascendencia por cuanto realiza una concreción legislativa del derecho a la vivienda contenido en el artículo 47 de la Constitución.

En la exposición de motivos de esta Ley, se incide en el deber de las Administraciones públicas competentes de generar aquellas condiciones necesarias que permitan el eficaz ejercicio del derecho a todos sus titulares, deber que adquiere una especial significación respecto de quienes carecen de medios para acceder a una vivienda digna y adecuada en el mercado libre.

En el caso de aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes, se hará efectivo el mandato constitucional mediante el ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico que posibiliten el acceso a la vivienda de promoción libre; para quienes carezcan de tales recursos económicos la actividad de las Administraciones Públicas establecerá, además de lo anterior, un régimen de ayudas que fomenten el acceso a una vivienda protegida, en propiedad o en alquiler, priorizando y dotando de financiación adecuada el acceso a vivienda protegida en alquiler para las unidades familiares con renta más bajas, o satisfaciendo el derecho, de forma transitoria, mediante el alojamiento. Igualmente, se procurará la promoción de la rehabilitación y conservación del parque de viviendas existente.

En cuanto la definición y delimitación del objeto y alcance del derecho a la vivienda, esta Ley "*regula el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda*" (art. 1).

Así pues, serán la Adm. de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos los encargados de elaborar sus correspondientes planes de vivienda y suelo. Además, se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales y la colaboración con diferentes asociaciones profesionales y vecinales. (art. 11).
Establece la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía que el Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con

la normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo y los instrumentos de ordenación territorial, contendrá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los planes municipales de vivienda y suelo.

Esta norma incide en aspectos que resultarán fundamentales en el cumplimiento del objetivo de garantizar el derecho a una vivienda digna:

- Define a los titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada, como aquellas personas con vecindad administrativa en cualquiera de los municipios de Andalucía en las condiciones establecidas en la ley y siempre que cumplan unos determinados requisitos, definidos en la misma Ley y sin perjuicio de aquellos establecidos en el Estatuto de los Andaluces en el mundo.

- Determina el concepto de vivienda digna, estableciendo unos criterios mínimos de obligado cumplimiento, los cuales deberán incorporar parámetros de calidad, sostenibilidad y eficiencia

- Establece, en su artículo 13, para los municipios andaluces la obligación de elaborar y aprobar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo que satisfaga las demandas de viviendas en su término municipal, que deberán ser realizados de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

En el mismo artículo, se señala el contenido mínimo de los planes municipales de vivienda y suelo:

a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.

b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.

c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.

d) Las propuestas de actuaciones e inclusión de programas dirigidos a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso en dicho parque de viviendas. Se procurará la delimitación de áreas de rehabilitación integral en barrios y centros históricos.

e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda y el chabolismo.

f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.
g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.

h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.

i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada. De acuerdo con los artículos 22 y 23 de la Ley, se ordena la previsión de recursos económicos incluyendo la gestión de ayudas estatales para promover el derecho a la vivienda. Igualmente, se concederán ayudas a municipios para la elaboración, aprobación y revisión de los PMVS y creación y mantenimiento de los Registros Púbicos Municipales de Vivienda Protegida.

En cuanto a este extremo, se recoge en la misma norma la obligación de los ayuntamientos de crear y mantener un "*Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida*", con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida en Andalucía. La misma Ley, establece como requisito de obligado cumplimiento la inscripción en dicho Registro para el ejercicio del derecho a acceder a una vivienda protegida, tratándose pues de una pieza fundamental de la política municipal en el cumplimiento de los deberes de los ayuntamientos para la satisfacción del derecho.

La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los ayuntamientos anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los PMVS.
Cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus correspondientes revisiones a la Consejería con competencias en materia de vivienda. La disposición

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

final segunda obliga a aprobar los planes en un plazo máximo de dos años.

Decreto-Ley 4/2013, de 1 de Octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, introduce el principio de subsidiariedad como rector en el ejercicio de las distintas políticas dentro del ámbito competencial propio de cada una de las Administraciones Públicas andaluzas. Así pues, añade a la Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, un nuevo Título VI en el que se establecen los instrumentos administrativos de intervención necesarios para evitar la existencia de viviendas deshabitadas y creando un registro público que permita gestionar administrativamente el fenómeno de la no habitación de viviendas con el fin de garantizar el derecho al acceso a una vivienda digna. Asimismo, introduce el Título VII en el que se regula el ejercicio de la potestad de inspección y sancionadora para el cumplimiento de los fines de la Ley.

También en ámbito autonómico hacemos referencia a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que desarrolla en todos sus extremos, de acuerdo con la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía para Andalucía, las competencias que en materia de legislación urbanística tiene atribuidas nuestra Comunidad Autónoma. Esta Ley apuesta por la calidad de vida de los ciudadanos y por el desarrollo sostenible de las ciudades, asegurando el acceso a una vivienda digna estableciendo disposiciones que garanticen el suelo suficiente destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Concretamente, en su artículo 10, se establece un porcentaje mínimo de reserva, de manera que habrá que destinar el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar ese porcentaje para atender las necesidades del municipio.

Por otro lado, según el artículo 17, el 50%, o en su caso el porcentaje que establezca el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el 10% de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración habrá de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas.

La Ley 2/2010, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en la disposición adicional tercera establece que todo PMVS que arroje una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al 30% de la edificabilidad residencial requerirá de informe de la Consejería competente en materia de vivienda con carácter previo a su aprobación.

En cuanto a la competencia municipal en esta materia, viene establecida en el artículo 25.2 a) de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local, donde se establece que el municipio ejerce competencias propias en materia de urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística; protección y gestión del Patrimonio; promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera; conservación y rehabilitación de la edificación.

Asimismo, la Ley 5/2010 de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía en su artículo 9.2 establece que los municipios andaluces tienen las siguientes competencias propias:

Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye:

a) Promoción y gestión de viviendas.

b) Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.

c) Adjudicación de las viviendas protegidas.

d) Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con lo establecido en la normativa autonómica.

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030).

Nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de planes de vivienda, ya que desde el año 1992 se han sucedido cinco planes autonómicos. La situación actual muestra que en los últimos años la crisis ha impactado directamente en las familias, especialmente en los sectores de población con más dificultades económicas, que se han visto en riesgo de perder su vivienda habitual por impago de la hipoteca o de las rentas de alquiler.

El Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, actualiza las determinaciones del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 articulándose con el marco de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. Se trata de un documento en el que se concretan las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma y que incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucionales y estatutariamente consagrados.

Es un Plan que surge de un diagnóstico realista, adaptado y coherente con las circunstancias económicas, financieras, sociales y epidemiológicas de hoy.

Así pues, este Plan busca obtener el mayor beneficio de los recursos de los que dispone y se ha diseñado desde el convencimiento de que la acción conjunta y coordinada, orientada hacia objetivos compartidos y estratégicos, de todas las Administraciones Públicas, multiplica la efectividad de los esfuerzos que cada una pueda hacer de forma aislada.

Precio máximo de viviendas protegidas acogidas al Plan Vive.

Como es sabido, las viviendas protegidas tienen un precio máximo de venta, adjudicación y renta. El Plan establece que este precio máximo se determinará a partir del módulo básico, el módulo ponderado y del precio de referencia.

El módulo básico se fija en **760 €/m²** de superficie útil.

El módulo ponderado es el resultado de multiplicar el módulo básico por la superficie útil de la vivienda y por un coeficiente territorial (que se publica en Anexo V del Plan), que debe ser revisado cada dos años.

Coeficiente territorial:

Ronda: **Municipio del Grupo 3**
Coeficiente de ponderación: **1.15**
Módulo ponderado vigente
desde el 4 julio 2020: **874,00 € / m² útil.**

El precio de referencia se obtiene multiplicando el módulo ponderado por la superficie útil de la vivienda o el alojamiento y por un coeficiente que, para cada categoría se fija en:

a) 1,5 para régimen especial.
b) 1,7 para régimen general.
c) 2 para precio limitado

Precios de referencia vigentes desde el 4 de julio de 2020		
Régimen especial	Régimen general	Precio limitado
1.311,00 € / m²útil	**1.485,80** € / m²útil	**1.748,00** € / m²útil

(Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla)

En el caso de incluir en la promoción anejos vinculados (garaje y/o trastero), se añadirá el precio de referencia de los mismos, que se obtendrá multiplicando su superficie por el 60% del precio de referencia del metro cuadrado útil de la vivienda a la que se vincula.

Una vez determinados los precios de referencia, el plan define los precios máximos para primeras, segundas y posteriores transmisiones, así como la renta máxima de alquiler:

Precios máximos vigentes desde el 4 de julio de 2020	
Primera transmisión de viviendas promovidas	**Igual al precio de referencia**
Renta máxima anual de viviendas en alquiler	**4% precio de referencia (4,5 % si amueblado)**
Renta máxima anual de viviendas en alquiler con opción a compra	**5% precio de referencia**
Transmisión de viviendas promovidas sobre un derecho de superficie o sobre cesión de uso.	**0,8 * precio de referencia * t/75 (t= número de años que restan de uso)**

En relación al precio del suelo destinado a vivienda

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

protegida por el planeamiento urbanístico o por condición contractual, incluyendo el coste de las obras de urbanización necesarias, se mantiene el precio máximo de los planes anteriores, fijado en el 15% del precio máximo de venta o referencia de las viviendas y anejos vinculados.

Cuando existan locales comerciales y anejos no vinculados, el precio de los terrenos destinados a estos usos no podrá exceder del 30% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie útil de los referidos locales comerciales y anejos no vinculados.

Para lograr los objetivos anteriormente mencionados y ajustándose a los precios marcados, todo el contenido del presente Plan se orienta hacia los siguientes fines:

- Facilitar el **acceso a la vivienda** a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas, y arbitrando un sistema de ayudas públicas.

- Incentivar la **rehabilitación residencial** y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo.

- Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible, promoviendo actuaciones de **rehabilitación urbana** de áreas determinadas, de regeneración del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.

- Este Plan contiene una parte destinada a la **vulnerabilidad residencial** para la creación de viviendas con destino a personas que están en situación de riesgo, victimas de violencia de género, personas desahuciadas de su vivienda habitual... Todo ello con programas de ayudas para el realojo, para el pago de rentas, apoyo a las emergencias residenciales.

Especialmente significativo será el papel de las entidades locales que, de acuerdo con las determinaciones del Plan autonómico, impulsarán y desarrollarán los Planes Municipales de Vivienda y Suelo para satisfacer las necesidades reales de vivienda de las personas residentes en cada municipio. **De hecho, que el municipio cuente con PMVS será considerado como criterio de priorización o como condición para el desarrollo de las actuaciones acogidas al presente Plan.**

En el proceso de formulación y desarrollo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se fomentará la participación de agentes económicos y sociales. Se recoge la obligación de la Consejería de prestar asesoramiento técnico a aquellos municipios que lo soliciten, así como la posibilidad de convocar ayudas destinadas a la elaboración, revisión y adaptación de los PMVS. Los ayuntamientos deberán remitir, una vez aprobado, el PMVS y sus revisiones a la correspondiente Delegación Territorial.

El artículo 7 del presente Plan completa lo establecido en la Ley 1/2010 reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía en cuanto a la delimitación del contenido mínimo de los PMVS. De acuerdo con este artículo, deberán contener una serie de documentos de información y diagnóstico y un programa de actuación.

En la articulación de este Plan, responde al contexto de emergencia ocasionado por el COVID-19 (pago de ayudas al alquiler, moratorias de pago de cuotas hipotecarias, freno de la actividad inmobiliaria...)

En el acceso a la vivienda, se regulan las ayudas para viviendas y alojamientos protegidos y los programas de fomento del alquiler, dirigidos a incentivar este régimen de tenencia. Se contemplan una serie de medidas de carácter habitacional, como son la autoconstrucción y las permutas protegidas de viviendas.

En este sentido, la Sección 1ª del Capítulo II fomenta la disponibilidad de un parque de viviendas en alquiler a precios limitados sobre suelos urbanizados procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento, se destinará a un programas para familias con ingresos hasta 2,50 IPREM en régimen Especial y hasta 4,00 IPREM en régimen general previo informe favorable.

Por otro lado, en cuanto al programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso, requiere que estén ubicadas en municipios con

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

demanda de viviendas para personas en situación de emergencia habitacional que puede ser acreditada entre otros medios en el PMVS (Título IV, Capítulo I, Sección 2ª).

Las reservas establecidas en el programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso podrán ser modificadas por el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Especialmente relevantes en este Plan son las disposiciones en materia de rehabilitación residencial y urbana, llamadas a desempeñar un papel relevante en el cambio de modelo productivo del sector económico vinculado a la construcción residencial. Se recogen las medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda, reforzando los instrumentos de colaboración entre la Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos.

Concretamente, el Artículo 13 de este plan, prevé elaborar el Sistema de Información de Vivienda en Andalucía, como instrumento de información, estudio y análisis de la vivienda en Andalucía, con el objeto de servir de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar por las Administraciones Públicas, tendentes a la progresiva mejora del parque residencial en Andalucía.

La **relación de programas del Plan Vive** se desarrollan en Cuatro bloques, describiéndose detalladamente en los cuadros de características,siguientes:

3.1.1 Acceso a la vivienda
3.1.2 Rehabilitación Residencial
3.1.3 Rehabilitación Urbana
3.1.4 Vulnerabilidad Residencial

Imagen Plan Vive de Andalucía 2020 - 2030

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

3.1.1. Acceso a la vivienda:

- **T.II/C.II/S.1ª** Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler.
- **T.II/C.II/S.2ª** Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas.
- **T.II/C.II/S.3ª** Programa de vivienda protegida en régimen de autoconstrucción.
- **T.II/C.II/S.4ª** Programa de ayudas a Jóvenes para adquisición de viviendas protegidas.
- **T.II/C.II/S.5ª** Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
- **T.II/C.II/S.6ª** Programa de ayudas para la adecuación de los suelos con destino a viviendas protegidas.
- **T.II/C.III** Ayudas al alquiler.

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

ACCESO A LA VIVIENDA					
Capítulo II: ***Programas de vivienda protegida en venta o alquiler***					
PROGRAMA	OBJETO	DESTINATARIOS	REQUISITOS		CUANTÍAS/PRESTACIÓN
Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler.(Sección 1ª)	El objeto de este programa es fomentar la disponibilidad de un parque de viviendas en alquiler a precios limitados, especialmente en aquellos suelos en los que exista la vinculación a dicho uso (10% VPO en SU en desarrollo, terrenos calificados como residencial y aquellos incluidos en el patrimonio público de suelo).	Promociones de lojamientos, y entre estas, aquellas a las que se refiere el artículo 20.2 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda.	INGRESOS ANUALES DE LA UNIDA FAMILIAR		Con cargo a los créditos que se acuerden para la ejecución del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. Capítulo V Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler. Convenios de colaboración
			Régimen Especial	< 2.50 x IPREM	
			Régimen General	< 4.00 x IPREM	
Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas.(Sección 2ª)	El objeto de este programa es fomentar la construcción de viviendas y alojamientos protegidos en los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de dichas viviendas, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.	Personas y entidades promotoras de viviendas o alojamientos protegidos y las unidades familiares adjudicatarias de los mismos que cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.	Las promociones deberán estar ubicadas en los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de vivienda protegida.		
Programa de vivienda protegida en régimen de autoconstrucción.(Sección 3ª)	Es objeto del presente programa la promoción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias.	Parcelas en suelo urbano consolidado susceptibles de enajenación por parte del ayuntamiento para el buen uso edificatorio en régimen de autopromoción individual (tipología residencial unifamiliar).	INGRESOS ANUALES DE LA UNIDAD FAMILIAR		Linea de ayudas establecidas por orden de la conserjería competente en materia de vivienda.
			Régimen Especial	< 2.50 x IPREM	
			Régimen General	< 4.00 x IPREM	
			Precio Limitado	< 5.50 x IPREM	

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

ACCESO A LA VIVIENDA				
Capítulo II: ***Programas de vivienda protegida en venta o alquiler***				
PROGRAMA	OBJETO	DESTINATARIOS	REQUISITOS	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
Programa de ayudas a Jóvenes para adquisición de viviendas protegidas.(Sección 4ª)	Este programa tiene por objeto facilitar el acceso de las personas jóvenes a la vivienda protegida en régimen de propiedad, así como fomentar la promoción de viviendas protegidas destinadas a este grupo de especial protección.	Personas menores de 35 años.	Residencia habitual y permanente en viviendas clasificadas en régimen especial o general. Ingresos Familiares < 4.00 x IPREM	Lo referente al Capítulo IX Ayudas a los Jóvenes del RD 106/2018 Plan estatal de vivienda 2018-2021. Mediante convenio
Programa de subsidiación de préstamos convenidos. (Sección 5ª)	Este programa tiene por objeto atender el pago de las ayudas consistentes en la subsidiación de las cuotas de préstamos cualificados o convenidos, obtenidos para la promoción de viviendas para el alquiler, acogidas a los programas previstos en anteriores planes autonómicos de vivienda, siempre que continúen cumpliendo los requisitos previstos en ellos para la obtención de dicha ayuda.			El procedimiento para la concesión de esta ayuda será el regulado en el artículo 45 de la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008 - 2012.
Programa de ayudas para la adecuación de suelos con destino a viviendas protegidas.(Sección 6ª)	El objeto de este programa es fomentar la urbanización de suelos con el fin de facilitar su puesta a disposición para la construcción de viviendas protegidas	Ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos o privados, que dispongan o gestionen suelo reservado para vivienda protegida. Municipios pertenecientes a redes de Ciudades Medias.	1. Tener planeamiento urbanístico estructural aprobado. 2. Estar destinados en su mayor parte a viviendas protegidas. 3. Requerir actuaciones urbanísticas para obtener la condición de suelo urbano. 4. Estar libres de gravamen que impida la ejecución total o parcial de las obras de edificación. - Régimen especial, general o de precio limitado.	

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

ACCESO A LA VIVIENDA					
Capítulo III: ***Ayudas al alquiler***					
PROGRAMA	OBJETO	DESTINATARIOS	REQUISITOS		CUANTÍAS/PRESTACIÓN
Ayudas al alquiler.	El objeto de este programa es facilitar el acceso a la vivienda habitual y permanente de personas con ingresos limitados.	Personas físicas.	Titular de un contrato de alquiler de vivienda habitual		Cuando se reúnan los requisitos establecidos en los artículos 10 al 18 (Capítulo III Programa de ayudas al alquiler) y 55 a 64 (Capítulo IX Programa de ayudas a jóvenes) del Plan Estatal de Vivienda 2018 -2021 o los correspondientes en el Plan Estatal que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que se acuerden para la ejecución de dichos Planes. La conserjería podrá suscribir convenios de colaboración con las entidades descritas en el artículo 12 del Plan para la gestión de estas ayudas.
			Ingresos	< 2.50 x IPREM	

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

3.1.2. Rehabilitación Residencial:

- **T.III/C.I/S.1ª** Programa de rehabilitación de viviendas.
- **T.III/C.I/S.2ª** Programa de rehabilitación de edificios.
- **T.III/C.I/S.3ª** Programa de rehabilitación del Parque residencial de titularidad pública.
- **T.III/C.I/S.4ª** Programa de adecuación funcional básica de viviendas.
- **T.III/C.I/S.5ª** Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana.

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

REHABILITACIÓN RESIDENCIAL				
Capítulo I: ***Rehabilitación Residencial***				
PROGRAMA	OBJETO	DESTINATARIOS	REQUISITOS	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
Programa de rehabilitación de viviendas.(Sección 1ª)	Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética. Linea 1: Ejecución de obras para conservación, mejora de la seguridad de utilización y de accesibilidad en viviendas. Linea 2: Ejecución de obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad.	Personas físicas propietarias o que tengan el derecho de uso y disfrute, o sean arrendatarias con la autorización de la persona propietaria, de las viviendas.	Ingresos de la Unidad de Convivencia: < 4.00 x IPREM No haber recibido ayudas en los tres años anteriores. Constituir el domicilio habitual y permanente Estar finalizadas antes de 1996. No será de aplicación para las que presenten graves daños estructurales o constructivos que afecten a la estabilidad o para mejorar las condiciones de accesibilidad y adecuación funcional de personas mayores o con discapacidad. Disponer de informe técnico	Cuando las características de las actuaciones cumplan con lo establecido en los capítulos VI o VII del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes.

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

REHABILITACIÓN RESIDENCIAL					
Capítulo I: ***Rehabilitación Residencial***					
PROGRAMA	OBJETO	DESTINATARIOS	REQUISITOS		CUANTÍAS/PRESTACIÓN
Programa de rehabilitación de edificios.(Sección 2ª)	Su objeto es actuar en edificios de tipología residencial colectiva que presenten deficiencias en sus condiciones básicas, accesibilidad y eficiencia energética. Beneficiarios: las comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Linea 1: Ejecución de obras para conservación, mejora de la seguridad de utilización y de accesibilidad en edificios de tipología residencial colectiva. Linea 2: Ejecución de obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad.	Las comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.	Ingresos de la Unidad de Convivencia de la mitad de las viviendas que componen el edificio.	< 4.00 x IPREM	Cuando las características de las actuaciones cumplan con lo establecido en los capítulos VI o VII del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes
			No haber recibido ayudas en los tres años anteriores.		
			Al menos, el 50 por ciento de las viviendas que componen el edificio habrán de constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes.		
			Que, al menos, el 70 por ciento de la superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen usos compatibles, tengan uso residencial de vivienda.		
			Estar finalizados antes de 1996. Este requisito no será de aplicación para actuaciones que tengan por finalidad subsanar graves daños estructurales o constructivos que afecten a su estabilidad o mejorar las condiciones de accesibilidad.		
			Disponer de informe técnico		

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

REHABILITACIÓN RESIDENCIAL					
Capítulo I: ***Rehabilitación Residencial***					
PROGRAMA	OBJETO	DESTINATARIOS	REQUISITOS		CUANTÍAS/PRESTACIÓN
Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública(Sección 3ª)	Su objetivo es fomentar la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva y de viviendas. Linea 1: Ejecución de obras para conservación, mejora de la seguridad de utilización y de accesibilidad en viviendas. Linea 2: Ejecución de obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad.	Administraciones Públicas, o entes, organismos o sociedades de ellas dependientes, titulares de edificios o viviendas destinadas al alquiler.	Ingresos de la Unidad de Convivencia Residentes en al menos el 50% de las viviendas que componen el edificio.	< 2.50 x IPREM	Cuando las características de las actuaciones cumplan con lo establecido en los capítulos VI o VII del Plan Estatal de Vivienda 2018 -2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes.
			No haber recibido ayudas en los tres años anteriores.		
			Al menos, el 50 por ciento de las viviendas que componen el edificio habrán de constituir el domicilio habitual y permanente de las personas residentes. Cuando la actuación se realice sobre viviendas esta habrán de constituir el domicilio habitual y permanente.		
			Que, al menos, el 70 por ciento de la superficie construida sobre rasante de los edificios, excluida la planta baja o plantas inferiores si tiene o tienen usos compatibles, tengan uso residencial de vivienda.		
			Disponer de informe técnico		

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

REHABILITACIÓN RESIDENCIAL					
Capítulo I: ***Rehabilitación Residencial***					
PROGRAMA	OBJETO	DESTINATARIOS	REQUISITOS		CUANTÍAS/PRESTACIÓN
Programa de adecuación funcional básica de viviendas. (Sección 4ª)	Fomento de la mejora de la seguridad y la adecuación funcional básica de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.	Personas físicas mayores de 65 años o con discapacidad.	Ingresos	< 3.00 x IPREM	Cuando las características de las actuaciones cumplan con lo establecido en el capítulo VII del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes.
			Se debe cumplir alguna de las siguientes condiciones		
			Edad	>65 años	
			Grado de discapacidad	>33%	
			Grado de dependencia	Grado III	
Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana.(Sección 5ª)	Proteger y financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas de forma expresa en los programas que integran el presente Plan, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales que tengan su origen directo en fenómenos naturales u otras circunstancias sobrevenidas, o por efecto del cambio climático.	Personas físicas o jurídicas propietarias de viviendas o comunidades de propietarios de edificios de viviendas en situación o riesgo de ruina como consecuencia del efecto directo de fenómenos naturales u otras circunstancias sobrevenidas, o por efecto del cambio climático, así como Ayuntamientos de los municipios andaluces, en su caso, cuando las actuaciones a financiar afecten a los espacios públicos urbanos.	Las viviendas afectadas deberán haber sufrido daños que tengan como efecto su inhabitabilidad o una reducción considerable de su seguridad o salubridad, necesitando su reparación, o el establecimiento de medidas de protección frente a fenómenos futuros, tanto individuales como colectivos.		Mediante oren de la conserjería competente, se determinarán las actuaciones, el objeto específico de las ayudas y las cuantías, condiciones y requisitos de los inmuebles y por ultimo los procedimientos de tramitación. La gestio de las ayudas descritas anteriormente, podrá encomendarse mediante concertación de convenios con las entidades colaboradoras.

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

Imágenes Ronda "Rehabilitación Urbana" Diciembre 2020

3.1.3. Rehabilitación Urbana:

- **T.III/C.II/S.1ª** Programa AURA: Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad.
- **T.III/C.II/S.2ª** Plan Rehabilita Patrimonio: Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico.
- **T.III/C.II/S.3ª** Plan Vive tu ciudad: Rehabilitación del espacio público.
- **T.III/C.II/S.4ª** Plan Revive tu Centro: Rehabilitación de conjuntos históricos.

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

REHABILITACIÓN URBANA				
Capítulo II: ***Rehabilitación Urbana. Ciudades más humanas.***				
PROGRAMA	OBJETO	DESTINATARIOS	REQUISITOS	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
Programa de áreas de regeneración urbana y accesibilidad (ARUA). (Sección 1ª)	Fomento, coordinación y desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.	Ayuntamientos, personas propietarias de viviendas y de edificios de tipología residencial colectiva o las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios.	El suelo debe estar clasificado como urbano. Tener uso predominante residencial (al menos 70% edificabilidad, excluidas plantas bajas inferiores con usos compatibles). Tener una concentración predominante de viviendas que presenten graves deficiencias en conservación y accesibilidad, y constituyan el domicilio habitual y permanente. Estar incluido en Mapa de Diagnóstico de las ARUA, que será elaborado por la Consejería a partir de la información que aporte el SIVA.	Cuando las características de las actuaciones cumplan con lo establecido en el capítulo VIII Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas y rural del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 o Plan que lo sustituya, podrán abonarse las ayudas con cargo a los créditos que puedan acordarse para la ejecución de dichos Planes. Acuerdos de gestión entre la Administración autonómica y la estatal, en colaboración con los ayuntamientos.
Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan rehabilita patrimonio. (Sección 2ª)	Tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de aquellos edificios de titularidad pública, que tengan un destacado interés patrimonial, y en los que por dicha circunstancia exista un interés colectivo objetivo para su puesta en valor y uso como equipamiento público	Propietarios (públicos o privados) de edificios de elevado interés arquitectónico, estén o no incluidos dentro del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.	Se priorizará en base al Documento de Planificación y Prioridades de Intervención en el Patrimonio Público Edificado de interés arquitectónico de carácter local, que elaborará la consejería competente a partir del Inventario de edificios de interés arquitectónico de propiedad pública de carácter local en Andalucía y de las solicitudes presentadas en cada convocatoria.	La financiación de las actuaciones podrá complementarse con financiación de otras Administraciones y agentes intervinientes.La financiación de las actuaciones podrá complementarse con financiación de otras Administraciones y agentes intervinientes.

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

REHABILITACIÓN URBANA				
Capítulo II: ***Rehabilitación Urbana. Ciudades más humanas.***				
PROGRAMA	OBJETO	DESTINATARIOS	REQUISITOS	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
Programa de rehabilitación del espacio público. Plan vive tu ciudad. (Sección 3ª)	Tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de reconversión o adecuación urbana del espacio público, que persigan la regeneración de la ciudad consolidada con objeto de hacerla, empleando los términos del decreto, más humana, sostenible y accesible.	Ayuntamientos.	El suelo objeto de la actuación debe estar clasificado como suelo urbano consolidado. Las propuestas de ajustarán al Planeamiento General aprobado, así como al planeamiento de Desarrollo si lo requiriera.	Por orden de la conserjería competente en materia de vivienda, se establecerán lineas de ayudas, fijando su cuantía y el procedimiento de concesión. La ejecución de los proyectos corresponderá a la consejería competente, a través de la concesión en especie, mediante convenio con los ayuntamientos.
Programa de rehabilitación de conjuntos históricos. Plan revive tu centro. (Sección 4ª)	Tiene por objeto el fomento de la rehabilitación y recualificación del espacio público y de los elementos privados de acceso público o visibles desde el espacio público.	Ayuntamientos con conjuntos históricos.	Que sean Conjuntos Históricos declarados conforme a la Ley 14/2007, de 26 de Noviembre.	La conserjería competente en materia de vivienda regulará las ayudas, requisitos, contenido y procedimiento de la concesión por convocatorias.

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

Imágenes Ronda "Vulnerabilidad Residencial" Diciembre 2020

3.1.4. Vulnerabilidad Residencial:

- **T.IV/C.I/S.1ª** Programa de permutas protegida de vivienda y bolsa de oferta de viviendas.
- **T.IV/C.I/S.2ª** Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.
- **T.IV/C.I/S.3ª** Programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la comunidad autónoma de Andalucía.
- **T.IV/C.II** Programa de viviendas gestionadas por las administraciones públicas, entidades públicas y entidades del tercer sector de Acción Social.
- **T.IV/C.III** Protección de personas afectadas por desahucios,"Nadie sin hogar".
- **T.IV/C.IV/S.1ª** Programa de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio.
- **T.IV/C.IV/S.2ª** Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial.
- **T.IV/C.V** Programa para la integración social.

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

VULNERABILIDAD RESIDENCIAL				
Capítulo I: ***Intermediación e intervención***				
PROGRAMA	OBJETO	DESTINATARIOS	REQUISITOS	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas. (Sección 1ª)	El objeto de este programa es facilitar la permuta de viviendas, de forma indistinta, tanto protegidas como libres, entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de propietaria o de arrendataria	unidades familiares o de convivencia que se encuentren en las circunstancias descritas en el siguiente apartado.	Al menos una de las unidades familiares o de convivencia deberá ocupar una vivienda no adecuada a sus circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, discapacidad que implique movilidad reducida o dependencia sobrevenida, víctimas de violencia de género o terrorismo, incluidas las personas señaladas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre.	
			El precio máximo de las viviendas será el máximo legal, en el caso de las viviendas protegidas, o el valor fijado como base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el caso de las viviendas libres.	
			En el supuesto de viviendas en régimen de arrendamiento, se requerirá la autorización de la persona titular de las viviendas, que deberá ser una entidad pública o cooperativa de viviendas	

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

VULNERABILIDAD RESIDENCIAL				
Capítulo I: ***Intermediación e intervención***				
PROGRAMA	OBJETO	DESTINATARIOS	REQUISITOS	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso. (Sección 2ª)	Captación de viviendas procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, y sean ofrecidas libremente.	Las viviendas se destinarán a las personas de especial protección definidas en el artículo 5, preferentemente, a mujeres víctimas de violencia de género y a personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, con necesidad urgente de alojamiento detectada por los servicios sociales comunitarios.	Estar ubicadas en municipios andaluces en los que se haya detectado una situación de las descritas en el artículo 13.1 de este Plan o exista demanda de viviendas para personas en situación de emergencia habitacional, detectada por los servicios sociales comunitarios, o bien puesta de manifiesto a través de los datos obrantes en los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.	
			Reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva, así como de habitabilidad, exigidas por la normativa aplicable, que permitan su uso como vivienda habitual y permanente.	
			Disponer de equipamiento, instalaciones y mobiliario en cocinas y baños indispensable para realizar las funciones básicas de habitabilidad.	
			Ingresos: < 2,50 x IPREM	
			La contraprestación a abonar por las personas ocupantes de las viviendas no podrá superar la cuarta parte de los ingresos anuales de la totalidad de los miembros de la unidad familiar o de convivencia.	

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

VULNERABILIDAD RESIDENCIAL				
Capítulo I: ***Intermediación e intervención***				
PROGRAMA	OBJETO	DESTINATARIOS	REQUISITOS	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
Programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la comunidad autónoma de andalucía. (Sección 3ª)	Auxiliar a las personas inquilinas del parque público residencial cuando, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de las rentas de arrendamiento, en base a la determinación temporal de la renta, que en el ámbito protegido posee el carácter de máxima legal.	Personas arrendatarias de las viviendas de dicho parque.		La gestión de dichas medidas de apoyo corresponderá a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en virtud de lo establecido en el artículo 4.d) del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre.
Capítulo II: ***Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Serctor de Acción Social***				
PROGRAMA	OBJETO	DESTINATARIOS	REQUISITOS	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social.	El objeto de este programa es facilitar el acceso a la vivienda o a cualquier alojamiento o dotación residencial a víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables por sus circunstancias personales, económicas o sociales y en especial con menores y personas dependientes a su cargo a través de la financiación de la renta a satisfacer por las Administraciones Públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social, regulado en la Ley 43/2015, de 9 de octubre, del Tercer Sector de Acción Social.	Administraciones Públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social que operen en el territorio andaluz y que gestionen viviendas, alojamientos o dotación residencial.	Las entidades deberán estar legalmente constituidas, inscritas en el correspondiente registro y domiciliadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía Las viviendas deberán proceder del parque público residencial o tratarse de viviendas procedentes del mercado libre Se cederán a sus ocupantes mediante un precio que no supere el 25 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia destinataria.	Podrán establecerse líneas de ayudas al alquiler para las referidas entidades, en relación con el objeto de este programa

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

VULNERABILIDAD RESIDENCIAL				
Capítulo III: ***Protección de personas afectadas por desahucios, "Nadie sin Hogar"***				
PROGRAMA	OBJETO	DESTINATARIOS	REQUISITOS	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
Protección de personas afectadas por desahucios, "Nadie sin hogar"	Este programa tiene por objeto proporcionar la información y asesoramiento a: **1.** Las personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, o en riesgo de que dicho procedimiento se inicie, que incluirá intermediación con las entidades financieras y protección tras la pérdida de la vivienda, así como personas que muestren incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente que no sea de titularidad pública. **2.** Personas de especial protección señaladas en el artículo 5, especialmente las que tengan ingresos familiares por debajo del umbral de la pobreza o se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.	Personas que, por ser objeto de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente. Personas que, por causas sobrevenidas, no puedan afrontar el pago de la renta del contrato de arrendamiento de su vivienda habitual y permanente, o hacer frente al pago de la cuota hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, incluyendo en este caso la intermediación para la negociación con la entidad financiera. Personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social. Personas con movilidad reducida que necesiten una vivienda adaptada. Personas que hayan sido o vayan a ser lanzadas de su domicilio habitual.		Corresponde a los órganos territoriales provinciales de la consejería competente en materia de vivienda el desarrollo y ejecución del programa de protección a personas afectadas por desahucios: "Nadie sin Hogar"

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

VULNERABILIDAD RESIDENCIAL				
Capítulo IV: ***Viviendas para realojos y emergencias y entidades del Tercer Sector de Acción Social***				
PROGRAMA	OBJETO	DESTINATARIOS	REQUISITOS	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio. (Sección 1ª)	El objeto de este programa es facilitar el ejercicio del derecho a una vivienda digna a aquellas personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que, como consecuencia de un cambio de circunstancias laborales u otras que supongan una merma de sus ingresos, hayan perdido su vivienda habitual por no poder hacer frente al pago de préstamos hipotecarios o de la renta del alquiler.	Personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que hayan perdido la titularidad de su vivienda habitual como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria o hayan sido desahuciadas por impago de las rentas del contrato de arrendamiento sobre su vivienda habitual.	Estar en proceso de ejecución hipotecaria o en situación de desahucio por motivo de alquiler, aunque no se haya ejecutado el lanzamiento, y tener acreditado mediante informe de los servicios sociales comunitarios encontrarse en una situación de vulnerabilidad residencial. Estas personas tendrán acceso a una vivienda, preferentemente de promoción pública y en el caso de que no exista disponibilidad, se procurará el acceso a cualquier otra vivienda en alquiler. La orden de la consejería competente en materia de vivienda que desarrolle este programa incorporará la posibilidad de permanecer en la misma vivienda sujeta a la ejecución, en las condiciones pactadas con las entidades propietarias de las viviendas mediante convenio de colaboración que con el citado objeto pueda suscribirse entre ambas, o el realojo en otra vivienda que puede ser proporcionada por el municipio de residencia de la persona afectada.	Por orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán regularse ayudas para las personas destinatarias de este programa, estableciéndose su cuantía, el procedimiento, requisitos y condiciones de su otorgamiento.

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.1. Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020 - 2030

VULNERABILIDAD RESIDENCIAL				
Capítulo IV: ***Viviendas para realojos y emergencias y entidades del Tercer Sector de Acción Social***				
PROGRAMA	OBJETO	DESTINATARIOS	REQUISITOS	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial. (Sección 2ª)	Este programa tiene por objeto proporcionar soluciones de alojamiento de carácter transitorio de las previstas en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, a las personas físicas, unidades familiares o de convivencia en riesgo o situación de exclusión social.	Personas físicas, unidades familiares o de convivencia con ingresos reducidos por circunstancias sobrevenidas, como tener todos sus miembros en situación de desempleo, personas mayores de 65 años o menores de edad a su cargo, mujeres víctimas de violencia de género u otras personas o familias, siempre que los servicios sociales comunitarios hayan determinado que se encuentran en situación de riesgo inminente o situación de exclusión social.	Ingresos de las unidades familiares o de convivencia. < 2,50 x IPREM Preferencia por la atención a las unidades familiares con hijos menores de edad o personas dependientes a su cargo y las mujeres víctimas de violencia de género	
Capítulo V: ***Programa para la integración social y entidades del Tercer Sector de Acción Social.***				
PROGRAMA	OBJETO	DESTINATARIOS	REQUISITOS	CUANTÍAS/PRESTACIÓN
Programa para la integración social.	Este programa tiene por objeto atender el pago de las ayudas para la gestión de las viviendas para la integración social, acogidas a los programas previstos en anteriores planes autonómicos de vivienda siempre que continúen cumpliendo los requisitos previstos en ellos para la obtención de dicha ayuda.			

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.2. Plan Estatal de Vivienda 2018 - 2021

El Gobierno diseña el Plan Estatal de Vivienda para definir las necesidades del país en cuanto a vivienda, así como las ayudas públicas que se destinarán al sector.
En los planes anteriores de vivienda, se ha fomentado la producción de un volumen creciente de nuevas viviendas, la ocupación de nuevos suelos para el crecimiento de las ciudades y se ha venido apostando por la propiedad como forma esencial del acceso a la vivienda.

Con el último Plan Estatal de 2013-2016, en sintonía con la crisis económico-financiera que se ha manifestado con especial gravedad en el sector de la vivienda, se reorientan las políticas en esta materia hacia el alquiler, en detrimento de la compraventa protegida, para evitar el sobre endeudamiento de los hogares que puede llevar a las familias a impagos de los préstamos hipotecarios y a situaciones de tener que abandonar sus viviendas.

Este Plan mantiene la apuesta decidida por fomentar el alquiler y la rehabilitación con carácter prioritario, si bien introduce algunas modificaciones que ajustan y mejoran los planteamientos del anterior plan.

Debe potenciar que la vivienda no ocupada no disponible, que sea titularidad de las administraciones públicas, empresas públicas y entidades financieras y a otros propietarios de vivienda, pueda ser ocupada por la población “más vulnerable”. También se pretende incluir un programa específico de ayudas para las personas en situación de desahucio.

La mejora de la eficiencia energética con un programa específico que distinga las exigencias para recibir las ayudas en función de las condiciones y características de cada territorio y las ayudas a la accesibilidad con un programa específico que subvencione actualizaciones de mejora de la accesibilidad son otras de las claves que se consideran necesarias en el Plan Estatal de Vivienda.

Por otro lado, es necesario un programa de ayudas que renueve y rehabilite las viviendas de los barrios españoles, teniendo en cuenta el estado de la vivienda y que su regeneración permita la urbanización del mismo con parámetros de mejora medioambiental, de accesibilidad o de conservación.

3 MARCO LEGISLATIVO Y TRAMITACIÓN. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA.

3.3. Tramitación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

El procedimiento para su aprobación seguirá, por tanto, los trámites del art. 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local:

1. **Fase de consulta pública previa** a la elaboración del plan, a través del portal web del Ayuntamiento en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por el futuro plan.

2. **Aprobación inicial por mandato de la Alcaldía**.

3. **Remisión del expediente a la Consejería** competente en materia de vivienda, en este caso a la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Málaga para que emitan informe preceptivo si se da el supuesto previsto en la Disposición adicional tercera de la Ley 2/2012.

4. Sometimiento del expediente a un **periodo de información pública** y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias. En caso de que no se presente ninguna reclamación o sugerencia se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

5. **Aprobación definitiva por el Pleno**.

6. **Publicación en el BOP** del acuerdo y el texto completo del plan municipal de vivienda.

7. **Remisión del PMVS, una vez aprobado definitivamente a la Consejería competente** en materia de vivienda en este caso la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

4 OBJETO Y ESTRUCTURA

El objeto de este PMVS es el del estudio e identificación de las necesidades de vivienda en el término municipal, su cuantificación y distribución, con el fin de articular las medidas necesarias para atenderlas, para lo que se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

Este Plan, se encuentra incardinado en los procesos de actualización del planeamiento urbanísticos, más concretamente en la Innovación del PGOU con contenido de Protección del Conjunto Histórico, siendo coherente con el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030).

Igualmente, se da cumplimiento mediante la realización del PMVS a la obligación impuesta a los Ayuntamientos andaluces en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Ronda se aborda desde una triple perspectiva:

- **Analítica:** Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.

- **Estratégica:** Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias.

- **Programática:** Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo financiación, así como los correspondientes convenios y ordenes de desarrollo que se contemplen en dicho plan.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS ha estado acompañado del Plan de Comunicación y Participación de las áreas de Vivienda, Participación Ciudadana, aportando datos referentes al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda protegida, fruto de la estrecha colaboración con asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y atención ciudadana en materia de vivienda. Otro área muy importante que ha colaborado es la de Urbanismo (Departamento de accesibilidad, rehabilitación, gestión catastral...), así como la de Familia, Asuntos Sociales y Salud que aportan los datos relativos necesarios para formular el cuadro de necesidades de vivienda según la clasificación de FEANTSA en función de las necesidades de vivienda en sus diversas vertientes

5 CONTENIDO

El Plan debe al menos abordar los aspectos relacionados en los artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y ser coherente con el Plan Andaluz de Vivienda vigente, en concreto el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030).

Se estructurará en tres bloques:

1. Información y diagnóstico
2. Participación Ciudadana
3. Definición de objetivos y estrategias
4. Programa de actuación.

En el **primero** se abordará el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio de Ronda, así como su estado de conservación, para estudiar cuáles son susceptibles de rehabilitación o mejora.

En el **segundo** se contará con la información directa proporcionada por la partipación de la ciudadanía y diferentes colectivos, con el objetivo de conseguir un PMVS construido colectivamente, por tanto la formulación de propuestas tendrá un conocimiento basado en la demanda de las necesidades reales y existentes.

En el **tercero** se definirán los objetivos y estrategias que establezca el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, pudiéndose apoyar en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda, y en la propia capacidad de generación de propuestas que tiene el Ayuntamiento de Ronda.

En el **cuarto** se formulará el Programa de Actuación del Plan, que contendrá una memoria comprensiva de las actuaciones a llevar a cabo, separando las que se pretendan adoptar en materia de acceso a la vivienda, las referidas a rehabilitación residencial y urbana y en materia de vulnerabilidad residencial.

Muestras de las distintas tipologías que componen el parque de viviendas del municipio de Ronda

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Para comenzar, a partir de los datos estadísticos básicos, se procede a realizar un análisis general del municipio, profundizando en el análisis de la población actual, así como su proyección futura, y la demanda residencial existente en el municipio. Este análisis será llevado a cabo tras la recopilación de datos proporcionados por organismos supramunicipales (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía IECA), datos extraídos del PGOU vigente, datos del censo municipal, información procedente del registro municipal de demandantes de vivienda protegida, área de Asuntos Sociales…

A continuación, se realiza un diagnóstico del Parque de Viviendas del Municipio, la oferta y el mercado de viviendas existentes. Se determinará el número de viviendas existentes para conocer cuáles están ocupadas o no y cuál es su estado de conservación, así como la ubicación de las mismas dentro del tejido urbano. Se analiza la evolución histórica de la urbe, la antigüedad y estado de conservación de la masa edificatoria, detectando los inmuebles que necesitan una rehabilitación (teniéndose en cuenta los datos de registro de demandantes recogidos por el Ayuntamiento en referencia a problemas de accesibilidad) de forma más urgente (infraviviendas o viviendas en estado de ruina), así como las dotaciones con las que cuentan los edificios (ascensor, calefacción, garaje…). Para llevar a cabo este estudio de manera más exhaustiva se sectorizará en distritos el municipio de Ronda., así como aquellas viviendas en estado de ruina o infraviviendas que necesiten una intervención inmediata. Se recopilará el número total de solares vacíos dentro del tejido urbano. Se realizará una comparativa del número de demandantes de viviendas para ver si el parque residencial existente cumple las exigencias de la población, en caso negativo se promoverá la construcción de nuevas viviendas VPO o sociales en solares vacíos, destinadas a las familias con menos recursos.

Por último, se analiza cuál es la incidencia del Planeamiento Territorial y Urbanístico en el sector residencial, junto con la descripción de los Recursos e Instrumentos Municipales al Servicio de las Políticas de Vivienda, últimas actuaciones llevadas a cabo en este ámbito, así como las programadas a corto plazo.

Lo anteriormente citado se va a dividir en los siguientes puntos:

6.1. Descripción de la estructura territorial urbana.
6.2. Análisis de la Población y Demanda Residencial.
6.3. Análisis del Parque de vivienda del municipio, oferta y mercado de vivienda.
6.4. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial.
6.5. Síntesis Información y Diagnóstico.

El punto 6.1 perteneciente al bloque de "Información y Diagnóstico" del presente documento, ha tomado como referencia la toma de datos e información histórica del documento Borrador del PMVS de Noviembre 2017 de Ronda, dirigido por D. Sebastián Naranjo.

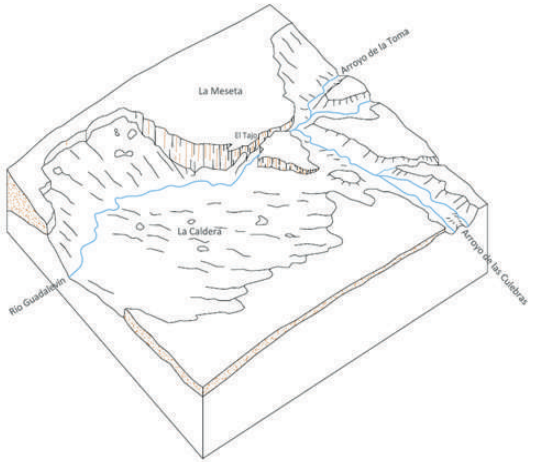
6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.1. Descripción de la estructura territorial urbana

6.1.1. Localización Geográfica y descripción del medio físico.

El municipio de Ronda se encuentra situado en la zona más noroccidental de la provincia de Málaga, ejerciendo buena parte de ella como límite provincial con Cádiz. Se encuentra situado entre dos espacios naturales protegidos de Andalucía como son los Parques Naturales de la Sierra de las Nieves y de la Sierra de Grazalema, incluyéndose parte de ambos dentro de los límites municipales. Ronda forma parte de la Comarca de la Serranía de Ronda, junto con otros 20 municipios y se integra dentro de la Unidad Territorial de las Serranías de Cádiz y Ronda según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA). La Serranía de Ronda se ubica en el segmento más occidental de las cordilleras béticas, entre la Costa del Sol, las Sierras Subbéticas del Aljibe, Grazalema y los terrenos menos accidentados del Surco Intrabético de los Llanos de Antequera y el Valle del Guadalhorce. Se encuentra en el límite por tanto entre la Alta y Baja Andalucía. En este ámbito territorial la ciudad de Ronda ocupa la posición central de la planicie existente entre el circo de montañas que definen la Serranía. Su emplazamiento la sitúa en el auténtico centro geográfico de la comarca, desde el que se domina la llanura y el arco de montañas. Desde el centro de su comarca natural, Ronda ejerce el papel predominante de cabecera comarcal sobre los municipios vecinos, tanto de la campiña como de las montañas que la rodean, incluso sobre algunos que no pertenecen a la provincia de Málaga.

El término municipal alcanza una superficie de 397,7

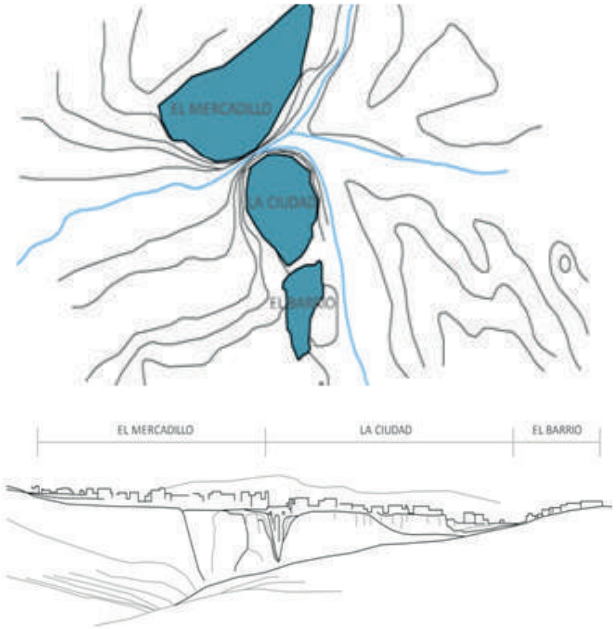


Elaboración a partir de esquema extraído del PGOU Ronda 1994

Km2 (39.770 hectáreas), con un perímetro total de 150.980,6 kilómetros y posee una población de 34.381 habitantes (17.326 mujeres y 16.842 hombres) repartidos entre el núcleo principal de Ronda, los núcleos pedáneos de Los Prados, La Cimada, Los Pinos, Puerto Saúco, Rosalejo y los numerosos diseminados existentes por todo el municipio. Ronda es una de las ciudades más antiguas de España, donde se produce una perfecta mezcla de lo humano y lo natural. La ciudad se desarrolla sobre una meseta elevada en dos zonas separadas por un tajo por el que discurre el río Guadalevín. Posee una altitud media sobre el nivel del mar de 723 m. El núcleo urbano se divide en tres barrios: el de San Francisco, la Ciudad y, por último, al otro lado del Puente Nuevo, el del Mercadillo, el que se ha configurado más recientemente y a raíz del cual se han producido los últimos crecimientos más significativos.

El terreno urbano que ocupa el núcleo de Ronda posee una superficie de 309,5 ha, de las cuales 98,6 corresponden a su centro histórico. El tejido urbano de Ronda se encuentra dividido en un total de 5 distritos, dividiéndose estos a su vez en una serie secciones las cuales se analizarán en profundidad y de manera pormenorizada más adelante.

Por otro lado, el termino municipal tiene destinado a agricultura 10.411 ha. de cultivos herbáceos (cebada y trigo en su gran mayoría) y 4.636 ha. de cultivos leñosos (donde destaca el olivar).



Elaboración a partir de esquema extraído del PGOU Ronda 1994

6.1.2. Proceso de formación de la ciudad.

Ronda es una de las ciudades más antiguas de España, en ella se produce una perfecta simbiosis de lo humano y lo natural. Arte rupestre, monumentos megalíticos y numerosos vestigios romanos. Todo ello, unido al gran legado cultural árabe, la imagen romántica de bandoleros y tauromaquia que se forjó tras su conquista por los Reyes Católicos. Todo ello, rodeado de un entorno paisajístico único, le otorga a la ciudad una personalidad propia que la convierte en uno de los lugares más visitados de España.

6.1.2.1. El emplazamiento y su repercusión en los orígenes y evolución del asentamiento.

Ronda se ubica sobre una mesa terciaria al pie de unas sierras calizas que cierran, por la mitad, la depresión más occidental de la intrabética, a modo de isla entre las montañas que conforman la Serranía. La meseta de Ronda está cortada por un cañón, una garganta que a su vez divide en dos también la propia historia de la ciudad. Es una fortaleza natural que ocupa el centro geográfico de la comarca, dominando la llanura y el anfiteatro de montañas que la rodea.

El río Guadalevín, a su paso por la ciudad origina uno de los elementos más singulares e identitarios de la misma, la garganta del Tajo. Así, se configuran dos sectores muy diferenciados: la meseta de Ronda donde se asienta la ciudad y la "campiña" más extensa y menos elevada donde predominan el cultivo de cereal y los encinares adehesados. Así, estamos ante un emplazamiento inexpugnable con facilidades defensivas y de comunicación, junto con una posición estratégica para dominar los caminos del territorio; la proximidad del río y la existencia de tierras muy aptas para la agricultura, todo ello explica las razones originales del emplazamiento y la importancia de su posterior desarrollo urbano.

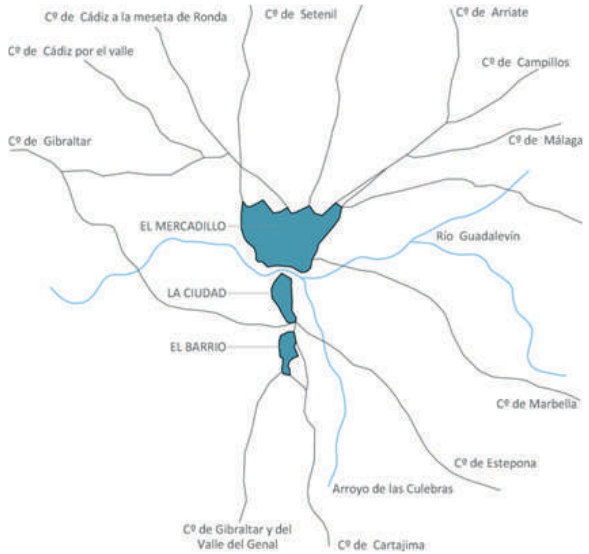
Para conocer la estructura urbana de Ronda será necesario ver como se ha producido la evolución histórica de vados o puentes que surcan el río Guadalevín y que permitían el acceso al interior de la ciudad, facilitando la conexión entre la ciudad antigua y la nueva: el puente árabe, el "Puente Viejo" y el "Puente Nuevo". Articulan y configuran la imagen urbana de la garganta del Tajo.

6.1.2.2. El asentamiento y sus orígenes.

A pesar de las diversas opiniones acerca del origen de la ciudad de Ronda, la mayoría coincide en que la ciudad nace con Arunda/Laurus romana que se constituye a partir de poblados ibéricos existentes previamente y que serían los continuadores de las culturas más antiguas de la comarca. Durante la época inicial se rivalizaría con la ciudad de Acinipo, la cual acabaría quedando desplazada.

Son escasos los vestigios romanos, siendo significativo el llamado "Puente romano" (en referencia al paso donde ahora se encuentra el puente de las Curtidurías), que supondría el primer paso a través de la zona Este de la garganta del Tajo, o el "Castillo de Laurus" cuyo nombre popular lo conserva la zona en la que se levantaba. Así como numerosos restos de calzadas romanas, que resaltan la importancia de Ronda como nodo viario.

El asentamiento romano en sí, se estima que se ubicaba entre la zona del "Castillo" y la Plaza de la Ciudad, será el elemento originario y catalizador del futuro desarrollo urbano de la ciudad, convirtiéndose con el paso del tiempo en el centro neurálgico de la misma. La zona residencial de la Arunda romana se redujo a la parte más alta y llana del cerro sobre la meseta, siendo ocupada principalmente por una clase acomodada.

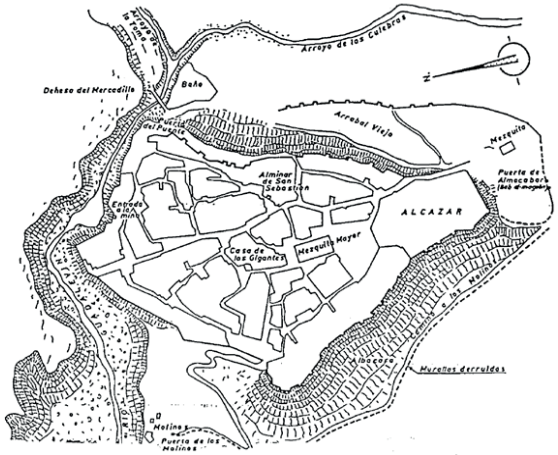


Caminos históricos: elaboración propia a partir de esquema extraído del PGOU de Ronda 1994.

6.1.2.3. Las claves históricas del desarrollo urbano: la época musulmana.

Arunda posteriormente pasó a manos de los visigodos, que junto con la llegada de los musulmanes hicieron que el asentamiento se consolidara, proporcionándole una entidad urbana que experimentará un gran desarrollo. La ciudad musulmana se emplazó en la parte más meridional del peñón dividido por el río Guadalevín donde quedaba protegida de forma natural por todas partes excepto por el Sur, donde el acceso era más fácil. En esta zona se instala un alcázar, ocupando el lugar donde estuvo el castillo romano. Al Este y Oeste, las defensas naturales se reforzarán con lienzos de murallas. Junto al castillo, se sitió la mezquita mayor, elemento estructurante de la ciudad musulmana. Las murallas a su vez actuarán como conectores entre las diversas partes de las ciudad (alcázar-medina-arrabales). Serán perforadas por puertas, de las que cabe destacar la de Almocábar que suponía la entrada desde los caminos al sur y que originará uno de los principales ejes de la ciudad (actual calle Armiñan). En el otro extremo, se sitúa la Puerta de la Puente (actual Arco de Felipe V) y que dará lugar a la calle Real. Existieron dos arrabales: el Alto (en la zona del Espíritu Santo) y el Bajo (en la confluencia del Guadalevín con el Arroyo de las Culebras). El uso y aprovechamiento de los recursos geológicos presentes en el entorno de la ciudad de Ronda ha sido habitual para su desarrollo urbano y social.

En definitiva, podemos afirmar que la ciudad musulmana, supuso el origen de la actual estructura urbana de Ronda, habiendo sido la referencia constante del crecimiento de la ciudad.



Ronda musulmana, extraído del PGOU de Ronda 1994

6.1.2.4. La Ronda cristiana.

Los cristianos cercan la ciudad, consiguiendo conquistarla en 1485. Tras estos hechos, se procedió al reparto y reparación de las zonas urbanas dañadas que había ocasionado la guerra: fortaleza y murallas. Estas continuarían durante todo el siglo XVI. Desde el principio, hubo preocupación por mejorar el acceso a la ciudad por los puentes, planteándose desde mediados del siglo XVI, la construcción de un puente por la parte más llana (zona del convento Santo Domingo). Durante el siglo XVI la ciudad empieza a configurarse tal como hoy la conocemos, dividida en tres partes por barreras artificiales y naturales. La muralla y el río son superadas debido al aumento de población y surgen el Mercadillo (al norte) y el Barrio San Francisco (al sur). Ambos barrios aparecen como consecuencia del establecimiento de los mercaderes en las afueras de la ciudad, para evitar el pago de los derechos que se exigían para entrar en la Ciudad.

Morfológicamente el trazado de la ciudad musulmana no cambió demasiado, se conserva su tortuosidad e irregularidad, sólo se amplían algunas plazas debido a su reducido tamaño, como la Plaza Mayor (donde se instalarán posteriormente el Ayuntamiento, la Cárcel y la Iglesia Mayor sobre la antigua mezquita). Se consolida en el mismo sitio el centro civil y religioso, así como el eje principal siguió siendo la calle Armiñán que se convierte en la zona comercial.

Se traza el Barrio San Francisco con una configuración bastante sencilla: posee un centro articulador que es la Alameda San Francisco convertida en plaza, desde la que parten varias vías longitudinales en forma radial hacia el Convento San Francisco y hacia el camino de Gaucín-Campo de Gibraltar, siendo cortadas por algunas calles transversales. Un conjunto de trazado bastante regular, de creación renacentista y sobre una topografía bastante plana. Tendrán especial importancia la construcción en esta época de numerosos edificios religiosos: los conventos serán una pieza clave en el desarrollo urbano, así aparece en esta zona el convento San Francisco.

En la confluencia de los caminos de llegada a la ciudad que formaban una plaza delante de la salida del puen-

te, se fue concentrando población, la cual extendió su caserío por la calle Real, las Peñas, Santa Cecilia y ocupó la pendiente cercana al mercadillo. Estos centros empezaron a concentrar el desarrollo de la vida religiosa y comercial, provocando que los habitantes de la antigua ciudad se trasladarán hasta ellos aumentando su caserío.

En 1616, se produjo una inundación e incomunicación del barrio surgido alrededor de Santa Cecilia, debido a la obstrucción del Puente Viejo. Esto hizo pensar en la necesidad de comunicar la ciudad por la parte más alta e ir trasladándose hacia allí.

Los límites de la población debían llegar a finales del siglo XVII a las proximidades de las actuales plazas de los Descalzos y Carmen Abela, cuyo origen puede estar en la confluencia de los caminos que salían de la población por esta parte habiendo quedado como permanencias estructurales hasta nuestros días.

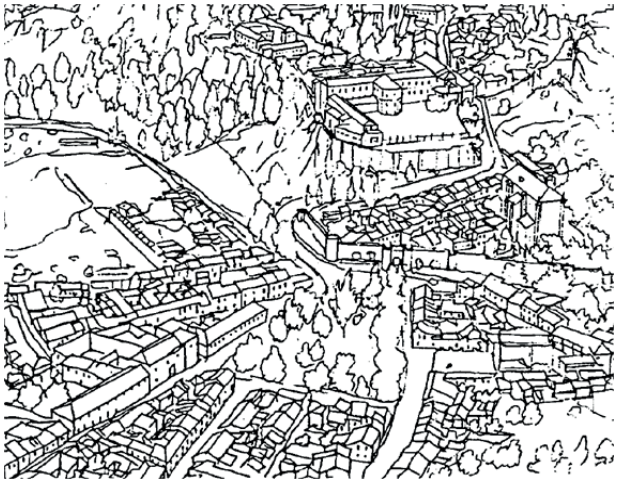
En los siglos XVI y XVII, lo más significativo, es el salto de la población al otro lado del río con la consiguiente extensión del caserío a la zona del Mercadillo y la creación de un nuevo centro civil religioso-comercial, dando paso a la gran época de Ronda: el siglo XVIII. Tras la conexión de las dos mesetas a través de la garganta del Tajo.

6.1.2.5. La Ronda dieciochesca: nacimiento del Puente Nuevo.

La bonanza económica y el aumento demográfico que la ciudad experimenta en el siglo XVIII van a contribuir al hecho urbano más relevante de Ronda: la construcción del Puente Nuevo (finalizado hacia 1793), posibilitando la extensión de la ciudad por la parte del Mercadillo, zona llana. Hacia esta zona se trasladará la actividad mercantil y administrativa. Con el paso de los años se convertirá en el icono de la ciudad y junto con su entorno en uno de los lugares más emblemáticos de España.

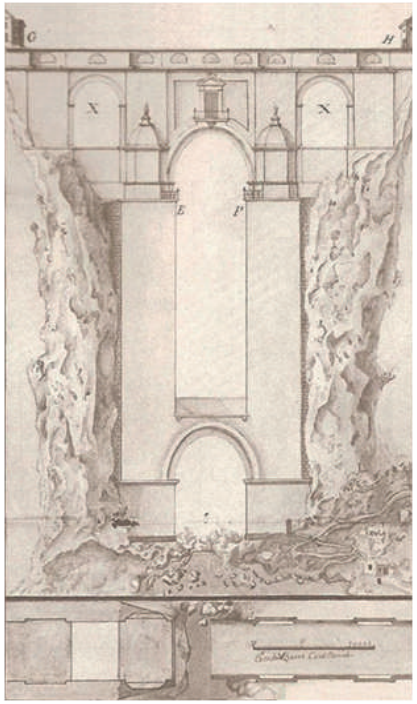
Los edificios religiosos en esta época serán los centros en torno a los que se agrupan los nuevos caseríos y condicionarán el trazado de algunas calles.

El nuevo centro de gravitación será la Plaza Nueva (actual Plaza España), junto al Puente Nuevo. Este espacio, tendrá una posición privilegiada, desembocando en ella las principales vías, convirtiéndose en centro neurálgico de la ciudad y espacio articulador entre la ciudad antigua y la nueva extensión. En ella, se ubicará el nuevo Ayuntamiento (actual Parador) y los establecimientos comerciales, quedando parcialmente abandonadas las zonas comerciales de la Ciudad.



Perspectiva del barrio de la Ciudad-Barrio San Francisco: extraído del PGOU de Ronda 1994

Se desencadenan una serie de hechos que contribuyen al ensanche de la población en los siglos XVIII y XIX. Los tres ejes que marcarán el desarrollo de la nueva zona son: los caminos de hacia Málaga, Sevilla y la Avenida San Carlos que irá desde la Plaza Nueva hasta la iglesia de la Merced. A partir de esos ejes se trazan las nuevas manzanas que serán ocupadas por casas muy regulares. Así, llega hasta nuestros días una malla



Martín de Aldehuela. Plano de construcción del Puente Nuevo: extraído del PGOU de Ronda 1994

vial muy densa y penetrable aunque poco orientativa debido a la monotonía de su trazado y falta de hitos. Algunos de los hitos más relevantes que datan de estas fechas son: la Nueva Plaza Mayor, la Plaza de Toros (1769-1783), la Alameda del Tajo (comienzos del XIX) y el Convento de la Merced.

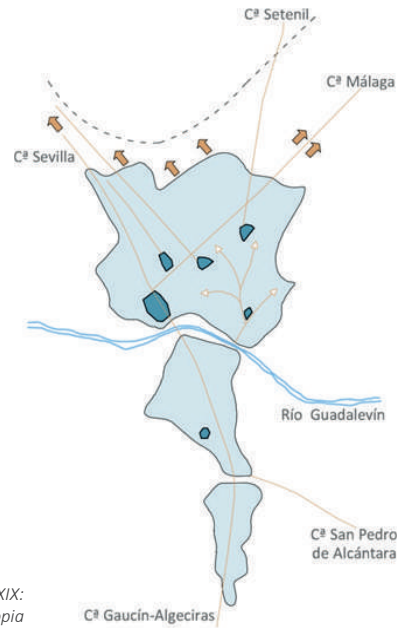
La expansión de la ciudad tiene lugar a finales del siglo XVIII hasta la guerra de la Independencia que frena el incremento de la población, además de producir numerosos destrozos en la ciudad.

6.1.2.6. El estancamiento de Ronda en el siglo XIX.

Según demuestra el planeamiento, se frenó el crecimiento de la ciudad durante el siglo XIX. No obstante, a finales de este siglo, la llegada del ferrocarril (1892), determinará aun más la dirección del crecimiento. Se convierte inicialmente en punto de atracción, aunque con el tiempo supondrá una fuerte barrera para el desarrollo de la ciudad, dejando taponadas las vías de ensanche hacia el Norte. En estos años, se proyecta un ensanche que originaría la Avenida de la Estación, creando el límite por el Este de la ciudad que llegará hasta mediados del siguiente siglo.

Del siglo XIX datan también dos espacios muy singulares de la ciudad: la Plaza del Socorro y la Plaza de los Descalzos. Estos lugares con sus respectivas iglesias habían sido tras la extensión de Ronda por la zona llana, los focos de atracción y espacios articuladores.

Para satisfacer el aumento de población anterior, se proyectan una serie de equipamientos como mercados, plaza de abastos, cementerios… al igual se mejoran los caminos exteriores, de esta época data el que une Ronda con San Pedro de Alcántara. Pero en lo que se refiere a la ciudad consolidada, apenas sufre transformaciones. La desamortización, no tuvo consecuencias en Ronda en lo que a cambios urbanos se refiere. Destacando un proyecto de apertura de una ancha vía, que se ejecuta de forma parcial, desde el Puente Nuevo hasta el Barrio San Francisco para adaptarse a las nuevas necesidades de tráfico y reformando la ciudad antigua enlazándola con la moderna al otro lado del puente. Así, se conserva la estructura de la ciudad antigua, aunque actualmente se está viendo afectada por el excesivo flujo de tráfico por el vial que conecta "las tres ciudades" y que no favorece el tránsito a pie de los turista por el casco histórico.



Ejes de crecimiento, siglo XIX: elaboración propia

6.1.2.7. La ciudad actual como manufactura de la construcción histórica: siglo XX.

La ciudad entra en el siglo XX casi con la misma extensión que había alcanzado en el siglo anterior, manteniéndose así hasta casi los años 50.

Ronda sale del estancamiento poblacional sufrido en el siglo XIX, para empezar a recuperarse durante las primeras décadas del siglo XX hasta la llegada de la guerra civil que frena el crecimiento y provoca numerosos destrozos. De esta época, cabe destacar también la catástrofe sufrida en las laderas del Tajo, donde en el año 1918, un desprendimiento de rocas en la parte de poniente destruyó varios molinos y provocó un balance de 20 muertos.

La extensión de la ciudad en estas primeras décadas muestra como el ensanche sólo se ha producido por la zona del Mercadillo. Por el Norte, se completan los espacios vacíos existentes hasta llegar al ferrocarril, el cual se convierte en una barrera para la expansión a partir de la década de los 40, cuando las construcciones llegan ya hasta la actual Avenida de Andalucía.

Por la zona Noroeste, se siguen ocupando manzanas aun vacías hasta llegar por el borde del Tajo a la actual Avenida Victoria. De esta época datan numerosas construcciones del borde de la garganta del Tajo: Asilo de Ancianos, Hotel Victoria, Paseo de los Ingleses… Por el barrio de las Peñas, se continúa la expansión, así como

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.1. Descripción de la estructura territorial urbana

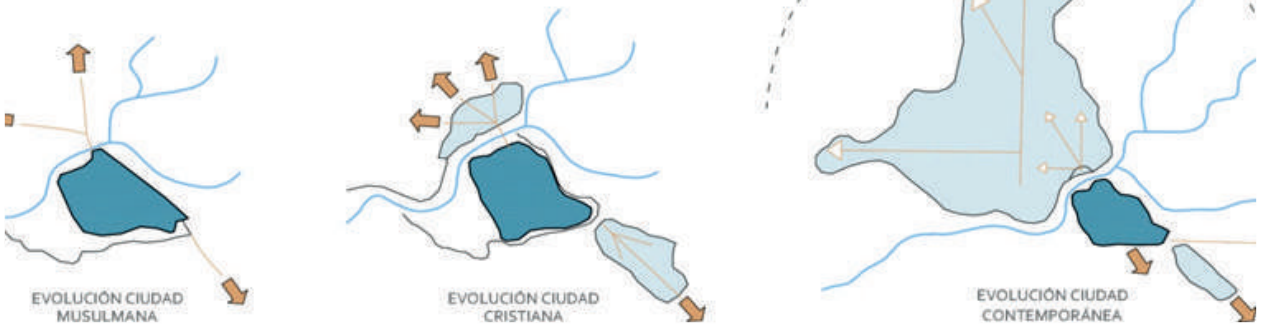
la prolongación de la calle Montes y calle Granada.
Por el Noreste del Mercadillo, la ciudad se extiende hasta Martínez Astein donde se colmatan manzanas según el modelo de Ciudad Jardín, el origen de esta avenida está en un camino construido para facilitar el acceso de los carruajes desde la estación a la ciudad y viceversa.
Un cambio sustancial que se produce respecto al siglo pasado se va a materializar en las vías de comunicación, ya que muchas de ellas pasan de ser caminos a carreteras. Destacando en este ámbito la carretera de Ronda a San Pedro de Alcántara, cuyo trazado mejora de forma sustancial la accesibilidad a la ciudad desde la costa del Sol.

El periodo de la Guerra Civil supuso una paralización en el desarrollo de la ciudad, que se reanudará tras la finalización del conflicto bélico: por el Noroeste, se completarán las manzanas de la Avenida de la Victoria y Avda. de Andalucía; por el Noreste, se colmatan las manzanas de la Ciudad Jardín en torno a Martínez Astein junto a una amplia avenida arbolada y ajardinada que llegará a actuar como espacio rótula entre la ciudad del ensanche histórico y las áreas de futuro desarrollo urbano. Se consolida el trazado de la actual Avenida de Málaga: un camino (cañada real) que desde el camino de Setenil se unía a la carretera de Málaga. Hacia 1948, se inicia la construcción de la barriada de San Cristóbal, promoción de viviendas sociales que rompen con la ortogonalidad de la trama urbana de esa zona.

En el resto de la ciudad consolidada, los cambios producidos serán insignificantes, basándose en la realización de proyectos de recuperación de la ciudad: adecuación de trazados históricos, reconstrucción de edificios… Se tiene en cuenta la importancia de la ciudad histórica y se busca su conservación y puesta en valor: calles estrechas, tortuosas, irregulares, confusas... que han dado lugar a una ciudad, a veces secreta, que hay que descubrir y que causa una auténtica pasión a los que hasta ella llegan.

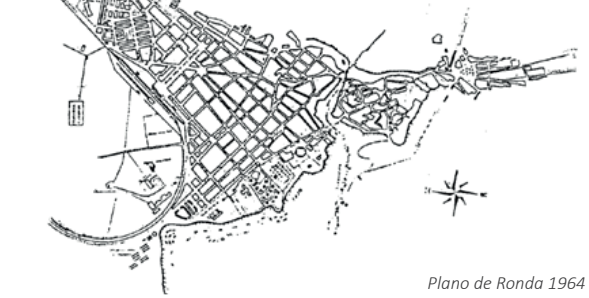
En la primera mitad del siglo XX, la expansión de la ciudad no fue muy significativa, pero a partir de los años 50 el crecimiento se acelerará a pesar de que las condiciones económicas e infraestructurales no sean las más idóneas para generarlo. Así, sus principales motores de impulso serán: el crecimiento demográfico del casco urbano de Ronda y la labor constructiva desarrollada por la Caja de Ahorros de Ronda.

Durante los años 60, se produce un crecimiento urbano desmesurado de Ronda, ocupándose principalmente los terrenos en torno a la carretera de Málaga (zona Noreste). Se intensifica la ocupación del casco urbano con la absorción de población del municipio, atraídos



Evolución de la ciudad de Ronda: elaboración propia a partir de esquemas extraídos del PGOU Ronda 1994.

Plano de Ronda 1834



Plano de Ronda 1964

por la instalación de nuevas industrias en el tejido urbano. La creación de viviendas sociales que en ocasiones conforman barriadas enteras serán muy importantes para acoger a los nuevos ciudadanos urbanos: la Dehesa, El Fuerte, San Cristóbal… Por otro lado, el borde Este, barrio de las Peñas, crecerá debido a la aparición de viviendas de autoconstrucción que se adosan una a la otra sin ordenación, creando un borde caótico e indefinido, donde se han ido instalando las construcciones más marginales.

En Ronda, al igual que en otras ciudades españolas se produce durante estos años una inmigración muy fuerte, necesitándose construir muchas viviendas en muy poco tiempo, se da lugar a una conversión muy rápida de parcelas rústicas en construidas sin una urbanización previa adecuada. El tejido industrial se ampliará y renovará (no quedará limitado a las industrias de harinas y paños ubicadas al pie del Tajo). La zona norte se mantendrá sin apenas edificar hasta fechas muy recientes debido a la barrera casi infranqueable que supone la vía de ferrocarril. Por otro lado, simultáneamente, se asiste a una renovación importante del caserío decimonónico del Mercadillo, apareciendo bloques de gran altura que romperán la inicial homogeneidad de la ciudad.

Perspectiva del Puente Nuevo, inserción en el tejido urbano (El Mercadillo y La Ciudad), extraído del PGOU Ronda 1994.

En la actualidad, el crecimiento urbano de la ciudad de Ronda es casi inexistente. Ronda vivió antes del estallido del boom inmobiliario un crecimiento desmesurado (desde el año 2000 al 2007) por la zona este y noreste, habiendo quedado varias zonas con solares urbanizados y que no han llegado a ser edificados. Incluso encontramos algún edificio inacabado cuya obra quedó paralizada por la falta de recursos económicos. Destacan en esta zona La barriada de la Cruz de San Jorge, la cual se encuentra edificada aproximadamente al 40% (aunque sí que están los terrenos urbanizados), se trata de una zona donde predomina la tipología de vivienda unifamiliar, en su mayoría adosadas. En esta misma zona, encontramos la urbanización UE-19, en el entorno del recinto ferial. Está urbanizada casi por completo y edificada al 70%, en esta zona encontramos numerosos equipamientos como los nuevos Juzgados y la Ciudad Deportiva, junto a la que se tiene previsto construir la futura piscina municipal y un centro comercial y de ocio. Otro área de expansión urbana la encontramos en la zona norte, entre el Polígono industrial y la Dehesa, la cual es conocida como la Torrecilla. Su situación y características son similares a las de la Cruz de San Jorge, está urbanizado y edificado un porcentaje inferior al 40%, se trata en su un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas.

Las últimas actuaciones urbanas han tenido una repercusión negativa sobre el casco histórico de la ciudad, creándose barrios aislados, dando lugar a una disgregación y desarticulación del tejido urbano y a una degradación de las relaciones centro-periferia. La aparición de bordes caóticos e indefinidos junto con la proliferación de edificios de gran altura ha provocado una ruptura con la homogeneidad de la estructura urbana, degradando asimismo algo tan importante como la percepción formal de la ciudad histórica.

6.1.3. Estructura Urbana: Barrios

Procedemos a redactar una reseña de las zonas en las que se podrían subdividir a la urbe de Ronda según su morfología y avatares históricos. Estas zonas vienen a ser las siguientes: La Ciudad, Barrio San Francisco, Barrio de Padre Jesús, el Ensanche Homogéneo (el Mercadillo), la Cornisa del Tajo, el Borde Suroeste, la Ciudad Jardín, el Ensanche Noroeste, el Borde de San Rafael, Las Delicias, la Cañada Real, La Dehesa, El Fuerte, La Cimada y Los Prados, Los Pinos y los últimos crecimiento como la Planilla, la Cruz de San Jorge, la UE-19 y el Olivar de las Monjas. Análisis que viene a asentar el estudio del municipio antes de sumergirnos en el análisis pormenorizado del parque de viviendas.

- La Ciudad.

La Ciudad se sitúa en la parte más meridional del peñón dividido por el Río Guadalevín, quedando este área limitado al Sur por las murallas medievales que lo separan del Barrio de San Francisco, al Norte y Oeste queda perfectamente delimitado y aislado por el Tajo y al Este completan su delimitación pendientes bastante pronunciadas y el arroyo de las Culebras.

Este área se encuentra rodeada prácticamente en su totalidad por el famoso Tajo, por lo que ha quedado como un peñón aislado por fuertes pendientes, quedando perfectamente delimitada por elementos físicos característicos del Tajo y por las murallas medievales. El resultado de ello, ha sido una morfología urbana totalmente adaptada a su emplazamiento y la expansión de unos bordes muy peculiares.

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.1. Descripción de la estructura territorial urbana

El origen de esta zona, la más antigua de la ciudad, parece estar en antiguos poblados ibéricos teniendo una continuidad, según diversos autores, en la época romana en la denominada Arunda, si bien los restos romanos encontrados hasta la fecha son bastante escasos.

Sin embargo, será en la época musulmana cuando la Ciudad toma verdadera importancia, convirtiéndose en una gran entidad urbana y alcanzando su extensión actual y su peculiar estructura urbana, propia de la concepción urbana islámica, que ha perdurado hasta nuestros días. Por ello hoy día "La Ciudad", denominada así desde la conquista, se corresponde exactamente con la medina musulmana y queda emplazada en medio de los dos barrios periféricos (El Barrio de San Francisco y el Mercadillo).

Perspectiva del Puente Nuevo, inserción en el tejido urbano (El Mercadillo y La Ciudad), extraído del PGOU Ronda 1994.

Así pues, con la llegada de los musulmanes, la avenida romano – visigótica se va a consolidar y a extender y aparecen los elementos urbanos característicos de las ciudades musulmanas: ciudadela (castillo), mezquita mayor, zoco, la plaza de la Mezquita Mayor, murallas y puertas arrabales. De ellos, muchos han permanecido como elementos estructurantes de esta zona.

Tras la conquista cristiana (1485) y durante todo el siglo XVI, se procedió al reparto y a la reparación de los destrozos realizados. El trazado de la ciudad musulmana no cambió apenas, conservando su tortuosidad e irregularidad, sólo se llevan a cabo algunos ensanchamientos de calles, remodelación de algunas viviendas y ampliación de plazas de reducido tamaño como la Plaza Mayor (donde posteriormente se instalarán el Ayuntamiento, la cárcel y la Iglesia Mayor construida sobre la antigua mezquita).

Durante los siglos siguientes, lo más significativo va a ser la adaptación de la Ciudad musulmana a las necesidades cristianas, construyéndose numerosos edificios religiosos (la Iglesia Mayor, el Convento de Santo Domingo, el Convento de Santa Isabel de los Ángeles, la Iglesia del Carmen, etc.). En esta época, esta zona se consolida el centro civil y religioso donde se desarrollaba la vida comercial y administrativa, siendo el eje principal la calle Armiñán.

A partir de finales del siglo XVIII sufrirá un gran declive ya que tras la construcción del Puente Nuevo toda la actividad se trasladó a la zona del Mercadillo, instalándose un nuevo Ayuntamiento en la Plaza creada a la salida del puente. Este abandono de "La Ciudad" fue progresivo y dio lugar a la ruina de numerosos edificios y calles.

Posteriormente durante el siglo XIX se hicieron algunos proyectos de reforma interior y apertura de nuevas calles, en un intento de acomodar el área a las nuevas necesidades económicas imperantes, pero no llegaron a hacerse realidad. Ni siquiera la desamortización supuso, como en otras ciudades, reformas urbanas importantes dándose sólo un cambio de uso de algunos edificios religiosos.

Este estado de decadencia ha continuado prácticamente hasta los años 70, cuando se instaló el Ayuntamiento en la Plaza Mayor de la Ciudad con el objetivo de revitalizar este núcleo. También con la misma intención se han realizado desde los años 60 algunos proyectos de restauración de edificios, murallas, etc.

Este área por su carácter histórico contiene un gran número de hitos urbanos que la caracterizan, entre los que destacan: las murallas y puertas medievales, el Puente Romano, el Puente Viejo, el Puente Nuevo, el Convento de Santo Domingo, el Palacio de Salvatierra, la Casa del Rey Moro, la Casa del Gigante, la Iglesia de la Paz, la Iglesia del Carmen, el Palacio de Moctezuma, la Iglesia Mayor, el Convento de la Caridad, el Convento de Sta. Isabel de los Ángeles, la Iglesia del Espíritu Santo, el emplazamiento del antiguo castillo…
La principal característica de este área, desde el punto de vista de su tipología edificatoria, es su homogeneidad y uniformidad así como su adaptación al em-

plazamiento, destacando sólo algunos hitos visuales prominentes. Estos hitos urbanos, por su monumentalidad y mayor elevación, son vistos desde diferentes puntos, desde dentro y desde fuera, caracterizando la zona.

La estructura viaria de esta zona es una fiel permanencia de la musulmana, caracterizándose por su estrechez, la irregularidad y los quiebros, faltando ejes principales de comunicación. No obstante, estos caracteres le proporcionan una gran riqueza ambiental.

El tejido viario es muy complejo y sinuoso. Domina un eje principal (calle Armiñán) que supone la prolongación urbana de los caminos de acceso. Este eje es el único acceso por esta parte de la Ciudad, y a partir del mismo surgen numerosas vías secundarias muy quebradas y estrechas, en su mayoría peatonales, ya que en su origen, en época musulmana, surgieron por yuxtaposición de las casas y no por un trazado con tal fin.

No existen apenas plazas, destacando la Plaza de la Duquesa de Parcent donde se sitúa el centro religioso-administrativo y la del Campillo donde se encontraba una puerta de entrada a la Ciudad.

Podemos distinguir dentro de la Ciudad tres unidades morfológicas:

1. Barrio del Espíritu Santo, cuyo origen está en el Arrabal Alto musulmán. Limitado por la calle de las Imágenes por el Norte y el Oeste y por las murallas por el Sur y Este. A pesar de su reducido tamaño, contiene importantes elementos urbanos históricos como la Puerta de Amocábar, la Puerta de Esparteros o de la Judería, la Iglesia del Espíritu Santo y las murallas en general.
2. Parte Oeste de la Ciudad. Se trata de la zona comprendida entre calle Armiñán y la cortadura occidental del Tajo. Contiene, desde el punto de vista urbano, el mayor número de elementos históricos singulares, la totalidad de los equipamientos del área y un mayor dinamismo. Y desde un punto de vista social, contiene una población con un mayor nivel de vida: lo que trae consigo también un mejor estado de la edificación.
3. Parte Este de la Ciudad, que posee también numerosos elementos urbanos de gran interés, pero es una zona más deteriorada con un gran abandono de muchos de sus elementos. Aquí no hay equipamientos de ningún tipo y existen bastantes viviendas modestas en estado ruinoso.

Actualmente, en esta zona el uso principal es residencial pero también existe un importante uso institucional. Tradicionalmente, en estas zonas se han asentado las familias de mayor poder económico.

- Barrio San Francisco.

El área que señalamos como “San Francisco” o “El Barrio” se sitúa al Suroeste de la ciudad antigua, extramuros del recinto fortificado. Queda limitada al Norte por las murallas medievales; al Sur por el ex-convento de San Francisco y la urbanización de la Pila Gaspara; al Este y Oeste por el campo. Se trata de una zona, en general, bastante llana con algunos montículos de considerable pendiente en el borde Este, que han supuesto una barrera al desarrollo urbano.

El Barrio de San Francisco empezó a surgir y a tomar importancia como tal después de la conquista cristiana. Anteriormente, lo que existía a la salida de la Puerta de Almocábar era un cementerio y también una explanada donde se realizaban los ejercicios ecuestres y que daría origen a la plaza existente actualmente, convertida en centro articulador. Desde dicha plaza parten varias vías longitudinales en forma radial hacia el Convento de San Francisco y hacia el camino de Gaucín – Campo de Gibraltar, siendo cortadas por algunas calles transversales. En conjunto, se trata de un trazado bastante regular de creación renacentista y sobre una topografía bastante plana.

Realmente, el Barrio tuvo su origen en el asentamiento de mercaderes a la entrada de la ciudad, los cuales vendían sus mercancías en este lugar para evitar el pago de los excesivos impuestos que se les obligaba a pagar en el interior de la ciudad. Así, surgirían unas primeras barracas que pronto se extenderían siguiendo los caminos de salida hacia Gaucín – Gibraltar y tomando como punto de referencia el Convento de San Francisco que se había construido junto al camino, como es habitual en esta época, emplazándose donde estuvo el campamento de Don Fernando en la toma de la ciudad.

El Barrio fue aumentando poco a poco su caserío extendiéndose desde la Puerta de Almocábar hasta el Convento de San Francisco, que le dio el nombre

y que actuó como polo de atracción del desarrollo urbano. La práctica totalidad de su desarrollo se produjo durante los siglos XVI y XVII, produciéndose un fuerte aumento debido al levantamiento de los moriscos de la Serranía en 1568, lo que produjo la huida de los repobladores de la zona que se instalaron en este lugar. Después de esta época, no se produce ningún crecimiento de importancia, salvo las lógicas remodelaciones de casas y algunas actuaciones urbanísticas tales como instalación de fuente, empedrado de las calles, etc.

Sólo recientemente se ha producido una extensión del Barrio de San Francisco debido a la aparición de las viviendas unifamiliares de la Pila Gaspara, así como la restauración de la Plaza.

A pesar de su reducida extensión, el Barrio presenta, además de las murallas que conforman el frente Norte de la plaza, varios hitos urbanos: la Plaza de San Francisco, el exconvento de San Francisco fundado por los Reyes Católicos, la Iglesia de Nuestra Señora de Gracia construida también tras la Reconquista y el Convento de franciscanas del Patrocinio de San José del siglo XVII.

Presenta una gran homogeneidad formal, resultado de una edificación que presenta un buen estado y que alberga un uso mayoritariamente residencial, donde las otras actividades se reducen a pequeños talleres compatibles con la vivienda y conformado por edificios de altura, de una o dos plantas, de carácter rural, es decir, de una planta con altillo y corral. No hay elementos arquitectónicos que sobresalgan a excepción del exconvento de San Francisco, fundado por los Reyes Católicos, el convento de las Franciscanas y la iglesia de Nuestra Señora de Gracia. La morfología del trazado es sencilla, presenta un centro articulador (la Plaza de San Francisco), de donde parten varias vías longitudinales en forma radial hacia el convento y hacia el camino de Gaucín-Gibraltar. Estas vías están cortadas por algunas calles transversales conformando un conjunto muy regular, bien ordenado y con un trazado viario bien trabado, a lo que contribuyó el ser un barrio de creación renacentista y ubicarse en una zona bastante llana. Se encuentra bien conectado a las vías principales (Crta. De San Pedro y Ctra. De Gaucín).

Existe en esta zona un amplio abanico de terreno, delimitado por las carreteras de San Pedro de Alcántara y la de Gaucín, que ha de ser tenida en cuenta como área de nueva extensión de la Ciudad ya que es una zona bien comunicada, de topografía suave en general, y en la que las construcciones se pueden ubicar sin que afecten a la percepción formal de la Ciudad histórica. Hasta ahora la extensión ha sido muy escasa pero debido únicamente a razones sociológicas basado en que la zona del Mercadillo tenía un mayor dinamismo frente al barrio, ocupado por una población de labradores.

- Barrio de Padre Jesús.

El barrio de Padre Jesús se sitúa en la parte baja del Mercadillo, quedando limitado al Norte por el ensanche histórico de los siglos XVIII y XIX (Calle Villanueva, Ermita, Virgen de los Dolores y Puya), al Sur y al Oeste por el Tajo y al Este por el barrio de las Peñas (Calle Peñas).

Este área se desarrolló a partir de la conquista cristiana, aunque parece ser que en la época musulmana hubo algún asentamiento en turno a la calle Real y quizás también alguna población mozárabe en torno a la ermita de la Oscuridad. Asimismo, según algunos autores, pudo darse algún asentamiento romano a la salida del Puente Romano.

Pero el verdadero desarrollo de la zona se va a produ-

cir tras la Reconquista y, al igual que ocurrió en el barrio de San Francisco, se debió al asentamiento de los mercaderes en el Ejido existente a la salida del Puente Viejo para evitar el pago de los impuestos exigidos por comerciar en el interior de la ciudad.

Este hecho fue el germen del barrio que, rápidamente, se extendió en torno a la Parroquia de Santa Cecilia (llamada posteriormente Parroquia de Padre Jesús) que se convertiría en la razón de ser de la nueva extensión y en su elemento estructurador. El trazado de este área se fue haciendo más irregular debido a la necesidad de adaptarse a la topografía del sitio, que presentaba fuertes pendientes.

Así, durante los siglos XVI y XVII se fue engrandeciendo y sus límites llegarían más o menos a la Posada de las Ánimas y calle de los Vicentes por el Norte y por el Este al barrio de las Peñas.
En esta época, el barrio alcanzaría su mayor auge ya que el centro religioso-comercial se va a trasladar en torno a la calle Real e incluso, según la tradición oral, llegó a instalarse en alguna ocasión el Ayuntamiento. En el año 1616 se produce un hecho histórico que origina el desarrollo de la nueva ciudad hacia el llano. Se trata de la inundación e incomunicación que sufrió el barrio surgido alrededor de la parroquia de Santa Cecilia por la obstrucción del Puente Viejo. Esto hizo pensar en la necesidad de comunicar la ciudad por la parte más alta.

Como consecuencia, a partir del siglo XVIII el caserío empezó a extenderse por la parte llana del Mercadillo y tras la apertura del Puente Nuevo la extensión fue rapidísima, trasladándose la actividad mercantil y administrativa a esta nueva zona, de forma que el núcleo del barrio del Padre Jesús que entrará en declive, dejando de ser el centro comercial y religioso, marchándose también los feligreses de la parroquia de Santa Cecilia hacia los nuevos centros religiosos del Mercadillo situados en zona de más fácil acceso.

Imagen barrio San Francisco

Este barrio, aunque no muy extenso, alberga también bastantes hitos urbanos debido a su carácter histórico. En primer lugar, cabe señalar el Puente Romano y el Puente Viejo que comparte con el área de "la Ciudad". Tiene además la Iglesia del Padre Jesús y el Convento Madre de Dios como edificios religiosos históricos a los que se unía antes de su desaparición el Convento de los Trinitarios Calzados situado al final de C/ Real. Además existen otros elementos singulares como La Fuente de los Ochos Caños, la Posada de las Animas donde se dice que estuvo Miguel de Cervantes y la ermita mozárabe de la Oscuridad, actualmente oculta por las casas.

Este área, al igual que el resto de la ciudad histórica presenta una gran homogeneidad no existiendo elementos distorsionantes de la forma, a pesar de tener una topografía irregular, de grandes pendientes. Sólo destaca su elemento estructurador y razón de ser: la Iglesia de Padre Jesús.

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

Existen dos vías principales, la calle Santa Cecilia y la calle Real, que parten de un mismo punto, de la pequeña plazuela que se formó a la salida del Puente

Viejo y en torno a la Parroquia de Padre Jesús.

Es un área fundamentalmente residencial aunque con una importante bolsa de suelo de uso institucional por los equipamientos que contiene. La zona en general está ocupada por población modesta, y de nivel de vida medio, aunque existe en los bordes asentamientos de población marginal. Actualmente se observa una puesta en valor de sus espacios con una cierta demanda de viviendas por parte de algunos sectores con mayor nivel de vida. Puntualmente también existen algunas viviendas señoriales en población de alto nivel de vida localizados en las manzanas del límite Norte, próximas a la parte llana del Mercadillo.

- El Mercadillo (el Ensanche Homogéneo).

Esta área se sitúa en el llano del Mercadillo, quedando limitado al Norte por el ferrocarril y el Tajo; por el Sur el barrio de Padre Jesús; por el borde Sureste las calles Villanueva, Ermita, Virgen de los Dolores, Puya y San Vicente de Paúl; por el Oeste el área de la Cornisa del Tajo (C/ Dr. Fleming y Virgen de la Paz); y por el Este, la Ciudad Jardín.

Esta zona empezó a surgir en un primer momento, por la continua extensión del caserío desarrollado en torno al barrio del Padre Jesús, pero realmente cuando toma su gran impulso va a ser a raíz de la construcción del Puente Nuevo, a finales del siglo XVIII. A partir de entonces el desarrollo urbano será espectacular, ocupándose toda esta zona siguiendo los caminos de salida hacia Sevilla, Málaga y Setenil. Este crecimiento continuará hasta la guerra de la Independencia que supuso un detenimiento del desarrollo general de la Ciudad.

Hacia 1813 esta zona se encontraba casi con la misma extensión que en la actualidad. Durante el siglo XIX no creció mucho aunque tras la llegada del ferrocarril (1892), con una estación en el llano del Calvario, van a surgir un importante núcleo de industrias apoyadas en aquel y que van a ocupar una serie de grandes manzanas que van a ir completando la extensión del área. Los últimos espacios vacíos existentes entre estas manzanas y la vía férrea se han ido ocupando a partir de los años 50 del presente siglo en los que se ha asistido a una gran renovación del caserío, apareciendo numerosos edificios de gran altura sobre todo en torno a las vías principales (calle Sevilla, calle Dr. Fleming, avenida de Andalucía, calle Setenil).

Este área, de perfil prácticamente llano, se ha caracterizado históricamente por su homogeneidad, basado en un trazado regular y octogonal de su estructura viaria, con sus calles trazados a cordel, en sus manzanas regulares y en su perfil continuo, con edificios de altura similar. Sin embargo, en una época relativamente reciente, se rompió esa forma homogénea y su escala, provocada por la continua aparición del edificio de gran altura que han originado una cierta distorsión de su imagen. El resultado de la creación de este área será la permanencia hasta hoy de una malla vial muy densa y permeable, siendo sus vías básicas la avenida de Málaga y su prolongación por la calle Vicente Espinel, la calle Sevilla y la calle Setenil que, en definitiva, suponen los antiguos caminos de acceso a la Ciudad a partir de los cuales se estructura el ensanche. Existen en el área varios nudos importantes como resultado de la confluencia de varios vías: la Plaza de calle Abela, la Plaza de España, la Plaza del Ahorro y la Plaza de los Descalzos.

Podemos distinguir en este área dos unidades morfológicas: una se corresponde al ensanche histórico de los siglos XVIII y XIX y llegaría hasta las calles Laurría, Sevilla y avenida Victoria, aproximadamente, y se caracteriza por ser un área fundamentalmente residencial de manzanas cerradas. La otra unidad quedaría limitada, por las calles antes mencionadas y por el ferrocarril, y se caracteriza por ser una zona en la que, desde finales del siglo anterior, se instalaron numerosas industrias apoyadas en el ferrocarril dando lugar a grandes manzanas, características del parcelario industrial. A ellas se han añadido desde los años 50 del siglo pasado nuevas parcelas residenciales a la vez que se va produciendo la renovación de las instalaciones industriales. Aunque se han entremezclado

Iglesia Padre Jesús

diversos tipos de construcciones no se han alterado el trazado regular del ensanche histórico y las manzanas se han alineado respetando la prolongación de las vías trazadas.

Además de ser un área principalmente residencial es la zona que contiene un mayor uso terciario de la ciudad, junto a la Cornisa del Tajo. Aquí se encuentra instalado el centro comercial de la ciudad en las calles Virgen de la Paz, Vicente Espinel, Plaza del Socorro y en los entornos inmediatos a ellas. Igualmente aquí se concentra el mayor número de entidades bancarias y de edificios hoteleros. En general, la población residente es de nivel medio y su característica principal desde el punto de vista social es que en su mayoría se dedican a actividad del sector servicios (el más importante de Ronda), lógicamente por la amplia presencia de estos en la zona. El uso industrial es escaso y compatible con el residencial y terciario puesto que se trata de pequeños talleres o almacenes.

- La Cornisa del Tajo (Tajo- Alameda, Alameda).

Esta singular área se sitúa en la parte más occidental del Mercadillo. Es una zona prácticamente llana, limitada al Norte, Sur y Oeste por la cortadura que supone el Tajo, al Este por las calles Dr. Fleming y Virgen de la Paz, que la separan del "Ensanche Homogéneo".

Este área comenzará a desarrollarse a partir de la apertura del Puente Nuevo (1793) utilizándose desde el primer momento como una zona para el establecimiento de equipamientos e instituciones públicas y, por tanto, sin contar apenas con un uso residencial.

Las únicas construcciones que había en la zona con anterioridad a la apertura del puente eran el Convento de la Merced -del que hoy sólo queda la Iglesia-. Por su parte, la Plaza de Toros se construiría prácticamente al mismo tiempo que el Puente (1785).

Con la apertura del Puente Nuevo, el centro de gravitación de Ronda pasó al otro lado del mismo, donde se constituye la Plaza Nueva en la que se instalará el nuevo centro cívico, administrativo y comercial, convirtiéndose este espacio en nudo articulador entre la ciudad antigua y la ciudad nueva.

En torno a dicha plaza se instalarían el nuevo Ayuntamiento y el Mercado (hoy desaparecido) y desde ella se trazó una gran avenida que culminaba en el Convento de la Merced. Esta avenida prolongada luego hacia el Norte, se convertiría en uno de los ejes estructurantes de esta zona en los que se apoyaría el nuevo trazado tan regular del Mercadillo.

Entre la Avenida (llamada entonces de San Carlos) y el Tajo, se proyectó también un paseo público que se realizaría en la primera década del siglo XIX, conformándose la Alameda del Tajo, que se convertiría en el límite de las construcciones de este área hasta comienzos del siglo XX.

Las primeras décadas del siglo XX fueron de bonanza económica para Ronda, siendo durante este tiempo cuando se construyó el singular Hotel Victoria que ocupa la parte más septentrional de este área, el Paseo de la Cornisa del Tajo, el Teatro Vicente Espinel y el Asilo de ancianos. El resto de construcciones que existen actualmente han surgido a partir de los años 60, acentuándose el carácter institucional de este área, en cuanto a equipamientos se refiere.

Debido a ese carácter y a su peculiar desarrollo urbano este área cuenta con importantes hitos urbanos realizados por el singular emplazamiento de la zona en cornisa de gran belleza paisajística. De estos hitos podemos destacar el Puente Nuevo, el edificio del antiguo Ayuntamiento, la Plaza de Toros, la Iglesia de la Merced, el antiguo Asilo de Ancianos y el Hotel Victoria. Asimismo existen espacios muy significativos como la Plaza Nueva, la Alameda del Tajo o el Paseo de la Cornisa.

Se trata de un área que, por su singular emplazamiento y por los hitos urbanos que contiene, posee uno de los perfiles urbanísticos más singulares de Ronda, tanto desde dentro de la ciudad como desde fuera. Aunque hay gran heterogeneidad constructiva el área está bien ordenada sin que existan elementos distorsionantes de la forma.

A excepción de las avenidas Virgen de la Paz y Dr. Fleming, que sirven de límite a este área y que son los elementos viarios más importantes, se puede decir que la red viaria de la zona está basada esencialmente en paseos peatonales y espacios públicos libres que sirven de enlace entre unas zonas y otras. Esto le da un carácter de área reservada para el ocio y esparcimiento de los ciudadanos.

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.1. Descripción de la estructura territorial urbana

Se trata de un área con uso fundamentalmente institucional (equipamientos) en el que el espacio residencial es muy reducido, presentando un carácter muy definido como zona de esparcimiento, paseo y ocio.

En 1971 el Plan Especial de la Cornisa del Tajo fue aprobado. Con él, se propone ordenar la zona entre la Avenida Virgen de la Paz y la Cortadura del Tajo, lo cual dará lugar a la destrucción de algunos edificios singulares como fue el Teatro Vicente Espinel. Otra importante decisión será el traslado del Ayuntamiento de la Plaza Nueva a la Plaza Duquesa de Parcent, junto a la Iglesia Mayor, con la intención de activar el casco histórico. Sin embargo, esto produjo una desactivación del nudo de articulación entre la ciudad antigua y moderna, la Plaza Nueva.

- Borde Suroeste.

Este área se sitúa en la parte Sureste del Mercadillo, estando formada prácticamente en su totalidad por el borde topográfico que han formado los elementos físicos. Queda limitada al Norte por el Ensanche Homogéneo, la Ciudad Jardín y las viviendas sindicales (C/ San Vicente Paúl, Pasaje del Matadero y Avda. De Málaga); al Sur por el campo; al Oeste por las peñas (C/ Peñas) y al Este por la Barriada de los Pérez Sánchez.

La abrupta topografía que presenta es la que ha marcado a esta zona como un área marginal respecto a la estructura del resto de la ciudad, ya que el borde tan pronunciado la ha aislado de las áreas circundantes.

Este área empezaría a consolidarse a partir de los años 50 del siglo pasado, consecuencia de la llegada masiva de población proveniente de la crisis económica y social de la próxima serranía. Esta llegada masiva originó la aparición de numerosas viviendas autoconstruídas, de poca calidad, donde se instalaría gran parte de la población emigrante, que por falta de recursos no podían adquirir viviendas más dignas, conservando ese carácter autoconstructivo hasta la actualidad.

Para finales de los años 60 ya casi se había alcanzado la extensión actual del área con la instalación del Hospital de Santa Bárbara hacia 1958, el Colegio Vicente Espinel y el Cuartel de la Guardia Civil en la década de los 60.

Imagen Área Borde Suroeste, "Google maps"

La mayor parte de las viviendas son autoconstruídas, dando lugar a una zona de infraviviendas (prácticamente chabolas) tras el Hospital de Santa Bárbara. No obstante, existen también algunas promociones de viviendas modestas en las que se observa que se siguió cierta ordenación, siendo a partir de la década de los 70 cuando empezaron a construirse una serie de bloques plurifamiliares en los terrenos de Villa María, Villa San Juan y en El Calesía.

La estructura viaria es muy débil. Sólo existe un eje de alguna entidad, la calle Tomilla, que recorre el borde con un trazado sinuoso para poder salvar las pendientes. El resto de vías son muy estrechas, existiendo muchas calles escalonadas con lo que los accesos se ven dificultados. Sólo en la parte Norte del área, donde se acaba el borde, existe un viario bien trazado con amplias calles (C/ San Vicente de Paúl y calle Granada).

Dentro del área podemos distinguir dos zonas diferenciadas entre sí. Una sería la formada por las viviendas autoconstruidas y ocuparía la parte de las Peñas y todo el borde hasta la zona del Matadero. Este parte es la que presenta un carácter más caótico. La otra zona comprendería la parte Norte, formada por viviendas populares adosadas, por edificación exenta en bloque plurifamiliar y por algunas viviendas autoconstruidas. Aquí existe un mayor orden, aunque presenta también problemas de acceso debido a las pendientes tan acusadas del borde topográfico que, en definitiva, es el que marca el carácter de todo el área.

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.1. Descripción de la estructura territorial urbana

El área presenta un uso residencial prácticamente en su totalidad, aunque existen algunas industrias en la parte del Calerín. En cuanto a las características sociales de la zona hay que señalar que, excepto en la parte Norte, donde se asienta una población de nivel medio, en el resto de la población es de condición muy modesta.

En la actualidad apenas se observa crecimiento, aunque siguen apareciendo algunas autoconstrucciones de mayor calidad sin ordenación previa. Así pues, se trata de un área de reciente desarrollo en la que no existen hitos urbanos ni otros elementos construidos singulares.

- La Ciudad Jardín.

El área denominada la "Ciudad Jardín" se sitúa entre el Ensanche Histórico y el Ensanche Heterogéneo, producido a partir de los años 50. Esta zona queda limitada al Norte por el ferrocarril (concretamente la estación), al Sur por la C/ Granada y la Avda. De Málaga, al Oeste por el área del Ensanche Homogéneo (C/ Dr. Carrillo Guerrero y Avda. Marínez Astein) y al Este por el área del Ensanche Noroeste (C/ Cádiz y parte de la C/ Ricardo Navarrete).

Este área empezaría a desarrollarse a finales de los años 20, con la construcción de la Avda. Martínez Astein o Avda. De la Estación sobre un antiguo camino construido hacia 1892 para facilitar el acceso de las gentes y carruajes de la estación a la ciudad y viceversa. Hacia 1934 ya se habían construido algunas viviendas y para entonces la Avda. Martínez Astein, unida al camino del Hotel Reina Victoria, actuaba como una circunvalación desde el acceso por la Carretera de Málaga – Campillos hasta la salida a Sevilla.

La Guerra Civil supuso que el desarrollo urbano se detuviera hasta los años de la posguerra, cuando comenzó a reanudarse lentamente el crecimiento de la Ciudad Jardín.

El trazado tan regular de las manzanas se debe al ensanche proyectado a principios de los años 40 sobre las actuales calles Jaén, Cádiz, Ricardo Navarrete, Marcos de Obregón y la Avda. De Málaga, siendo a finales de los años 60 cuando la Ciudad Jardín alcanzó el desarrollo y la morfología que actualmente conocemos.

La estructura viaria está bien ordenada y trabada, apoyada en la citada avenida Martínez Astein, que supone un espacio entre el Ensanche Histórico y la nueva extensión de la ciudad al Noroeste. Esta avenida, apoyada sobre la Estación, supone además una entrada-paseo de la ciudad. Todas las vías son amplias y en especial la citada avenida que se encuentra bien ajardinada y con abundante arboleda lo que, unido al carácter de las edificaciones de la zona, proporciona un conjunto de gran calidad ambiental y urbana.

Estamos ante una de las zonas de menor densidad de la ciudad presentado, en general, un carácter homogéneo y ordenado, ligeramente alterado por una inadecuada renovación tipológica.

En definitiva, se trata de una zona con un desarrollo muy prolongado en el tiempo lo que ha dado lugar al adosamiento de tipologías plurifamiliares en solares vacíos debido al crecimiento desmesurado de la ciudad. No obstante, aunque la tipología unifamiliar inicialmente proyectada para este área se mantuvo en gran parte, estamos asistiendo a un proceso de renovación puntual que conlleva la sustitución de las viviendas unifamiliares por edificaciones plurifamiliares.

- Ensanche Noroeste.

Este Ensanche se conforma con la construcción del barrio San Cristóbal (1948). Una propuesta urbana que, a pesar de su acierto en el diseño y tipología interna, obvia las lógicas que hasta ahora había man-

Imagen Ensanche Noroeste, "Google maps"

tenido la ciudad en su crecimiento. El borde Norte lo limita la vía del ferrocarril, y el borde Sur, lo limita la carretera de Málaga, que transcurre como la única vía de relación entre las piezas y de éstas con el resto de la ciudad.

Se trata de un crecimiento que responde a un concepto de ocupación de vacíos o residuos que dejaban las industrias, adosándose a ellas en muchas casos, urgida la ciudad a dar respuesta a la demanda de viviendas que provocaba la emigración que en oleadas acudía a Ronda proveniente de los núcleos rurales de toda la Serranía, y provocando una especie de "artefacto", sin estructura que lo dote de sentido urbano, y donde conviven operaciones populares, como la Unidad Vecinal de Absorción de las Casitas de Hierro (1964), las viviendas unifamiliares (casas baratas) del barrio Juan de la Rosa (1959-1964), polígonos plurifamiliares…, amén de instalaciones industriales de los años 60 y 70. La presencia del ferrocarril se convierte aquí en una auténtica muralla.

Por su propia génesis se trata de una zona con problemas de accesibilidad y de cosido entre las distintas piezas, que presentan un cierto carácter "autista", además de carecer de áreas de interrelación y de equipamientos acordes con la estructura de población y el tamaño de la zona.

- Borde San Rafael

Al Sur de la Avenida de Málaga se extiende lo que denominamos "Borde de San Rafael", y al Norte queda limitado al Norte por los terrenos que riega el arroyo de la Toma. Presenta la singularidad de que en esta zona la topografía se hace más suave, comenzado a perder las fuertes pendientes que presenta en el borde Suroeste más cercano al Centro Histórico.

Se ha desarrollado básicamente en los últimos veinte años, sobre antiguas industrias cárnicas o huertas lindantes con la Avenida de Málaga.

Su parte más occidental, presenta algunas unidades residenciales autoconstruidas o populares de principio de los años 70, y que conforman el tipo de desarrollo urbano que estructura el borde Sureste de Ronda. A partir de ahí la producción inmobiliaria empieza a ser más industrial y organizada, promoviéndose bloques como los de Villa San Juan, Bernabeu, la Rondeña (1988) o San Rafael (1977-1981), que confieren forma al Sur de la Avenida de Málaga.

Este área fue ido concentrando uno de los paquetes más importantes de equipamientos culturales, deportivos y de ocio (recinto ferial) de la ciudad, que en una estrategia de "acumulación de pérdidas" de centralidad originó un ámbito que reúne todas las condiciones para ser titulado como "no lugar", y a través del cuál la ciudad se difumina, teniendo como límite la ronda de circunvalación y sobre la que el Plan General vigente ha propuesto los crecimientos más significativos. Ya en nuestro siglo este ámbito que se difuminaba ha sido colmatado con la UE-19 aunque los equipamientos culturales mencionados y alguno más administrativo siguen por esta dirección de crecimiento de la urbe aunque hayan sido movidos de "solar".

- Las Delicias.

Se trata de un área delimitada por la carretera Ronda – El Burgo, la ronda de circunvalación y el territorio no urbano.

Suponía un gran sistema de equipamientos que, de forma inconexa y sin estructura viaria interna, recogía un polideportivo, un Colegio de Minusvalía, una Colonia Infantil, el Hospital General Básico de la Serranía y un instituto de BUP del Patronato Militar. En la actualidad recoge además el recinto ferial "Ángel Harillo" y algún uso de parcela industrial; habiendo perdido -pues ahora se sitúa al sur de Ronda en un nuevo edificio en la bifurcación de la A-397 con la A-369- el Hospital General de la Serranía de Ronda.

Este gran sistema de equipamientos es debido a una política de equipamientos descentralizado e interior a los barrios, para ir a localizarlos periféricamente sobre terrenos de propiedad municipal. La consecuencia de ello es la dificultad existente en cuanto al acceso y utilización para el ciudadano.

De esta forma, en las Delicias se han ido colocando las necesidades que en cada momento la ciudad iba solicitando, dando origen a un modelo concentrado de equipamientos públicos por la simple razón de que en estas posiciones periféricas era más fácil la obtención del suelo soporte necesario.

Este modelo concentrado se sigue consolidando en la actualidad con las recientes operaciones como fue el traslado del recinto ferial. Todo ello sin las necesa-

rias medidas de mejora de los accesos y reestructuración interior.

- Cañada Real.

Sobre el eje histórico de la Cañada Real de Granada y Córdoba que, a modo de directriz, sale del ángulo formado por la carretera Ronda – El Burgo y la carretera Ronda – Cuevas del Becerro, se han ido asentando linealmente todo un conjunto de casas populares, autoconstruidas o similares, que junto con el Molino de Don Félix y alguna que otra industria conforman el área de la Cañada Real. Su posición territorial asemeja a un barrio marginal, ajeno a la ciudad, al haberse cortado la continuidad del camino histórico de la Cañada Real por la Ronda de Circunvalación.

La Cañada Real parte de un punto que se ha constituido en eje central de las comunicaciones externas al pasar a partir de él la mayoría de las vías de comunicación de carácter territorial, incluido el ferrocarril.

- La Dehesa

La Dehesa se sitúa en el extremo noroccidental de Ronda, siendo sus límites los siguientes: al Norte, con la carretera de Sevilla; al Oeste con el Tajo; al Este con la carretera de Sevilla y con el ferrocarril; y al Sur con el Tajo y la barriada de la Sagrada Familia. Topográficamente se caracteriza por la presencia en su parte Oeste y Sur de la profunda cortadura del Tajo y por la existencia de fuertes pendientes en algunas partes.

Los orígenes de este área se remontan a la década de los 60 del presente siglo cuando, tras desatarse la crisis de la economía serrana, la ciudad se va a convertir en centro receptor de emigración de la comarca, lo que provoca que Ronda absorba una gran cantidad de población en esta década, produciéndose una gran necesidad de viviendas.

A partir de 1955, el Ayuntamiento ofrece el terreno necesario para la construcción de viviendas sociales en esta zona, concretamente 100 viviendas unifamiliares que constituirían la barriada Dr. Vázquez, acabada en 1963. Desde entonces, prácticamente todas las construcciones que se han realizado en dicha zona han correspondido a viviendas sociales. Las construcciones de la década de los 60, se completan con la creación de una capilla y de una gasolinera junto a la carretera de Sevilla, además de la construcción de 60 viviendas en régimen de cooperativa con una tipología unifamiliar.

En la década de los 70, apenas hubo construcciones en esta zona, siendo ya en los años 80 cuando se van a realizar dos grandes promociones de viviendas sociales. Hacia 1985 se construyen 397 vivienda que constituyen la barriada Constitución Española con una tipología de bloques plurifamiliares de 4 plantas, cuyo promotor fue el M.O.P.U. (antiguo Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo). La última promoción finalizó en 1988, fue llevada a cabo por parte de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía y está constituida por 101 viviendas de carácter unifamiliar y plurifamiliar. Después se ha seguido en construcciones de la misma índole, que han desaprovechado la orientación hacia la Cornisa del Tajo.

El área presenta una imagen heterogénea y desordenada debido a la gran mezcolanza tipológica existente y a la falta de claridad de un viario escaso y poco trabado, que solamente conecta en dos puntos con la carretera de Sevilla que es el único acceso que tiene, originando serios problemas de accesibilidad y conexión con el resto de la ciudad. Se trata de un área con una importante densidad y falta de diversificación social.

- El Fuerte.

Situada en la parte Norte de la ciudad, donde se ubica el cementerio de San Lorenzo, quedando delimitada al Norte por suelos urbanizables de carácter industrial, y al Sur y al Oeste por el ferrocarril. Su origen responde a la tenencia pública de terrenos, militares y municipales en esa zona.

Imagen La Dehesa, "Google maps"

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.1. Descripción de la estructura territorial urbana

La calle Fernando de los Ríos que luego se llamará Genal atraviesa El Fuerte longitudinalmente, de Este a Oeste. En el Suroeste del polígono se presentan grandes bolsas de equipamientos, como los Institutos de Enseñanza Secundaria, la Biblioteca Municipal, el Polideportivo, etc. En el Noroeste se sitúa la primera barriada de El Fuerte, formada por bloques plurifamiliares de edificación abierta, que por estar en alto se le conoce popularmente como Liang Shan Po (por la serie que estrenara TVE en 1978). Tras ellos y hacia el limite con el ferrocarril y la carretera de circunvalación en los últimos años ha crecido el tejido residencial a base de unifamiliares, conocidas como Los Lacasitos por tener cada adosada un color distinto. El resto de la extensión de El Fuerte es prácticamente de uso industrial (tiene su origen a mediados de los años setenta por iniciativa pública, concretamente de la Diputación Provincial de Málaga, con la intención de atraer nuevas actividades industriales a la ciudad, aunque para lo que realmente sirvió fue como contenedor de industrias y actividades que hasta ese momento convivían con los usos residenciales al Sur del ferrocarril).

Imagen El Fuerte, "Google maps"

Es de reseñar las pésimas comunicaciones de relación con la ciudad al no haberse sabido resolver de modo eficiente el salto del dogal ferroviario, lo que la convierte en un territorio fondo de saco donde a modo de contenedor indiferente tienen cabida usos diversos sin solución de continuidad con la ciudad, a pesar de su posición de centralidad y sus condiciones para ser la prolongación natural de la ciudad residencial.

- La Cimada y Los Prados, Los Ventorrillos, Puerto Sauco y los Villalones.

Son las pedanías de mayor importancia que se reparten por el término municipal de Ronda.

- Los Pinos.

Urbanización de unifamiliares aisladas situada en la carretera Ronda-Campillos a la altura del kilómetro 5.

- La Planilla.

Urbanización de distintas tipologías de unifamiliares situada al sur de Ronda entre el barrio de San Francisco y la carretera de San Pedro.

- La Cruz de San Jorge.

Nuevo crecimiento de Ronda por su borde de San Rafael hacia el sureste. Las trazas de los viales se encuentran construidas aunque la edificación aún no está colmatada en su totalidad y presenta numerosos solares.

- La UE-19

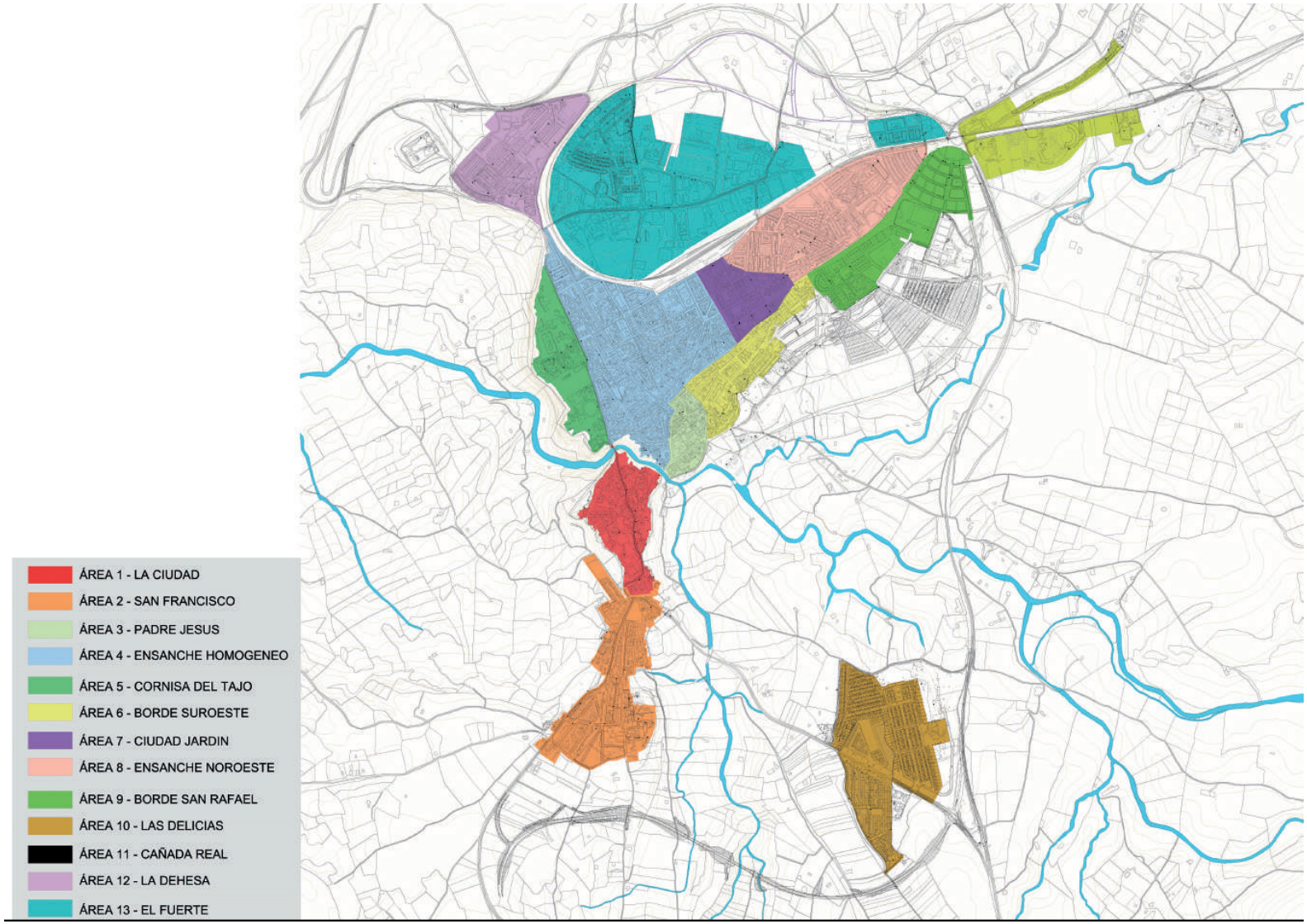
Desde el borde de San Rafael hasta el nudo de la carretera de circunvalación se presenta este reciente crecimiento de plurifamiliares en manzana cerrada articulados entorno a los Nuevos Juzgados e instalaciones del parque de bomberos.

- El Olivar de las Monjas

Plurifamiliares que completan el noreste del polígono de El Fuerte delimitadas por el ferrocarril y la carretera de circunvalación.

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.1. Descripción de la estructura territorial urbana



Esquema distribución y localización de barrios en Rnda, extraído del documento borrador del PMVS de 2017

6.1.4. Red de transporte y comunicaciones.

6.1.4.1. Red viaria territorial.

Cabe señalar que, por lo general, el estado de conservación de las vías no es el más idóneo, lo que dificulta la conexión territorial de Ronda con los municipios y provincias que la rodean. Las principales vías de comunicación territorial son:

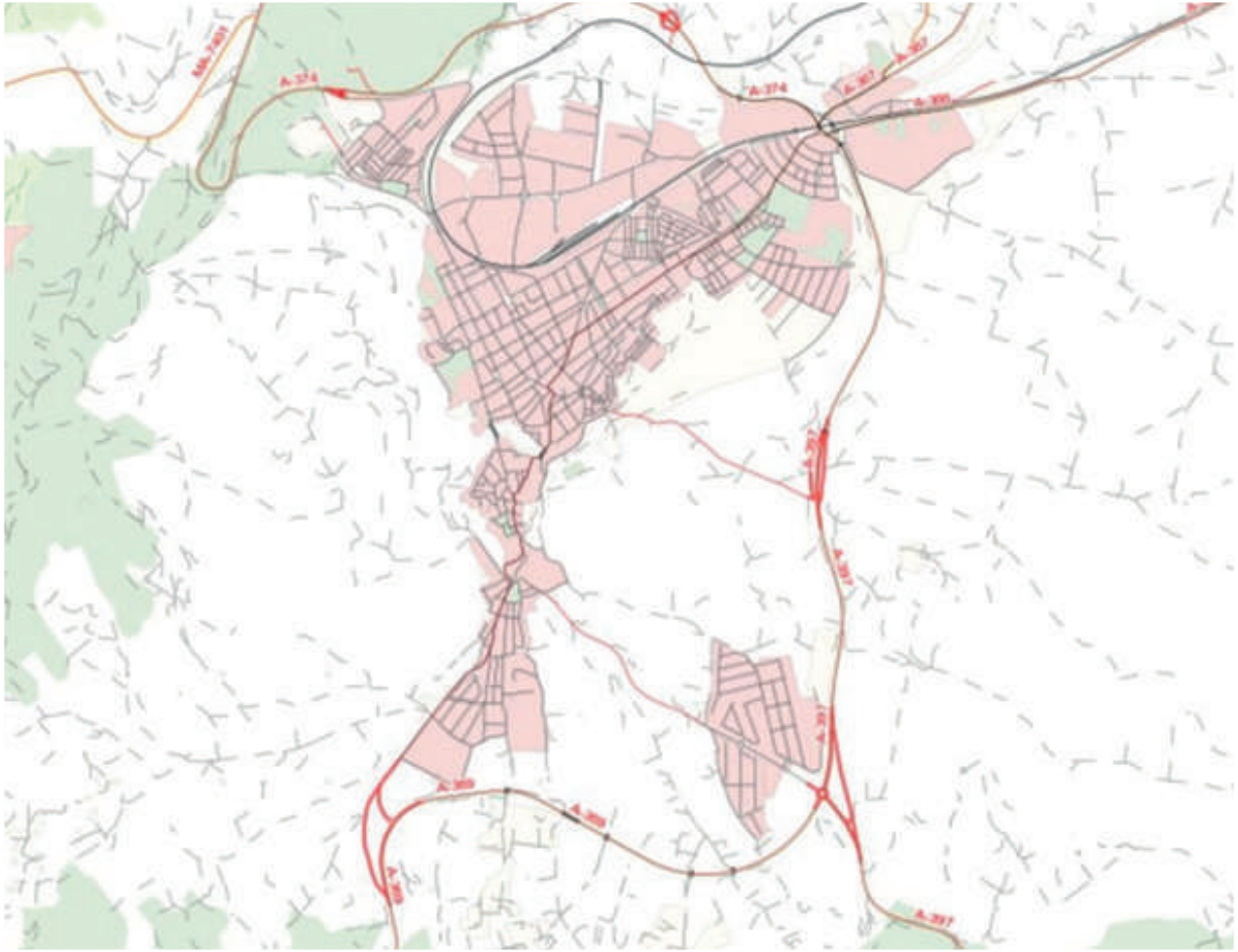
- Red Básica A-397 de Ronda a San Pedro de Alcántara: Enlaza Ronda con la Autopista del Mediterráneo AP-7. Posee una longitud de 48,67 Km. Su estado de conservación es bueno, a pesar de que su morfología es tortuosa (una carretera de montaña que atraviesa la Sierra de las Nieves).

- Red Básica A- 374 de Algodonales a Ronda: enlaza con Montecorto y su final es la A-367 de Ronda. Posee una longitud de 33,79 Km.

- Red Básica A-369: atraviesa Benadalid y Algatocín y tiene su final en Gaucín, desde donde continúa hacia la Bahía de Algeciras. Posee una longitud de 36,38 Km.

- Red Básica A-367: tiene su origen en la A-357 de Ardales, y une con Cuevas del Becerro, tiene una longitud de 44,29 Km. A pesar de su importancia, conecta con Málaga, su estado de conservación es bastante deficiente.

- Red Básica A-366: enlaza con la A-7059 en Coín y posee una longitud de 62,18 Km. Pasa por El Burgo,



Jerarquía de red viaria, extraído de la Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado de Ronda.

Yunquera y Alozaina.

6.1.4.2. Movilidad peatonal dentro de la ciudad de Ronda.

La movilidad peatonal cuenta con numerosos factores positivos como son:

-La morfología urbana del Casco Histórico presenta calles de pequeña sección, anchura variable y ángulos imposibles, que no recomiendan la utilización del vehículo para desplazarse.

-El tamaño no excesivo del núcleo urbano, que puede ser fácilmente recorrido en torno a 15-30 minutos a una velocidad estándar del peatón, favorece la movilidad urbana.

-La concentración de equipamientos (tanto educativos, deportivos como asistenciales) y establecimientos comerciales en varias zonas muy localizadas del municipio, favorece realizar varias actividades a pie en un corto espacio de tiempo.

-La existencia de espacios naturales protegidos cercanos, siendo accesibles a pie.

Por otro lado, en contraste existen una serie de factores desfavorecedores:

-Una orografía con pendientes moderadas. En el núcleo urbano de Ronda existen una serie de pendientes insalvables. Esta circunstancia no favorece la movilidad en general de los habitantes, pero especialmente la de las personas con movilidad reducida.
-Gran número de vías distribuidoras que se caracterizan por ser discontinuas e irregulares, con grandes saltos de altura de la acera sobre la calzada.

-La inexistencia de red urbana, sin una lectura global del sistema. No están reconocidas ni expresadas las rutas y no existe un análisis de los grandes destinos peatonales.

-La ocupación de los ámbitos potencialmente peatonales como aparcamiento. La utilización de plazas y paseos públicos de apreciable calidad paisajística para estacionamiento de vehículos.

-La densidad del tráfico motorizado es importante con un factor de inseguridad e insalubridad que repercute negativamente en la calidad del desplazamiento peatonal.

6.1.4.3. Movilidad ciclista.

En el caso de Ronda, las moderadas dimensiones del núcleo urbano, hacen de este medio de transporte uno de los más accesibles para la ciudadanía. La existencia del espacio natural de la serranía, ya no sólo con valor agrícola, sino sobre todo con valor recreativo, le proporciona un valor añadido a la posible generación de una red ciclista. Estas condiciones justifican la utilización de este modo de transporte, que encuentra su peor enemigo en la inseguridad que puede suponer la convivencia con modos de transporte motorizados. Pese a las idóneas condiciones para la movilidad ciclista con las que podría contar el municipio, en la actualidad, sólo existen carriles bici en alguna de las nuevas urbanizaciones del extrarradio (Urbanización de La Planilla).

6.1.4.4. Transporte público.

Las dimensiones del municipio y de su población justifican la existencia de una infraestructura de transporte colectivo urbano e interurbano. Los desplazamientos se pueden llevar a cabo a través de autobuses urbanos, autobuses interurbanos, servicio de taxis o transporte ferroviario (sin embargo, el más usado con diferencia es el transporte en vehículo privado, fundamentalmente turismo):

1) Líneas de transportes públicos urbanos: Existen en Ronda tres líneas de autobuses urbanos que permiten el transporte y la accesibilidad a los servicios públicos principales (se ha estimado un número de 8.000 viajes/año en las líneas de transporte público urbano):

- Línea 1 de autobús urbano. Comunica el centro de la ciudad, principalmente con las barriadas de mayor densidad de población.
- Línea 2 de autobús urbano. Comunica las barriadas más alejadas con el centro urbano.

- Línea 3 de autobús urbano. Tiene un recorrido parecido a la Línea 1, pero con un menor número de paradas, lo que le permite una mayor frecuencia de paso.

2) Servicio de transporte escolar: Surge de un convenio con la Consejería de Educación, actualmente es el Ente Público de Infraestructuras y Servicios Educativos quien lo gestiona.

3) Taxis: Actualmente el ayuntamiento tiene concedidas 19 licencias de taxi en el municipio, y existen una serie de paradas repartidas por las zonas más concurridas de la ciudad.

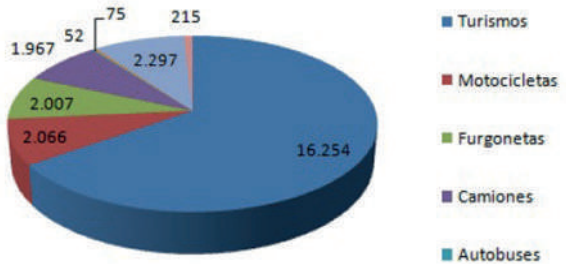
4) Ferrocarril: La línea de ferrocarril Bobadilla-Algeciras que atraviesa Ronda, fue construida en 1890. Una vía única sin electrificar y de trazado sinuoso, por lo que sólo alcanza velocidades de trayecto bajas. Algunos tramos ya se encuentran en obras para adaptar la línea a la alta velocidad. Desde la Estación de Ronda parten trenes directos con destino a Algeciras, Málaga, Antequera, Granada, Córdoba, Ciudad Real y Madrid. Ronda no posee combinación directa con ciudades tan significativas como Sevilla, Cádiz, Huelva, Jaén o Almería. El usuario que quiera realizar dicho trayecto, tendrá que disponer de transbordo.

5) Servicios de transporte interurbano: Los servicios actualmente en explotación que tienen origen y destino en Ronda tienen como término la estación de autobuses de Ronda (la cual tiene prevista una mejora de sus instalaciones en los próximos años). La localidad hacia la que existen una mayor cantidad de servicios desde Ronda es Málaga, seguida por Marbella y San Pedro. También es posible la conexión directa hacia Fuengirola, Torremolinos, Setenil y Sevilla. Las comunicaciones entre Ronda y la Andalucía occidental están bien cubiertas. Sin embargo, existen deficiencias importantes para comunicar el municipio con la Andalucía oriental.

6.1.4.5. Accesibilidad y situación del tráfico urbano.

La accesibilidad en el núcleo urbano va a estar condicionada, fundamentalmente, por el cortado provocado por la erosión del río, la garganta del "Tajo de Ronda", que genera estrechamientos en la calzada, calles en un único sentido, puntualmente calles con mucha pendiente, etc. Por barriadas, salvo la zona del Mercadillo y Avda. de Málaga, los demás sectores tienen calles estrechas y con pendiente, en los que es difícil trazar itinerarios peatonales que cumplan con la normativa sobre accesibilidad, especialmente en el casco histórico. En particular, las barriadas de Padre Jesús y Las Peñas son sectores con problemas graves de accesibilidad, donde sus calles presentan pendientes muy pronunciadas con barreras arquitectónicas de difícil eliminación. Por otro lado, en el barrio de La Ciudad, el principal problema es el pavimento, que no es adecuado para personas con movilidad reducida, ya que presenta innumerables irregularidades. En el resto de la ciudad, fuera del Casco Histórico, se presentan algunos lugares y puntos conflictivos más o menos diseminados por toda la ciudad (aceras sin rebajes, toldos a baja altura, obstáculos varios en las aceras, malas señalizaciones, etc).

Ronda no posee un tamaño tan grande como para que el principal transporte sea el vehículo propio. Sin embargo, si tiene un tráfico urbano intenso, e importantes problemas en su gestión. La densidad de tráfico es considerable en las principales vías interurbanas, siendo la suma de todas ellas una cifra cercana a los 18.000 vehículos diarios.



A partir de datos del directorio de empresas y establecimientos con actividad económica (IECA) 2015.

6.2.1 Análisis Socioeconómico de la Población y demanda residencial.

Se realiza el análisis socio-demográfico a partir de los datos estadísticos básicos existentes y se analiza la necesidad de vivienda de la población, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial, así como sobre la situación en materia de desahucios. Para la elaboración del mismo se ha recopilado información procedente de las bases de datos informáticas de las que dispone el Instituto Nacional de Estadística (INE), del Instituto de Estadística de Cartografía de Andalucía (IECA), así como del Registro de demandantes de vivienda protegida, área de servicios sociales del ayuntamiento y otros organismos municipales en materia de vivienda, así como del padrón y del censo municipal. A continuación, se procede a analizar las principales características de la población del municipio de Ronda.

6.2.1.1. Nivel de estudios de la población residente.

Según los últimos datos estadísticos recogidos por el censo (2011) en referencia a este asunto, en el municipio de Ronda hay un claro predominio de población cuyo nivel de instrucción máximo es la ESO, seguido por las personas que han realizado estudios de primer grado y bachiller superior. También hay que destacar que existe un elevado número de personas que no tienen estudios, aunque revisando los datos de censos anteriores, se observa una disminución de dicho número en favor de las personas que tienen estudios universitarios y superiores, lo que deja entrever que la población con más formación se está incrementando.

Del total de residentes en viviendas principales del municipio, en 2011, la mayoría han cursado estudios especializados en educación, derecho, ciencias sociales, salud y servicios sociales. Por el contrario, el grupo menos numeroso es aquel especializado en agricultura, ganadería, pesca y veterinaria.

Nivel de estudios	Total (personas)
• Analfabetos	**775**
• Sin estudios	**3.900**
• Primer grado	**4.490**
• ESO	**9.245**
• Bachiller Superior	**3.800**
• FP Grado Medio	**1.805**
• FP Grado Superior	**1.530**
• Diplomatura universitaria, Arquitectura o Ingeniería Técnica	**2.010**
• Licenciatura, Arquitectura, Ingeniería o equivalente	**1.675**
• Máster oficial universitario, Especialidades médicas o análogas	**215**
• Doctorado	**110**

Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la Consejería de Educación (IECA)

Por otro lado, son escasos los centros de enseñanza de Ronda en los que se imparte una enseñanza más específica o superior a la de E.S.O., mientras que la demanda de enseñanza infantil y primaria si que está bien cubierta siendo de los que mayor número de centros educativos hay, tal como podemos observar en la siguiente tabla:

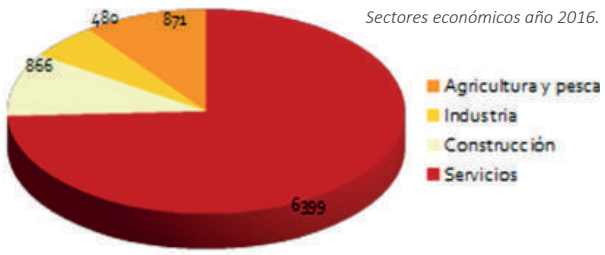
Tipo de centro de enseñanza	Número de centros
Infantil	**16**
Primaria	**12**
Educación especial	**4**
E.S.O.	**8**
Programas de Cualificación, Profesional Inicial	**2**
Bachillerato	**4**
C.F. Grado Medio	**4**
C.F. Grado Superior	**3**
Enseñanza Secundaria Adultos	**1**
Enseñanzas de Régimen Especial	**2**
Formación Profesional Básica	**2**

Elaboración propia a partir de datos obtenidos en IECA. SIMA (Año 2015)

6.2.1.2. Ocupación de la población residente.

Ronda, debido a sus características morfológicas, urbanas y paisajísticas es un referente nacional e incluso internacional en cuanto al turismo se refiere; por todo esto, la población de Ronda se dedica principalmente al sector servicios, concretamente al turismo cultural y rural. Otro importante volumen de personas se dedican al sector de la construcción donde se observa una gran diferencia entre el número de hombres y mujeres. Por otra parte, también hay algunas industrias agroalimentarias y de muebles, y una gran cantidad de pequeños comercios y restaurantes.

Por lo tanto, podemos concluir que Ronda debido a su cercanía a los grandes centros de turismo de masa del litoral mediterráneo, se ha convertido en una de las ciudades más visitadas del mundo. Así, su economía también ha tendido a alimentarse básicamente del sector servicios. Las principales ocupaciones de la población de Ronda según el número de afiliaciones en los últimos años son:



Sectores económicos año 2016.

Sector económico	2012	2013	2014	2015	2016
Agricultura y pesca	1.077	1.049	1.035	1.015	871
Industria	741	704	713	518	480
Construcción	860	757	762	855	866
Servicios	6.495	6.169	6.160	6.403	6.399

A partir de datos obtenidos de afiliaciones por municipio de trabajo y sector (IECA), año 2016.

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.2. Análisis de la Población y Demanda Residencial

En cuanto a los establecimientos que encontramos en el municipio de Ronda, tenemos un total de 2.611 y cuya distribución según la actividad a la que se dedican son:

Actividad	Ronda
Industria, energía, agua y gestión de residuos	**153**
Construcción	**211**
Comercio	**823**
Transporte y almacenamiento	**104**
Hostelería	**365**
Información y comunicaciones	**39**
Banca y seguros	**55**
Servicios sanitarios, educativos y resto de servicios	**861**
Total	**2611**

Elaboración propia a partir de datos del directorio de empresas y establecimientos con actividad económica (IECA) 2015

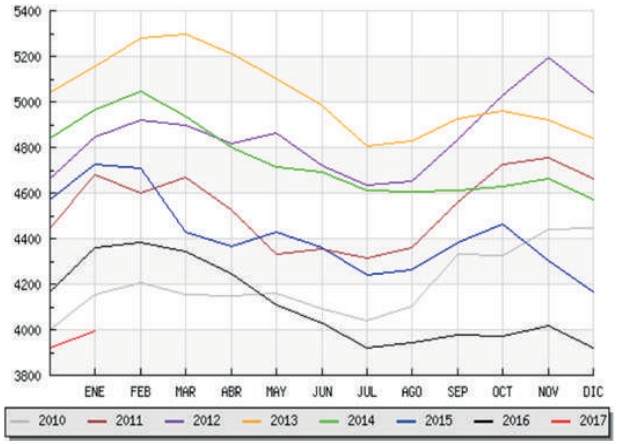
En el último Censo de 2011, se registra un total de 10.905 personas (de las cuales 6.097 son hombres y 4.808 son mujeres) ocupadas en el municipio, ya sea a tiempo completo o parcial, lo que representa un 30,12% de la población residente. Por otro lado, debido a la situación de crisis económica en la que la sociedad se encuentra inmersa, en los últimos años se ha producido un incremento del desempleo, el cual alcanzó sus peores registros en el año 2013 donde se llegó a una cifra en torno a las 5.300 personas en paro, siendo el sexo femenino el más perjudicado por esta circunstancia. Por otra parte, y como consecuencia de ser el sector servicios al que más gente se dedica, éste será el sector más afectado por el paro, seguido por el de la construcción. Los datos de paro registrado según sexo y edad durante el año 2016, son los siguientes:

Sexo y Edad								
Hombres: 1802			Mujeres: 2.299			Total: 4.102		
16-29	**30-44**	**45-64**	**16-29**	**30-44**	**45-64**	**16-29**	**30-44**	**45-64**
411	507	884	438	806	1055	850	1313	1939

Elaboración propia a partir de datos del directorio de empresas y establecimientos con actividad económica (IECA) 2015

Si analizamos cual ha sido la evolución histórica del mismo durante los últimos años, observamos los siguientes datos:

Por último, según los datos censales de 2011, la población de mayores dependientes supone un 18,24% del total de personas residentes en el municipio (jubilados, prejubilados, pensionistas o rentistas).



Evolución del paro registrado en Ronda, años 2010-2017 (IECA).

6.2.1.3. Otros indicadores socioeconómicos.

Otros datos curiosos referentes a las características socioeconómicas del municipio de Ronda son:

	Cantidad en número de unidades
Centros de salud (2014)	**2**
Vehículos turismos (2015)	**16.391**
Oficinas bancarias (2014)	**21**
Bibliotecas públicas (2014)	**5**
Vehículos matriculados (2015)	**585**
Vehículos turismos matriculados (2015)	**423**
Líneas telefónicas (Compañía Telefónica, 2013)	**10.252**
Líneas ADSL en servicio (Compañía Telefónica, 2013)	**3.609**

Elaboración propia a partir de datos IECA, SIMA. Ficha municipal actualizada el 12 de Mayo de 2017.

6.2.2. Análisis demográfico y proyecciones de población.

El análisis demográfico municipal se ha realizado teniendo en cuenta cual es la situación demográfica actual, para ver a continuación cuales son las proyecciones de población. Se analizan las tasas de crecimiento y decrecimiento natural y de saldo migratorio, orientado a cuantificar la población desagregada por grupos de edad y sexo (0-15, 16-64, 65 y más de 65 años) para la posterior estimación de los hogares necesarios en un futuro. Se toman como referencia los datos estadísticos del último Censo de Población y Vivienda de 2011, publicados por el INE y los datos del Padrón municipal actual.

6.2.2.1. Análisis general de la población.

Basándonos en los datos censales proporcionados por la Oficina del censo del Ayuntamiento de Ronda y tras su verificación con los datos publicados por el INE, el número de habitantes actual del municipio de Ronda es de 33.877 habitantes, de los cuales el 49,3% son hombres y el 50,7% son mujeres. La amplia mayoría reside en el núcleo urbano de Ronda, un total de 29.441 personas. El municipio cuenta con varios núcleos de población a parte de la propia ciudad, como son: La Cimada, Los Prados, Los Pinos, Puerto del Saúco y Rosalejo, así como numerosos diseminados repartidos por las zonas rurales de todo el término municipal. Hasta el año 2014, también formaban parte del municipio las pedanías de Serrato y Montecorto, éstas se han segregado, proclamado su independencia y provocando la pérdida de algo más de mil habitantes del término municipal de Ronda. Así, en la actualidad, el municipio se compone de 6 núcleos de población, cuyos habitantes se reparten tal y como se detalla en la siguiente tabla:

Núcleo de Población	Población		
	Total	Hombres	Mujeres
Ronda	29.441	14.192	15.249
La Cimada	243	109	134
Los Prados	443	419	224
Los Pinos	146	68	78
Puerto del Sáuco	16	9	7
Rosalejo	1.909	950	959
Población en diseminados	1679	880	799
Municipio de Ronda	33.877	16.427	17.450

Elaboración propia a partir de datos IECA, SIMA. Ficha municipal 2019.

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.2. Análisis de la Población y Demanda Residencial

Si atendemos a la evolución demográfica del municipio, podríamos apreciar como se ha producido un progresivo descenso poblacional a partir del año 2013. Este declive demográfico se refleja en un descenso de 1.295 habitantes con respecto al año 2015, potenciado por la crisis económica y el incremento de la tasa de paro, se acentúa en este año debido a la independencia ya nombrada de Montecorto y Serrato, que anteriormente eran pedanías de Ronda, y cuya desvinculación supone una pérdida irremediable de un cierto volumen de habitantes. En el siguiente gráfico se puede ver la evolución demográfica que ha sufrido el municipio a lo largo de los últimos 10 años:

Elaboración propia a partir de datos del directorio de empresas y establecimientos con actividad económica (IECA) 2015

6.2.2.2. Población del municipio por lugar de nacimiento.

Si analizamos la población según su lugar de nacimiento, observamos como Ronda recibe un importante número de habitantes de otros municipios de la provincia de Málaga, así como de la propia comunidad autónoma de Andalucía, llegando a sobrepasar entre ambos el 20% de la población, dato bastante relevante y a tener en cuenta a la hora de estudiar la proyección futura de población y asumiendo que el tejido urbano tendrá que acoger no solo a la población autóctona sino también a la procedente de un ámbito relativamente cercano.

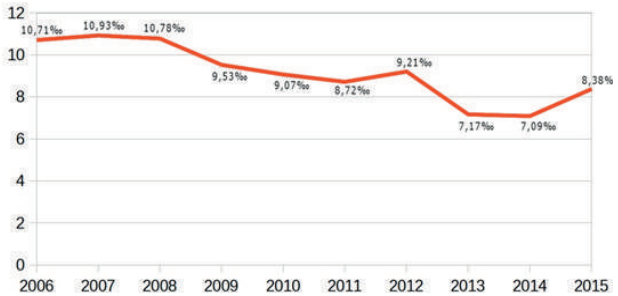
El municipio de Ronda posee una densidad de población de 85,91 habitantes/km2, ya que, como se ha señalado anteriormente posee una población de 33.877 habitantes y una superficie de 397,7 Km2 , lo cual no supone una excesiva densidad, ya que si tomamos el valor de la comunidad autónoma de Andalucía como referencia 95,80 habitantes/Km2, ésta es superior a la del municipio, pudiendo concluir que el término municipal de Ronda está poco densificado.

A partir de datos del Censo de Población y Vivienda. INE. 2019.

Población total	En el mismo municipio	En distinto municipio de la provincia	En distinta provincia dentro de Andalucía	En distinta comunidad autónoma de España	En el extranjero
33.877	23.121	3.451	3.248	2.067	1.990
100%	68.2%	10.2%	9.6%	6.1%	5.9%

6.2.2.3. Natalidad.

La tasa bruta de natalidad nos indica la cantidad de niños nacidos vivos en un año por cada mil habitantes. La fórmula para el cálculo correspondiente es el siguiente:



Tasa Bruta Natalidad = Nacimientos / Población total * 1.000

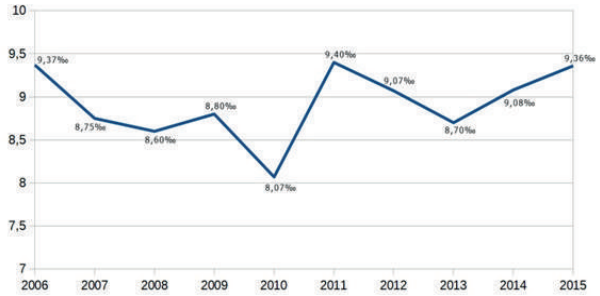
Elaboración propia a partir de datos obtenidos del análisis de población (nacimientos) de SIMA, IECA (2015).

Si tenemos en cuenta que se considera alta si está por encima del 30‰, moderada entre 15‰ y 30‰ y baja por debajo de 15‰, vemos, según refleja el anterior gráfico, que en este caso puede considerarse que Ronda posee una tasa de natalidad baja puesto que en los últimos 10 años no se supera el 15‰, siendo concretamente del 8,38‰ en el año 2015.

Dicha tasa ha ido en descenso desde el año 2008 que rondaba el 11‰ hasta el 7‰ que llego al que llego en el año 2014. En la actualidad, parece que la tendencia es hacia un incremento de los nacimientos habiendo tenido lugar hasta 155 en el año 2015, un 1,3‰ más que en el año anterior (último año del que se tienen datos).

6.2.2.4. Mortalidad.

La tasa bruta de mortalidad es la cantidad de fallecimientos producidos en una población durante un año, por cada mil habitantes. La fórmula para el cálculo correspondiente es el siguiente:



Tasa Bruta Mortalidad = Defunciones / Población total * 1.000

Elaboración propia a partir de datos obtenidos del análisis de población (defunciones) de SIMA, IECA (2015)

Como sucede con la de Natalidad, también aquí se considera alta por encima del 30‰, moderada entre el 15‰ y el 30‰ y baja si es inferior al 15‰. La tasa de mortalidad de Ronda es baja puesto que no ha superado el 15‰ en los últimos 10 años, siendo concretamente de 9,36‰ en el año 2015 (últimos datos estadísticos). En este año, se produjeron un total de 165 fallecimientos, por lo que éstos superan al número de nacimientos. Así, podemos concluir que el crecimiento vegetativo de la población (la diferencia entre nacimientos y defunciones en el año 2015) es negativo, concretamente de -10 personas. Se están produciendo en los últimos años más defunciones que nacimientos lo que provoca de forma directa, una disminución de la población.

6.2.2.5. Crecimiento vegetativo.

Es la diferencia entre los nacimientos y las defunciones de una población. La fórmula para el cálculo correspondiente es el siguiente:

Crecimiento vegetativo = Tasa de natalidad - Tasa de mortalidad.

Elaboración propia a partir de datos obtenidos del análisis de población de SIMA, IECA (2015).

Tal y como nos indica el gráfico, la población de la ciudad de Ronda está sufriendo un crecimiento vegetativo negativo referente a los últimos años de los que se tienen registro (desde el año 2011 hasta el 2015) lo cual es un claro indicador de una disminución de la población dada en los últimos años (junto con otros factores como la emigración).

Anterior al año 2010 el crecimiento vegetativo era positivo. Si observamos los datos del año 2015 observamos como la tendencia es de una recuperación del crecimiento y se estima que tiene una tendencia a ser positivo.

6.2.2.6. Nupcialidad.

En cuanto al número de matrimonios celebrados en los últimos 10 años, se tienen los siguientes datos:

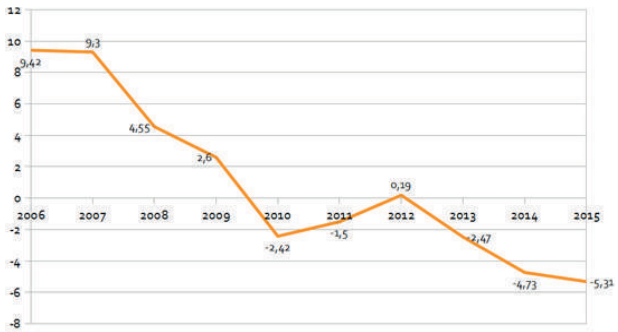
Año	2006	2007	2008	2009	2010
Nº Matrimonios	179	178	173	122	106
Año	2011	2012	2013	2014	2015
Nº Matrimonios	108	100	84	112	135
Año	2016	2017	2018	2019	2020
Nº Matrimonios	146	132	119	134	-

Elaboración propia a partir de datos obtenidos del movimiento natural de población (matrimonios) de SIMA, IECA (2019).

Un total de 134 parejas contrajeron matrimonio durante el año 2019 (último año del que se tienen datos registrados). Si analizamos los datos de la tabla anterior, vemos como se ha producido un ligero aumento del número de matrimonios celebrados desde 2010 hasta el año 2019. En los últimos años, se están recuperando los registros de hace 15 años, lo cual puede afectar de forma directa a la configuración de los hogares y a los requerimientos de la configuración de las nuevas viviendas proyectadas, sin embargo con la situación sobrevenida de la pandemia actual, los datos del año 2020, se preveen a la baja.

6.2.2 .7. Migraciones.

El saldo migratorio es la diferencia existente entre inmigraciones y emigraciones. La fórmula para el cálculo correspondiente es el siguiente:



1.026 – 1.212= -186 personas (año 2015)

Elaboración propia a partir de datos de variaciones Residenciales en Andalucía IECA (2015).

El saldo migratorio del año 2015, a la vista tenemos que en el municipio de Ronda es negativo, concretamente de -186 personas, lo que supone una tasa del -5,31‰. Este es otro de los indicadores que reflejan la pérdida de población sufrida por el municipio de Ronda en los últimos años.

Del periodo estudiado (últimos 10 años de los que tenemos datos registrados), la tasa de crecimiento migratorio será positiva hasta el año 2009 siendo este año el último en el que se producen a nuestro municipio más inmigraciones que emigraciones. Este cambio puede ser debido a la entrada de la crisis, ya que desde 2007 se produce una disminución drástica de la inmigración, siendo la tasa de migración negativa prácticamente siempre a partir del año 2010 y alcanzando sus picos más bajos en los últimos años. La población se va hacia países extranjeros en busca de nuevas oportunidades laborales. El grupo principal de población emigrante en Ronda es de origen marroquí.

Según los últimos datos estadísticos procedentes del IECA, como ahora veremos a continuación, las emigraciones de hombres son más frecuentes que las de mujeres, aunque la diferencia no es excesivamente notable. Por otra parte, según los grupos de edad que más emigran desde nuestro municipio sería la población cuyas edades oscilan entre los 16 y los 39 años, edad coincidente con el inicio de la búsqueda del primer empleo.

EMIGRACIONES SEGÚN SEXO. AÑO 2015

LUGAR DE ORIGEN	SEXO		
	HOMBRES	MUJERES	AMBOS
RONDA	624	588	1212

EMIGRACIONES SEGÚN GRUPOS DE EDAD. AÑO 2015

LUGAR DE ORIGEN	SEXO				
	Menores de 16 años	De 16 a 39 años	De 40 a 64 años	De 65 y más	TOTAL
RONDA	220	648	265	79	1212

INMIGRACIONES SEGÚN SEXO. AÑO 2015

LUGAR DE ORIGEN	SEXO		
	HOMBRES	MUJERES	AMBOS
RONDA	624	588	1212

INMIGRACIONES SEGÚN GRUPOS DE EDAD. AÑO 2015

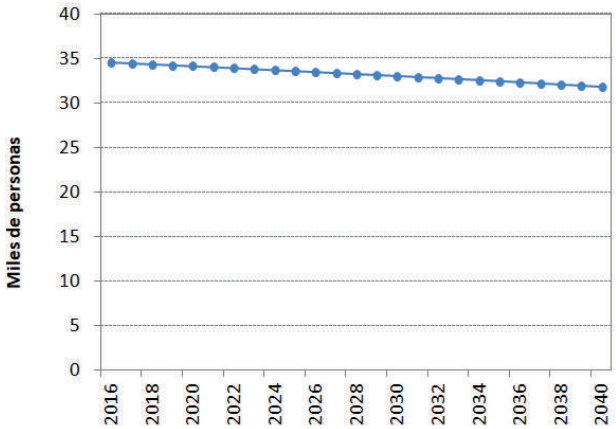
LUGAR DE ORIGEN	SEXO				
	Menores de 16 años	De 16 a 39 años	De 40 a 64 años	De 65 y más	TOTAL
RONDA	220	648	265	79	1212

6.2.2.8. Estructura de la población.

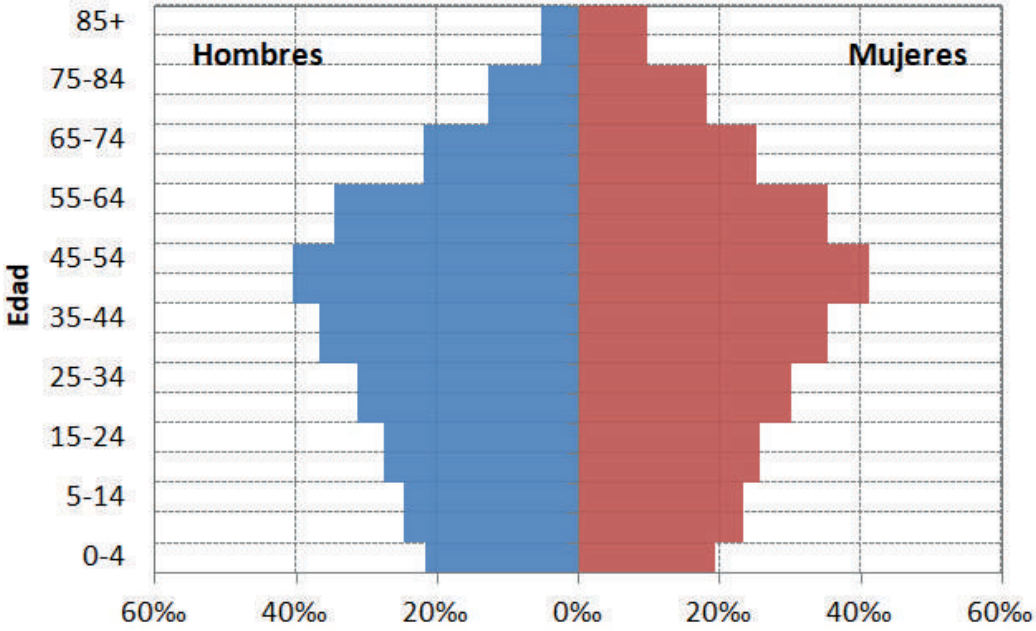
Se estudia la población del municipio de Ronda a raíz de los datos del Padrón municipal de 2020. Se analiza teniendo en cuenta los grupos de edad y sexo de los habitantes. Se aprecia un claro predominio del grupo de edades comprendidas entre los 25 y 44 años y los 45 y 64 años. Por otro lado, el número de habitantes pertenecientes al grupo de población menor de 15 años y mayor de 65 años es muy similar, aunque algo superior este último grupo. En cuanto a la distribución de hombres y mujeres, la cifra es bastante pareja, sí cabe destacar que el número de mujeres es algo mayor que el de sexo contrario.

SEXO	EDAD						
	De 0 a 14	De 15 a 24	De 25 a 44	De 45 a 64	De 65 a 84	De 85 y más	Total
Ambos	4701	3639	9115	10360	5335	1018	34168
Hombres	2440	1890	4648	5131	2373	360	16842
Mujeres	2261	1749	4467	5229	2962	658	17326

Elaboración propia a partir de datos del Padrón municipal de habitantes (2020). IECA.



Evolución de la población 2016-2040 en miles de personas, 2020, IECA.



Pirámide de población del municipio de Ronda según sexo y edades, 2020, IECA.

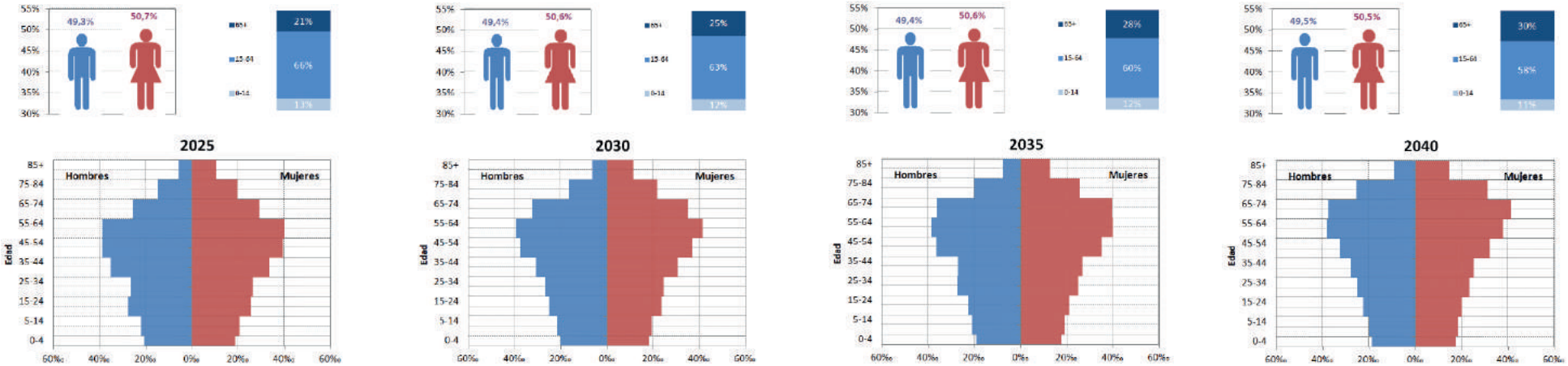
6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.2. Análisis de la Población y Demanda Residencial

Tan importante como estudiar cuales son las características de la población a día de hoy, es poder cuantificar y tener una estimación de cual sería la evolución natural futura de la población del municipio de Ronda según los actuales umbrales de crecimiento. Dentro del IECA encontramos datos de población proyectada por grupos de edad y sexo desde la actualidad hasta el año 2.040. Podemos observar como se prevé un descenso de la población del municipio en la próxima década, aunque sí que es verdad que este será leve. A partir del 2.025, se estima que se inicie la pérdida de población. Uno de los hechos que puede influir de forma directa en la pérdida de población paulatina en un futuro a largo plazo es el envejecimiento actual que está sufriendo. Por ejemplo, se observa un incremento de la edad media de la población de más de 2 años desde 2.007 hasta la actualidad. De cara a proponer futuros crecimientos, esto podría indicarnos que la ciudad de Ronda quizás no necesite consumir mucho más suelo no edificado, sino que debería pensar más en una regeneración del actual tejido urbano puesto que la población no se prevé que vaya a incrementarse a no ser que haya un cambio drástico en la sociedad actual de la ciudad que cambie la tendencia.

Elaboración propia a partir de datos de la población proyectada por grupos de edad y sexo (2020-2040). IECA

		0- 14	15- 24	25- 44	45- 64	65- 84	+85	Total	
2020	Hombres	2440	1890	4648	5131	2373	360	16842	34168
	Mujeres	2261	1749	4467	5229	2962	658	17326	
2025	Hombres	2198	1875	4164	5222	2738	382	16579	31853
	Mujeres	2009	1719	4007	5321	1501	717	15274	
2030	Hombres	2098	1656	3802	5121	3215	425	16317	33051
	Mujeres	1884	1555	3625	5180	3743	747	16734	
2035	Hombres	1983	1479	3535	4888	3662	503	16050	32468
	Mujeres	1794	1358	3355	4863	4213	835	16418	
2040	Hombres	1878	1430	3360	4484	4025	573	15750	31812
	Mujeres	1721	1268	3097	4448	4594	934	16062	



En resumen, los principales indicadores que se pueden extraer de este análisis demográfico del municipio de Ronda y que se han usado de base para el cálculo de la proyección de población futura, son:

Población total en núcleos	Población en diseminados	% de menos de 15 años	% de población en edad activa
33.877	1.679	14.85%	67.67%
% de mayores de 65 años	Porcentaje de extranjeros	Edad media de la población	Incremento en los últimos 10 años
17.48%	3.05%	42 años	-4.06

Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la ficha del municipio de Ronda (2019). IECA.

6.2.2.9. Dinamismo de la población. Análisis de la población vinculada al municipio.

La población vinculada estima la carga de población que recibe un municipio y permite profundizar en los análisis sobre las interacciones entre población y territorio, ampliando los estudios sobre movilidad e interdependencia supramunicipales. Así, hasta el año 2001, los datos facilitados por los censos daban la adscripción de la población a un territorio solo por la residencia, no considerando las relaciones o posibilidades de vinculación territorial por motivos laborales, de formación, de ocio o cualquier otro, los cuales son sumamente interesantes de cara a estimar no solo las viviendas principales sino también las viviendas secundarias de un municipio. A fecha de 2.011 en el municipio de Ronda encontramos un total de 5.831 viviendas no principales, usadas como segunda residencia, viviendas turísticas o de alquiler para personas que estudian o trabajan en el municipio de Ronda teniendo como lugar de nacimiento o residencia habitual otro municipio.

Con objeto de estimar la carga real de población sobre el territorio del municipio de Ronda, se usan los datos aportados por el INE en el último Censo de Población y Vivienda (2011). Del análisis de los datos resulta un balance positivo en el sentido de que el volumen de vinculados netos supera a los residentes que se desvinculan. Esta vinculación puede ser, o bien porque residen en el municipio siendo su residencia habitual, constituyendo así la población de derecho, o bien porque trabajan, estudian o suelen pasar ciertos periodos de tiempo en el municipio, no siendo su residencia habitual. Así, se distingue entre población vinculada residente y no residente. Entre las limitaciones de los datos de población vinculada se encuentra la exclusión de los desplazamientos de población por compras, consultas médicas, estancias hospitalarias, negocios, visitas turísticas sin pernoctación... Tampoco se tiene en cuenta la población extranjera no residente, que pueda estar vinculada por trabajo, estudio, ocio o vacaciones, ya que se refiere a personas censadas en España.

La población vinculada residente se refiere al número de personas que oficialmente tienen su residencia habitual en vivienda principal en el municipio a la fecha del Censo de 2011 y que para Ronda es de 36.210 personas. Estos residentes se desglosan en tres tipos:

- 20.654 personas que residen en Ronda y están en alguna de las siguientes situaciones:

  No trabajan y no estudian
  Trabajan o estudian en otro municipio

- 8.455 personas que residen y trabajan en Ronda.

- 7.101 personas que residen y estudian en Ronda y no trabajan.

La población vinculada no residente, se refiere al número de personas censadas en España que tienen algún tipo de vinculación con el municipio de Ronda, sin tener en el mismo su residencia habitual. En el Censo de 2011, representan un total de 9.529 personas, dato que se debería tener muy presente a la hora de planificar un adecuado parque de viviendas nuevas en el municipio, tanto en número como en tipología. A continuación se desglosan según el tipo de vinculación en los siguientes:

- 2.185 personas que acuden al municipio a trabajar y residen en otra localidad de España: dentro de este grupo podríamos incluir:

  – Aquellos que están censados en otra localidad y realizan desplazamientos diarios en tren, autobús o coche-moto particular. No disponen de vivienda en Ronda y sí en la localidad de residencia.

  – Aquellos que están destinados por motivos laborales, por largas temporadas o cortas,

procedentes de otras provincias o comunidades autónomas y que residen en Ronda pero están censados en su localidad de origen. Ocuparían viviendas secundarias con contratos de arrendamiento de vivienda o bien de temporada.

- 1.143 personas que acuden al municipio a estudiar (principalmente estudiantes de secundaria, FP o enfermería) y residen en otra localidad de España, se deducen también dos grupos:

  – Los censados en una localidad de la periferia y que se desplazan habitualmente en autobús o coche-moto particular, y que no disponen de vivienda en Ronda y no ocupan viviendas secundarias.

  – Puede suponerse que una parte de éstos, fundamentalmente los universitarios que estudian en la escuela de enfermería o en cualquiera de los centros educativos en los que se imparten numerosos FP, ocuparán viviendas secundarias con alquileres de temporada, estando censados en una localidad de origen alejada de Ronda, de forma que no son factibles los desplazamientos cotidianos.

- 6.201 personas que pasan más de 14 noches al año en el municipio de Ronda, residen en otra localidad de España y se encuentran en alguna de las circunstancias siguientes:

  – No trabajan y no estudian.

  – Trabajan o estudian en otro municipio distinto.

Se puede deducir que esta población, durante su estancia, hace uso de gran parte de las viviendas disponibles del parque municipal, sobre todo de las viviendas secundarias pero también de las consideradas vacías, ya que no se tienen en cuenta como estancias en hoteles al ser de más de catorce días al año. Así, puede postularse la siguiente tipología:

– Turistas, familias de veraneo: ocupan viviendas secundarias, principales o vacías con contratos de alquiler de temporada o como propietarios de una segunda vivienda en el municipio.

– Aquellos que vienen de forma asidua durante el año porque residen cerca, pasan temporadas, fines de semana: ocupan viviendas contabilizadas en el censo como secundarias, principales o vacías, bien de su propiedad o con contratos de temporada.

Si hacemos una comparativa entre 2.001 y 2.011 de todos los datos analizados en este apartado, vemos como con el paso de los años ha aumentado en casi 7.000 las personas vinculadas al municipio de Ronda, siendo muy llamativo el incremento del número de personas que usan la ciudad de Ronda como residencia porque estudian en ella, así como las que pasan más de 14 noches al año sin ser residentes. Se percibe una pequeña bajada poco significativa en la población que simplemente reside o que reside y trabaja. Estos datos se traducen de forma directa en un aumento significativo de la tasa de vinculación, entendida como el porcentaje de población vinculada de un municipio con respecto a la población residente en el mismo, pasando de ser en 2.001 del 112,73% a ser del 126,32% en 2.011.

Elaboración propia a partir de datos obtenidos de la ficha del municipio de Ronda (2016). IECA.

		2011	2001
Población residente	Sólo reside	20.654	22.810
	Reside y trabaja	8.455	9.130
	Reside y estudia	7.101	1.779
	TOTAL	**36.210**	**34.468**
Población no residente	Trabaja allí	2.185	1.605
	Estudia allí	1.143	846
	Pasa allí más de 14 noches al año	6.201	1.937
	TOTAL	**9.529**	**4.388**
Tasa de vinculación		126,32%	112,73%
TOTAL		**45.738**	**38.856**

6.2.2.10. Población residente en establecimientos colectivos.

En el municipio existen un total de 111 establecimientos colectivos (viviendas colectivas), los cuales dan residencia a 441 personas. Se definen como tal aquellos lugares destinados a ser habitados por un colectivo, es decir, por un grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basado en lazos familiares ni de convivencia. Por ejemplo, residencias de personas mayores, cuarteles, conventos, hospitales, prisiones, hoteles, pensiones y análogos entrarían dentro de esta catalogación, siempre que al menos una persona resida habitualmente en la fecha de referencia censal (año 2011). Si no hay personas residiendo habitualmente no se considera establecimiento colectivo sino local. Las viviendas colectivas suelen ocupar la totalidad de un edificio. Aproximadamente, la mitad de los que residen en estos establecimientos no se empadronan allí, por lo que en el censo aparecen como población residente en viviendas familiares. En estos establecimientos en Ronda se distribuyen las personas de la siguiente manera:

Municipio de Ronda. INE Censo 2011	Número de personas
Residencia de personas mayores	155
Instituciones religiosas o militares	248
Instituciones para personas con discapacidad o de asistencia social a infancia, juventud	36
Otro tipo	2
Instituciones sanitarias	-
TOTAL	**441**

6.2.3. Composición de los hogares.

El estudio de los hogares y su evolución desempeña un papel fundamental en la planificación de la política de vivienda porque nos orienta acerca de la configuración actual de las viviendas, del tamaño de los hogares futuros y de las características de la vivienda que va a demandar la población para satisfacer sus necesidades, en consecuencia con las nuevas tendencias sociológicas que inciden en la transformación de las formas tradicionales de convivencia. Se refiere como hogar al conjunto de personas que residen habitualmente en la misma vivienda y es equivalente al concepto de vivienda principal, que es aquella que es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual por una o más personas.

6.2.3.1. Estructura de los hogares.

Podemos ver que el municipio cuenta con un total de 13.595 hogares (viviendas principales según la catalogación que les da IECA). Analizando el tipo de personas que ocupan los hogares, según su edad, entre ellos predominan los hogares formados por una pareja con hijos siendo alguno de ellos menores de 25 años, estos suman un total de 4.630 hogares lo que supone un 35% del total. A continuación, encontramos los formados por parejas sin hijos que suman hasta 2.540, en torno al 20% del total. Esto supone que entre ambos grupos sumen más de la mitad de los hogares del municipio de Ronda. Si hacemos una suma de todos los tipos de hogar formados por un solo miembro, observamos que la cifra alcanza los 2.940, lo que supondría que el 22% del total son hogares unipersonales como ahora detallaremos más adelante. Por tanto, podemos concluir que casi la mitad de los hogares están formados por uno o dos miembros, desencadenando en la necesidad de viviendas de tamaño pequeño o medio en su mayoría.

La estructura de los hogares del municipio de Ronda de forma detallada y según la edad de sus miembros es la siguiente:

ESTRUCTURA DEL HOGAR	N.º DE HOGARES
Con una mujer sola menor de 65 años	615
Con un hombre solo menor de 65 años	1.050
Con una mujer sola de 65 años o más	930
Con un hombre solo de 65 años o más	345
Con padre o madre que convive con algún hijo menor de 25 años	805
Con padre o madre que convive con todos sus hijos de 25 años o más	640
Formado por pareja sin hijos	2.540
Formado por pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años	4.630
Formado por pareja con hijos en donde todos los hijos de 25 años o más	830
Formado por pareja o padre/madre que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(s)	585
Otro tipo de hogar	630
Total	**13.595**

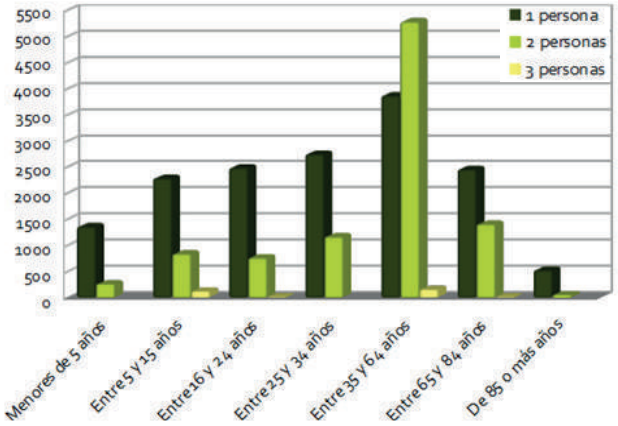
6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.2. Análisis de la Población y Demanda Residencial

Observamos un incremento del 20,51% en el número de hogares del municipio de Ronda (2.314 hogares nuevos) según la variación intercensal, desde el año 2001 donde el número de hogares sumaba 11.281 (fecha en la que figura que se realizó el anterior censo) hasta el año 2011, siendo el más reciente del que se tienen datos.

Si cuantificamos los hogares según la edad de los ocupantes de los mismos, vemos como predominan aquellos en los que sus integrantes tienen edades comprendidas entre los 35 y 64 años, uno o dos de sus miembros, lo cual no hace más que demostrar como la media de edad de la población es bastante elevada en el municipio, poseyendo la gran mayoría de los mismos dos personas de dicha edad.

Elaboración propia a partir de datos del Censo municipal de habitantes (2011). IECA.



Agrupamos los tipos de hogar según el número de miembros y su pertenencia o no a un mismo núcleo familiar, destacan los hogares con una familia sin otras personas adicionales y formando un sólo núcleo. En general, la clasificación de todos los tipos de hogares según la relación entre miembros es:

Elaboración propia a partir de datos del Censo municipal de habitantes (2011). IECA.

TIPO DE HOGAR	Nº DE HOGARES
Hogares unipersonales.	2.935
Hogares multipersonales que no forman familia.	85
Hogares de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo.	270
Hogares de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo.	9.445
Hogares de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas emparentadas.	650
Hogares de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más.	125
Hogares de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más.	90
Hogares de una familia con otras personas adicionales.	13.595

Al hacer una comparativa de la composición de los hogares en los últimos años, vemos como se ha producido un importante incremento del número de hogares de menor tamaño, formados por uno o dos miembros. Se puede estimar como el tamaño de los hogares (número de personas por hogar) tiende con el paso de los años a ser menor, y por consiguiente las viviendas también lo serán. A continuación, se muestran algunos datos interesantes referentes al año 2.001 y 2.011 (años de publicación de los dos últimos censos):

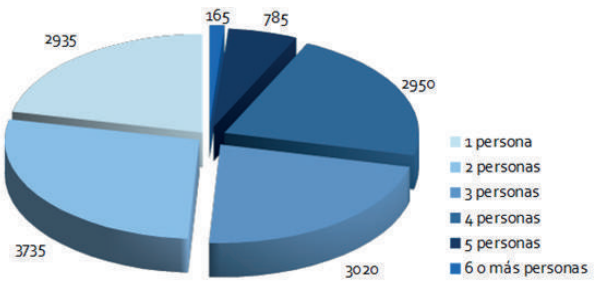
Elaboración propia a partir de datos del Censo municipal de habitantes (2001-2011). IECA

ESTRUCTURA DEL HOGAR	Nº DE HOGARES AÑO 2.001	Nº DE HOGARES AÑO 2.011
Con una mujer sola menor de 65 años	361	615
Con un hombre solo menor de 65 años	591	1.050
Con una mujer sola de 65 años o más	818	930
Con un hombre solo de 65 años o más	227	345
Formado por pareja sin hijos	2.472	2.540
Con padre o madre que convive con sus hijos siendo menores	199	805

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.2. Análisis de la Población y Demanda Residencial

Se observa como los hogares unipersonales pasan de ser 1.997 en el año 2.001 a ser 2.935 en el año 2.011 lo que supone un incremento superior al 30% en un espacio de tiempo relativamente corto. La distribución general de los hogares según el número de personas que lo ocupan en la actualidad (2.011) quedaría así:



Elaboración propia a partir de datos del tamaño de hogares extraídos del Censo municipal de habitantes (2011). IECA.

Atendiendo de forma exclusiva al número de personas que habitan en cada hogar sea cual sea su edad o relación de parentesco, vemos que predominan los hogares de 2 personas (un total de 3.735) seguidos muy de cerca por los de tres miembros, uno o cuatro. De hecho, los hogares de uno, dos, tres o cuatro miembros suponen casi el 93% del total de hogares existentes en la actualidad, y sin contar los de cuatro miembros se alcanza el 71%.

La evolución reciente de la estructura de los hogares en el municipio de Ronda refleja la tendencia general hacia una disminución del número de miembros por hogar, consecuencia de cambios sociales, debido al descenso de la natalidad y al mayor peso de los hogares unipersonales. Estos últimos están compuestos fundamentalmente por familias monoparentales consecuencia de divorcios y separaciones, y por personas mayores que viven solas, como también ocurre en el resto de Andalucía y de España, en la misma línea que los países del entorno europeo.

6.2.3.2. Indicadores de los hogares.

En términos generales, a continuación, se reflejan los principales indicadores de las características de los hogares:

Tamaño medio del hogar (número de integrantes)	2,66
Porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles	93,97
Porcentaje de hogares con alguno de sus miembros extranjero	6,03
Número de núcleos en el hogar	0,77
Porcentaje de hogares con una única generación presente	43,46
Porcentaje de hogares con miembros activos entre 16 y 64 años, alguno de ellos parado	54,33
Porcentaje de núcleos monoparentales	17,24

Elaboración propia a partir de datos de indicadores del Censo municipal de habitantes (2011). IECA

PROYECCIÓN DE LOS HOGARES DE ANDALUCÍA 2010-2024, SOBRE DATOS DE ÁMBITO PROVINCIAL UTILIZADOS COMO INFORMACIÓN DE REFERENCIA

PROYECCIÓN DE LOS HOGARES 2010-2024				
AÑOS	2010	2015	2020	2024
Parejas con hijos	3.70	3.60	3.50	3.50
Parejas sin hijos	2.10	2.10	2.10	2.10
Monoparentales	2.70	2.50	2.40	2.40
Uniparentales	1.00	1.00	1.00	1.00
Pluripersonales	2.10	2.40	2.40	2.30

6.2.4. Análisis de las necesidades actuales de vivienda.

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se realizará a partir del análisis demográfico anterior, de los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y de la información obtenida de los servicios sociales municipales. Deberá incluirse en el estudio y toma de datos la tipología de vivienda y régimen de acceso demandado.

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se abordará considerando dos componentes fundamentales:

- La necesidad general de vivienda asociada a los procesos de emancipación, necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse a sus necesidades (tamaño, accesibilidad, necesidades de adaptación, de rehabilitación, etc.), que no conlleva medidas sociales complementarias.

- La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial. Para ello se recomienda seguir la clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar") diferenciando las 4 categorías siguientes según su situación residencial:

1. Sin techo: Personas sin alojamiento: Personas que viven en la calle y a lo sumo pernoctan un albergue nocturno.

2. Sin vivienda: Personas alojadas que no disponen de vivienda: Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.

3. Vivienda insegura:

   - Vivienda en situación de inseguridad jurídica: Ocupación ilegal o sin título Inmigrantes en situación irregular.

   - Vivienda en situación de inseguridad económica: En situación o en proceso legal de desahucio. Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda (Además de la situación de desahucio, se ha considerado conveniente ampliar esta categoría de la clasificación de FEANTSA incorporando aquellos hogares que presentan problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda (alquiler, hipoteca, comunidad, suministros) que manera que de no recibir ayuda podrían desembocar en situación legal de desahucio.).

   - Inseguridad por violencia en el ámbito familiar: Situación de maltrato.

4. Vivienda inadecuada:

   - Personas que viven en alojamientos no convencionales: Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.

   - Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna (espacio vital que: No posee servicios mínimos (agua corriente, electricidad, saneamiento incorporado y cuarto de baño), No posee suficiente ventilación ni luz, Es incapaz de proteger de las inclemencias climáticas, Presenta dificultades de acceso): Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.

   - Hogares en situación de grave hacinamiento: Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar.

   - Vivienda no adecuada a las necesidades: Discapacitados en viviendas no adaptadas.

6.2.4.1. Análisis del registro municipal de demandantes de vivienda protegida.

La ordenanza reguladora de las Bases Rectoras para el acceso al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Ronda (en adelante RDMVP), se redactó con fecha 20 de Octubre de 2009, se aprobó inicialmente por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Ronda en sesión extraordinaria, celebrado el 9 de noviembre de 2009, habiéndose sometido al trámite de

información pública por plazo de treinta días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia número 240, de 17 de diciembre de 2009 y en el tablón de edictos de este Ayuntamiento desde el día 1 de diciembre de 2009 a 1 de enero de 2010, habiéndose formulado alegación por la Asociación Provincial de Constructores y Promotores, siendo esta resuelta por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 29 de enero de 2010.

Es por tanto, desde que la puesta en marcha del Registro que se vienen recogiendo solicitudes de demandantes de vivienda protegida, llevándose al día su actualización mediante la modificación de los datos de ciudadanos ya inscritos cuyas circunstancias personales o económicas se ven modificadas, se lleva a cabo igualmente la inscripción de nuevos demandantes eliminando del registro todas aquellas inscripciones que caducan por su no renovación, lo que favorece que esté plenamente actualizado disponiendo a tiempo real de la demanda de vivienda protegida existente en cada uno de sus regímenes de acceso, así como las circunstancias personales y económicas de cada uno de los demandantes.
Es preciso aclarar desde este momento que una inscripción puede acceder simultáneamente a uno, dos o todos los regímenes de acceso, por lo que la satisfacción de un demandante en el acceso a una vivienda puede suponer la supresión de tres inscripciones de forma simultánea. Hecha esta precisión podemos observar que el alquiler y el alquiler con opción a compra son los regímenes de acceso más demandados, existiendo 161 demandantes inscritos de acceso al régimen de alquiler y 119 de alquiler con opción a compra, por las 47 inscripciones de demandantes para compra.

El número de solicitudes de alta para cada uno de los regímenes anteriormente citados son aun más elevados, teniendo el régimen de acceso al alquiler un total de 400 solicitudes, siendo así la opción más demandada, le sigue el alquiler con opción a compra con 200 solicitudes y la opción a compra con 90 solicitudes. Un total de 690 demandantes de vivienda protegida. Pese a que la demanda se concreta en estos regímenes de acceso, se ha de poner de relieve que al ser libre la opción en el momento de formalizar la solicitud de inscripción, muchos demandantes proyectan para el futuro sus necesidades de vivienda, por lo que puede existir un desfase entre sus necesidades actuales y sus circunstancias económicas, lo que provoca que muchos de los demandantes inscritos en el régimen de acceso de compra no dispongan de recursos económicos suficientes para realizar de forma cierta dicha opción, en este caso según las Bases Rectoras del RDMVP, se procederá por parte del promotor a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes, comunicando al Registro Público de Demandantes dichas circunstancias.
Este hecho se extrae del análisis de las Bases Rectoras para el acceso al RDMVP y del nivel de ingresos de los demandantes inscritos.

El 52,2% de las solicitudes de acceso al régimen de compra, es inferior a una vez el IPREM, lo que haría inviable que pudieran adquirir una vivienda en este régimen. Esto supone que 47 demandantes no podrían acceder al mismo por motivos económicos.

Atendiendo al perfil del demandante y en concreto a los grupos de especial protección observamos que el grupo con mayor demanda de vivienda protegida son jóvenes menores de 35 años, seguidos de las familias monoparentales, lo que pone de relieve que la demanda de vivienda protegida tiene como destinatarios a jóvenes que buscan su primera vivienda y después familias que proceden de rupturas que complican la situación económica y que buscan en la vivienda protegida (sobre todo de alquiler) una residencia con precio asequible.

Si nos detenemos en el tipo de vivienda demandada, se observa que la mayor demanda se da en viviendas de 3 dormitorios (111), y después de 2 dormitorios (94), ambas representan el 87,2% de las inscripciones, siendo el 8,9% para viviendas de más de 3 dormitorios (21) y un 3,8% para 1 dormitorio (9).**a) Nivel de ingresos**

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el índice empleado como referencia de ingresos en el Registro. Este índice tiene como valor mensual 564,90€, el IPREM anual en 12 pagas es de 6.778,80€ y el IPREM anual en 14 pagas es de 7.908,60€, previsto para el año 2021.

Para acceder a vivienda protegida se tienen en cuenta los ingresos económicos del último año de declaración vencida de todos los integrantes de la inscripción (titulares y otros miembros). En el caso de que los ingresos de los solicitantes sean insuficientes en el año fiscal vencido para optar a una vivienda protegida, pueda demostrar la existencia de ingresos suficientes aún no declarados en la anualidad posterior, puede aportar

también esos ingresos.

Las rentas familiares declaradas por los demandantes de vivienda en el RMDVP son escasas, no suelen llegar en el 77,6% de las inscripciones a 1 vez el IPREM. Se trata, en general de familias con escasos recursos económicos ligados al trabajo eventual que se complementan con diferentes prestaciones sociales que reciben, lo que hace inviable el acceso a una vivienda en régimen de compra, a veces, ni siquiera de arrendamiento con opción a compra, pese a la voluntad de los demandantes de inscribirse en estos regímenes de acceso.

Nº Solicitudes de alta

	Alquiler	Alquiler con Opcion a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	338	159	47
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	27	26	23
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	5	8	10
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	3	3	4
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	0	3	4
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	0	0
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0	0	0
No se calculará el IPREM	27	1	2
TOTAL	400	200	90

Nº Inscripciones

	Alquiler	Alquiler con Opcion a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	140	94	20 (*)
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	15	15	15
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	4	7	8
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	2	3	4
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	0	0
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0	0	0
No se calculará el IPREM	0	0	0
TOTAL	161	119	47

(*) Estas inscripciones han sido inscritas en el régimen de compra con el nº de veces IPREM a efectos de ingresos mínimos.

Informe estadístico del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en Ronda. Actualizado a 26 de Noviembre de 2020.

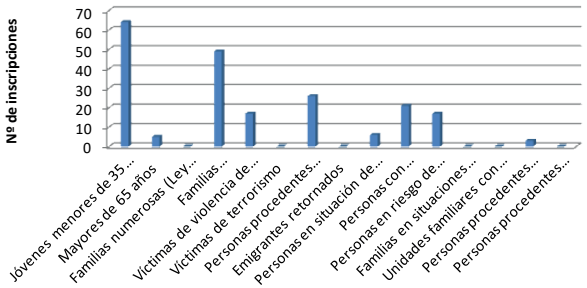
6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

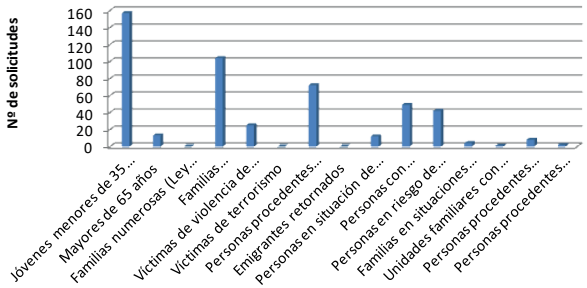
6.2. Análisis de la Población y Demanda Residencial

b) Características personales y familiares de los demandantes de vivienda protegida.

El perfil de los solicitantes inscritos deja patente que de las 327 inscripciones, el 208 están repartidas entre los distintos grupos de especial protección. El 19,57% de los demandantes, son jóvenes menores de 35 años. Se trata de un numero de demandantes que más solicita un vivienda protegida, justificando su demanda en la necesidad de adquirir independencia respecto de su familia de origen y constituir una unidad familiar propia. Así como para el grupo de familias monoparentales con un 14,98% .

En la siguiente tabla se puede observar la clasificación por grupos de especial protección:



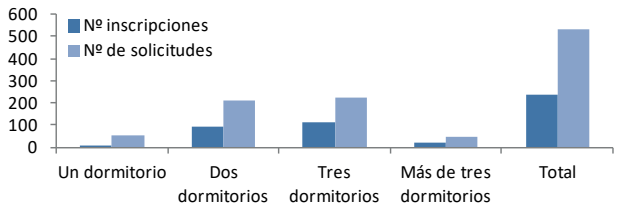


GRUPO	Nº de inscripciones	Nº de solicitudes
Jóvenes menores de 35 años	64	157
Mayores de 65 años	5	13
Familias numerosas (Ley 40/2003, 18 de noviembre)	0	0
Familias monoparentales con menores a su cargo	49	104
Víctimas de violencia de género	17	25
Víctimas de terrorismo	0	0
Personas procedentes de ruptura familiar	26	72
Emigrantes retornados	0	0
Personas en situación de dependencia	6	12
Personas con discapacidad (art.1.2- Ley 51/2003, 2 de Diciembre)	21	49
Personas en riesgo de exclusión social	17	42
Familias en situaciones de pobreza	0	4
Unidades familiares con menores a su cargo	0	1
Personas procedentes de Situaciones Catastróficas	3	8
Personas procedentes de desahucios	0	2

Informe estadístico del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en Ronda. Actualizado a 26 de Noviembre de 2020.

c) Tipología y tamaño de las familias.

La composición familiar de los demandantes de vivienda protegida podría indicar características principales de necesidad habitacional de los inscritos. El 20% de los inscritos, son unidades monoparentales, el 8% son personas con discapacidad, el 6,25% son familias numerosas y el 3,33% necesitaría una vivienda adaptada.

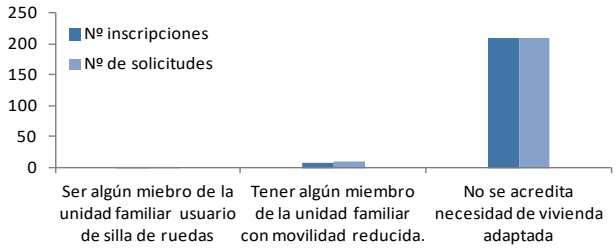


Nº de Dormitorios	Nº inscripciones	Nº de solicitudes
Un dormitorio	9	53
Dos dormitorios	94	211
Tres dormitorios	111	225
Más de tres dormitorios	21	45
Total	235	535

Informe estadístico del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en Ronda. Actualizado a 26 de Noviembre de 2020.

d) Situación personal de los demandantes.

Dentro del grupo de especial protección, existen inscripciones de demandantes con miembros en la unidad familiar en situación de discapacidad superior al 33% según el art. 1.2 de la Ley 512003, de 2 de Diciembre. Si bien no todas las discapacidades no demandan de vivienda adaptada, en las inscripciones hay 1 solicitud de vivienda adaptada.



Vivienda adaptad	Nº inscripciones	Nº de solicitudes
Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas	1	2
Tener algún miembro de la unidad familiar con movilidad reducida.	7	10
No se acredita necesidad de vivienda adaptada	209	209

Informe estadístico del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en Ronda. Actualizado a 26 de Noviembre de 2020.

e) Criterios y baremos de adjudicación en el RPMDVP

El criterio de adjudicación entre los demandantes de vivienda protegida se establece en la Ordenanza Reguladora de las Bases Rectoras para el acceso al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Ronda, se basa en un sistema de baremación en base a criterios fijados en la ordenanza municipal que pretende la adjudicación de vivienda a las unidades familiares cuyas necesidades se ajusten lo mas posible a las viviendas ofertadas y al mismo tiempo sean las que presenten una mayor necesidad de acceso.

El criterio de adjudicación para las viviendas protegidas es la baremación en base a los siguientes parámetros y puntuación:

1. Pertenencia a alguno de los grupos de especial protección		
Grupos de especial protección		Puntos
Mayores de 65 años		10
Familias monoparentales y personas procedentes de rupturas familiares.		10
Victimas de violencia de Género con acreditación de sentencia firme y/o medidas cautelares		12
Personas en situación de Dependencia		12
Personas discapacitadas		12
Personas incluidas en los supuestos del Art. 9 de la orden 1 de Julio de 2009. a) Las actuaciones que tengan como objeto el realojo permanente o transitorio motivado por actuaciones urbanísticas, de rehabilitación o renovación urbana. Podrán referirse a promociones completas o viviendas concretas. b) Los alojamientos protegidos destinados a colectivos específicos en los que se justifique que se trata de residencia temporal. c) La adjudicación de viviendas a unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia.		10
Miembros de la unidad familiar:	6 personas o más	12
	5 personas	10
	4 personas	8
	3 personas	6
	2 personas	4
	1 persona	2
Por desahucio judicial inminente		12

Anexo 1: Baremo del Registro Público de Demandantes. Delegación de Bienestar Social

2. Ingresos (Expresado en nº de veces IPREM, conforme al art. 2 de RD 3/2004 de 25 de Junio).			
	Alquiler	Alquiler con opción a compra	Venta
De 0 a 0,99 vez el IPREM	20	10	5
De 1 a 2,49 veces el IPREM	16	20	15
De 2,49 a 3,49 veces el IPREM	8	15	20
Hasta 4,5 veces el IPREM	2	5	10

Anexo 1: Baremo del Registro Público de Demandantes. Delegación de Bienestar Social

Una vez sumado los puntos, se incluirán las solicitudes en un listado por orden de puntuación.

Llegado el momento de adjudicar una vivienda concreta, se estudiarán las 10 primeras solicitudes en Comisión de Vivienda y se tendrá en cuenta el siguiente cuadro de puntos:

3. Composición familiar o unidad de convivencia en relación con la vivienda deseada.					
Nº de Personas / Nº de Dormitorios	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 o más personas
4 Dormitorios	0	0	0	6	10
3 Dormitorios	0	2	6	8	10
2 Dormitorios	2	4	8	4	0
1 Dormitorio	4	6	0	0	0

Anexo 1: Baremo del Registro Público de Demandantes. Delegación de Bienestar Social

El procedimiento de selección de solicitudes para la posible adjudicación de las viviendas protegidas, tanto las de Renta Básica como las de Integración Social, se realizará mediante baremación con las tablas referidas anteriormente, en función de los cupos establecidos en la ordenanza y que son recogidos en el presente documento:

- Un 30% de las viviendas irán destinadas a familias con ingresos económicos iguales o inferiores a una vez el IPREM.
- Un 8 % de las viviendas irán destinadas a familias numerosas.
- Un 3 % de las viviendas irán destinadas a familias con algún miembro que presente movilidad reducida, teniendo en cuenta la reserva mínima establecida en el art. 111 del Decreto 293/2009 de 7 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley 1/1999 de 31 de marzo, de atención a las personas con movilidad reducida.
- Un 3% de las viviendas irán destinadas a familias con algún miembro con discapacidad distinta de la movilidad reducida.- En ambos casos, la discapacidad habrá de acreditarse mediante certificado emitido por la Consejería de Igualdad y Bienestar Social de la Junta de Andalucía.
- Un 12% de las viviendas irán destinadas a menores de 35 años.
- Un 4% de las viviendas irán destinadas a familias que no cumplan el requisito de empadronamiento.
- Un 40% de las viviendas irán destinadas a familias que no se incluyan en ninguno de los cupos anteriores, denominado cupo general.

Las personas victimas de violencia de género, las víctimas del terrorismo, y las personas retornadas obtendrán la máxima puntuación en la antigüedad de empadronamiento o vinculación laboral y en antigüedad en el Registro.

A los solo efectos de baremar la composición familiar se tendrán en cuenta no solo las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia, sino todas aquellas por la que se tenga o pudiera tener derecho a deducción en el IRPF, siempre que no se encuentren inscritos en otra solicitud.

En situación de empate en la puntuación, se decidirá por la antigüedad en el registro, y en caso de seguir el empate, de forma que los que tengan la misma puntuación sean seleccionados no suplentes, se procederá al sorteo.

Dicho sorteo público se celebrará ante un Notario de Ronda designado por el Notario Decano con domicilio en la ciudad o ante cualquier fedatario público.

f) Colectivos en riesgo de exclusión social.

La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial.

Para ello se ha seguido la clasificación establecida por la Federación Europea de Organizaciones Nacionales que trabajan con "Personas sin Hogar" (FEANTSA) diferenciando las 4 categorías siguientes según su situación residencial.

A estas personas afectadas, se les proporcionaría una solución residencial temporal a través de los alojamientos protegidos disponibles de forma transitoria y urgente para proporcionarles una vivienda digna, hasta que se le pueda adjudicar cualquier otra vivienda protegida en el régimen de acceso que más se ajuste a sus necesidades económicas y sociales..

Estrategia Nacional Integral para Personas Sin Hogar 2015-2020
Fuente: http://www.feantsa.org/spip.php?article120&lang=en

Categoría	Situación Residencial	Tipologías
Sin Techo	Personas sin alojamiento	Personas que viven en la calle y a lo sumo pernoctan en un albergue nocturno.
Sin Vivienda	Personas alojadas temporalmente que no disponen de vivienda	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar, albergues para mujeres, albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.
Vivienda Insegura	Viviendas en situación de inseguridad jurídica	Ocupación ilegal o sin título. Inmigrantes en situación irregular.
	Viviendas en situación de inseguridad económica	En situación o proceso legal de desahucio. Con graves problemas para hacer frente a los gastos de vivienda.
	Inseguridad por violencia familiar	Situación de maltrato
Vivienda Inadecuada	Personas que viven en alojamientos convencionales	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc
	Personas que viven en infravivienda o vivienda indignas	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves
	Hogares en situación grave hacinamiento	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar
	Viviendas no adecuadas a las necesidades	Discapacitados en viviendas inadecuadas

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.3. Análisis del parque de vivienda del municipio, oferta y mercado

Se realiza la descripción de la estructura urbana residencial y del parque de viviendas y alojamientos existentes en el municipio, tanto de promoción pública como privada, el análisis de los suelos con capacidad para albergar promociones de vivienda protegida, que incluye la reserva de edificabilidad residencial para vivienda protegida que propone el Plan General de Ordenación Urbana, los suelos pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo y el estudio de los suelos dotacionales de propiedad municipal susceptibles de albergar alojamientos protegidos.

La descripción del parque de viviendas actual incluye un análisis sobre el censo, antigüedad, estado de conservación, tipología, régimen de tenencia, accesibilidad, así como las viviendas vacías o en desuso y segundas residencias. Refleja también las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas. Además, abarca un estudio básico de diferentes características a partir de la información estadística y municipal existente. Estos estudios básicos se complementarán con el trabajo de campo para un estudio en profundidad de determinadas áreas y zonas problemáticas que requieren un tratamiento especial.

El estudio del planeamiento busca analizar la previsión de vivienda futura que realiza el Plan General de Ordenación Urbana, y más específicamente la reserva para vivienda protegida que establece.

Por último, para elaborar el Plan Municipal de Vivienda es necesario un exhaustivo estudio del marco económico del municipio en cuestión. En este capítulo se analizan los distintos tipos de ayudas tanto municipales como autonómicas y/o estatales contempladas en los distintos programas del Plan, el régimen de compatibilidades existente entre los distintos programas, los beneficiarios a los que se destina este tipo de ayudas, cuantías y requisitos, posibilidades de intervención de capital privado que contribuyan a complementar estas ayudas.

El estudio del marco económico tiene como objetivo fundamental la elaboración del Plan Municipal de Vivienda en relación a las demanda y la oferta de vivienda atendiendo a su tipología, con el fin de facilitar al ciudadano una vivienda digna y asequible, por lo que se han sistematizado los distintos tipos de ayudas a las que se pueden acoger los demandantes.

6.3.1. Distritos y secciones censales

De manera previa a desgranar la información censal del parque de viviendas y para poder entender la organización de la planimetría informativa que acompaña al presente PMVS, y una vez estudiada la distribución de los barrios rondeños, se explica y analiza el municipio a través de la sectorización, para ello se analizan distintos distritos y secciones.

Ronda está dividida en 5 distritos:

- **Distrito 1:** Engloba los barrios de Padre Jesús y la zona sur del ensanche homogéneo así como Cañada Real y Los Pinos.
- **Distrito 2:** Enmarca gran parte del ensanche homogéneo, Ciudad Jardín, el Ensanche Noroeste, el Fuerte y el Olivar de las Monjas y las pedanías de los Villalones y Puerto Sauco.
- **Distrito 3:** Recoge los barrios del Borde Suroeste, el Borde de San Rafael, la UE-19 y las pedanías de la Cimada y los Prados.
- **Distrito 4:** El conjunto de barrios de La Ciudad, San Francisco y la Planilla.
- **Distrito 5:** El borde este de Ronda, los barrios de La Dehesa, Cornisa del Tajo y la zona este del Ensanche Homogéneo.

Cada distrito mencionado anteriormente se divide en secciones censales llegando a un total de 30.

Se Adjunta Plano de Barrios y Plano de Distritos y Secciones.

En la planimetría situada en los anexos, se puede consultar de manera gráfica y espacial la delimitación de cada sector.

El Distrito 1 se compone de 4 Sectores:

El **D1.S1**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Plaza de España; Avda. Virgen de la Paz; Carrera Espinel; Calle Juan José de Puya; Calle Rosario; Remedios, Cerrillo; Yeseros y Virgen de los Dolores.

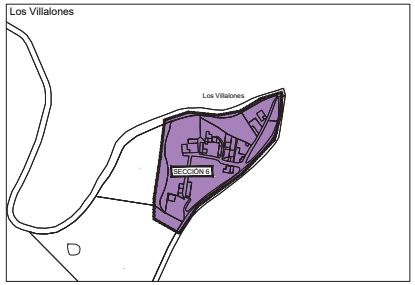
El **D1.S2**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

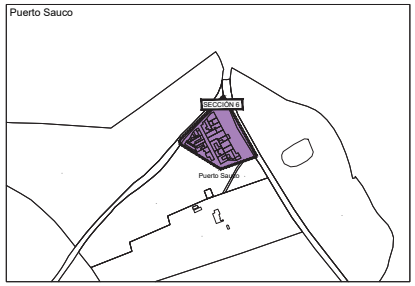
Plaza de España; Calle Rosario, Remedios; Cerrillo; Yeseros y Virgen de los Dolores; Calle Puya y Calle Peñas;

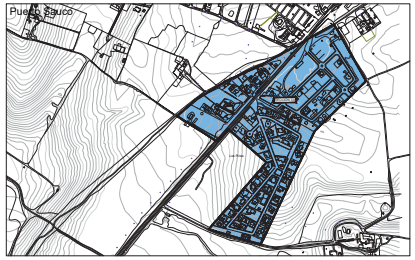
6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.3. Análisis del parque de vivienda del municipio, oferta y mercado

División de distritos y Secciones Censales de los datos recogidos de IECA. Plano de elaboración Propia.







Calle Molino de Alarcón; Mina y la garganta del Tajo.

El **D1.S3.a**, comprende:

El crecimiento por la Cañada Real de Granada y Córdoba (calle Sta. María de la Cañada).

El **D1.S3.b**, comprende:

La urbanización de Los Pinos, situada a un margen de la carretera a Campillos.

El Distrito 2 se compone de 10 Sectores:

El **D2.S1**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:
Calle Sevilla; Calle Lauría; Avda. Martínez Astein; Carrera Espinel.

El **D2.S2**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Calle Sevilla; Calle Antonio Paz Martín y Avda. Victoria; Avda. Andalucía; Plaza Concepción García Redondo y Calle San José.

El **D2.S3**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Avda. Martínez Astein; Avda. Andalucía, Calle Córdoba; Calle Almería; Calle Huelva; Avda. Ricardo Navarrete; Avda. Málaga.

El **D2.S4**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Calle Almería; Calle Córdoba; Calle San Francisco de Sales; Calle Eugenio Peralta Jiménez; Calle Antonio González García; Calle Antonio Ordóñez; Avda. Málaga, Avda. Ricardo Navarrete; Calle Huelva.

El **D2.S5**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Calle Cayetano Ordóñez; Calle Benaoján, Calle Igualeja; Calle José Díaz Giles; Calle Sta. Teresa de Jesús; Calle Curro Guillén; Avda. Málaga.

El **D2.S6**, comprende:
Polígono industrial El Fuerte en su totalidad delimitado por la línea de ferrocarril Algeciras-Bobadilla y la carretera de circunvalación de Ronda salvo el Olivar de las Monjas que se excluye de esta sección. También comprende las pedanías de Los Villalones y Puerto Sauco.

El **D2.S7**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Plaza Marcos Tognetti; Calle Salesiano Abraham Lorenzo; Plaza de la Harinera; Calle José Díaz Giles; Igualeja; Benaoján; Cayetano Ordóñez; Antonio Ordóñez; Calle Antonio González García.

El **D2.S8**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Calle Sevilla; Calle San José; Plaza Concepción García Redondo; Avda. Andalucía; Avda. Martínez Astein; Calle Lauría

El **D2.S9**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Calle Curro Guillén; Calle Sta. Teresa de Jesús; Calle D. Fco. Carrillo de Mendoza y Morales; Calle Salvador Mairena; Calle Laurentina; Avda. Málaga. Y también el Olivar de las Monjas

El Distrito 3 se compone de 8 Sectores:

El **D3.S1**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Calle Peñas y Calle Puya; Carrera Espinel; Calle Tabares; Calle Tomilla.

El **D3.S2**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Calle Tabares; Carrera Espinel y Avda. Málaga; Calle Ignacio Huelín Vallejo; Calle Clavel, Calle Amapola y pasaje Pinsapar

El **D3.S3.a**, comprende:

La Cimada y Los Ventorrillos.

El **D3.S3.b**, comprende:

Los Prados

El **D3.S4**, comprende la superficie delimitada por los

siguientes viales:

Calle la Toma; Avda. Málaga; Calle Deportes; Calle Bulerías.

El **D3.S5**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Calle Ignacio Huelín Vallejo; avda. Málaga; Calle la Toma; Calle Bulerías.

El **D3.S6**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Calle Virgen del Buen Amor; Calle Bulerías; Pasaje de la Feria, Calle Andrés Aguilar Gracián; Avda. Juan Pablo II

El **D3.S7**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Calle Deportes; Pasaje de la Feria; Avda. Málaga; Calle Médico Luis Peralta; Calle Torero Francisco Romero, Calle Díaz Machuca.

El Distrito 4 se compone de 4 Sectores:

El **D4.S1**, comprende:

La Ciudad

El **D4.S2**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Plaza del Predicatorio; Calle Empedrada; Pasaje de los Nazarinos; Calle Lucero; Calle Salvador Marín Carrasco, Plaza de Portugal; Calle Prado Nuevo; Ruedo Alameda, Calle Polvero, Calle Marbella; Calle San Acacio; Plaza del Llanete, Calle Fuente de la Arena, Calle Buen Jesús.

El **D4.S3**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Calle Viña Cerca; Calle Doña Gasparra; Calle Buen Jesús; Calle San Francisco de Asís y Plaza Prado Viejo.
El **D4.S4**, comprende:

La Planilla y el Arenal.

El Distrito 5 se compone de 4 Sectores:

El **D5.S1**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Avda. Poeta Rilke, Calle San José; Calle Sevilla; Carrera Espinel, Avda. Virgen de la Paz, Plaza de España y la cornisa del Tajo.

El **D5.S2**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Calle Benaocaz, Calle Virgen de Lourdes, Calle Virgen de Fátima; Calle Sevilla, Calle Jerez; Plaza Pruna y la cornisa del Tajo

El **D5.S4**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Calle Sevilla; Calle San José y Avda. Poeta Rilke; Paseo de los Ingleses, cornisa del Tajo; Calle Jerez (Dr. Fleming).

El **D5.S5**, comprende la superficie delimitada por los siguientes viales:

Calle Prado del Rey, Avda. de la Legión, Calle Sevilla; Calle Virgen de Fátima, Calle Virgen de Lourdes, Calle Benaocaz; Calle Zahara de la Sierra.

6.3.2 Aspectos a analizar de las características físicas del parque de viviendas.

En este punto procedemos a realizar la recogida de información, análisis y diagnóstico sobre el parque de viviendas del municipio tanto protegidas como libres. El objetivo es conocer las características del parque de viviendas de Ronda, diagnosticar sus posibles carencias para posteriormente proponer soluciones.

6.3.2.1. Censo de Viviendas.

Uno de los primeros datos a estudiar es el número de edificios destinados a vivienda junto con los inmuebles que existen en el municipio y su evolución en las últimas décadas. Detallamos, del total, cuáles de éstas son: Vivienda principal, secundaria y vacía.

FUENTE: INE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS AÑO 2011

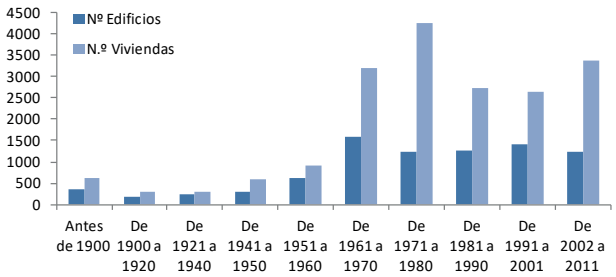
Nº de Edificios	8.505
Nº de Edif. destinados a vivienda	8.412
Nº de Inmuebles	20.799
Nº de Viviendas	19.425

FUENTE: INE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS AÑO 2011

Año	Principal	Secundaria	Vacía	Total
1991	9.494	1.074	1.197	11.765
2001	11.281	2.042	1.779	15.102
2011	13.594	3.008	2.823	19.425

6.3.2.2 Antigüedad de la edificación.

A través de los datos recogidos de las fuentes oficiales, se detallan a continuación el numero de edificios e inmuebles destinados a vivienda por periodos decenales.



FUENTE: INE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS AÑO 2011

Año de construcción	Nº Edificios	N.º Viviendas
Antes de 1900	352	620
De 1900 a 1920	178	290
De 1921 a 1940	228	305
De 1941 a 1950	302	580
De 1951 a 1960	610	900
De 1961 a 1970	1.588	3.210
De 1971 a 1980	1.246	4.245
De 1981 a 1990	1.269	2.725
De 1991 a 2001	1.401	2.645
De 2002 a 2011	1.238	3.365
No consta		550
TOTAL	8.412	19.425

6.3.2.3. Estado de conservación de edificios y viviendas.

- **Ruinoso:** Cuando la vivienda o edificio se encuentre apuntalado, tramitando la declaración oficial de ruina o existe la declaración oficial. Sólo se han censado los edificios ruinosos que están habitados.

- **Malo**: Existen grietas o abombamientos en alguna de sus fachadas, hay hundimientos o falta de horizontalidad en techos o suelos o se aprecia que ha cedido la sustentación del edificio. (por ejemplo porque los peldaños de la escalera presentan una inclinación sospechosa).

- **Deficiente:** Cuando el edificio tiene las bajadas de lluvia o la evacuación de aguas residuales en mal estado, hay humedades en la parte baja del edificio o tiene filtraciones en los tejados o cubiertas.

- **Bueno:** Cuando el edificio presenta un correcto estado de conservación y no presenta ninguna de las circunstancias anteriormente indicadas.

Las viviendas construidas con posterioridad a 2011 se pueden considerar “nuevas”, por lo que previsiblemente no serán objeto de rehabilitación. Durante los años 80 y sobre todo en el periodo comprendido entre 1.990 y 2.007 se produjo un importante boom inmobiliario en nuestro país.

Se realiza una toma de datos en 2017 para evaluar el estado de la edificación de la cual se hace una valo-

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.3. Análisis del parque de vivienda del municipio, oferta y mercado

Estado 2011	Nº Edificios	Nº Viviendas	Porcentaje
Bueno	8.034	18.110	93,23%
Con alguna deficiencia	307	620	3,19%
Malo	44	90	0,46%
Ruinoso	27	60	0,31%
No consta	-	550	2,83%
TOTAL	8.412	19.425	100%

FUENTE: INE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS AÑO 2011

Estado 2017	Nº Edificios	Porcentaje
Muy bueno	70	1,35%
Bueno	3.089	59,40%
Con alguna deficiencia	1.620	31,15%
Malo	348	6,69%
Ruinoso	73	1,41%
TOTAL	5.200	100%

Toma de Datos, Noviembre 2017. Equipo redactor. Direccion:Dº Sebastián Naranjo.

ración en cuanto a la con necesidad de rehabilitación. Como se puede apreciar en las tablas, la gran mayoría de edificios tiene un estado de conservación "Bueno", sin embargo ha aumentado significativamente el número de edificios que tienen alguna deficiencia. Bastantes de ellos están en mal estado y ha aumentado el número de edificos en ruina. Muchos de ellos en el Conjunto Histórico, con riesgo de derrumbe o incendio,por el mal estado de las estructuras y las instalaciones y por ser objeto de ocupaciones ilegales y albergar roedores portadores de enfermedades.

El deber de conservación de los bienes inmuebles es fundamental para la mejora y la conservación del propio municipio, para ello, en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA), se establecen una serie de criterios en el Artículo 158. Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora:

1. Los municipios deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.

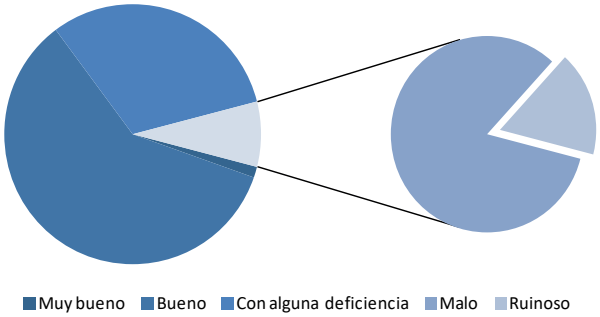
   Cuando así esté previsto en las correspondientes Ordenanzas Municipales, los municipios estarán habilitados, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación, al que se refiere el artículo 155.3 de esta Ley.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.



6.3.2.4. Tipología Edificatoria. Número de viviendas según habitaciones en inmuebles destinados a vivienda principal. Superficie de las viviendas principales.

Para analizar el parque de viviendas según la tipología edificatoria, se ha basado en el uso residencial.

Tipología edificatoria de uso residencial	
Unifamiliar aislada	260
Unifamiliar pareada	102
Unifamiliar adosada	3.627
Plurifamiliar manzana cerrada	1061
Plurifamiliar edificación abierta	150
Total	5.200

Toma de Datos, Noviembre 2017. Equipo redactor. Direccion:Dº Sebastián Naranjo.

Nº de Viviendas principales por habitaciones	
1 habitación	-
2 habitaciones	287
3 habitaciones	739
4 habitaciones	2.168
5 habitaciones	6.508
6 habitaciones	2.594
7 habitaciones	764
8 habitaciones	222
9 o más habitaciones	241
Total	13.594

FUENTE: INE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS AÑO 2011

Superficie de las viviendas principales	
Total	13.594
Menos de 30m²	60
30-45m²	273
46-60m²	1.026
61-75m²	2.495
76-90m²	4.794
91-105m²	1.881
106-120m²	1.476
121-150m²	892
151-180m²	244
Más de 180m²	455

FUENTE: INE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS AÑO 2011

6.3.2.5. Dotaciones de las viviendas principales.

En este punto vamos a recoger: la accesibilidad de las viviendas, si tiene o no ascensor, si posee garaje, tenencia de calefacción y tipo, suministro de agua fría y agua caliente, existencia de baño o ducha en la vivienda y por ultimo, el número de viviendas que no posee aseo con inodoro.

ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

	Total	Accesible	No accesible	No consta
2001	11.281	1.746	9.479	56
2011	13.595	3.200	9.875	515

FUENTE: INE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS AÑO 2011

DESPLAZAMIENTO VERTICAL

	Total	Con ascensor	Sin ascensor	No consta
2001	11.281	2.037	9.188	56
2011	13.595	3.980	9.095	515

FUENTE: INE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS AÑO 2011

GARAJE

	Total	Si tiene	No tiene	No consta
2001	11.281	898	10.327	56
2011	13.595	4.070	9.010	515

FUENTE: INE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS AÑO 2011

INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN

		2001	2011
Total de viviendas		11.281	13.595
Sin calefacción		861	2.267
Sin calefacción pero con algún tipo de aparato que permita calentar		8.625	7.393
Sí	Individual	1.696	3.354
	Colectiva	97	576

FUENTE: INE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS AÑO 2011

SISTEMA DE SUMINISTRO DE AGUA

	2001	2011
Total de viviendas	11.281	13.595
Abastecimiento Público	10.006	13.040
Abastecimiento Privado	1.173	505
No tiene agua corriente	46	50

FUENTE: INE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS AÑO 2011

INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE CENTRAL EN EL EDIFICIOS

	Total	Sí tiene	No tiene	No consta
2001	11.281	9.033	2.192	56
2011	13.595	6.145	6.930	515

FUENTE: INE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS AÑO 2011

EXISTENCIA DE BAÑO O DUCHA EN LA VIVIENDA

	Total	Sí tiene	No tiene	No consta
2001	11.281	-	-	-
2011	13.595	13.555	40	-

FUENTE: INE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS AÑO 2011

EXISTENCIA DE ASEO CON INODORO.

	Total	Sí tiene	No tiene	No consta
2001	11.281	-	-	-
2011	13.595	13.475	120	-

FUENTE: INE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS AÑO 2011

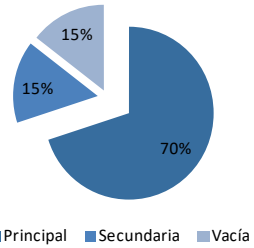
6.3.2.6. Indicadores generales.

Edificios construidos después de 2001	14.73%
Edificios accesibles	15.93%
Edificios con ascensor	5.00%
Edificios con garaje	27.44%
Edificios con Calefacción	28.91%
Edificios con Internet	53.86%

FUENTE: INE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS AÑO 2011

6.3.3. Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas.

Al tratar el régimen de tenencia de las viviendas, éstas se van a clasificar según la modalidad por la que al menos un miembro del hogar disfrute de la vivienda y que, según el Censo de Población y Viviendas de 2011, puede ser en propiedad, en arrendamiento, cedida u otras formas.

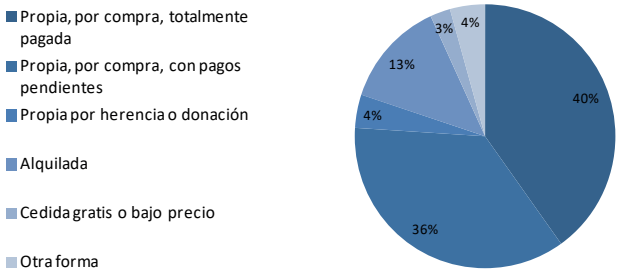


Año	Principal	Secundaria	Vacía	Total
2011	13.594	3.008	2.823	19.425

FUENTE: INE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS AÑO 2011

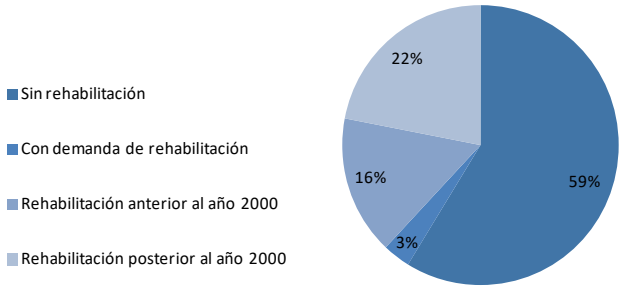
RÉGIMEN DE TENENCIA (Censo 2011)	Nº de Hogares
Propia, por compra, totalmente pagada	5.453
Propia, por compra, con pagos pendientes	4.881
Propia por herencia o donación	554
Alquilada	1.775
Cedida gratis o bajo precio	340
Otra forma	591
TOTAL	13.594

FUENTE: INE CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS AÑO 2011



6.3.4. Rehabilitación de edificios.

Se ha detallado y catalogado mediante planos por Distrito y Sector en los ANEXOS, los edificios que no han sido objeto de rehabilitación, aquellos que demandan rehabilitación, edificios que han tenido rehabilitación anterior al año 2000 y aquellos que han sido objeto de rehabilitaciones recientes posteriores al año 2000. No obstante quedará a cargo del Ayuntamiento y sujeto a este Plan, programar y gestionar las posibles ayudas desde la Junta para que los colectivos y propietarios puedan acceder a dichas ayudas en materia de rehabilitación.



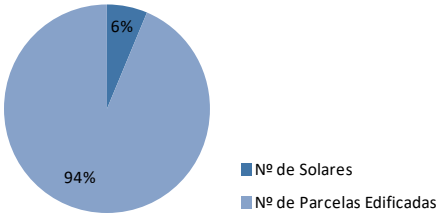
Rehabilitación de Edificios	
Sin rehabilitación	3.057
Con demanda de rehabilitación	168
Rehabilitación anterior al año 2000	836
Rehabilitación posterior al año 2000	1.141
Total	5.200

Toma de Datos, Noviembre 2017. Equipo redactor. Direccion:Dº Sebastián Naranjo.

6.3.5. Ocupación de parcelas catastrales.

Ronda tiene una calificación de Zona de Densidad Intermedia, atribuido por EUROSTAT en 2014 y desde IECA en 2018.

De los datos actualizados a 2018 referentes al número de parcelas catastrales de Ronda, podemos hacer la distinción entre tipos de parcela, solares y parcelas edificadas. No obstante, se ha recogido un estudio de campo de 2017 en el cual se diferencian los solares completamente vacíos y los que están en proceso de construcción.



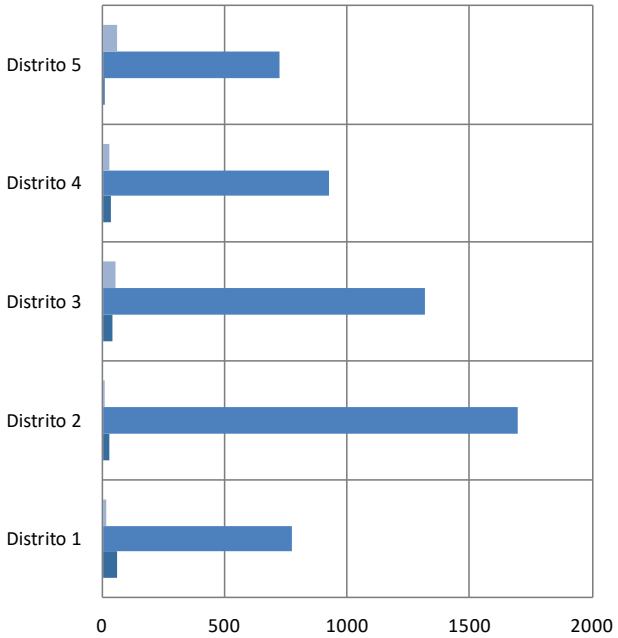
Ocupación del parcelas	
Nº de Solares	165
Nº de Parcelas Edificadas	5.433
Nº de Solares en obra o futuro crecimiento	165
Total	5.763

Toma de Datos, Noviembre 2017. Equipo redactor. Direccion:Dº Sebastián Naranjo.

Ocupación del parcelas	
Nº de Solares	385
Nº de Parcelas Edificadas	5.694
Total	6.079

FUENTE: SIMA, 2019

En el siguiente gráfico, vemos la distribución por distritos y el número de parcelas edificadas, vacías y vacías con futura edificación. Los distritos con mayor previsión de crecimiento son el 5 en primer lugar, donde se prevé la urbanización en la UE-01, la Dehesa. Seguido del Distrito 3, el borde suroeste.



	Distrito 1	Distrito 2	Distrito 3	Distrito 4	Distrito 5
Futura Edificación	17	11	51	26	60
Parcelas Edificadas	776	1695	1315	922	725
Solares	61	25	40	33	6

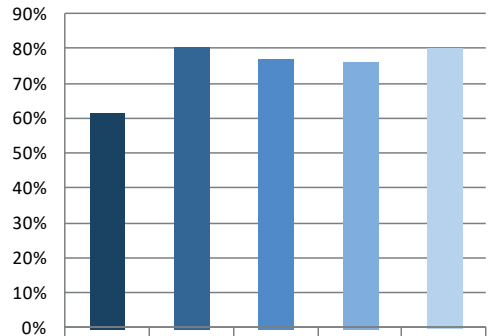
Toma de Datos, Noviembre 2017. Ocupación de las parcelas por Distrito.

6.3.6. Grado de ocupación, número de viviendas y distribución por Distrito y Sector.

El grado de ocupación de las viviendas se ha realizado mediante el censo realizado en 2011 sobre el parque de viviendas existente. La ocupación de las viviendas está muy relacionado con la antigüedad y el estado de conservación comprometido por sus elementos constructivos. Las viviendas tradicionales de más de 50 años, con un estado de conservación comprometido por sus elementos constructivos y la obsolescencia de las instalaciones, suelen ser abandonadas.

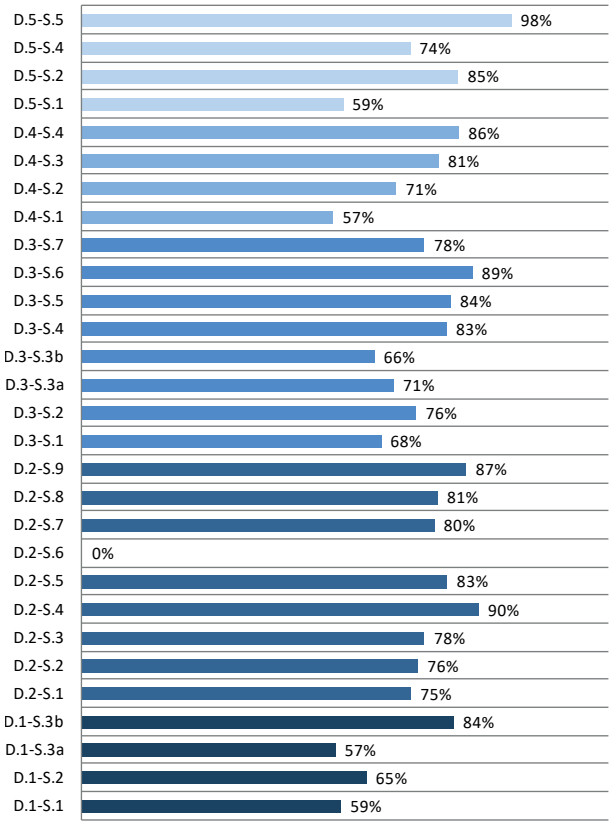
En cambio la ocupación de las viviendas en edificios de vivienda colectiva, suelen estar relacionada con la movilidad de la población.

Para la distribución de la vivienda por cada sector, se han tomado los datos de población y vivienda de 2011

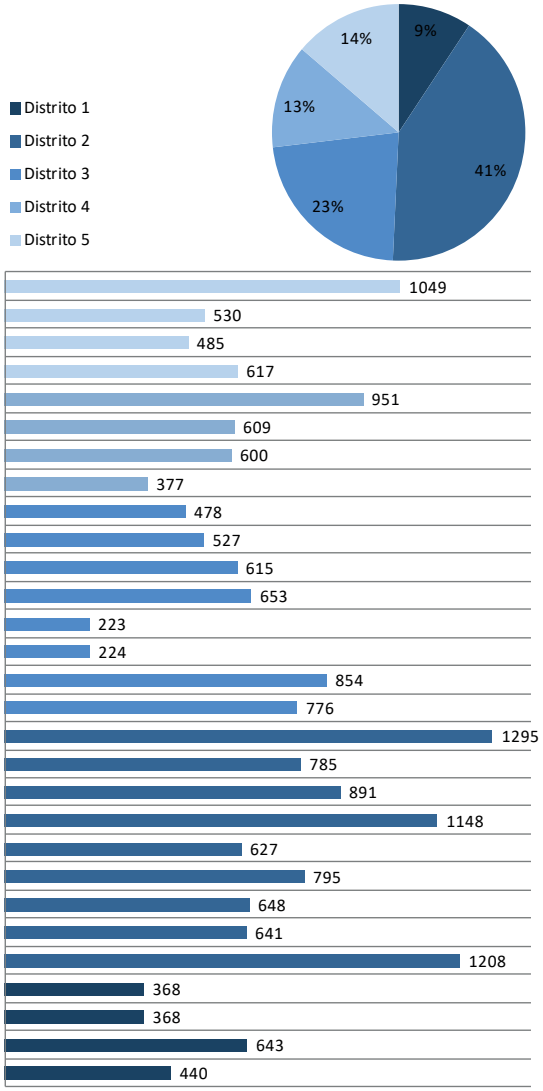


	Distrito 1	Distrito 2	Distrito 3	Distrito 4	Distrito 5
Grado de ocupación	62%	80%	77%	76%	80%

FUENTE: Toma de datos 2017.



FUENTE: Toma de datos 2017.

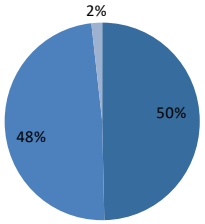


FUENTE: SIMA, Viviendas por Secciones Censales 2011

6.3.7. Vivienda Pública.

Ronda cuenta con parque de viviendas de titularidad municipal en régimen de alquiler protegido de 33 unidades, gestionado por la oficina de vivienda protegida.

La Junta de Andalucía a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), cuenta con un total de 560 viviendas, de alquiler, vendidas y vacantes.



Viviendas AVRA	
Viviendas en Alquiler	278
Viviendas Vendidas	272
Viviendas Vacantes ó Vacías	10
Total	560

FUENTE: Oficina de Vivienda Protegida de Ronda.

6.3.8. Oferta y mercado de vivienda.

Para la evaluación del mercado de la vivienda se ha hecho un estudio por las principales inmobiliarias de bancos, inmobiliarias de mercado y ofertas presentadas por los particulares en diferentes plataformas web.

6.3.8.1. Mercado de venta de vivienda.

Titular	Nº de viviendas en venta	Precio mínimo				Precio máximo			
		Precio de venta	Superficie de vivienda	Nº de Dormitorios	Relación precio/m2	Precio de venta	Superficie de vivienda	Nº de Dormitorios	Relación €/m2
Banco Santander	4	78.800,00 €	39	1	2.020,51 €	126.700,00 €	109,06	3	1161,7
BBVA (Haya)	1	79.800,00 €	69,91	3	1.141,47 €				
BANKIA (Haya)	1	95.450,00 €	95,23	3	1.002,31 €				
Banco Sabadell (Solvia)	3	90.000,00 €	113,72	3	791,42 €	197.300,00 €	232,98	3	846,9
Servihábitat	5	45.700,00 €	95	3	481,05 €	93.000,00 €	103	3	902,9
Unicaja	9	58.000,00 €	78	3	743,59 €	174.600,00 €	188	3	928,7
Milanuncios, inmobiliarias	800*	27.400,00 €	58	1	472,41 €	1.200.000,00 €	300	6	4000,0
Milanuncios, particulares	93	42.000,00 €	72	3	583,33 €	3.999.999,00 €	1500	6	2666,7
Fincasa	76	37.000,00 €	70	3	528,57 €	490.000,00 €	375	6	1306,7

Análisis del mercado de viviendas en venta en Ronda.

	Nº de viviendas en Venta	Precio máximo por metro cuadrado (€/m2)	Precio mínimo por metro cuadrado (€/m2)
Inmobiliaria de Bancos	23	1161,7	481,05 €
Inmobiliarias	144	4000,0	377,36 €
Particulares	93	2666,7	583,33 €
Total estimado	260	2314,1	473,10 €

Análisis del mercado de viviendas en venta en Ronda.

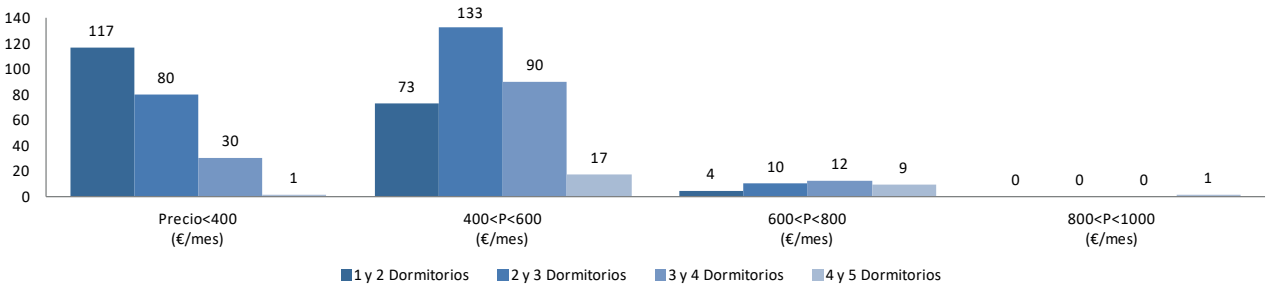
El mercado está marcado mayormente por vivienda de segunda mano, siendo escasa la oferta de viviendas de nueva planta.

6.3.8.2. Mercado de alquiler de vivienda.

Del estudio de mercado se extraen los siguientes datos:

Precios medios para los alquileres en Ronda				
	Nº Alquileres	Precio máximo (€/mes)	Precio mínimo (€/mes)	Precio medio (€/mes)
Inmobiliarias	220	650,00 €	270,00 €	418,93 €

Análisis del mercado de viviendas en alquiler en Ronda.

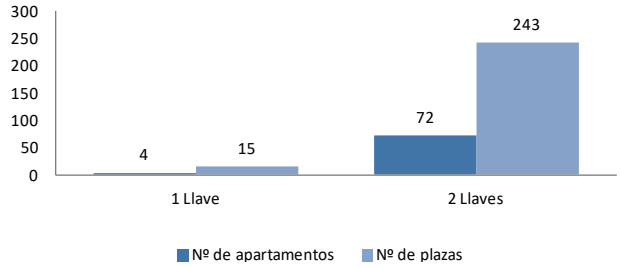


6.3.9. Situación de los apartamentos turísticos.

Ronda es una ciudad patrimonial, es por ello que el turismo es un punto económico de gran importancia para el municipio. Es por ello que este plan recoge datos sobre la capacidad turística de estos apartamentos en función de la categoría.

	1 Llave	2 Llaves	Total
Nº de apartamentos	4	72	76
Nº de plazas	15	243	258

Análisis del mercado de viviendas en alquiler en Ronda.



6.3.10. Detección de infravivienda.

Se considera una situación de infravivienda, es necesario realizar un inventario y para ello se necesita conocer que es y como se puede detectar según el Decreto 2/2012, de 10 de enero, regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

"Inmueble que no reúne los requisitos mínimos de habitabilidad".

Norma 6ª: Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m2, e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

b) Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

c) Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos.

d)Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión mínima superior a 1/10 de la superficie útil de la pieza, con huecos practicables para ventilación de al menos 1/3 de la dimensión mínima. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

e) Los patios deberán poseer las dimensiones adecuadas para permitir, de forma eficaz, la iluminación y ventilación de las dependencias que den a ellos.

f) La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m en la zona de estar y de 1,80 x 1,80 m en las zonas destinadas al de descanso.

g) Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,40 m y de 2,20 m en vestíbulos, pasillos y cuartos de aseo.

h) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.
- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos individuales o comunes.

i) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

Es por eso que se consideran infraviviendas las edificaciones con uso residencial que no alcancen las condiciones mínimas de calidad que permitan a sus residentes habitar de manera segura, digna y adecuada a sus necesidades familiares, evitando las situaciones de hacinamiento de los moradores.

Para la detección de infravivienda se han planteado áreas de localización generalizada según la tipología residencial que establece el plan vigente y su ubicación por distritos y secciones. Estas áreas podrán favorecerse de los programas descritos en el Plan Vive en Andalucía según sus necesidades particulares.

La tipología residencial es mayoritariamente de vivienda adosada autárquica, con una densidad de 30-50 Viv/Ha. Ubicadas en el Distrito 3, Secciones 1 y 2, situados en el Borde Suroeste.

La siguiente sería la vivienda tradicional popular, ubicada en el Distrito 1, Seccion 2(Barrio del Padre Jesús); Distrito 2, Seccion 6 (Los Villalones y Puerto Sáuco) y Distrito 3, Secciones 3.a(La Cimada) y 3.b.(Los Prados).

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.3. Análisis del parque de vivienda del municipio, oferta y mercado

Por último, la tipología residencial plurifamiliar exenta. Localizada en el Distrito 2, Seccion 3 (Ciudad Jardín), 4 (Ensanche Homogéneo) y 6 (El Fuerte)

Vivienda adosada autárquica.

Vivienda adosada tradicional.

Vivienda plurifamiliar exenta.

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.4. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial

Se va a analizar la capacidad residencial derivada de la planificación del territorio así como el planeamiento urbanístico y su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que auna la derivada de nuevas vivienda y de alojamientos en suelos dotacionales. Esta capacidad residencial habrá de sumarse, de ser necesario, a la que se derive de la ocupación de las viviendas deshabitadas y de la mejora del parque residencial existente para conocer la capacidad residencial que el Plan pueda articular.

6.4.1. Plan de Ordenación Territorial de Andalucía. (POTA).

Andalucía, desde su Plan de Ordenación del Territorio, en adelante POTA, plantea una politica territorial basada en un desarrollo equilibrado, sostenible y solidario.

Con este fin, el POTA marca los objetivos del modelo territorial a seguir, a los que debe atender la política de vivienda en su entorno comunitario. A saber:

- Consolidar Andalucía como un territorio articulado fisicamente, integrado económicamente y cohesionado socialmente en el marco de la comunidad española y a su vez en la europea.
- Servir de referencia y favorecer un desarrollo y aprovechamiento de las capacidades y valores propios del conjunto de la región y cada una de las partes, en la perspectiva de la plena integración en el territorio de las redes y de la sociedad de la información y conocimiento a escala global.

El PMSV de Ronda, en coherencia con el planteamiento municipal y con el modelo territorial andaluz, debe integrar y respetar los siguientes principios orientadores, indentificando adecuadamente el nivel de articulación municipal correspondiente:

- La diversidad natural y cultural del territorio de Andalucía.
- El uso más sostenible de los recursos.
- La cohesión social y el equilibrio territorial.
- La integración y cooperación territorial.

Apoyandose, a su vez en los siguientes referentes territoriales, que enmarcan la categorización y capacidad de las ciudades:

- El Sistema de Ciudades.
- El Sistema de Articulación Regional.
- La Zonificación del Plan.

Partiendo de estos referentes, el sistema de ciudades andaluz establece una diferenciación de ámbitos territoriales como estructuras de asentamientos en las que recae la responsabilidad de organizar el territorio comunitario:

- Sistema polinuclear de Centros Regionales.
- Las redes de Ciudades Medias.
- Las Redes Urbanas en áreas rurales.

En consecuencia, el Modelo territorial establecido por el POTA por medio del Sistema de Ciudades constituye la estructura esencial a partir de la cual se diseña la propuesta global de vertebración regional. Y esto lo hace desde la articulación de:

- Nueve Centros Regionales.
- La Franja Litoral.
- Lar Redes de Ciudades Medias.
- Las Áreas Rurales de montaña.

En coherencia con todo lo afirmado, los procesos de urbanización deben garantizar sostenibilidad, calidad de vida e integración social, a lo que habrá que atenderse desde la programación de la política municipal de vivienda.
En funcionamiento adecuado de los diferentes componentes del Sistema de Ciudades está en gran parte supeditado al logro de unos altos niveles de calidad del medio urbano en el que vive la población. Niveles que tienes que ver con la calidad del espacio urbanizado, la sostenibilidad ecológica de la ciudad y la cohesión social interna. Sobre todo ello incide el parque municipal de vivienda.

El POTA considera esa triple dimensión a seguir desde el Planeamiento Municipal y formula un conjunto de lineas estratégicas y medidas que habrán de tenerse en cuenta a la hora de diseñar la política municipal de vivienda, que hacen referencia a:

- La defensa de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo irracional de recursos naturales.
- Un modelo de ciudad, en todo caso, adaptado a las diferentes situaciones de partida que no presenta el espacio urbano andaluz.
- Una consideración particularizada a los procesos

de urbanización de los asentamientos rurales y su correcta integración con el medio y el paisaje.

El POTA se articula además, de manera pormenorizada, los requisitos y condiciones que han de darse para que se produzca una mayor inserción de los diferentes usos de la ciudad: equipamientos, zonas verdes y espacios libres, vivienda, actividades productivas y comerciales, ocio y turismo.

La mejora de la movilidad urbana incide fundamentalmente en determinaciones relativas a un modelo de ciudad que favorezca condiciones de proximidad, diversidad y complejidad en la trama urbana, con un peso cada vez mayor de los transportes públicos y los medios colectivos no motorizados de movilidad.

La integración social en el espacio urbano exige, por último, una actuación coordinada. La política teritorial y urbanística debe incorporarse a ella mediante medidas específicas en materia de vivienda y los equipamientos sociales.

La mejora de la sostenibilidad de las ciudades es un objetivo que tiene su reflejo en el POTA a través de determinaciones relativas a la mejora del balance ecológico de las áreas urbanas, con medidas dirigidas a aumentar la eficiencia de los ciclos de energía , los residuos sólidos, reduciendo los niveles de consumo y racionalizando su gestión, sobretodo los que inciden directamente en el diseño y programación de los nuevos desarrollos urbanos y la determinación del número adecuado de futuras viviendas.

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, el municipio de Ronda que enmarcado en la unidad territorial de Redes de Ciudades Medias interiores, en en tipo de: Ciudades Medias de las Sierras y Valles Béticos, Serranía de Cádiz-Ronda, siendo un eje de Articulación Regional, y según la jerarquía establecida en el sistema de Ciudades, Ciudad Media 2.

Las determinaciones del Plan en relación con las Redes de Ciudades Medias tienen su base en las siguientes consideraciones:

- Desempeñan una función esencial para la articulación del territorio de Andalucía en tanto que nivel intermedio entre los Centros Regionales y las áreas netamente rurales.

- Son la expresión de un rico patrimonio urbano tanto desde el punto de vista del modelo de ciudad (que responde a las características de la ciudad compacta mediterránea), como desde el punto de vista del valor de su herencia patrimonial y cultural.
-
- Su distribución territorial, sus especializaciones y funciones ponen de manifiesto la riqueza de significados que tienen en diferentes ámbitos de la región, siendo en el caso de Ronda:
  - Las ciudades medias del interior, herederas en muchos casos de las tradicionales agrociudades, ofrecen la posibilidad de consolidar economías urbanas con un cierto grado de madurez y diversificación.

POTA. Redes de Ciudades Medias en los ejes de Articulación Regional.

1. Dentro de los principales ejes de articulación regional, las Redes de Ciudades Medias han de desempeñar una función esencial, especialmente en lo que se refiere al refuerzo de su posición en el Sistema Intermodal de Transportes y Comunicaciones, en el Sistema Energético y en el Sistema de Telecomunicaciones.

2. Las acciones para reforzar esta posición deben materializarse a través,principalmente, del Plan Director de Infraestructuras de Andalucía y de otros planes sectoriales en los que este se desarrolle (carreteras, ferrocarril, transporte intermodal, energía, etc.). En todos ello deberán contemplarse las Redes de Ciudades Medias con la finalidad de:

   a) Integración de estas Redes en los ejes viarios de alta capacidad.

   b) Organización de Centros de Transporte de Mercancías y servicios logísticos.

   c) Oferta coordinada de infraestructuras y servicios de transporte de viajeros.
   d) Integración, en su caso, de Redes de Ciudades Medias mediante servicios ferroviarios de cercanías.

   e) Integración, en su caso, de la red de puertos pesqueros y deportivos

f) Difusión de los efectos territoriales y económicos de las infraestructuras de transporte.

g) Extensión de la red de gas natural.

h) Extensión de las infraestructuras y servicios de telecomunicaciones.

POTA. Política de vivienda y suelo residencial.

La satisfacción de un bien social como es la vivienda, exige una mejora sustancial en las condiciones actuales de accesibilidad, afectando de manera destacada a importantes colectivos (especialmente jóvenes para el primer acceso, colectivos ciudadanos con altos niveles de exclusión o marginación social y población inmigrante), localizados de manera preferente en los ámbitos urbanos más dinámicos de Andalucía. El suelo, como factor básico de la producción inmobiliaria, condicionado por la demanda, incide de manera efectiva en la evolución del mercado y en el mantenimiento de sus fases expansivas.

El Plan (POTA) establece un conjunto de líneas estratégicas y determinaciones dirigidas a potenciar la consolidación de un Sistema de Ciudades andaluz plenamente integrado.

En el interior del Sistema de Ciudades, el Plan establece líneas de actuación diferenciadas para cada una de las redes o estructuras urbanas intermedias contempladas en el Modelo Territorial de Andalucía, dirigidas a consolidarlas y a fortalecer su contribución a la creación de un espacio regional articulado.

6.4.2. Planeamiento vigente: Adaptación Parcial a la LOUA.

Dispone el Decreto 11/2008, que la Adaptación Parcial del instrumenta de planeamiento vigente contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística. El municipio de Ronda cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 20 de mayo de 1994 (BOP 11 de agosto de 1994).

En el PGOU de Ronda están aprobadas definitivamente las determinaciones referentes a Suelo Urbano Consolidado, al Suelo Urbano No Consolidado y para el suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado, que vamos a analizar para este PMVS, se dividen en las siguientes categorías:

- **Suelo Urbano No Consolidado**

  a)Suelo Urbano No Consolidado de Carácter Transitorio
  b) Áreas de Reforma Interior

- **Suelo Urbanizable**

  a) Suelo Urbanizable Ordenado
  a.1) Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en Ejecución
  a.2) Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio
  b)Suelo Sectorizado
  c)Suelo Urbanizable No Sectorizado

6.4.2.1 Actuaciones de vivienda y suelo en Suelo Urbano No Consolidado:

Como punto de partida podemos señalar que la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Ronda, teniendo en cuenta la clasificación establecida por el planeamiento general vigente y las innovaciones del mismo, así como su grado de ejecución, reconoce pertenecientes a la clase de suelo urbano un total de 377,76 Has, de las cuales 19.99 Has se categorizan como No Consolidado

En aplicación de lo dispuesto en el art.45.2.B de la LOUA, (al que se remite el artículo 4.1 del Decreto 11/2008 de 22 de Enero) tienen la categoría de **Suelo Urbano No Consolidado** en la Adaptación, los terrenos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1° Por carecer de urbanización consolidada, al encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos.

b. No contar la urbanización existente, a nivel de servicios, infraestructuras y dotaciones, con la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

c. Precisar la urbanización existente de una renovación sustancial a través de una actuación integrada de reforma interior dirigida a revertir la obsolescencia del área urbana con el establecimiento de una nueva ordenación en el que se garanticen los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en proporción adecuada a los nuevos usos e intensidades propuestos.
d. Precisar la urbanización existente de una mejora que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma, especialmente dirigida al establecimiento de un nivel dotacional adecuado para servir a la edificación existente a fin de posibilitar su normalización urbana.

2° Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el Plan de Ronda les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

En base o los criterios expuestos, y o lo regulado por el Decreto 11/2008 en su artículo 4.1, en el Suelo Urbano No Consolidado de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbano de Rondo está compuesto por los siguientes tipologías de actuaciones:

a) **Suelo Urbano No Consolidado de Carácter Transitorio**, que se corresponde con las unidades de ejecución del Plan General que ya han iniciado su desarrollo, y para las que la Adaptación Parcial asume las condiciones y determinaciones establecidas por el planea miento vigente.

Tiene la consideración de Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio en la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Ronda la unidad de ejecución UE 1 "La Dehesa"*, que se encuentra con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente, con fecha de 28 de enero de 2008.

	Sup. (M2)	Nº Viv.
UE-1 LA DEHESA	45.980	365

Al tratarse de un ámbito con ordenación pormenorizada ya establecida por el Plan General, en virtud de lo establecido por el Decreto 11/2008 de 22 de Enero, se respeta la misma por no ser exigible para esta actuación la reserva de vivienda protegida.

**Se redactó un nuevo Estudio de Detalle (2006) como se recoge en convenio firmado (2004) entre el Ayuntamiento de Ronda y la Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA). En dicho ED se recogen las siguientes determinaciones básicas:*

	Regimen	PROP.	Nº Viv.
Parcela 1	VPO Reg. Básico	EPSA	52
Parcela 2	VPO Reg. Básico	Ayto.	18
Parcela 3	VPO Reg. Básico	EPSA	143
Parcela 4	VPO Reg. Especial	EPSA	152

A su vez en el Convenio anteriormente citado, se establece la materialización del aprovechamiento de conformidad con la siguiente ordenación:

	Sup. (M2)	Nº Viv.
Parcela 1	4.379	52
Parcela 2	1.788	18
Parcela 3	5.174	143
Parcela 4	5.882	152

El **Suelo Urbano No Consolidado de Carácter Transitorio** cuenta con una superficie total de 45.900 m2 de uso Global Residencial. En estos ámbitos se proponen un total de **365** nuevas viviendas, de las cuales 18 son propiedad del Ayuntamiento,lo que supone un techo poblacional de **876** habitantes.

b) **Áreas de Reforma Interior**, que se corresponden con las unidades de ejecución no desarrolladas por el Plan General.

Los Áreas de Reformo Interior de la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbano de Ronda (pendientes de iniciar la actividad de ejecución y con ordenación pormenorizada establecido) son:

	Sup. (M2)	Nº Viv.	Nº VP.
UE-6 ESTACIÓN	64.400	405	
UE 9 AVDA. SERRANÍA	2.336	58	
UE 11 URRUTI	6.591	131	
UE 12.1 EL NUDO	25.152	279	
UE 13 CAÑADA REAL	16.620	207	
UE 15 PLAZA DEL CUARTEL	5.040		
UE 17 LA MERCED	1.740	17	6
UE 23 EL CALERÍN	1.615	32	
UE 26 ROSALEJO 2	4.104	15	8
UE 27 ROSALEJO 3	2.408	8	4
UE 30 CAMPO DE FUTBOL	22.346		

Lo superficie total de las Áreas de Reforma Inte

rior, con ordenación detallada pendientes de ejecución (suelo urbano no consolidado) asciende a 150.352,77 m2. Dentro de esta categoría de Áreas de Reforma Interior se proponen un total de 1.152 nuevas viviendas, de los cuales 18 son viviendas protegidas.

En total el número de viviendas pendientes de ejecución en Suelo Urbano No Consolidado asciende a **1517** nuevas viviendas de las cuales **18** son viviendas protegidas.

6.4.2.2 Actuaciones de vivienda y suelo en Suelo Urbanizable:

La Adaptación diferencia a los efectos de la aplicación del régimen jurídico específico, las siguientes categorías del suelo urbanizable, en función del nivel de desarrollo y tramitación del correspondiente Plan Parcial:

a.)Suelo Urbanizable Ordenado
b.)Suelo Urbanizable Sectorizado
c.)Suelo Urbanizable No Sectorizado

a.) Suelo Urbanizable Ordenado
Está compuesto por el suelo clasificado como urbanizable que cuenta con ordenación detallada, es decir aquellos sectores cuyo Plan Parcial se encuentra aprobado definitivamente.

Dentro de esta categoría el presente Documento de Adaptación identifica dos subcategorías:

a.1. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en Ejecución: está compuesto por aquellos ámbitos del suelo urbanizable que provienen del Plan General Vigente y que a la entrada en vigor de la presente Adaptación cuentan con ordenación pormenorizada establecida y han iniciado su actividad de ejecución.

El Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en Ejecución cuenta con una superficie de 584.266,1 7 m2.

Al contar estos sectores con ordenación pormenorizada no será de aplicación, como ya hemos comentado, la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.

Los datos globales de los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado en Ejecución son los siguientes:

	Sup. (M2)	Nº Viv.
SUO1 EL FUERTE	135.560	407
SUO2 E4 SECTOR ESTE 4	190.299	894
SUO3 LA PLANILLA	255.407	495

Dentro de esto categoría de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en Ejecución se proponen un total de **1796** nuevas viviendas, lo que supone un techo poblacional de **4310** habitantes

a.2. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: está compuesto por aquellos ámbitos del suelo urbanizable que provienen del Plan General Vigente y que a la entrada en vigor de la presente Adaptación cuentan con ordenación pormenorizada establecida y continúan con su tramitación en la fase de gestión y ejecución.

El Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio cuenta con una superficie de **7.573.769 m2**.

Al contar los sectores con ordenación pormenorizada no será de aplicación, como ya hemos comentado, la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.

Los datos globales de los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio son los siguientes:

	Sup. (M2)	Nº Viv.
SUO4 E2 SECTOR ESTE 2	115.100	540
SUO5 PP2 CORNISA TAJO	147.015	121
SUO6 PP MERINOS NORTE	7.311.654	783

Dentro de esto categoría de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en Ejecución se proponen un total de **1444** nuevas viviendas.

En resumen el Suelo Urbanizable con esta categoría de Ordenado cuenta con una superficie de **8.158.035,17** m2 y se proponen un total de **3240** nuevas viviendas.

b.) Suelo Urbanizable Sectorizado con uso Global Residencial, estaría compuesto por aquellos sectores que en el momento de elaboración del presente documento de Adaptación Parcial no han iniciado su tramitación.

Del total de la nueva edificabilidad resultante se

destina el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.

Los datos globales de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado son los siguientes:

	Sup. (M2)	Nº Viv.	Nº VP.
SUS 02 SECTOR ESTE 1	49.483	309	95
SUS 03 SECTOR ESTE 5	6.706	41	13
SUS 04 MONTECORTO 1	13.400	48	17
SUS 05 MONTECORTO 2	14.620	52	18
SUS 06 MONTECORTO 3	21.920	78	27
SUS 07 SERRATO	16.860	60	21

El Suelo Urbanizable Sectorizado cuenta con una superficie total de **122.989 m2** de uso Global Residencial. En estos ámbitos se proponen un total de 588 nuevas viviendas de las cuales **191** son viviendas sometidas a algún régimen de protección.

c.) Suelo Urbanizable No Sectorizado

La presente Adaptación Parcial, mantiene lo dispuesta por el Plan General de Ronda para estos ámbitos tanto en la memoria justificativa del plan como en su normativa urbanística.

Además incorpora aquellas determinaciones necesarias para la adecuación de dicho contenido al nuevo escenario normativo urbanístico, de manera que se establece coma condición para la ordenación de estos suelos la de establecer el 30 % de la edificabilidad residencial asignada con destino a regímenes de vivienda protegida.

	Sup. (M2)	Uso Incompatible
SUNS 01 HEREDAD PARCHITE	3.456.000	Industrial
SUNS 02 MERINO SUR	1.650.000	Industrial
SUNS 03 LOS PINOS	2.556.000	Industrial
SUNS 04 SECTOR NORTE 1	39.200	Industrial
SUNS 05 SECTOR NORTE 2	101.440	Industrial
SUNS 06 MONTECORTO	40.880	Industrial
SUNS 07 SERRATO	59.400	Industrial

El Suelo Urbanizable No Sectorizado cuenta con una superficie total de **4.792.520 m2** de los cuales, el **30%, de la edificabilidad** tendrán destino a régimen de vivienda protegida.

6.4.2.3 Cuadro síntesis de actuaciones en materia de vivienda según Adaptación Parcial (2010)

A continuación se adjuntan cuadros resumen de las distintas actuaciones urbanísticas inventariadas en la Adaptación parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda, donde se recoge su superficie y las principales determinaciones de las mismas:

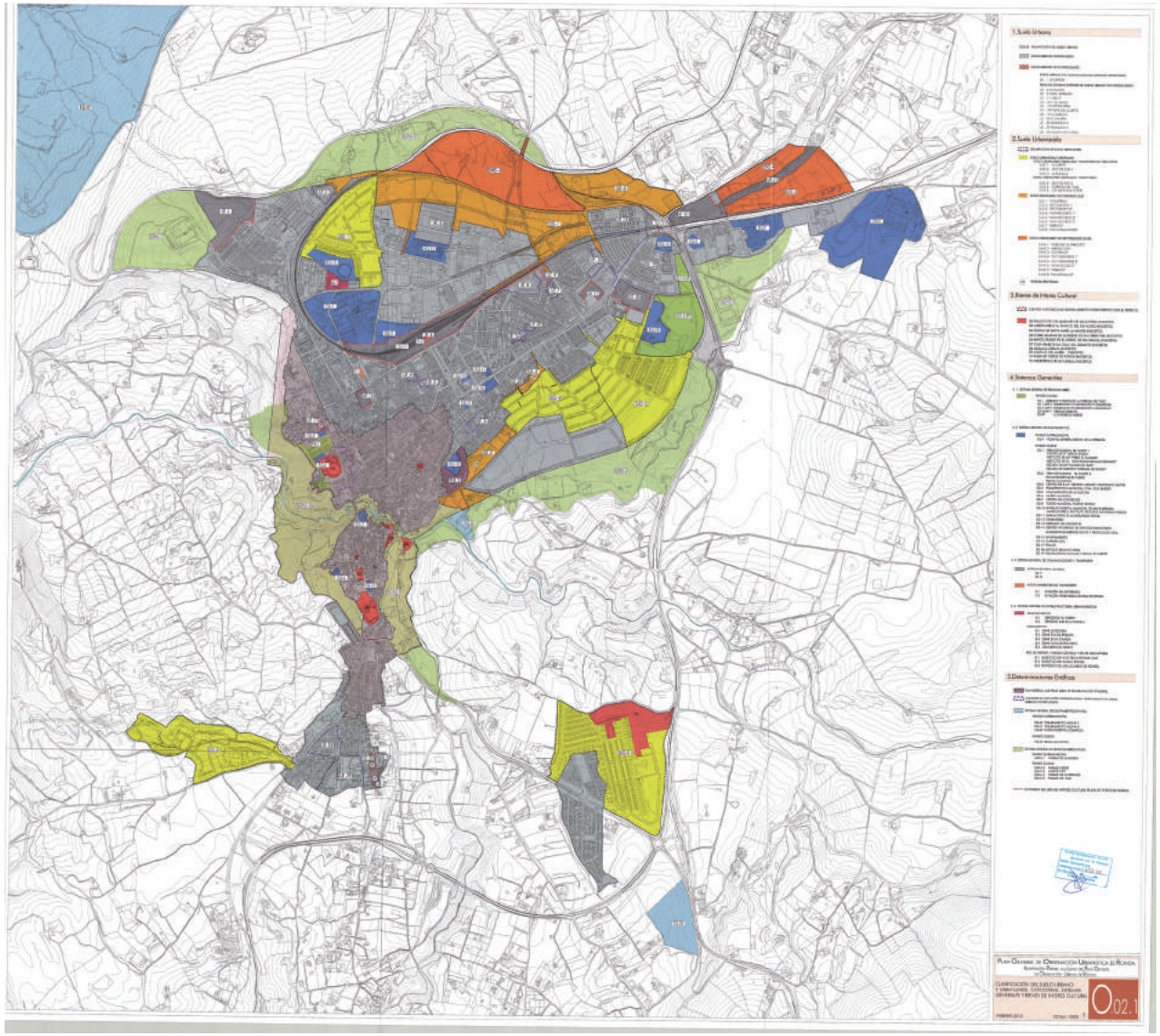
6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.4. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial

	Denominación	Sup.	Uso Global	Densidad	Edif.	Edif. Max. (m2)	nº Viv.	nº VP*
SUNC Caracter Transitorio	UE-1 LA DEHESA	45.980	Residencial	80	0,8728	40.135		365
	SUBTOTAL	45.980						365
SUNC Áreas de Reforma Interior	UE-6 ESTACIÓN	62.400	Residencial	65	0,65	40.560	405	
	UE-9 AVDA. SERRANÍA	2.336	Residencial	248	2,5	5.840	58	
	UE-11URRUTI	6.591,25	Residencial	198	2	13.182,25	131	
	UE-12.1 EL NUDO	25.152	Residencial	110	1,2	30.182	279	
	UE-13 CAÑADA REAL	16.620	Residencial	124	1,5	24.930	207	
	UE-17 LA MERCED	1.740	Residencial	100	1,3	2.262	17	6
	UE-23 EL CALERÍN	1.615	Residencial	198	1,3	3.230	32	
	UE-26 ROSALEJO 2	4.104	Residencial	36	0,66	2,715,42	15	8
	UE-27 ROSALEJO 3	2.408	Residencial	36	0,66	1.593,26	8	4
	SUBTOTAL	122.966						18
Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en Ejecución	SUO-01 "SUP F EL FUERTE"	138.560	Residencial	30	0,35	48.496	407	
	SUO-02 SUP E4 SECTOR ESTE 4	190.299	Residencial	47	0,55	104.664,45	894	
	SUO-03 SUP PL LA PLANILLA	255.407,17	Residencial	19,37	0,25	63.851	495	
	SUBTOTAL	584.266,17						0
Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio	SUO-04 SUP E2 SECTOR ESTE 2	115.100	Residencial	47	0,55	63.305	540	
	SUO-05 PP2 CORNISA DEL TAJO	147.015	Residencial	8,5	0,17	24.502	121	
	SUO-06 PP LOS MERINOS NORTE	7.311.654	Turístico	1,02	0,04	292.466	783	
	SUBTOTAL	7.573.769						
Suelo Urbanizable Sectorizado	SUS-02 SECTOR ESTE 1	49.483	Residencial	62,5	0,645	31.914	309	95
	SUS-03 SECTOR ESTE 5	6.706	Residencial	62	645	4.325	41	13
	SUS-04 MONTECORTO 1	13.400	Residencial	35	421	5.642	48	17
	SUS-05 MONTECORTO 2	14.620	Residencial	35	0,421	6.156	52	18
	SUS-05 MONTECORTO 3	21.920	Residencial	35	0,421	9.229	78	27
	SUS-07 SERRATO	16.860	Residencial	35	0,421	7.099	60	21
	SUBTOTAL	122.989						191
Suelo Urbanizable No Sectorizado	SUNS-01HEREDAD DE PARCHITE	3.456.000						**
	SUNS-02 MERINO SUR	1.650.000						**
	SUNS-03 LOS PINOS	2.556.000						**
	SUNS-04 SECTOR NORTE 1	39.200						**
	SUNS-05 SECTOR NORTE 2	101.440						**
	SUNS-06 MONTECORTO	40.880						**
	SUNS-07 SERRATO	59.400						**
	SUBTOTAL	7.902.920						
	TOTAL	**16.352.890**					**4980**	**574**

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.4. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial



Plano O.02.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. CATEGORÍAS de la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de Ronda

6.4.2.4 Justificación del cumplimiento de previsión de vivienda protegida.

Uno de los principios de la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbano de Ronda es garantizar la disponibilidad de suelo para cubrir las necesidades de vivienda protegida de este municipio, es decir, garantizar el acceso a una vivienda digna a todos los residentes. **No obstante, hay que ser consciente de la limitación del alcance de un proceso de Adaptación Parcial pues únicamente puede intervenir en los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior que no cuentan con ordenación detallada.**

Con la reforma de la LOUA se establece de forma expreso una reserva mínima para los planes generales de todos los municipios, q**ue se cifra en el 30% de la edificabilidad residencial que se prevea en todas las áreas o sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.**

Los criterios seguidos en el documento de Adaptación Parcial, para lo incorporación de vivienda protegida en los ámbitos de actuación propuestos por el Plan General en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizoble de uso global residencial, son los siguientes:

- **Suelo Urbano No Consolidado**

  a)Suelo Urbano No Consolidado de Carácter Transitorio
  b) Áreas de Reforma Interior

- **Suelo Urbanizable**

  a) Sectores Suelo Urbanizable Ordenado
  b) Sectores Suelo Urbanizable No Sectorizado

En Suelo Urbano No Consolidado:

Los ámbitos incluidos en la categoría de Suelo Urbano no consolidado de carácter transitorio, por tener iniciado su proceso de tramitación, al ser actuaciones que cuentan con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, están eximidos de lo obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial o vivienda protegido.

Todas las Áreas de Reforma Interior, que cuentan con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, están eximidas de la obligación de destinar el 30% de lo edificabilidad residencial a viviendo protegida.

Las Áreas de Reforma Interior, que en el momento de elaboración del presente documento no se encuentran con lo ordenación pormenorizado establecida por el Plan Genera , por no tener aprobados sus Estudios de Detalle, deben destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegido.

Para lo incorporación de esta determinación en las Áreas de Reforma Interior con uso global residencial, y con el objetivo de no provocar alteraciones en el aprovechamiento asignado por el planeamiento vigente a estos ámbitos, el Decreto 11/2008 permite introducir alteraciones en las condiciones de edificabilidad y densidad, sin que éstas tengan la consideración de modificaciones sustanciales. El criterio general seguido la Adaptación ha sido incrementar la densidad y la edificabilidad máxima de estas actuaciones en la proporción necesaria para que con la aplicación del coeficiente de ponderación de la vivienda protegida, el cálculo del aprovechamiento total del sector se mantenga inalterado. Del total de la nueva edificabilidad resultante se destina el 30% de la edificabilidad residencial o vivienda protegida.

Edificabilidad destinada a Vivienda Protegida en las Áreas de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado:

a.) Suelo Urbano No Consolidado de Cáracter Transitorio

Queda incluido en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio en la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Ronda, la UE-1 “La Dehesa”, que en el momento de elaboración del presente documento, se encuentra con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente, con fecha de 28 de enero de 2008.

Pues bien, al tratarse de un ámbito con ordenación pormenorizada ya establecida por el Plan General, objeto de la Adaptación Parcial, en virtud de lo establecido por el Decreto 11/2008 de 22 de Enero, no será exigible para esta actuación la reserva de vivienda protegida. La Adaptación Parcial no ha modificado las condiciones ya establecidas para este ámbito por el planeamiento vigente.

b.) Áreas de reforma interior

De todas las actuaciones identificadas en este Documento de Adaptación Parcial como Áreas de Reforma Interior, hay tres ámbitos que no cuentan con ordenación pormenorizada establecida, por no tener aprobados, en el momento de elaboración del presente documento, sus Estudios de Detalle, y por consiguiente,
están obligados a destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida según establece la LOUA. Las Áreas de Reforma Interior en las que se incorpora la reserva de vivienda protegida son:

UE 17 La Merced, UE26 Rosalejo 2 y UE27 Rosalejo 3.

	Nº Viv.	Nº VP
UE-17 LA MERCED	17	6
UE-26 ROSALEJO 2	15	8
UE-27 ROSALEJO 3	8	4

La edificabilidad total residencial propuesta en las Áreas de Reforma Interior, en las que se incorpora la reserva de vivienda protegida, asciende a 6.570,68 m2, la superficie edificable destinada a vivienda protegida es de un total de 1.971,21 m2, lo que supone un 30% de dicha cantidad total.

En lo que respecta al número de viviendas, para un total de 40 nuevas viviendas, las destinadas a materializar la oferta de vivienda protegida suponen un 45%, es decir, un mínimo de 18 viviendas sometidas a algún régimen de protección

En Suelo Urbanizable:

Los sectores incluidos en la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado, por contar con su Plan Parcial aprobado definitivamente, están eximidos de la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegido.

Los sectores incluidos en la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado, es decir aquellos sectores que en el momento de elaboración del presente documento no han iniciado su tramitación, deben destinar el 30% de lo edificabilidod residencial a viviendo protegido.

Para la incorporación de esta determinación en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global residencial, y con el objetivo de no provocar alteraciones en el aprovechamiento asignado por el planeamiento vigente a estos ámbitos, el Decreto 11/2008 permite introducir alteraciones en las condiciones de edificabilidad y densidad, sin que éstas tengan la consideración de modificaciones sustanciales.

El criterio general seguido por el presente documento ha sido incrementar la densidad y la edificabilidad máxima de estos sectores de suelo urbanizable en la proporción necesaria para que con la aplicación del coeficiente de ponderación de la vivienda protegida, el cálculo del aprovechamiento total del sector se mantenga inalterado. Del total de la nueva edificabilidad resultante se destina el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.

La edificabilidad destinada a vivienda protegida y el número de viviendas resultantes de la aplicación de estos criterios a cada ámbito de actuación de las categorías establecidas de Suelo Urbano y Urbanizable, con uso global residencial, quedan detallados en los apartados siguientes.

Edificabilidad destinada a Vivienda Protegida en los Sectores del Suelo Urbanizable:

Sectores de suelo Urbanizable Ordenado

Al contar estos sectores con ordenación pormenorizada, según lo establecido por el Decreto 11/2008, no será de aplicación, la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a viviendo protegida. Por consiguiente, la Adaptación Parcial no ha modificado las condiciones ya establecidas para estos ámbitos por el Plan General vigente.

Sectores de suelo Urbanizable Sectorizado

	Nº Viv.	Nº VP
SUS 02 SECTOR E1	309	95
SUS 03 SECTOR E5	41	13
SUS 04 MONTECORTO 1	48	17
SUS 04 MONTECORTO 2	52	18
SUS 04 MONTECORTO 3	78	27
SUS 07 SERRATO	60	21

La edificabilidad total residencial propuesto en el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, con uso

global residencial, asciende a 64.365,57 m2, lo superficie edificable destinado a vivienda protegido es de un total de 19.317,75 m2, lo que supone un 30% de dicha cantidad total. En lo que respecto al número de viviendas, para un total de 588 nuevas viviendas, las destinadas a materializar la oferta de vivienda protegida suponen un 32,48%, es decir, un mínimo de 191 viviendas sometidas a algún régimen de protección.

En definitiva, la Adaptación del PGOU prevé la creación de un total de 574 Viviendas sometidas a algún regimen de protección ubicadas en los anteriores ámbitos:

6.4.2.6. Conclusiones en materia de vivienda tras análisis de la Adaptación Parcial

Como puede comprobarse la Adaptación Parcial propone un número total de viviendas igual 5554, divididas en 4980 viviendas libres y 574 acogidas a algún régimen de protección. Se entiende que la demanda de viviendas libre estaría satisfecha con las proyecciones propuestas a corto y medio plazo. Otra cuestión es la demanda de Vivienda Protegida,a todas luces insuficiente si observamos las proyecciones de demandantes.

6.4.3. Modificaciones y nivel de ejecución en materia de vivienda tras aprobación del planeamiento vigente hasta nuestros días.

Hasta el momento actual de redacción del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Ronda, se han desarrollado suelos y producido modificaciones en el planeamiento del municipio, que sintetizamos a continuación:

- Montecorto y Serrato se han independizado del municipio de Ronda, por tanto son municipios independientes constituidos como Entidad Local Autónomo aprobados por la Junta de Andalucía, hecho que obliga a eliminar sus suelos y viviendas programadas de los actuaciones programadas por el PGOU de Ronda.

- En el SUO-02 “SUP E4 SECTOR ESTE 4”, ha sido urbanizado y ejecutado parcialmente por tanto el número de viviendas programadas se verá reducido. Además la submanzana 14.2 con motivo de la Innovación con carácter de Modificación Puntual, ha visto reducido el número ed viviendas a 41.

- El SUO-04 “SUP E2 SECTOR ESTE 2” se ha gestionado en su totalidad y a corto plazo de procederá a su urbanización

- Modificación Puntual del Plan Parcial de Ordenación del SUO-01 “El Fuerte” en la que se reduce el número de viviendas en 80.

6.4.3.2 Cuadro síntesis de actuaciones en materia de vivienda actualizado a 2021

En la página siguiente se adjunta cuadro resumen de las distintas actuaciones urbanísticas inventariadas y actualizadas tras la aprobación de la Adaptación parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda en 2010 hasta la actualidad en 2021, donde se recoge su superficie y las principales determinaciones de las mismas:

6.4.3.2 Conclusiones en materia de vivienda actualizado a 2021

Si procedemos a analizar en detalle la evolución de viviendas construidas en el período transcurrido entre la aprobación del PGOU (1991) y la aprobación de la Adaptación Parcial (2010) vemos que durante ese periodo se seguió una progresión cuantitativa (6.010 viviendas según INE) acorde a las necesidades de Ronda tanto en vivienda libre como protegida. Sin embargo continuando el análisis y centrándonos en el período de tiempo comprendido entre 2010 y la actualidad (2021) posterior a la aprobación de la Adaptación Parcial, vemos como el desarrollo de viviendas se ha visto parado a consecuencia principalmente de la crisis económica. Si bien no se tienen todavía los datos del INE en cuanto al número de viviendas construídas en el este período de tiempo, podemos hacer una estimación de alrededor de 1000 viviendas de nueva planta, de las cuales 167 se han destinado a régimen de protección. Estas viviendas se corresponden a actuaciones que estaban en ejecución antes de la aprobación de la Adaptación Parcial. En este período las políticas de Vivienda protegida se han centrado principalmtente en actuaciones de rehabilitación, por lo que apenas se ha urbanizado nuevo suelo con estos fines.

Podemos concluir que la demanda de suelo en Ronda esta cubierta con el suelo clasificado por la Adaptación

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.4. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial

Parcial en cuanto al número de viviendas libres proyectado (3906 viviendas libres). Ahora bien se observa un estancamiento en la gestión del Suelo por tanto y en previsión de una mayor demanda de vivienda atendiendo a las previsiones de crecimiento, se deberían iniciar actuaciones con el objetivo final de agilizar la gestión de estos suelos, puesto que el problema no es tanto la cantidad de suelo sino su desarrollo.

Otro cuestión es la cantidad de Vivienda Protegida prevista por el planeamiento (491 Viviendas protegidas) a todas luces insuficiente si atendemos al número de demandantes de vivienda protegida sólo en el 2019 (690 demandantes). Por tanto el planeamiento vigente no satisface suficientemente los necesidades de vivienda protegida del Municipio. Deberá valorarse la conveniencia de iniciar algunas Modificación Puntuales con este objetivo preciso.

	Denominación	Sup.	Uso Global	Densidad	Edif.	Edif. Max. (m2)	nº Viv.	nº VP*
SUNC Carácter Transitorio	UE-1 LA DEHESA	45.980	Residencial	80	0,8728	40.135		365
	SUBTOTAL	45.980						365
SUNC Áreas de Reforma Interior	UE-6 ESTACIÓN	62.400	Residencial	65	0,65	40.560	405	
	UE-9 AVDA. SERRANÍA	2.336	Residencial	248	2,5	5.840	58	
	UE-11URRUTI	6.591,25	Residencial	198	2	13.182,25	131	
	UE-12.1 EL NUDO	25.152	Residencial	110	1,2	30.182	279	
	UE-13 CAÑADA REAL	16.620	Residencial	124	1,5	24.930	207	
	UE-17 LA MERCED	1.740	Residencial	100	1,3	2.262	17	6
	UE-23 EL CALERÍN	1.615	Residencial	198	1,3	3.230	32	
	UE-26 ROSALEJO 2	4.104	Residencial	36	0,66	2,715,42	15	8
	UE-27 ROSALEJO 3	2.408	Residencial	36	0,66	1.593,26	8	4
	SUBTOTAL	122.966						18
Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en Ejecución	SUO-01 "SUP F EL FUERTE"	138.560	Residencial	30	0,35	48.496	327	
	SUO-02 SUP E4 SECTOR ESTE 4	190.299	Residencial	47	0,55	104.664,45	138	
	SUO-03 SUP PL LA PLANILLA	255.407,17	Residencial	19,37	0,25	63.851	495	
	SUBTOTAL	584.266,17						
Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio	SUO-04 SUP E2 SECTOR ESTE 2	115.100	Residencial	47	0,55	63.305	540	
	SUO-05 PP2 CORNISA DEL TAJO	147.015	Residencial	8,5	0,17	24.502	121	
	SUO-06 PP LOS MERINOS NORTE	7.311.654	Turístico	1,02	0,04	292.466	783	
	SUBTOTAL	7.573.769						
Suelo Urbanizable Sectorizado	SUS-02 SECTOR ESTE 1	49.483	Residencial	62,5	0,645	31.914	309	95
	SUS-03 SECTOR ESTE 5	6.706	Residencial	62	645	4.325	41	13
	SUBTOTAL	56.189						108
Suelo Urbanizable No Sectorizado	SUNS-01HEREDAD DE PARCHITE	3.456.000						**
	SUNS-02 MERINO SUR	1.650.000						**
	SUNS-03 LOS PINOS	2.556.000						**
	SUNS-04 SECTOR NORTE 1	39.200						**
	SUNS-05 SECTOR NORTE 2	101.440						**
	SUNS-06 MONTECORTO	40.880						**
	SUNS-07 SERRATO	59.400						**
	SUBTOTAL	7.902.920						
	TOTAL	**16.286.090**					**3906**	**491**

Cuadro Síntesis de Actuaciones en materia de Vivienda actualizado a 2021

6 INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

6.5. Síntesis bloque de Información y Diagnóstico

Haciendo recopilación de la Información obtenida en los apartados anteriores prodemos a sintetizar los siguientes apartados:

1. Estructura territorial urbana
2. Análisis socioeconómicas de la Población y demanda residencial
3. Análisis del parque de vivienda del municipio, oferta y mercado.
4. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanísticos en el sector residencial.

1. Estructura territorial urbana.

El término municipal de Ronda alcanza una superficie de 397,7 km2 (39.770 Ha) con un perímetro total de 150,98 kilometros. La población de Ronda asciende a 33.877 habitantes (17.450 mujeres y 16.427 hombres), se reparten entre el núcleo principal de Ronda, los núcleos pedáneos de Los Prados, la Cimada, Los Pinos, Puerto Saúco, Rosalejo y los diseminados.

El tejido urbano de Ronda se encuentra dividido en un total de 5 distritos, dividiéndose estos a su vez en una serie secciones.

Ronda refleja perfectamente en su trama urbana el paso de las distintas épocas históricas, desde el legado cultural árabe, la Ronda cristiana o la Ronda dieciochesca, entre otras.

Apoyándonos en el estudio histórico y la morfología, podemos subdividir la urbe en una serie de zonas: La Ciudad, Barrio San Francisco, Barrio de Padre Jesús, el Ensanche Homogéneo (el Mercadillo), la Cornisa del Tajo, el Borde Suroeste, la Ciudad Jardín, el Ensanche Noroeste, el Borde de San Rafael, Las Delicias, la Cañada Real, La Dehesa, El Fuerte, La Cimada y Los Pradros, Los Pinos y los últimos crecimiento como la Planilla, la Cruz de San Jorge, la UE-19 y el Olivar de las Monjas.

En cuanto a su red de transporte y comunicaciones podemos señalar que a nivel territorial las conexiones con los municipios y provincias que la rodean no son las más idóneas. Ahora bien si hablamos de la movilidad peatonal dentro de la ciudad, los factores positivos son numerosos, ya que la morfología urbana en cuanto a trazado del viario, tamaño, localización de equipamientos y accesibilidad a espacios naturales, invitan a potencias este tipo de movilidad sostenible.

2. Análisis socioeconómico de la Población y demanda residencial.

El análisis socioeconómico de la población nos arroja datos interesantes. Existe un claro predominio de población cuyo nivel de instrucción máximo es la ESO, si bien la tendencia se esta disminuyendo en favor de las personas con estudios universitarios y superiores.

Ronda es un referente nacional e internacional en cuanto al turismo se refiere por tanto es lógico que la mayor parte de la población se dedique al sector servicios, más concretamente al turismo cultural y rural.

En cuanto a la evaluación demográfica del municipio podemos apreciar como se ha producido un progresivo descenso poblacional a partir del año 2013. Este declive demográfico está motivado por la crisis económica y el incremento de la tasa de paro, añadiendo el factor de independencia de Montecorto y Serrato.

La población de la ciudad de Ronda está sufriendo un crecimiento vegetativo negativo referente a los últimos años, aunque anteriormente al año 2010 el crecimiento vegetativo era positivo. Observando los datos en detalle podemos concluir que la tendencia es de una recuperación del crecimiento y una tendencia a ser positivo. De cara a proponer futuros crecimientos, esto podría indicarnos que la ciudad de Ronda necesite un consumo controlado de suelo no edificado, junto con una regeneración del actual tejido urbano puesto que el incremento de población es muy dependiente de los cambios y tendencias socio - económicos.

Estimando la carga real de población sobre el territorio del municipio de Ronda, resulta un balance positivo en el sentido de que el volumen de vinculados netos supera a los residentes que se desvinculan. Esta vinculación puede ser, o bien porque residen en el municipio siendo su residencia habitual, constituyendo así la población de derecho, o bien porque

trabajan, estudian o suelen pasar ciertos periodos de tiempo en el municipio, no siendo su residencia habitual.

La población vinculada residente se refiere al número de personas que oficialmente tienen su residencia habitual en vivienda principal en el municipio a la fecha que para Ronda es de 33.877 según información del Censo. La población vinculada no residente, se refiere al número de personas censadas en España que tienen algún tipo de vinculación con el municipio de Ronda, sin tener en el mismo su residencia habitual. En el Censo de 2011, representan un total de 9.529 personas, gran parte de esta población hace uso de gran parte de las viviendas disponibles sobre todo de las secundarias. En resumen el aumento de población vinculada es un dato que se debería tener muy presente a la hora de planificar un adecuado parque de viviendas nuevas en el municipio, tanto en número como en tipología.

La configuración actual de las viviendas , el tamaño de los hogares futuros, las características de la vivienda que va a demandar la población y las nuevas tendencias sociológicas que inciden en la transformación de las formas tradicionales de convivencia tienen que desempeñar un papel fundamental en la planificación de la política de vivienda.

Según el IECA, el municipio de Ronda cuenta con un total de 13.395 viviendas con catalogación principal. Como datos a destacar, existen 4.630 hogares formados por una pareja con hijos siendo alguno de ellos menores de 25 años, los cuales podemos catalogarlos como potenciales demadantes de vivienda. Además dando un vistazo general a las estructuras generales del hogar podemos sintetizar que casi la mitad de los hogares están formados por uno o dos miembros , desencadenando en la necesidad de un mayor número de viviendas de tamaño pequeño o medio.

En resumen la evolución reciente de la estructura de los hogares en el municipio de Ronda refleja la tendencia general hacia una disminución del número de miembros por hogar, consecuencia de cambios sociales, debido al descenso de la natalidad y al mayor peso de los hogares unipersonales. Estos últimos están compuestos fundamentalmente por familias monoparentales consecuencia de divorcios y separaciones, y por personas mayores que viven solas, como también
ocurre en el resto de Andalucía y de España, en la misma línea que los países del entorno europeo.

Tras realizar un análisis concienzudo al registro municipal de demandantes de vivienda protegida, arrojamos algunos datos sustanciales, el alquiler y el alquiler con opción a compra son los regímenes de acceso más demandados, existiendo 161 demandantes inscritos de acceso al régimen de alquiler y 119 de alquiler con opción a compra, por las 47 inscripciones de demandantes para compra.

El número de solicitudes de alta para cada uno de los regimenes anteriormente citados son aun más elevados, teniendo el régimen de acceso al alquiler un total de 400 solicitudes, siendo así la opción más demandada, le sigue el alquiler con opción a compra con 200 solicitudes y la opción a compra con 90 solicitudes. Un total de 690 demandantes de vivienda protegida.

Atendiendo al perfil del demándate y en concreto a los grupos de especial protección observamos que el grupo con mayor demanda de vivienda protegida son jóvenes menores de 35 años, seguidos de las familias monoparentales, lo que pone de relieve que la demanda de vivienda protegida tiene como destinatarios a jóvenes que buscan su primera vivienda y después familias que proceden de rupturas que complican la situación económica y que buscan en la vivienda protegida (sobre todo de alquiler) una residencia con precio asequible.

3. Análisis del parque de vivienda del municipio, oferta y mercado.

Para desgranar la información censal del parque de viviendas y para poder entender la organización de la planimetría informativa de manera operativa, se ha dividido Ronda en 5 Distritos, dividiéndose cada uno en secciones censales, llegando a un total de 30.

El objetivo de recoger información y analizar el parque de viviendas del municipio es conocer sus características y diagnosticar sus posibles carencias para poder proponer soluciones.

El número de viviendas en el municipio de Ronda asciende a 19.425. De las viviendas construídas con posterioridad a 2011 se pueden considerar "nuevas", por lo que previsiblemente no serán objeto de rehabilitación. En 2017 se realiza una toma de datos, con motivo del borrador del PMVS, en ella se establece una clasificación del estado de conservación (Ruinoso, Malo, Deficiente y Bueno). De esta clasificación se valora que la gran mayoría de viviendas tienen un estado de conservación "Bueno" pero se apunta a un aumento de edificaciones con alguna deficiencia.

Caso aparte es el Conjunto Histórico ya que un gran número de edificaciones se encuentra en mal estado y ha aumentado gravemente el número de edificios en ruina, por lo que los riesgos de derrumbe o incendio por el mal estado de las estructuras y las instalaciones o ser objeto de ocupaciones ilegales, debe ser tratado adecuadamente por este PMVS, a la espera de la que la formulación de la Innovación con Contenido de Protección del PGOU se concluye y entre en vigor.

El grado de ocupación de las viviendas se ha realizadomediante el censo realizado en 2011 sobre el parque de viviendas existente. La ocupación de las viviendas está muy relacionado con la antigüedad y el estado de conservación comprometido por sus elementos constructivos. Las viviendas tradicionales de más de 50 años, con un estado de conservación comprometido por sus elementos constructivos y la obsolescencia de las instalaciones, suelen ser abandonadas.

Ronda cuenta con parque de viviendas de titularidad municipal en régimen de alquiler protegido de 33 unidades, gestionado por la oficina de vivienda protegida. La Junta de Andalucía a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), cuenta con un total de 560 viviendas, de alquiler, vendidas y vacantes.

Para la detección de infravivienda se han planteado áreas de localización generalizada según la tipología residencial que establece el plan vigente y su ubicación por distritos y secciones. La tipología residencial es mayoritariamente de vivienda adosada autárquica, con una densidad de 30-50 Viv/ Ha. Ubicadas en el Distrito 3, Secciones 1 y 2, situados en el Borde Suroeste. La siguiente sería la vivienda tradicional popular, ubicada en el Distrito 1, Seccion 2(Barrio del Padre Jesús); Distrito 2, Seccion 6 (Los Villalones y Puerto Sáuco) y Distrito 3, Secciones 3.a(La Cimada) y 3.b.(Los Prados). Por último, la tipología residencial plurifamiliar exenta. Localizada en el Distrito 2, Seccion 3 (Ciudad Jardín), 4 (Ensanche Homogéneo) y 6 (El Fuerte).

4. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanísitico en el sector residencial.

Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU

Dispone el Decreto 11/2008, que la Adaptación Parcial del instrumenta de planeamiento vigente contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística. El municipio de Ronda cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 20 de mayo de 1994 (BOP 11 de agosto de 1994).

El Suelo Urbano No Consolidado de Carácter Transitorio, se corresponde con las unidades de ejecución del Plan General que ya han iniciado su desarrollo, y para las que la Adaptación Parcial asume las condiciones y determinaciones establecidas por el planeamiento vigente.

Tiene la consideración de Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio en la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Ronda la unidad de ejecución UE 1 "La Dehesa". En este ámbito se proponen un total de 365 nuevas viviendas con distintos régimen de protección de las cuales 18 son propiedad del Ayuntamiento.

Las Áreas de Reforma Interior, se corresponden con las unidades de ejecución no desarrolladas por el Plan General. Dentro de está categoría se proponen un total de 1.152 nuevas viviendas, destinándose unicamente 18 a protegidas.

La Adaptación diferencia a los efectos de la aplica-

ción del régimen jurídico específico, las siguientes categorías del suelo urbanizable, en función del nivel de desarrollo y tramitación del correspondiente Plan Parcial:

- Suelo Urbanizable Ordenado
- Suelo Urbanizable Sectorizado
- Suelo Urbanizable No Sectorizado

El suelo Urbanizable Ordenado está compuesto por el suelo clasificado como urbanizable que cuenta con ordenación detallada, es decir aquellos sectores cuyo Plan Parcial se encuentra aprobado definitivamente. Dentro de esta categoría se identifican dos subcategorías: Transitorio en Ejecución y Transitorio.

Dentro de la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en Ejecución se proponen un total de 1796 nuevas viviendas, destinando el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida. Dentro de la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio se proponen un total de 1444 viviendas de las cuales, igualmente, existe obligación de destinar el 30 % de la edificabilidad a vivienda protegida. En total se proponen 3240 viviendas.

El Suelo Urbanizable Sectorizado con uso Global Residencial, estaría compuesto por aquellos sectores que en el momento de elaboración del presente documento de Adaptación Parcial no han iniciado su tramitación. Del total de la nueva edificablidad resultante se destina el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida. En estos ámbitos se proponen un total de 588 nuevas viviendas de las cuales 191 son viviendas sometidas a algún régimen de protección.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado se establece la condición de destinar el 30% de la edificabilidad residencial asignada a régimenes de vivienda protegida. En total el Suelo Urbanizable No Sectorizado cuenta con una superficie total de 4.792.520 m2.

En resumen la Adaptación recoge un total de 4980 viviendas propuestas, de las cuales 574 son sometidas a algún régimen de protección.

Hasta el momento actual de redacción del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Ronda, se han desarrollado suelos y producido modificaciones en el planeamiento del municipio, que han provocado una reducción del número de viviendas programas. Por tanto el número final de viviendas se fija en 3096 y 491 sometidas a algún régimen de protección.

Como puede comprobarse la Adaptación Parcial por sí sola no satisface suficientemente los necesidades de vivienda protegida del Municipio; esta labor a media y largo plazo, deberá ser cumplimentada por el proceso de Revisión; a corto a medio plazo, también deberá valorarse la conveniencia de iniciar algunas Modificación Puntuales con este objetivo preciso. Si además añadimos las modificaciones hasta nuestros días la situación se ve agravada, por tanto el Plan Municipal de Vivienda se revela como la herramienta ideal para solucionar parte de estas deficiencia a través de las actuaciones propuestas.

En resumen tal y como se ha visto en el bloque de Información y Diagnóstico, la oferta de Vivienda Protegida en Ronda, en los Suelos No Consolidados y en los Suelos Urbanizables Sectorizados, asciende a 491 viviendas frente a las necesidades estimadas de 690 viviendas y alojamientos protegidos (registro de demandantes). Este dato, proviene de contabilizar a días de hoy todas las modificaciones y visicitudes ocurridas en el planeamiento municipal desde la aprobación de la Adaptación.

Podemos concluir que la demanda de suelo en Ronda esta cubierta con el suelo clasificado por la Adaptación Parcial en cuanto al número de viviendas libres proyectado (3906 viviendas libres). Ahora bien se observa un estancamiento en la gestión del Suelo por tanto y en previsión de una mayor demanda de vivienda atendiendo a las previsiones de crecimiento, se deberían iniciar actuaciones con el objetivo final de agilizar la gestión de estos suelos,ya que en el plazo de vigencia de Plan Municipal de la vivienda es previsible que no se pondrán en carga estos suelos. La cifra hay que entenderla como una previsión a futuro y no cómo unos suelos que estén ya a disposición del mercado de viviendas, por lo que el problema no es tanto la cantidad de suelo sino su desarrollo.

Otro cuestión es la cantidad de Vivienda Protegida prevista por el planeamiento (491 Viviendas protegidas) a todas luces insuficiente si atendemos al número de demandantes de vivienda protegida sólo en el

2019 (690 demandantes). Por tanto el planeamiento vigente no satisface suficientemente los necesidades de vivienda protegida del Municipio. Deberá valorarse la conveniencia de iniciar algunas Modificación Puntuales con este objetivo preciso. Por tanto a medio y corto plazo se potenciaran los mecanismo de promoción de vivienda protegida en sus diferentes opciones.

A continuación extraemos las principales conclusiones:

- Existe un crecimiento negativo previsto para el año 2025 compensado con el el aumento de población vinculada dato a tener muy presente a la hora de planificar un adecuado parque de viviendas nuevas en el municipio, tanto en número como en tipología.

- Los cambios en la tipología de los núcleos familiares es un indicador clave a la hora de proponer el número de viviendas en los nuevos crecimientos.

- La demanda de vivienda protegida, con 690 solicitudes, supera la posibilidad de dar satisfacción de forma inmediata, toda vez que depende del desarrollo y ejecución de los distintos instrumentos de planeamiento cuyo suelo pertenece a propietarios privados.

- Existe un nivel de ingresos bajo en los demandantes de vivienda protegida, por lo que el régimen de acceso más adecuado a dicha capacidad es el alquiler.

- La existencia de colectivos en riesgo de exclusión social pone de manifiesto la necesidad de atender esta situación mediante alojamientos protegidos.

- El tipo de vivienda demandada estará focalizada en viviendas de 2 y 3 habitaciones.

- Desde AVRA, hay disponibles 10 viviendas vacantes en el municipio.

- El futuro crecimiento desarrollará la UE-01 por parte de EPSA, con un total 365 viviendas protegidas. 18 de ellas serán cedidas al Ayuntamiento y pasarán a ser de titularidad municipal.

- Ronda no dispone de un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, punto a solventar. Se propone el inicio del mismo con el inventario que se propone de solares en el presente documento

- Hay 73 edificios en estado ruinoso. Estas edificaciones se sitúan integradas en la trama urbana y son aptas para su rehabilitación o sustitución que podrá ser pública en caso de no ser acometida por sus actuales propietarios, promoviendo desde la administración un potencial recurso municipal para hacer frente a la problemática de vivienda, e incentivando la necesaria regeneración del parque residencial existente.

- 165 solares dentro de la trama urbana que son opciones factible de desarrollo inminente.

- El parque residencial precisa de forma general de medidas de conservación y mejora de la eficiencia energética y adecuación para la plena accesibilidad de las viviendas existentes. .

- 23 viviendas en venta, titularidad de bancos

- El Ayuntamiento deberá establecer mecanismos de detección de situaciones de deterioro que puedan generar futuras infraviviendas por falta de mantenimiento de sus propietarios. Así mismo deberá favorecer la eliminación de las situaciones de infravivienda ya detectadas.

- Entendemos que a corto y medio plazo hay capacidad suficiente si se aumenta el parque de viviendas vacantes existente, mediante la rehabilitación de las que no se encuentran en disposición de ser habitadas, la recuperación o regeneración de ámbitos urbanos degradados que no ofrecen incentivos a su ocupación habitacional y la nueva construcción de promoción de vivienda protegida.

- Son imprescindibles las actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación residencial y urbana que se proponen en este PMVS.

7 PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

García de los Reyes Arquitectos Asociados, equipo técnico redactor del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Ronda, en colaboración con el Ayuntamiento de Ronda, ha configurado varias líneas para la participación ciudadana. La primera de ellas se denomina FASE DE FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN PREVIA y se trata de una herramienta importantísima, ya que a través de la misma se toma el pulso a la visión que tienen los colectivos y agentes sociales más directamente implicados con el municipio de Ronda.

La participación, a nuestro entender, debe comenzar desde el primer día de elaboración del Plan, garantizando que desde ese momento se conozcan, consideren y valoren las opiniones y propuestas de las estructuras de organización social, pero también de todos aquellos ciudadanos que quieran opinar o proponer a nivel individual. Por otra parte, una vez adoptadas las decisiones en las distintas fases del proceso de formulación será necesario trasladarlas a los ciudadanos de manera que estos además de poder formular sus alegaciones, puedan debatir sus puntos de vista con los responsables políticos y con los propios redactores del Plan, más allá de la necesaria formalidad administrativa.

Por todo ello, se proponen las siguientes líneas de actuación:

- **Línea 1.** Fomento de la Participación Previa
- **Línea 2.** Fomento de la Participación durante los períodos de Exposición Pública reglada.
- **Línea 3.** Portal web del Plan Y Urbanismo pedagógico.

7 PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

7.1. Línea 1. Fomento de la Participación Previa.

A continuación extraemos las principales conclusiones:

- Existe un crecimiento negativo previsto para el año 2025 compensado con el el aumento de población vinculada dato a tener muy presente a la hora de planificar un adecuado parque de viviendas nuevas en el municipio, tanto en número como en tipología.

- Los cambios en la tipología de los núcleos familiares es un indicador clave a la hora de proponer el número de viviendas en los nuevos crecimientos.

- La demanda de vivienda protegida, con 690 solicitudes, supera la posibilidad de dar satisfacción de forma inmediata, toda vez que depende del desarrollo y ejecución de los distintos instrumentos de planeamiento cuyo suelo pertenece a propietarios privados.

- Existe un nivel de ingresos bajo en los demandantes de vivienda protegida, por lo que el régimen de acceso más adecuado a dicha capacidad es el alquiler.

- La existencia de colectivos en riesgo de exclusión social pone de manifiesto la necesidad de atender esta situación mediante alojamientos protegidos.

- El tipo de vivienda demandada estará focalizada en viviendas de 2 y 3 habitaciones.

- Desde AVRA, hay disponibles 10 viviendas vacantes en el municipio.

- El futuro crecimiento desarrollará la UE-01 por parte de EPSA, con un total 365 viviendas protegidas. 18 de ellas serán cedidas al Ayuntamiento y pasarán a ser de titularidad municipal.

- Ronda no dispone de un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, punto a solventar. Se propone el inicio del mismo con el inventario que se propone de solares en el presente documento

- Hay 73 edificios en estado ruinoso. Estas edificaciones se sitúan integradas en la trama urbana y son aptas para su rehabilitación o sustitución que podrá ser pública en caso de no ser acometida por sus actuales propietarios, promoviendo desde la administración un potencial recurso municipal para hacer frente a la problemática de vivienda, e incentivando la necesaria regeneración del parque residencial existente.

- 165 solares dentro de la trama urbana que son opciones factible de desarrollo inminente.

- El parque residencial precisa de forma general de medidas de conservación y mejora de la eficiencia energética y adecuación para la plena accesibilidad de las viviendas existentes. .

- 23 viviendas en venta, titularidad de bancos

- El Ayuntamiento deberá establecer mecanismos de detección de situaciones de deterioro que puedan generar futuras infraviviendas por falta de mantenimiento de sus propietarios. Así mismo deberá favorecer la eliminación de las situaciones de infravivienda ya detectadas.

- Entendemos que a corto y medio plazo hay capacidad suficiente si se aumenta el parque de viviendas vacantes existente, mediante la rehabilitación de las que no se encuentran en disposición de ser habitadas, la recuperación o regeneración de ámbitos urbanos degradados que no ofrecen incentivos a su ocupación habitacional y la nueva construcción de promoción de vivienda protegida.

- Son imprescindibles las actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación residencial y urbana que se proponen en este PMVS.

7 PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

7.2. Línea 2. Fomento de la Participación durante los Períodos de Exposición Pública reglada.

Con esta línea se pretende generalizar y enriquecer la participación colectiva e individual durante el período de exposición pública reglada tras la aprobación Inicial del Plan, que debería concretarse en la programación de un amplio programa de conferencias y talleres sectoriales que garanticen una rica participación y conocimiento general de las propuestas. Para ello, se trabajará en:

a.) **Exposición general** del Plan una vez aprobado inicialmente

b.) **Mantenimiento de reuniones de explicación y debate**, generales y por colectivos, durante dicho período de exposición.

c.) **Asesoramiento durante las exposiciones públicas** para facilitar información a los ciudadanos, ya sea en régimen de Tele-asistencia, ya sea de tipo presencial, según calendario coordinado con los STM del ayuntamiento (previa cita a los servicios técnicos municipales).

d.) Elaboración de un documento de **Criterios para la evaluación de las alegaciones**. Dicho documento permitirá que, con anterioridad al informe técnico de las mismas, ya se hayan establecido dichos criterios de manera objetiva y trasparente. Así pues, tras su aprobación por el órgano municipal correspondiente, podrán analizarse individualmente cada una de las alegaciones y propuestas recibidas con la certeza de que su consideración o no responderá con trasparencia a los intereses generales de la ciudad, en coherencia con los criterios ya establecidos.

7 PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

7.3. Línea 3. Portal web del Plan y Urbanismo pedagógico.

De la misma manera que el Plan será evaluado por Consejería competente en materia de vivienda, en este caso a la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Málaga, o por los STM y las diferentes instancias políticas y administrativas municipales, se propone que se establezca un abanico de medidas destinadas a que la difusión del plan y de sus propuestas sea lo más amplia posible, huyendo del tecnicismo y con criterios pedagógicos.

Con independencia de la documentación que deba publicarse en el Portal de Transparencia municipal, se prevé La creación de un enlace específico en la WEB municipal para el Plan que permita acceder a través de la web corporativa de GR-arquitectos* al acceso digital de la información del plan más relevante a lo largo del proceso de formulación, así como otra de carácter divulgativo y pedagógico, como, por ejemplo:

1. DOCUMENTOS TÉCNICOS:

- Resultado del trámite de Participación Previa
- Documento Aprobado inicialmente
- Otros documentos técnicos o jurídicos a criterio municipal

2. "LA CIUDAD COMPROMETIDA:RONDA":

De manera análoga a la experiencia llevada a cabo por este equipo redactor en otras ciudades históricas a través del blog "La Ciudad Comprometida" podrán elaborarse diferentes artículos temáticos, en clave pedagógica, dirigidos a los ciudadanos en general y a los diferentes colectivos, para ayudarles a entender las propuestas del Plan y ayudarles a reflexionar sobre la ciudad histórica de Ronda, sus potencialidades y sus retos.

** En el anexo de Participación Ciudadana se muestran los apartados habilitados.*

8 DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Tras el estudio de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente y su estado de conservación, el análisis de del planeamiento territorial y municipal y los instrumentos y recursos que posee el municipio de Ronda, procede la definición de los objetivos y estrategias por la Administración Local, para poder elaborar el Programa de Actuación acorde a las necesidades demandadas de Ronda.

8 DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

8.1. Objetivos fundamentales

Como objetivos fundamentales se marcan los siguientes:

- Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.

- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.

- Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.

- Erradicar los asentamientos chabolistas.

- Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

- En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.

- Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.

- Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.

- Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, en el caso de que sea necesario, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

8 DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

8.2. Estrategias

8.2.1. A.Acceso a la vivienda.

Estrategias en relación con el uso adecuado (cumplimiento de las función social) de las viviendas: Definición estratégica de actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente, viviendas deshabitadas, viviendas en construcción, viviendas procedentes del SAREB y rescate de Activos Inmobiliarios, de desahucios y stock de viviendas, para su incorporación al parque público de vivienda, incluyendo la aplicación de las medidas de fomento y coercitivas que prevé la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, los programas que establezca el Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal.

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas: Implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y alojamientos dotacionales, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento/sociedades municipales y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

Estrategias en relación al patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo:
Destino de las cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento, vinculándolas a las políticas de vivienda; utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, poniéndolo al servicio de las actuaciones programadas. Concreción de estrategias relacionadas con su ampliación y para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas. Definición de posibles áreas sujetas al derecho de tanteo y retracto y otros instrumentos de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.

- **A.1.2.**-Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler. (**T.II/C.II/S.1ª)**
- **A.1.3**.Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas. (**T.II/C.II/S.2ª)**
- **A.2.1**-Programa de ayudas a Jóvenes para adquisición de viviendas protegidas. (**T.II/C.II/S.4ª)**
- **A.2.2.** -Programa de subsidiación de préstamos convenidos. (**T.II/C.II/S.5ª)**
- **A.2.3.** -Ayudas al alquiler. (**T.II/C.III)**

8.2.2. B.Rehabilitación Residencial

De manera general, las estrategias en materia de rehabilitación residencial deberán incluir actuaciones que vayan destinadas a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad de las ciudades, primando, a su vez, el cuidado del entorno frente al crecimiento desmedido. Especialmente deberá establecer los criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente.
Profundizando en el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, articulando la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para ello, así como su forma de financiación.

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.
Profundizando en el conocimiento de la situación de la infravivienda y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial. Mediante la inclusión de programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo.

Estas estrategias planteadas se apoyarán en el vigente Plan Vive y el cual describe los siguientes programas en materia de Rehabilitación Residencial:

- **B.1.** -Programa de rehabilitación de viviendas. (**T.II-I/C.I/S.1ª)**

- **B.2.** -Programa de rehabilitación de edificios. (**T.II-I/C.I/S.2ª)**

- **B.3.** -Programa de rehabilitación del Parque residencial de titularidad pública. (**T.III/C.I/S.3ª)**

- **B.4**-Programa de adecuación funcional básica de viviendas. (**T.III/C.I/S.4ª)**

- **B.5**-Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana. **T.II-I/C.I/S.5ª**

8.2.3. C. Rehabilitación urbana.

Contemplar, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, áreas industriales y productivas en desuso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de las ciudades, dentro de parámetros ambientales sostenibles.

- **C.1**-Programa AURA: Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad. (**T.III/C.II/S.1ª)**

Incorporar el listado de edificios para el Inventario de edificios de interés arquitectónico de propiedad pública de caracter local en Andalucía, para poder ser incluidos en el siguiente programa:

- **C.2**-Plan Rehabilita Patrimonio: Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. (**T.III/C.II/S.2ª)**

Elaborar el listado de los espacios públicos urbanos para poder incorporarlos al Banco de Propuestas de Actuación vinculados al siguiente programa:

- **C.3.**-Plan Vive tu ciudad: Rehabilitación del espacio público. (**T.III/C.II/S.3ª)**

Estrategia fundamental para el buen desarrollo de la ciudad será la elaboración y redacción del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Ronda, para el cual desde el Plan Vive en Andalucía, se recoge el siguiente programa:

- **C.4**-Plan Revive tu Centro: Rehabilitación de conjuntos históricos. (**T.III/C.II/S.4ª)**

8.2.4. D. Vulnerabilidad residencial.

Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda:

Alcance y modalidades de la prestación de los servicios a los ciudadanos que faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas del ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda. Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social. Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social. Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.

Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación:

Fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía. Mediante estas acciones de apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación se prestará se prestará servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento:

Optimización y centralización de la Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. Creación de un Registro de oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas. Para ello el plan regional establece los siguientes programas:

- **D.1.**-Programa de permutas protegida de vivienda y bolsa de oferta de viviendas. (**T.IV/C.I/S.1ª)**

- **D.2.** -Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso. (**T.IV/C.I/S.2ª)**

- Programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la comunidad autónoma de Andalucía. (**T.IV/C.I/S.3ª)**

- Programa de viviendas gestionadas por las administraciones públicas, entidades públicas y entidades del tercer sector de Acción Social. (**T.IV/C.II)**

- Protección de personas afectadas por desahucios,"Nadie sin hogar". (**T.IV/C.III)**

- Programa de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio. (**T.IV/C.IV/S.1ª)**

- Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial. (**T.IV/C.IV/S.2ª)**

- Programa para la integración social. (**T.IV/C.V)**

Fomento de la cultura de la rehabilitación y conservación a través de la promoción de acciones de formación, información y sensibilización con el objetivo de concienciar a la ciudadanía de la necesidad de preservar en buen estado los inmuebles, estableciendo incluso mediante reconocimiento público ejemplos de buenas prácticas en la rehabilitación e intervención sobre edificios antiguos con el fin de poner en valor las mejores intervenciones.

8.2.5. E. Suelo.

Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos:

Llevar a cabo las modificaciones del planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas.

- **E.1**. -Programa de vivienda protegida en régimen de autoconstrucción. (**T.II/C.II/S.3ª)**

- E.2.-Programa de ayudas para la adecuación de los suelos con destino a viviendas protegidas. (**T.II/C.II/S.6ª)**

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El programa contiene la definición detallada, la programación y la evaluación económica de las actuaciones derivadas del análisis diagnóstico realizado y de la definición de objetivos y estrategias, así como la descripción de la financiación que posibilite económicamente las actuaciones programadas.

Para conseguir la adecuación del programa de actuación a la realidad social, se debe procurar la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los Convenios-Programas precisos.

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1. Memoria justificativa

Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Dichas actuaciones se agrupan en cinco apartados: acceso a la vivienda, rehabilitación residencial, rehabilitación urbana, vulnerabilidad residencial y actuaciones en suelo, clasificados a su vez en subapartados que contienen los diferentes programas que el ayuntamiento se proponga poner en marcha con una vinculación estrecha a lo marcado en el Plan Vive en Andalucía.

Las actuaciones previstas se sustentan bajo las distintas áreas implicadas tanto directamente como indirectamente desde el área de Urbanismo, las áreas de Participación ciudadana, Vivienda, así como Asuntos Sociales, Familia y Salud, todas estas áreas, mantienen una estrecha colaboración de manera que se garantiza el planteamiento de unas estrategias sociales, económicas y medioambientales acordes con la demanda social y racional que se plantea hoy día.

Cuadro Resumen de Programas y subprogramas	A	Acceso a la vivienda	A.1	Promoción de viviendas y alojamientos protegidos en venta o alquiler	A1.1	Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida actualizado
					A1.2	Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler
					A1.3	Promoción de vivienda protegida en suelos reservados urbanísticamente
			A.2	Ayudas al acceso de una vivienda habitual	A.2.1	Ayudas a jóvenes para adquisición de vivienda protegida o libre.
					A.2.2	Subsidiación de prestamos convenidos.
					A.2.3	Ayudas al alquiler.
	B	Rehabilitación Residencial	B.1	Programa de rehabilitación de viviendas		
			B.2	Programa de rehabilitación de edificios		
			B.3	Programa de rehabilitación del Parque residencial de titularidad pública		
			B.4	Programa de adecuación funcional básica de viviendas:		
			B.5	Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana		
	C	Rehabilitación Urbana	C.1	Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad		
			C.2	Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico		
			C.3	Rehabilitación del espacio público		
			C.4	Rehabilitación de conjuntos históricos		
	D	Vulnerabilidad Residencial	D.1	Programa de permutas protegida de vivienda y bolsa de oferta de viviendas		
			D.2	Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso		
			D.3	Programas que fomenten Alquileres Sociales		
			D.4	Programa de protección de personas afectadas por desahucios y de especial protección		
	E	Suelo	E.1	Gestión del suelo		
			E.2	Planeamiento y gestión urbanística		

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1. Memoria justificativa

A. Acceso a la vivienda.

A.1. Promoción de viviendas y alojamientos protegidos en venta o alquiler:

- **A.1.1.** Se mantendrá actualizado el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

- **A.1.2. Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler:** Fomento del parque de viviendas protegidas con destino al alquiler con precios limitados en las parcelas que se explicitan en los anexos, como es el caso de los suelos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio de suelo urbanizado, así como la innovación del planeamiento urbanístico vigente a fin de hacer efectivas las posibilidades de desarrollo de la promoción pública de vivienda protegida. Desarrollado en el T.II/C:II/Sección1ª. Siendo en este caso el desarrollo de 18 viviendas en régimen de alquiler en la UE-01 La Dehesa, ubicadas en la parcela nº2

- **A.1.3. Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas:** Fomento de la promoción de viviendas y alojamientos protegidos en los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de dichas viviendas, para los distintos regímenes establecidos. Desarrollado en el T.II/C.II/Sección2ª. Se podrán acoger a dicho programa Suelo de la UE-01 La Dehesa con un total de 347 viviendas protegidas, distribuidas en 3 parcelas. En la parcela nº1, 52 viviendas protegidas de Régimen Básico, en la nº3, 143 en el mismo régimen anterior y en la parcela nº4, 152 viviendas protegidas en Régimen Especial.

A.2. Ayudas al acceso de una vivienda habitual.

- **A.2.1. Programa de ayudas a Jóvenes para adquisición de viviendas protegidas:** Ayudas a jóvenes para adquisición de vivienda protegida ó vivienda libre, en régimen de propiedad. Desarrollado en el T.II/C.II/Sección4ª. Dirigido a personas menores de 35 años, deberán reunir los requisitos necesarios descritos en la mencionada sección.

- **A.2.2. Programa de subsidiación de préstamos convenidos:** Atender el pago de las ayudas consistentes en la subsidiación de las cuotas de préstamos cualificados o convenidos, obtenidos para la promoción de viviendas para alquiler. Serán beneficiarias aquellas personas fisicas, que estén acogidas a los programas previstos en anteriores planes autonómicos de vivienda y continuen cumpliendo con los requisitos que se estipulan en T.II/C.II/Sección5ª.

- **A.2.3. Ayudas al alquiler de una vivienda habitual:** para aquellas personas con ingresos limitados, inferiores a 2,5 veces el IPREM, o para rentas más elebadas con situaciones excepcionales y justificadas como es el caso de personas mayores de 65 o jóvenes menores de 35, mediante lo desarrollado en el T.II/C.III.

B. Rehabilitación Residencial..

- **B.1. Programa de rehabilitación de viviendas:** Acceso a las ayudas económicas públicas autonómicas y estatales para la rehabilitación de viviendas de viviendas, según se adecuen o bien, a la linea 1 de conservación, mejora de seguridad de utilización y de accesibilidad, o a la linea 2 que tiene que ver con la ejecución de obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad. Desarrollado en T.III/C.I/Sección1ª.

- **B.2. Programa de rehabilitación de edificios:** Acceso a las ayudas económicas públicas autonómicas y estatales para la rehabilitación de viviendas de viviendas, según se adecuen o bien, a la linea 1 de conservación, mejora de seguridad de utilización y de accesibilidad, o a la linea 2 que tiene que ver con la ejecución de obras para la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad. Desarrollado en T.III/C.I/Seccion2ª. Para este programa se han detectado áreas de rehabilitación en el Distrito 2, Secciones 3 (Ciudad Jardín), 4 y 7 (Ensanche homogéneo).

- **B.3. Programa de rehabilitación del Parque residencial de titularidad pública:** Acceso a las ayudas económicas públicas autonómicas y estatales para la rehabilitación del parque residencial de las Administraciones Públicas de Andalucía y entidades de ellas dependientes, según se adecuen o bien, a la linea 1 de conservación, mejora de seguridad de utilización y de accesibilidad, o a la linea 2 que tiene que ver con la ejecución de obras para la mejora de la eficiencia energética

y sostenibilidad. Desarrollado en T.III/C.I/Seccion3ª..

- **B.4. Programa de adecuación funcional básica de viviendas:** Fomento de la mejora de la seguridad y la adecuación funcional básica de las vivienda habituales de personas mayores o personas con discapacidad. Según los criterios descritos en T.III/C.I/Sección4ª.

- **B.5 Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana:** Proteger y financiar actuaciones específicas para la reparación de daños causados en viviendas o edificios residenciales que tengan su origen directo en fenómenos naturales u otras circunstancias sobrevenidas. Podrá incluirse aqui, los daños provocados en espacios públicos urbanos. Desarrollado en el T.III/C.I/Sección5

C. Rehabilitación urbana.

- **C.1 Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad:** Fomento, coordinación y desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afecten a sectores de población en riesgo de exclusión social. Desarrollado en el T.III/C.II/Sección1ª. Según las tipologías residenciales desarrolladas en la Adaptación Parcial del PGOU vigente, definimos las propuestas de ARUA, de la siguiente forma:

Vivienda adosada autárquica, ubicadas en el Distrito 3, Secciones 1 y 2, Borde Suroeste.

Vivienda tradicional popular, ubicadas en el Distrito 1, Seccion 2(Barrio del Padre Jesús); Distrito 2, Seccion 6 (Los Villalones y Puerto Sáuco) y Distrito 3, Secciones 3.a(Calle de las Alcubillas y Calle de la Cacería en La Cimada) y 3.b.(La Calle Jazmín 1 en Los Prados).

Residencial plurifamiliar exenta. Localizada en el Distrito 2, Seccion 3 (Ciudad Jardín), 4 (Ensanche Homogéneo) y 6 (El Fuerte).

Plurifamiliar Adosada (Manzana compacta), Distrito 5, Sección 5. **Unifamiliar Adosada**. Distrito 5, Sección 2.

- **C.2 Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico:** Rehabilitación y reactivación de edificios de interés arquitectónico que tengan un elevado interés patrimonial y sean objeto de incorporación en el Inventario de edificios de interés arquitectónico de propiedad pública de carácter local en Andalucía. Desarrollado en el T.III/C.II/Sección2ª. Se adjunta inventario en Fichas de Programas.

- **C.3 Rehabilitación del espacio público:** actuaciones de reconversión o adecuación urbana del espacio público. Desarrollado en el T.III/C.II/Sección3ª. En este punto incluimos la zona anexa a la Biblioteca municipal correspondiente a las calles Dolores Ibárruri y Guadalcobacín y la antigua piscina municipal. Adecuación de viario C/ Andrés Aguilar Gracián. Reurbanización Calle Maestro de obras Díaz Machuca. Reurbanización Frente urbano a Calle Clavel. Compleción del Sistema de Espacios libres Calle Ignacio Huelin Vallejo. Reurbanización Calle Turón. Reurbanización Bulevar Central Polígono El Fuerte. Apertura de viario La Planilla. Reurbanización Acceso Sur Cuesta de las Imágenes. Acceso Plaza Duquesa de Parcent desde intercambiador. Acceso a Sector Los Pinos Oeste. Actuación sobre el Antiguo Recinto Ferial(EQ-18). Calle de las Alcubillas y Calle de la Cacería en La Cimada. La Calle Jazmín 1 en Los Prados.

- **C.4 Rehabilitación de conjuntos históricos:** para el cual, es necesaria la redacción de la Innovación del PGOU con contenido de Protección del Conjunto Histórico de Ronda. Desarrollado en T.III/C.II/Sección4ª. Siendo todos los viales de La Ciudad y la Plaza Ruedo Alameda junto con el barrio de San Francisco, objeto de adecuación del conjunto para rehabilitación y recualificación del espacio público.

D. Vulnerabilidad Residencial.

- **D.1 Programa de permutas protegida de vivienda y bolsa de oferta de viviendas:** Creación de un Registro y una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento, mediante convenios con los propietarios y posibles inquilinos, fomentando la puesta en el mercado de vivienda deshabitadas mediante incentivos a de-

terminar en la normativa municipal correspondiente. Desarrollado en T.IV/C.I/Sección1ª.

- **D.2 Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.** Desarrollado en T.IV/C.I/Sección2ª.

- **D.3 Programas que fomenten Alquileres Sociales:** para ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario, que se vean involucradas en situaciones sobrevenidas y situaciones de emergencia residencial. Desarrollado en T.IV/C.I/Sección3ª; T.IV/C.II; T.IV/C.IV/Sección1ª y 2ª.

- **D.4 Programa de protección de personas afectadas por desahucios y de especial protección,** para proporcionar información y asesoramiento. Desarrollado en T.IV/C.III.

E. Suelo.

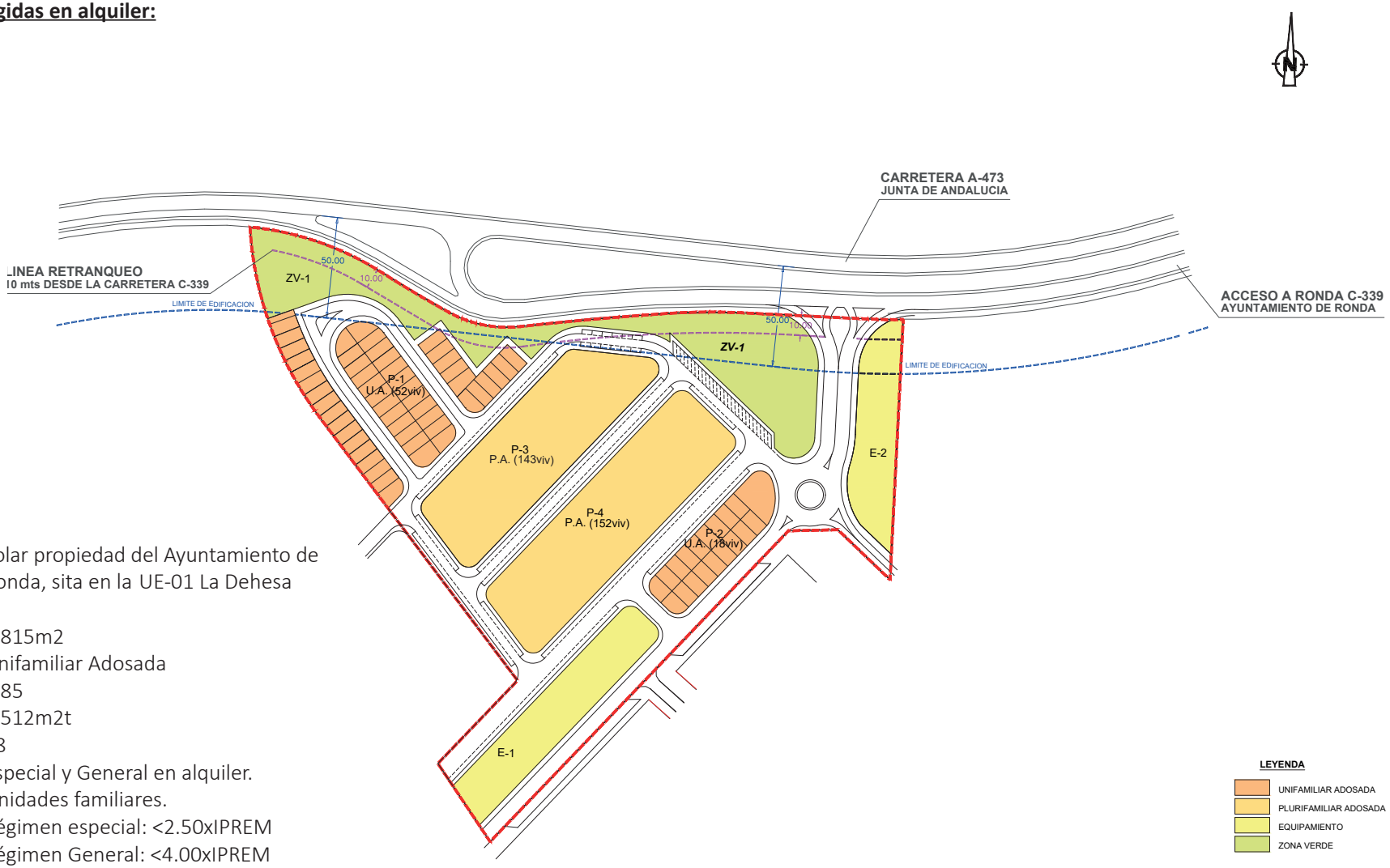
- **E.1. Gestión del suelo:** Promoción de viviendas protegidas en régimen de autopromoción en parcelas vacías clasificadas como suelo urbano consolidado que permita la tipología residencial unifamiliar, previa a su enajenación. Desarrollado en T.II/C.II/Sección3ª. Podrán ser objeto de enajenación, siguiendo todos los cauces legalmente previstos, aquellos solares que no tengan una futura edificación y que quedarán sujetos a condición resolutoria (5 años). Ubicación en Planos Anexos.

- **E.2. Planeamiento y gestión urbanística:** Fomento de la urbanización de suelos con el fin de facilitar su puesta a disposición para viviendas protegidas. Desarrollado en T.II/C.II/Sección6ª.

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

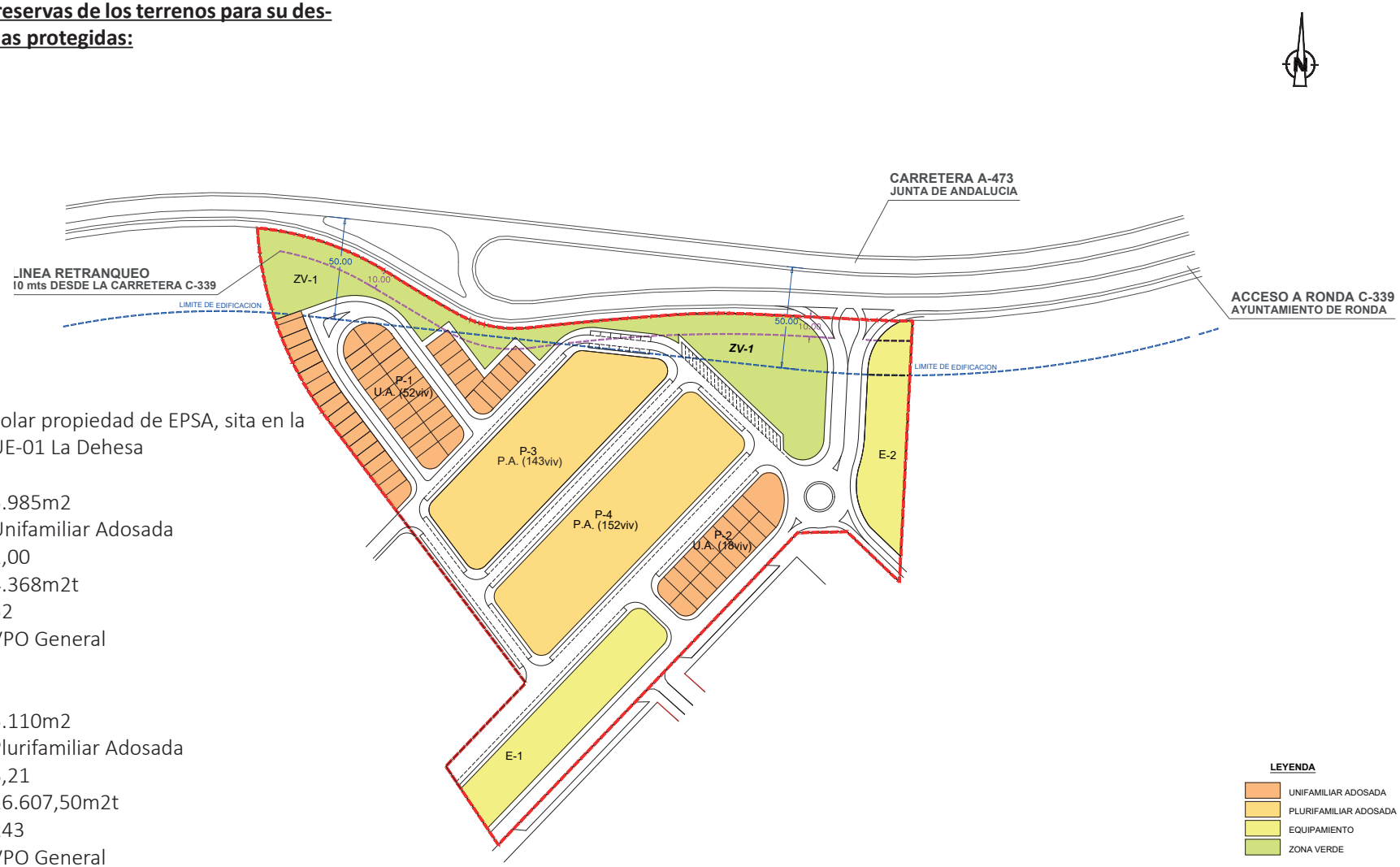
9.1.2. Fichas Acceso a la Vivienda

- **A.1.2. Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler:**



Ubicación:	Solar propiedad del Ayuntamiento de Ronda, sita en la UE-01 La Dehesa
Parela nº 2:	
Superficie:	3.815m2
Uso:	Unifamiliar Adosada
Indice:	0,85
Techo máx:	1.512m2t
Nº viviendas:	18
Régimen:	Especial y General en alquiler.
Destinatarios:	Unidades familiares. Régimen especial: <2.50xIPREM Régimen General: <4.00xIPREM

- **A.1.3. <u>Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas:</u>**

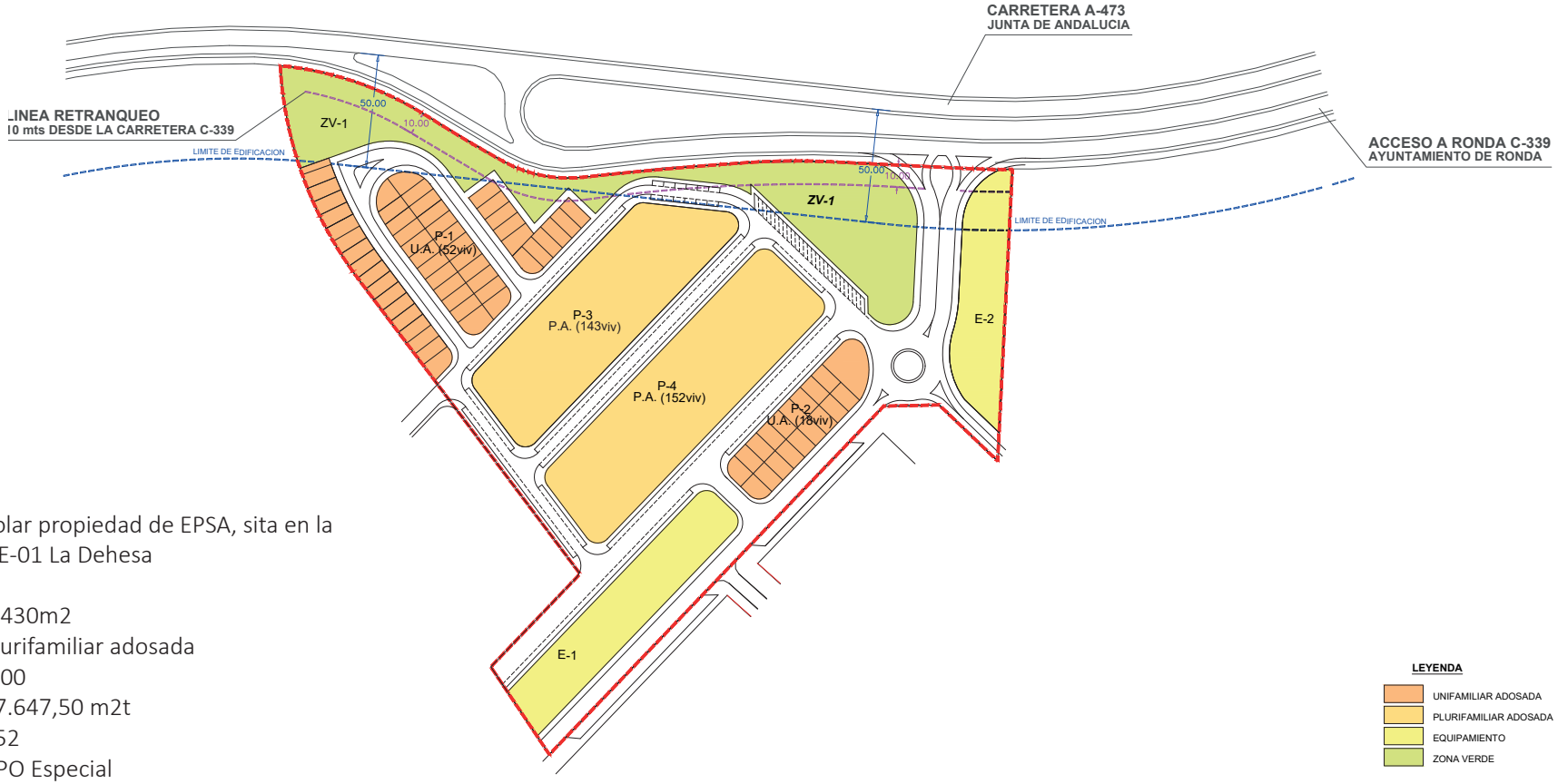


Ubicación: Solar propiedad de EPSA, sita en la UE-01 La Dehesa

Parela nº 1:
Superficie: 5.985m2
Uso: Unifamiliar Adosada
Indice: 1,00
Techo máx: 4.368m2t
Nº viviendas: 52
Régimen: VPO General

Parela nº 3:
Superficie: 5.110m2
Uso: Plurifamiliar Adosada
Indice: 3,21
Techo máx: 16.607,50m2t
Nº viviendas: 143
Régimen: VPO General

- **A.1.3. <u>Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas:</u>**



Ubicación: Solar propiedad de EPSA, sita en la UE-01 La Dehesa

Parcela nº 4:

Superficie: 5.430m2

Uso: Plurifamiliar adosada

Indice: 3,00

Techo máx: 17.647,50 m2t

Nº viviendas: 152

Régimen: VPO Especial

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Rehabilitación Residencial

- **B.2. <u>Programa de rehabilitación de edificios:</u>**

Se plantea el ámbito de los barrios de Ciudad jardín y del Ensanche Noroeste, donde se ubican los conjuntos de Plurifamiliares adosados en manzana cerrada que han sido construidos antes del año 1996, previa disposición del informe técnico suscrito por un tecnico competente para poder ser objeto de las rehabilitaciones pertinentes.
Esta delimitación tambien es objeto de ser incluida en el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad como así lo marca el Plan Vive.

Ver Anexo ARUA, Núcleo de Ronda.

Propuesta delimitación

Ubicación: Distrito 2, Seccion 3
Ciudad Jardín
Distrito 2, Sección 4
Ensanche Homogéneo

Uso: Plurifamiliar Exenta
Indice: 0,65 m2/m2
Densidad Global: 65 viv/ha
Programación temporal: 2021-2026

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Rehabilitación Urbana

- C.1 Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad:

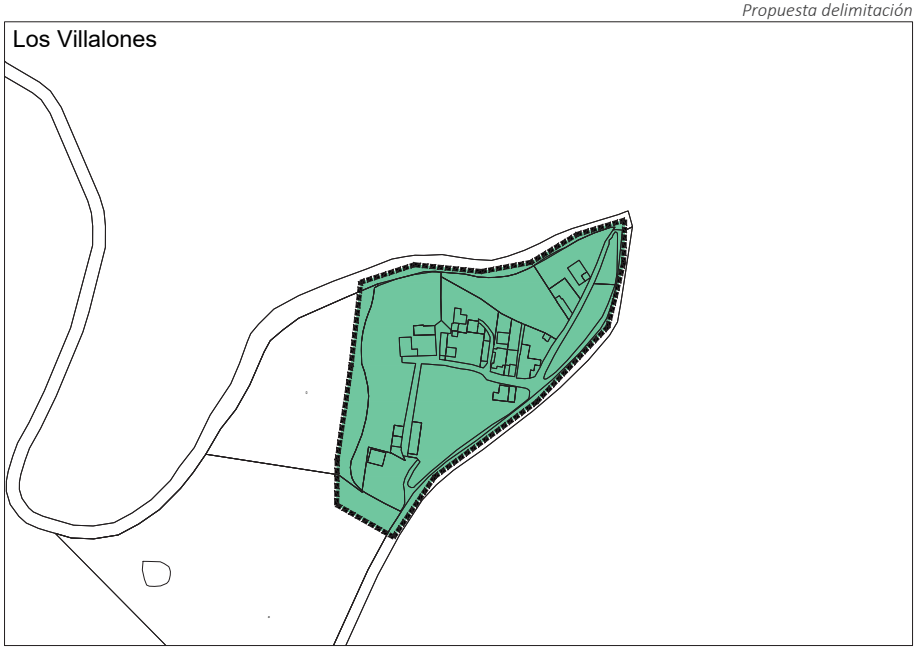
Se plantea el ámbito de Los Villalones como propuesta de Área de Regeneración Urbana y de Accesibilidad con el objetivo de ordenarlo de manera integral y dotarlo de equipamientos e infraestructuras y para que pueda ser incluido en el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad como así lo marca el Plan Vive.

Dar a la población una condiciones de confort acordes a las necesidades actuales, así como habilitar el suelo vacante a la necesidades de crecimiento en el interior del nucleo para así preservar el medio natural circundante.

Ver Anexo ARUA, Núcleos diseminados.

Adaptación Parcial PGOU.

Propuesta delimitación



Ubicación:	Los Villalones
Uso:	Tradicional Popular
Indice:	0,60 m2/m2
Densidad Global:	40 viv/ha
Programación temporal:	2021-2026

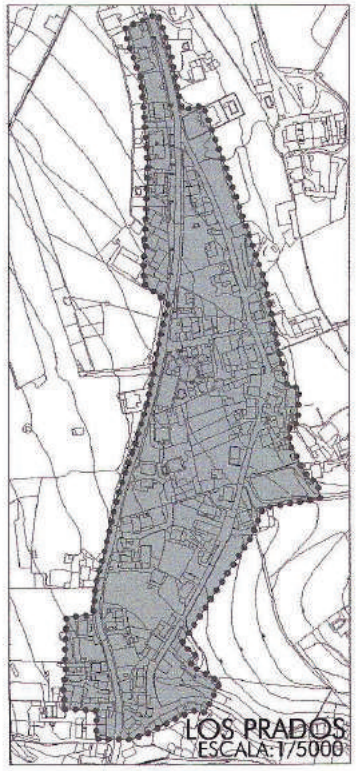
- **C.1 <u>Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad:</u>**

Se plantea el ámbito de Los Prados como propuesta de Área de Regeneración Urbana y de Accesibilidad con el objetivo de ordenarlo e manera integral y dotarlo de equipamientos e infraestructuras y para que pueda ser incluido en el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad como así lo marca el Plan Vive.

Dar a la población una condiciones de confort acordes a las necesidades actuales, así como habilitar el suelo vacante a la necesidades de crecimiento en el interior del nucleo para así preservar el medio natural circundante.

Ver Anexo ARUA, Núcleos diseminados.

Adaptación Parcial PGOU.



Ubicación:	Los Prados
Uso:	Tradicional Popular
Indice:	0,70 m2/m2
Densidad Global:	60 viv/ha
Programación temporal:	2021-2026

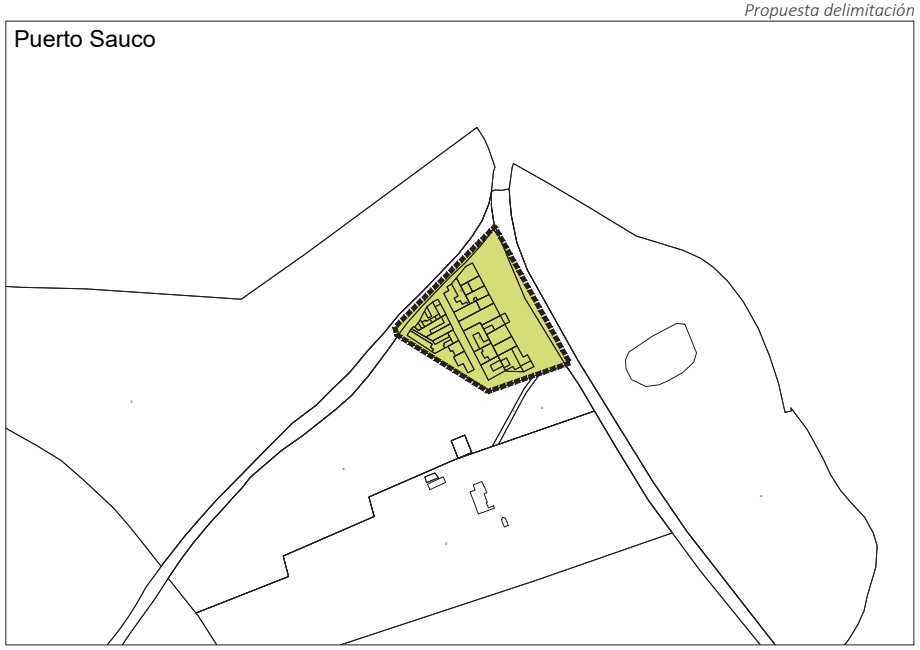
- **C.1 <u>Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad:</u>**

Se plantea el ámbito de Puerto Sauco como propuesta de Área de Regeneración Urbana y de Accesibilidad con el objetivo de ordenarlo de manera integral y dotarlo de equipamientos e infraestructuras y para que pueda ser incluido en el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad como así lo marca el Plan Vive.

Dar a la población una condiciones de confort acordes a las necesidades actuales, así como habilitar el suelo vacante a la necesidades de crecimiento en el interior del nucleo para así preservar el medio natural circundante.

Ver Anexo ARUA, Núcleos diseminados.

Propuesta delimitación



Ubicación: Puerto Sauco

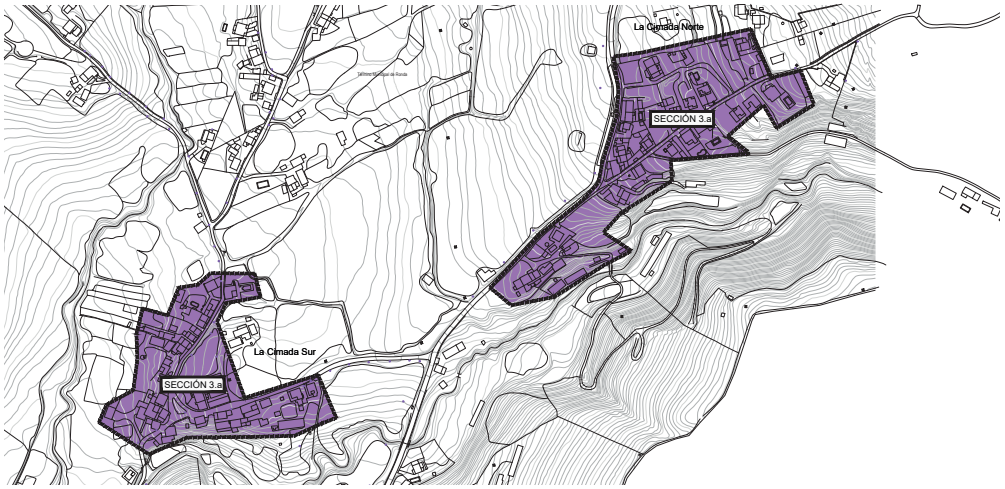
Uso: Tradicional Popular
Indice: 0,60 m2/m2
Densidad Global: 40 viv/ha
Programación temporal: 2021-2026

- **C.1 <u>Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad</u>:**

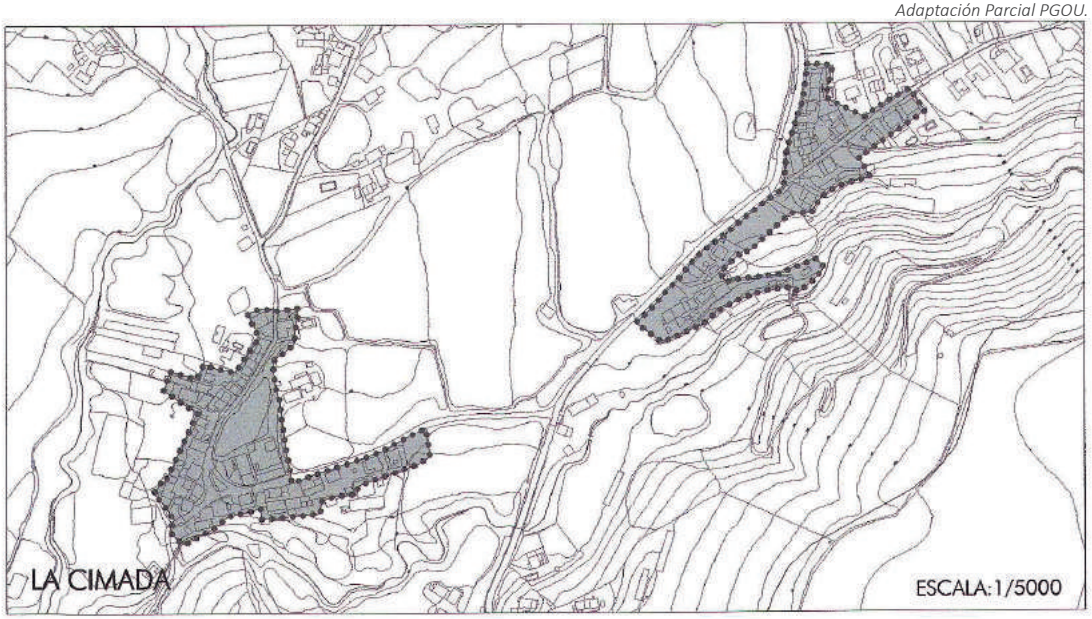
Se plantea el ámbito de Los Prados como propuesta de Área de Regeneración Urbana y de Accesibilidad con el objetivo de ordenarlo e manera integral y dotarlo de equipamientos e infraestructuras y para que pueda ser incluido en el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad como así lo marca el Plan Vive.

Dar a la población una condiciones de confort acordes a las necesidades actuales, así como habilitar el suelo vacante a la necesidades de crecimiento en el interior del nucleo para así preservar el medio natural circundante.

Ver Anexo ARUA, Núcleos diseminados.



Adaptación Parcial PGOU.



Ubicación: Los Prados

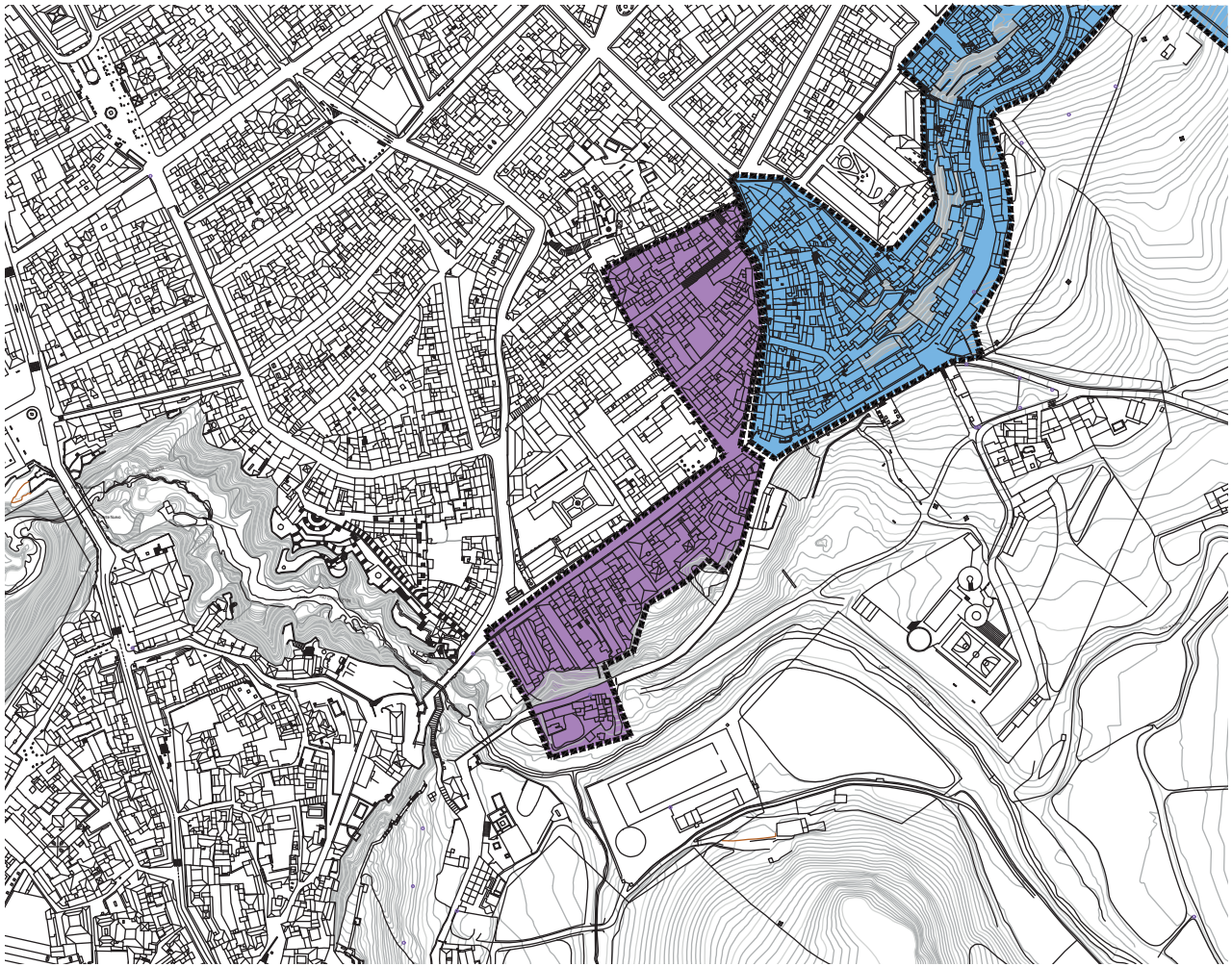
Uso: Tradicional Popular
Indice: 0,70 m2/m2
Densidad Global: 60 viv/ha
Programación temporal: 2021-2026

- **C.1 <u>Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad:</u>**

Se plantea el ámbito del barrio del Padre Jesús como propuesta de Área de Regeneración Urbana y de Accesibilidad con el objetivo de que pueda ser incluido en el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad como así lo marca el Plan Vive.

Ver Anexo ARUA, Núcleo de Ronda.

Propuesta delimitación



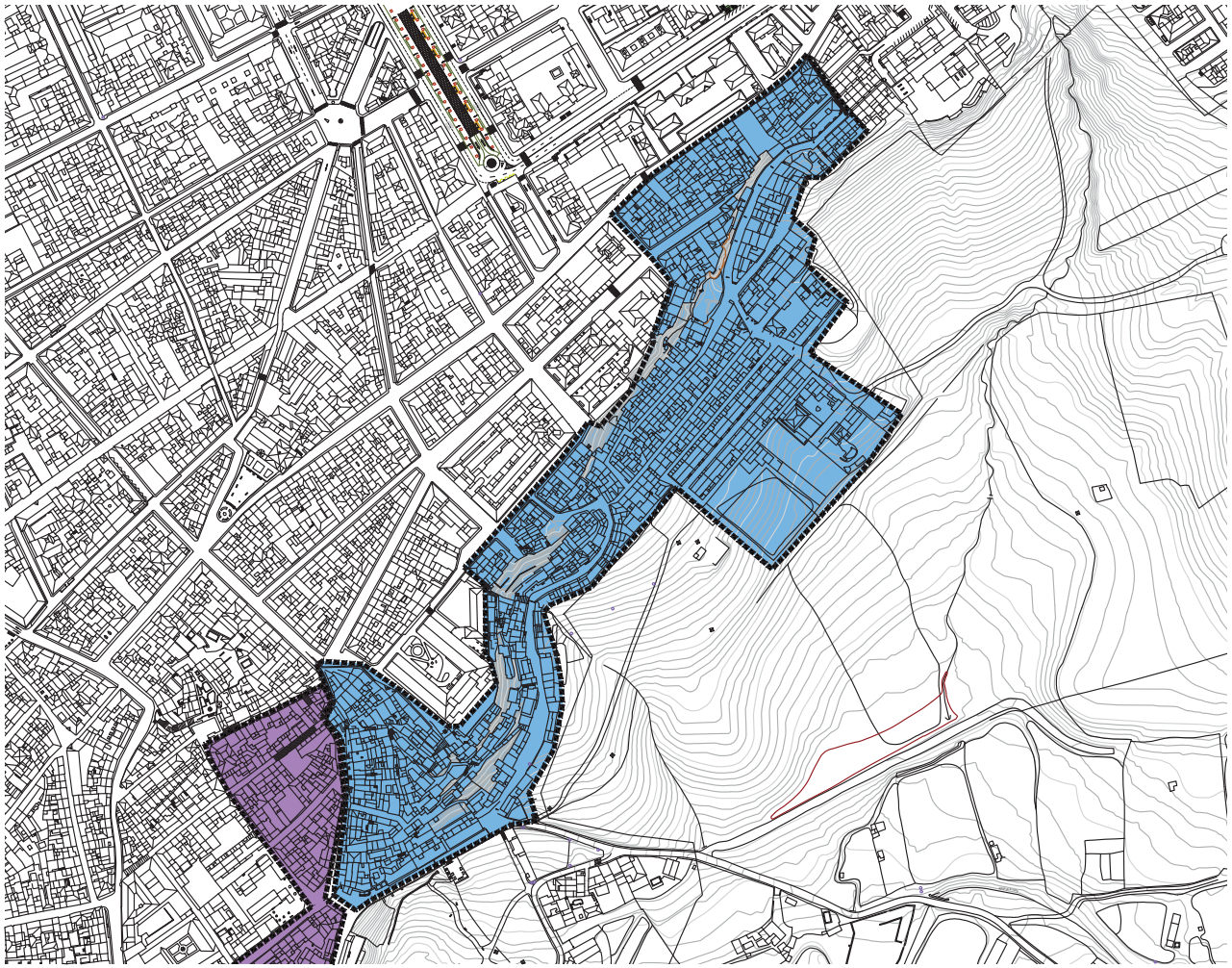
Ubicación:	Distrito 1, Seccion 2 Barrio del Padre Jesús
Uso:	Tradicional Popular
Indice:	1,00 m2/m2
Densidad Global:	85 viv/ha
Programación temporal:	2021-2026

- **C.1 <u>Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad</u>:**

Se plantea el ámbito del barrio de las Peñas y el borde Suroeste como propuesta de Área de Regeneración Urbana y de Accesibilidad con el objetivo de que pueda ser incluido en el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad como así lo marca el Plan Vive.

Ver Anexo ARUA, Núcleo de Ronda.

Propuesta delimitación



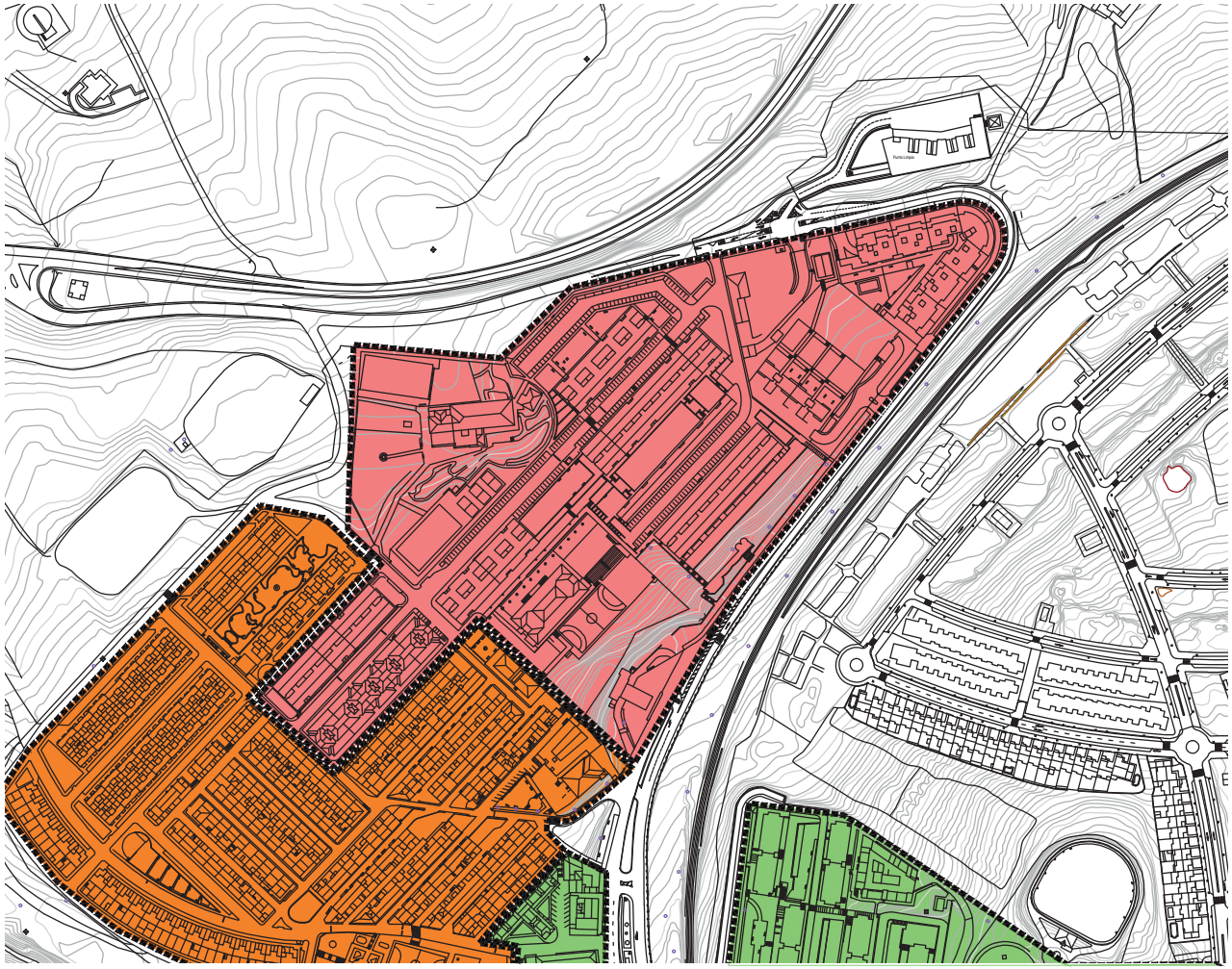
Ubicación:	Distrito 3, Secciones 1 y 2 Borde Suroeste y las Peñas
Uso:	Tradicional Popular
Indice:	1,00 m2/m2
Densidad Global:	85 viv/ha
Programación temporal:	2021-2026

- **C.1 <u>Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad:</u>**

Se plantea el ámbito del barrio la Dehesa, donde se ubican los conjuntos de Plurifamiliares adosadas como propuesta de Área de Regeneración Urbana y de Accesibilidad con el objetivo de que pueda ser incluido en el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad como así lo marca el Plan Vive.

Ver Anexo ARUA, Núcleo de Ronda.

Propuesta delimitación



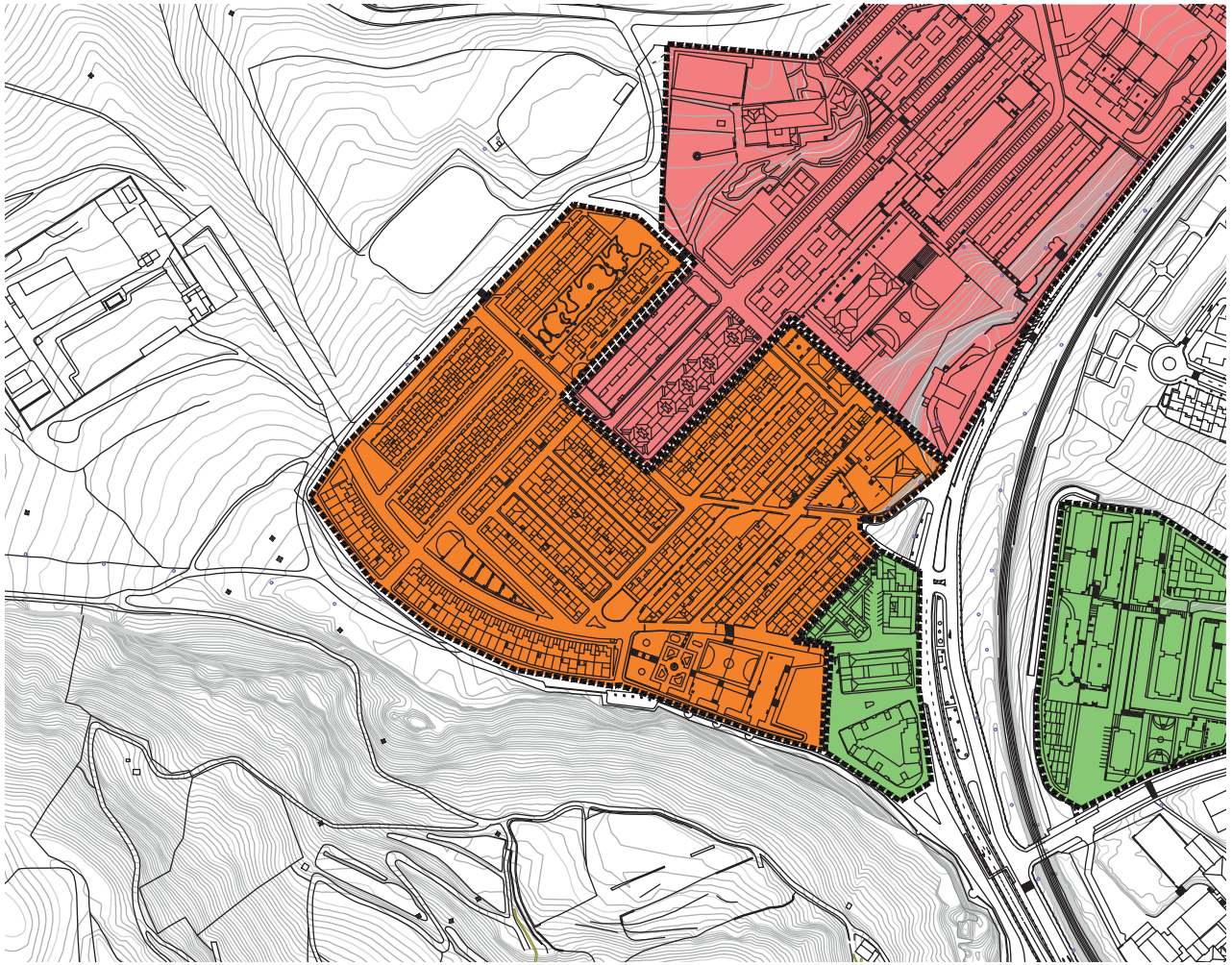
Ubicación:	Distrito 5, Seccion 5 La Dehesa
Uso:	Plurifamiliar Adosada
Indice:	2,00 m2/m2
Densidad Global:	200 viv/ha
Programación temporal:	2021-2026

- **C.1 <u>Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad:</u>**

Se plantea el ámbito del barrio la Dehesa, donde se ubican los conjuntos de Plurifamiliares adosadas como propuesta de Área de Regeneración Urbana y de Accesibilidad con el objetivo de que pueda ser incluido en el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad como así lo marca el Plan Vive.

Ver Anexo ARUA, Núcleo de Ronda.

Propuesta delimitación



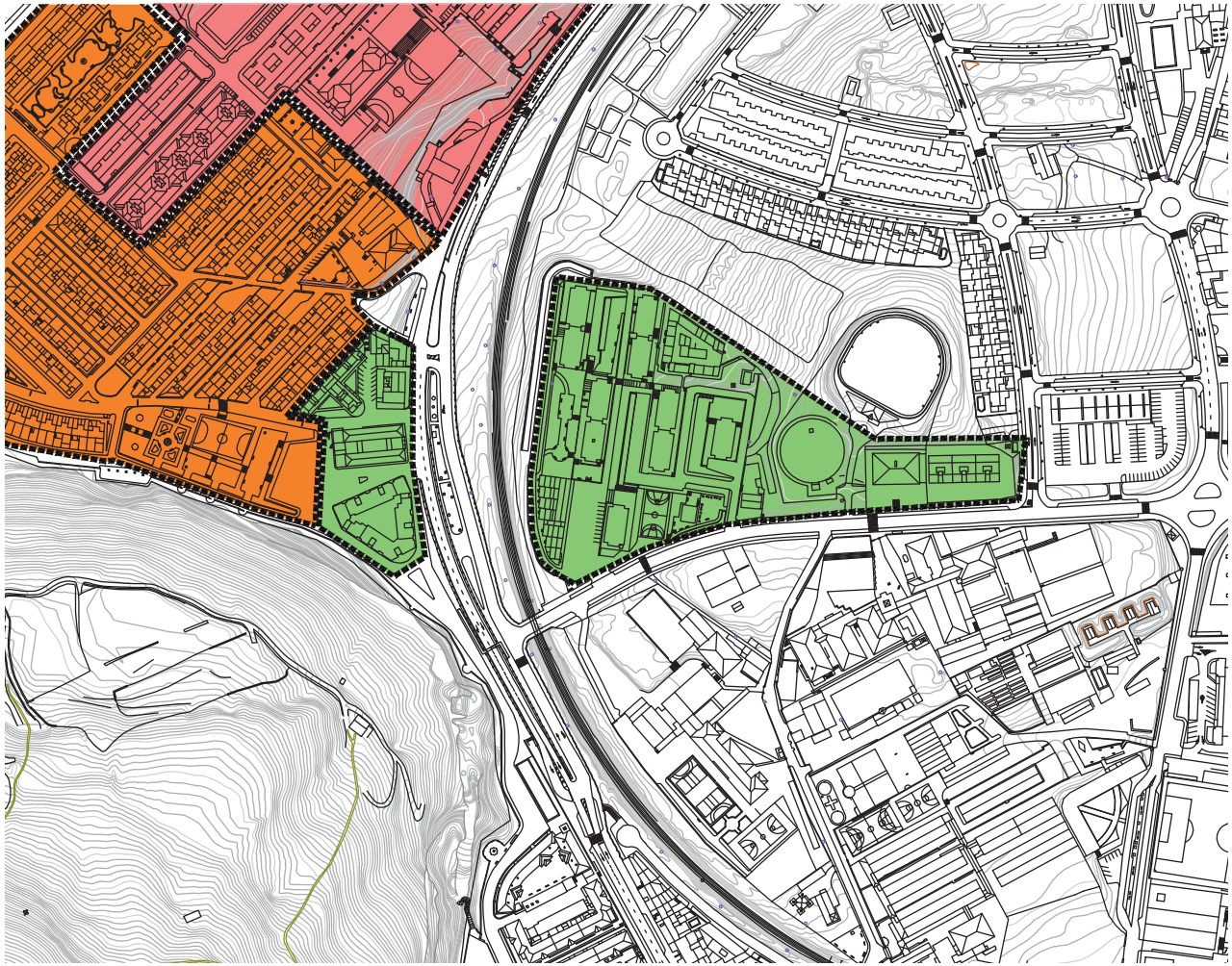
Ubicación:	Distrito 5, Seccion 2 La Dehesa
Uso:	Unifamiliar Adosada
Indice:	0,80 m2/m2
Densidad Global:	50 viv/ha
Programación temporal:	2021-2026

- **C.1 <u>Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad:</u>**

Se plantea el ámbito de los barrios de la Dehesa y de el Fuerte, donde se ubican los conjuntos de Plurifamiliares adosadas como propuesta de Área de Regeneración Urbana y de Accesibilidad con el objetivo de que pueda ser incluido en el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad como así lo marca el Plan Vive.

Ver Anexo ARUA, Núcleo de Ronda.

Propuesta delimitación



Ubicación:	Distrito 5, Seccion 2 La Dehesa Distrito 2, Sección 6 El Fuerte
Uso:	Plurifamiliar Exenta
Indice:	0,65 m2/m2
Densidad Global:	65 viv/ha
Programación temporal:	2021-2026

- **C.2 Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico:**

MA-RON-01 **Casa Consistorial**. Ayuntamiento de Ronda.

PROVINCIA MÁLAGA
COMARCA SERRANÍA DE RONDA
MUNICIPIO RONDA
REFERENCIA CATASTRAL 6880306UF0668S
PROTECCIÓN LEY 14/2007
CAT. PLANEAMIENTO VIGENTE
CAT. PLANEAMIENTO TRAMIT

JUSTIFICACIÓN:
Ver anexo de Catálogo

MA-RON-02 **Edificio de Urbanismo**, en Plaza Duquesa Parcent.

PROVINCIA MÁLAGA
COMARCA SERRANÍA DE RONDA
MUNICIPIO RONDA
REFERENCIA CATASTRAL 6881206UF0668S
PROTECCIÓN LEY 14/2007
CAT. PLANEAMIENTO VIGENTE
CAT. PLANEAMIENTO TRAMIT

JUSTIFICACIÓN:
Ver anexo de Catálogo

- **C.2 Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico:**

MA-RON-03 **Palacio de Mondragón** (Sede Museo Municipal)

PROVINCIA MÁLAGA
COMARCA SERRANÍA DE RONDA
MUNICIPIO RONDA
REFERENCIA CATASTRAL 6880003UF0668S
PROTECCIÓN LEY 14/2007
CAT. PLANEAMIENTO VIGENTE
CAT. PLANEAMIENTO TRAMIT

JUSTIFICACIÓN:
Ver anexo de Catálogo

MA-RON-04 **Baños Árabes**

PROVINCIA MÁLAGA
COMARCA SERRANÍA DE RONDA
MUNICIPIO RONDA
REFERENCIA CATASTRAL 29084A00400003
PROTECCIÓN LEY 14/2007
CAT. PLANEAMIENTO VIGENTE
CAT. PLANEAMIENTO TRAMIT

JUSTIFICACIÓN:
Se trata de un Bien de Interés Cultural decalarado.

Ver anexo de Catálogo.

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Rehabilitación Urbana

- **C.2 Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico:**

MA-RON-05 **Ermita de San Miguel**

PROVINCIA MÁLAGA
COMARCA SERRANÍA DE RONDA
MUNICIPIO RONDA
REFERENCIA CATASTRAL 29084A00400001
PROTECCIÓN LEY 14/2007
CAT. PLANEAMIENTO VIGENTE
CAT. PLANEAMIENTO TRAMIT

JUSTIFICACIÓN:
Se trata de un Bien de Interés Cultural decalarado.

Ver anexo de Catálogo.

MA-RON-06 **Casa del Jalifa**

PROVINCIA MÁLAGA
COMARCA SERRANÍA DE RONDA
MUNICIPIO RONDA
REFERENCIA CATASTRAL 6881514UF0668S
PROTECCIÓN LEY 14/2007
CAT. PLANEAMIENTO VIGENTE
CAT. PLANEAMIENTO TRAMIT

- **C.2 Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico:**

MA-RON-07 **Casa del Gigante**

PROVINCIA MÁLAGA
COMARCA SERRANÍA DE RONDA
MUNICIPIO RONDA
REFERENCIA CATASTRAL 6782811UF0668S
PROTECCIÓN LEY 14/2007
CAT. PLANEAMIENTO VIGENTE
CAT. PLANEAMIENTO TRAMIT

MA-RON-08 **Convento de Santo Domingo**

PROVINCIA MÁLAGA
COMARCA SERRANÍA DE RONDA
MUNICIPIO RONDA
REFERENCIA CATASTRAL 6884601UF0668S
PROTECCIÓN LEY 14/2007
CAT. PLANEAMIENTO VIGENTE
CAT. PLANEAMIENTO TRAMIT

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Rehabilitación Urbana

- **C.2 Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico:**

MA-RON-09 **Ermita Rupestre de la Virgen de la Cabeza**

PROVINCIA MÁLAGA
COMARCA SERRANÍA DE RONDA
MUNICIPIO RONDA
REFERENCIA CATASTRAL 29084A00600195
PROTECCIÓN LEY 14/2007
CAT. PLANEAMIENTO VIGENTE
CAT. PLANEAMIENTO TRAMIT

MA-RON-10 **Puente Nuevo**

PROVINCIA MÁLAGA
COMARCA SERRANÍA DE RONDA
MUNICIPIO RONDA
REFERENCIA CATASTRAL Sin referencia
PROTECCIÓN LEY 14/2007
CAT. PLANEAMIENTO VIGENTE
CAT. PLANEAMIENTO TRAMIT

- **C.2 Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico:**

MA-RON-11 **Casa del Guarda de la Alameda del Tajo**

PROVINCIA MÁLAGA
COMARCA SERRANÍA DE RONDA
MUNICIPIO RONDA
REFERENCIA CATASTRAL 6591026UF0669S
PROTECCIÓN LEY 14/2007
CAT. PLANEAMIENTO VIGENTE
CAT. PLANEAMIENTO TRAMIT

MA-RON-12 **Teatro Municipal Vicente Espinel.**

PROVINCIA MÁLAGA
COMARCA SERRANÍA DE RONDA
MUNICIPIO RONDA
REFERENCIA CATASTRAL 6591035UF0668N
PROTECCIÓN LEY 14/2007
CAT. PLANEAMIENTO VIGENTE
CAT. PLANEAMIENTO TRAMIT

- **C.2 Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico:**

MA-RON-13 **Casa de la Cultura en la Alameda del Tajo**

PROVINCIA MÁLAGA
COMARCA SERRANÍA DE RONDA
MUNICIPIO RONDA
REFERENCIA CATASTRAL
PROTECCIÓN LEY 14/2007
CAT. PLANEAMIENTO VIGENTE
CAT. PLANEAMIENTO TRAMIT

MA-RON-14 **Casa del Rey Moro**

PROVINCIA MÁLAGA
COMARCA SERRANÍA DE RONDA
MUNICIPIO RONDA
REFERENCIA CATASTRAL 6884607UF0668S
PROTECCIÓN LEY 14/2007
CAT. PLANEAMIENTO VIGENTE
CAT. PLANEAMIENTO TRAMIT

JUSTIFICACIÓN:
Debido al reiterado incumplimiento por parte del actual propietario de sus deberes de conservación y mantenimiento, agravado por encontrarse junto a diferentes BIC´s, el Ayuntamiento se está planteando la posibilidad de adquirir la titularidad del edificio por las vías legales que correspondan.

Ver anexo de Catálogo

- **C.2 Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico:**

MA-RON-15 **Calle Tenorio, nº 2**

PROVINCIA MÁLAGA
COMARCA SERRANÍA DE RONDA
MUNICIPIO RONDA
REFERENCIA CATASTRAL 6683604UF0668S
PROTECCIÓN LEY 14/2007
CAT. PLANEAMIENTO VIGENTE
CAT. PLANEAMIENTO TRAMIT

JUSTIFICACIÓN:
Esta vivienda forma parte de una herencia de una persona que falleció sin herederos. Por lo tanto, se está a la espera de que el Gobierno central realice el reparto entre las diferentes Administraciones, cabiendo la posibilidad de que la titularidad de dicho bien recaiga sobre el Ayuntamiento de Ronda.

Ver anexo de Catálogo

MA-RON-16 **Calle Armiñán, nº 35**

PROVINCIA MÁLAGA
COMARCA SERRANÍA DE RONDA
MUNICIPIO RONDA
REFERENCIA CATASTRAL 6882315UF0668S
PROTECCIÓN LEY 14/2007
CAT. PLANEAMIENTO VIGENTE
CAT. PLANEAMIENTO TRAMIT

JUSTIFICACIÓN:
Esta vivienda forma parte de una herencia de una persona que falleció sin herederos. Por lo tanto, se está a la espera de que el Gobierno central realice el reparto entre las diferentes Administraciones, cabiendo la posibilidad de que la titularidad de dicho bien recaiga sobre el Ayuntamiento de Ronda.

Ver anexo de Catálogo

- **C.2 Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico:**

MA-RON-17 **Calle Armiñán, nº 28**

PROVINCIA MÁLAGA
COMARCA SERRANÍA DE RONDA
MUNICIPIO RONDA
REFERENCIA CATASTRAL
PROTECCIÓN LEY 14/2007
CAT. PLANEAMIENTO VIGENTE
CAT. PLANEAMIENTO TRAMIT

JUSTIFICACIÓN:
Esta vivienda forma parte de una herencia de una persona que falleció sin herederos. Por lo tanto, se está a la espera de que el Gobierno central realice el reparto entre las diferentes Administraciones, cabiendo la posibilidad de que la titularidad de dicho bien recaiga sobre el Ayuntamiento de Ronda.

Ver anexo de Catálogo

MA-RON-18 **Conjunto Molinos Harineros del Tajo**

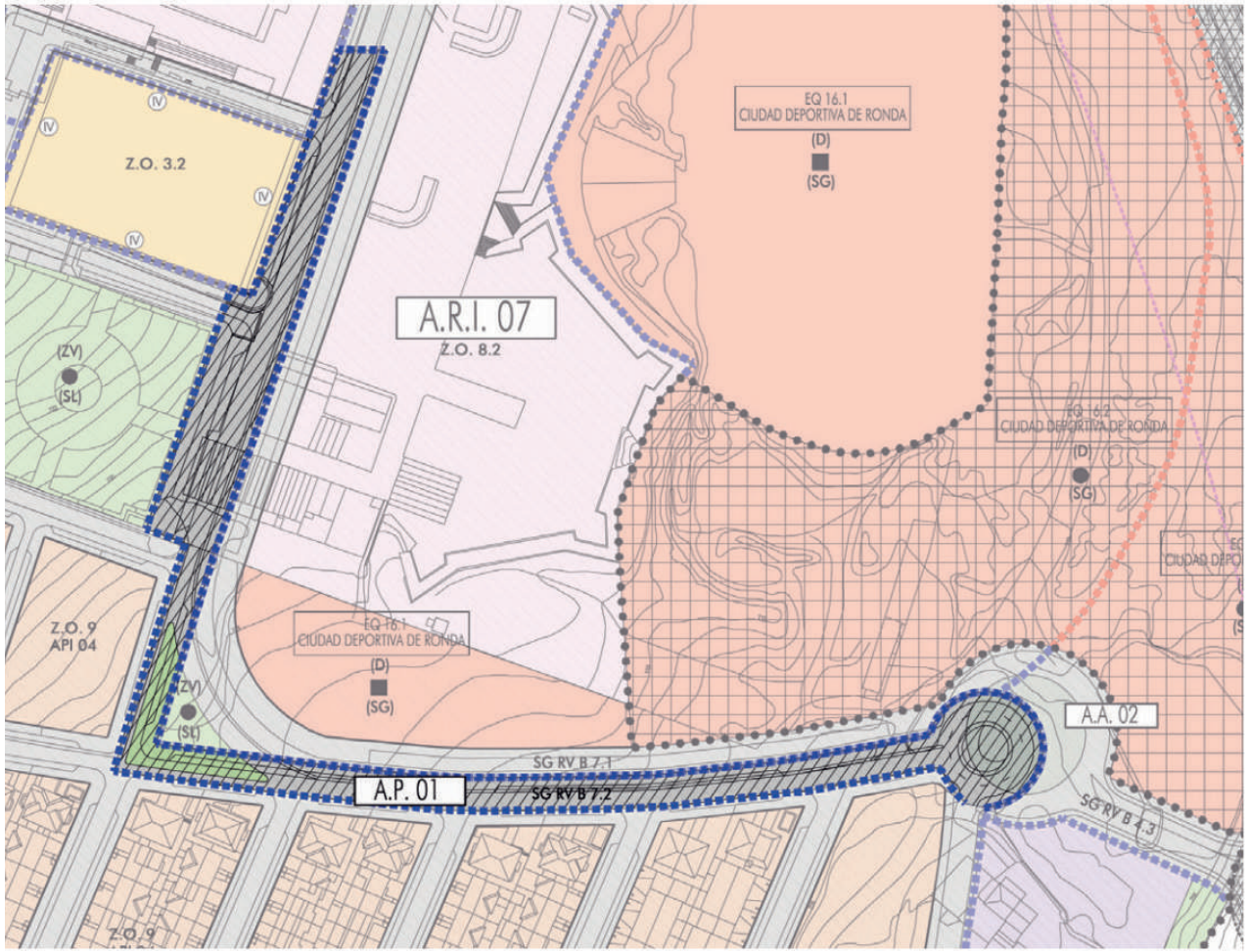
PROVINCIA MÁLAGA
COMARCA SERRANÍA DE RONDA
MUNICIPIO RONDA
REFERENCIA CATASTRAL 29084A00600041
PROTECCIÓN LEY 14/2007
CAT. PLANEAMIENTO VIGENTE
CAT. PLANEAMIENTO TRAMIT

JUSTIFICACIÓN:
Se trata de un conjunto de, al menos 4 molinos, ubicados en la margen izquierda del río Guadalevín, aguas abajo del Puente Nuevo, cuya titularidad corresponde a una Asociación que ha incumplido con el deber de conservación y mantenimiento, y en los que el Ayuntamiento pretende adquirir su titularidad.

Ver anexo de Catálogo

- **C.3 <u>Rehabilitación del espacio público:</u>**

Propuesta incluida en el documento de Aprobación Inicial del PGOU de Ronda, con el objetivo de mejorar la calidad urbana general.



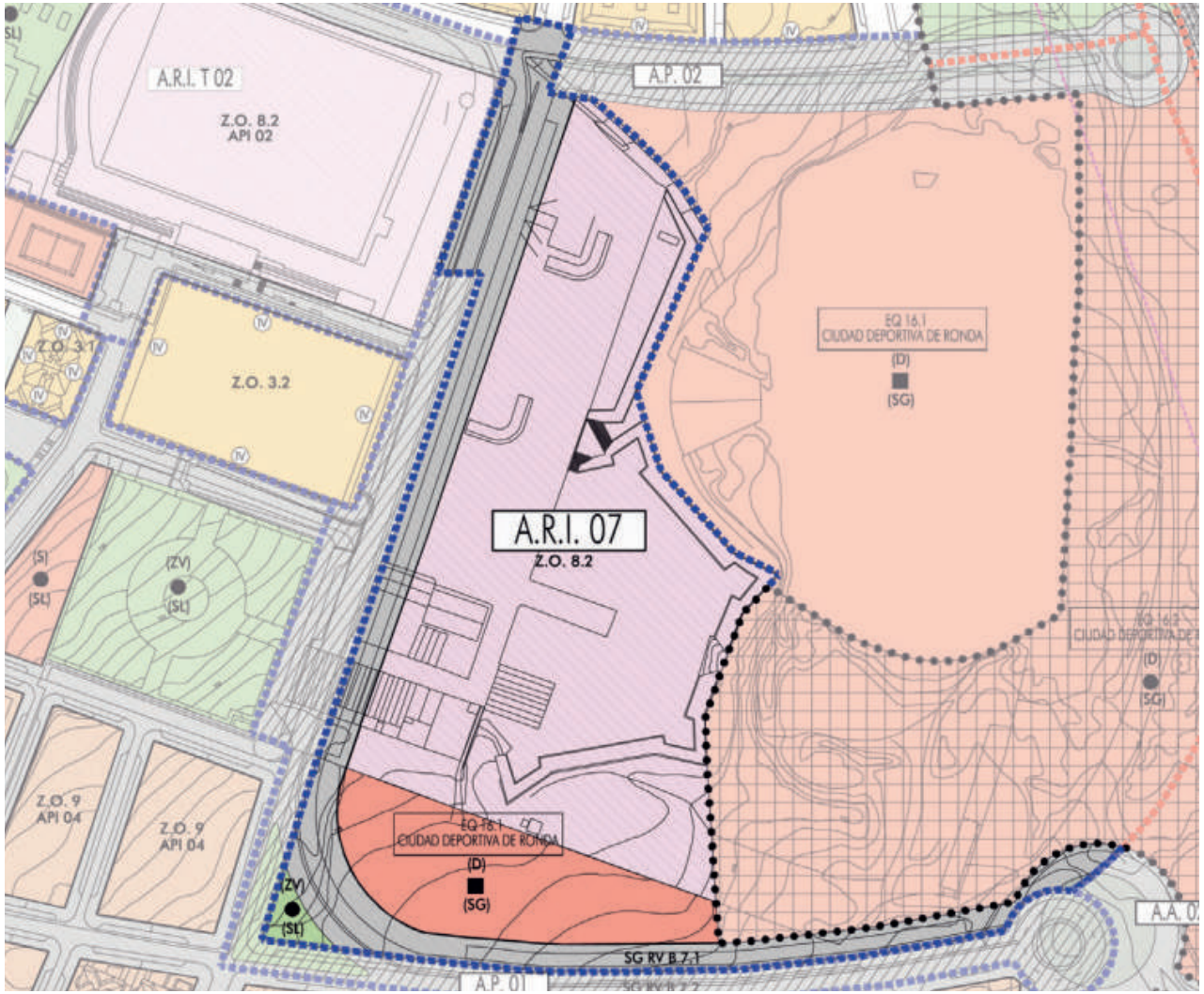
Ubicación: AP-01
Adecuación de viario en Calle Andrés Aguilar Gracián.

Superficie: 8.279 m2
Sup.Viario: 8.279 m2
Programación temporal: 2021-2026

- **C.3 <u>Rehabilitación del espacio público:</u>**

Propuesta incluida en el documento de Aprobación Inicial del PGOU de Ronda, con el objetivo de mejorar la calidad urbana general.

Mejora de la accesibilidad local del ámbito con un nuevo elemento de viario que amplia los futuros viales colindantes para conformar un nuevo eje de articulación para reforzar los espacios destinados al peatón.

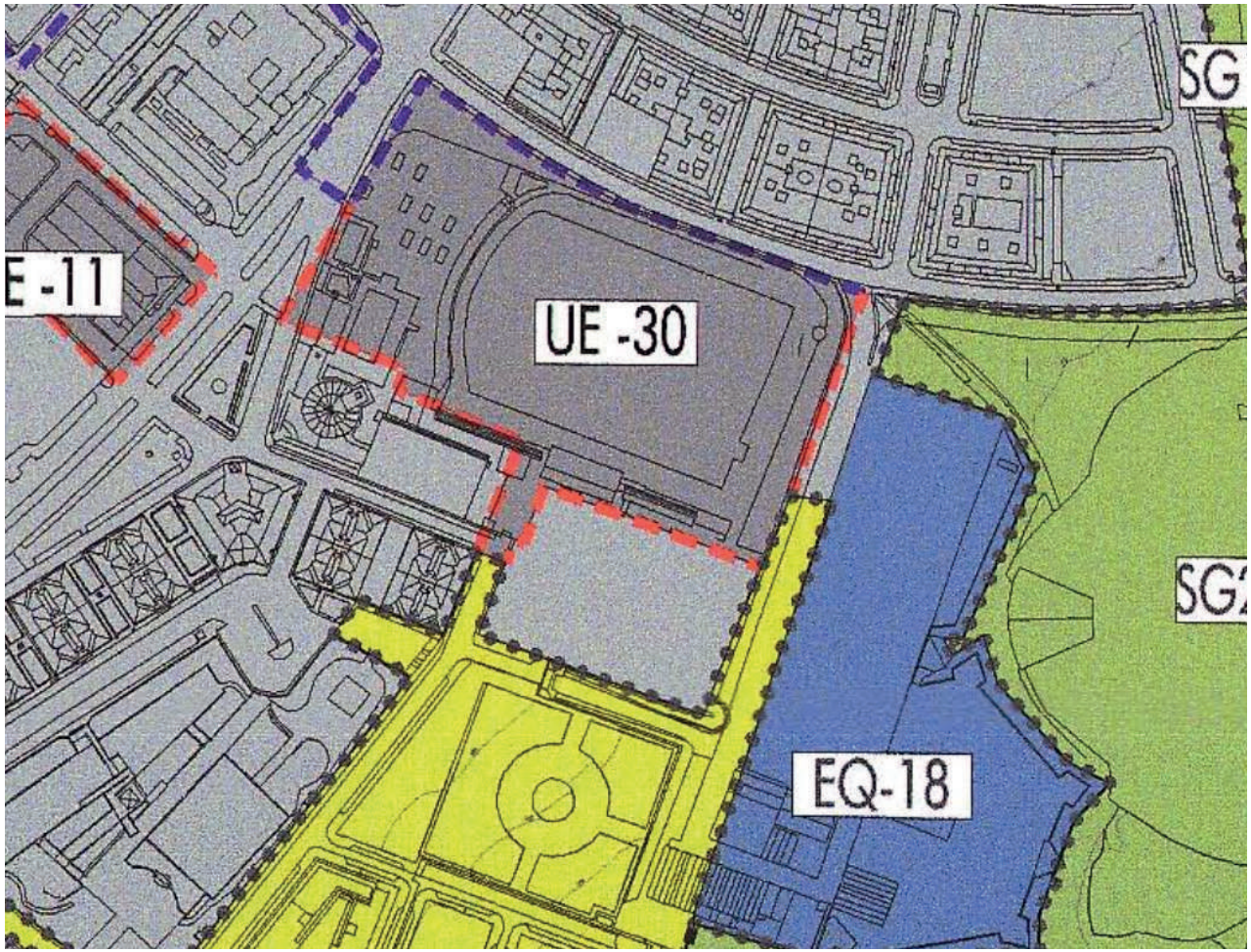


Ubicación: ARI-7
Antigüo Recinto Ferial.

Superficie: 33.763 m2
Programación temporal: 2021-2026

- **C.3 <u>Rehabilitación del espacio público:</u>**

Para esta Unidad de Ejecución, se ha presentado un Estudio de Detalle en Enero 2020 para reurbanizar la zona del antiguo campo de fútbol y la piscina municipal incluyendo espacios libres.



Ubicación:	UE-30 Campo de fútbol
Superficie:	22.346,52 m2
Programación temporal:	Según Estudio de Detalle

- **C.3 <u>Rehabilitación del espacio público:</u>**

Propuesta incluida en el documento de Aprobación Inicial del PGOU de Ronda, con el objetivo de mejorar la calidad urbana general.

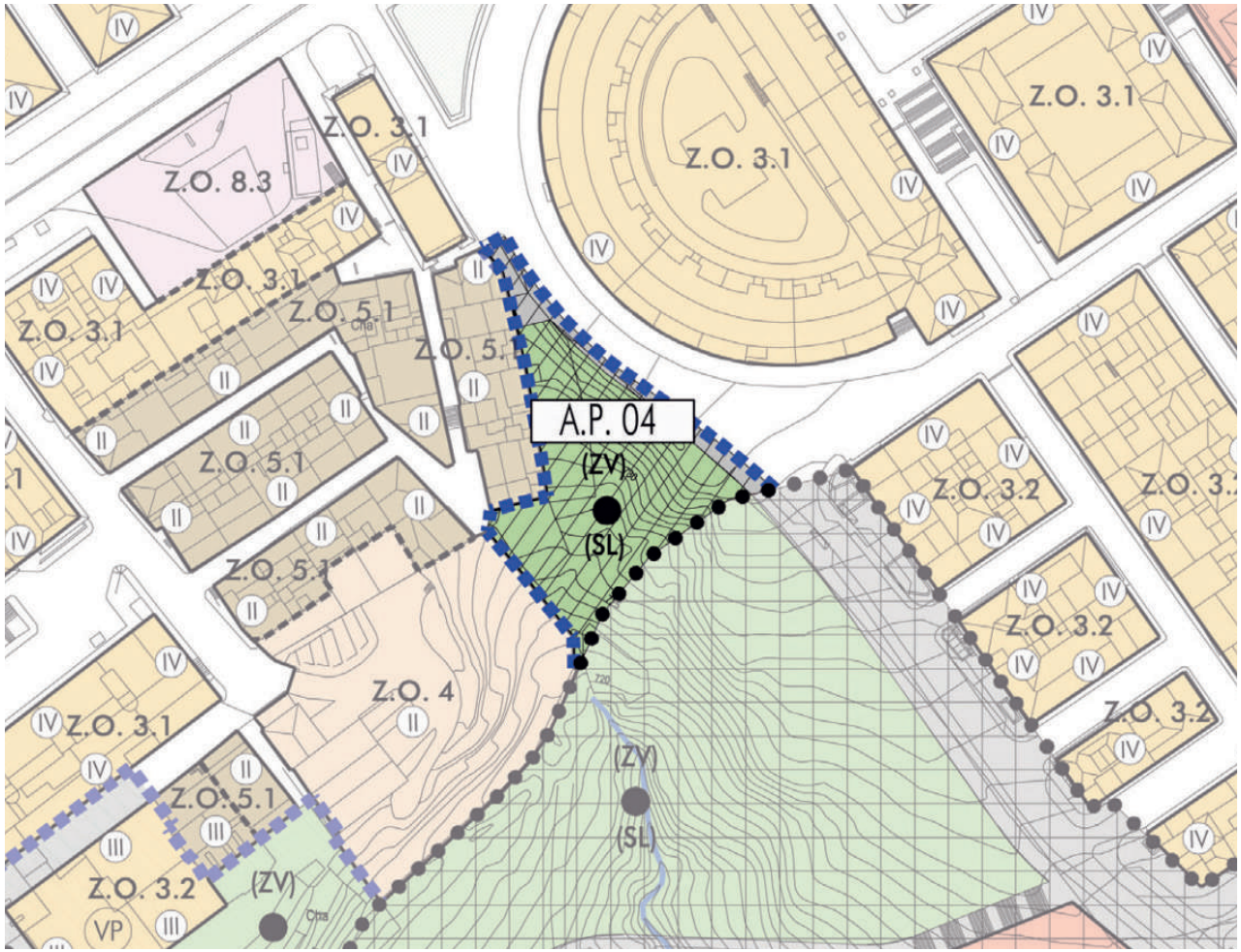
Esta actuación se incluye en el ámbito de las ARUA, en la Zona del barrio de Las Peñas.En la que se han de jecutar actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana. Para lo que el presente Plan ya ha delimitado el áre para ser incluida en el Mapa de Diagnóstico de las Áreas para la Regeneración Urbana y Accesibilidad como así lo marca el Plan Vive.

Ubicación: AP-03
Reurbanización Frente Urbano a Calle Clavel

Superficie: 1.594 m2
Epacios Libres: 1.594 m2
Programación temporal: 2021-2026

- **C.3 <u>Rehabilitación del espacio público:</u>**

Propuesta incluida en el documento de Aprobación Inicial del PGOU de Ronda, con el objetivo de mejorar la calidad urbana general.

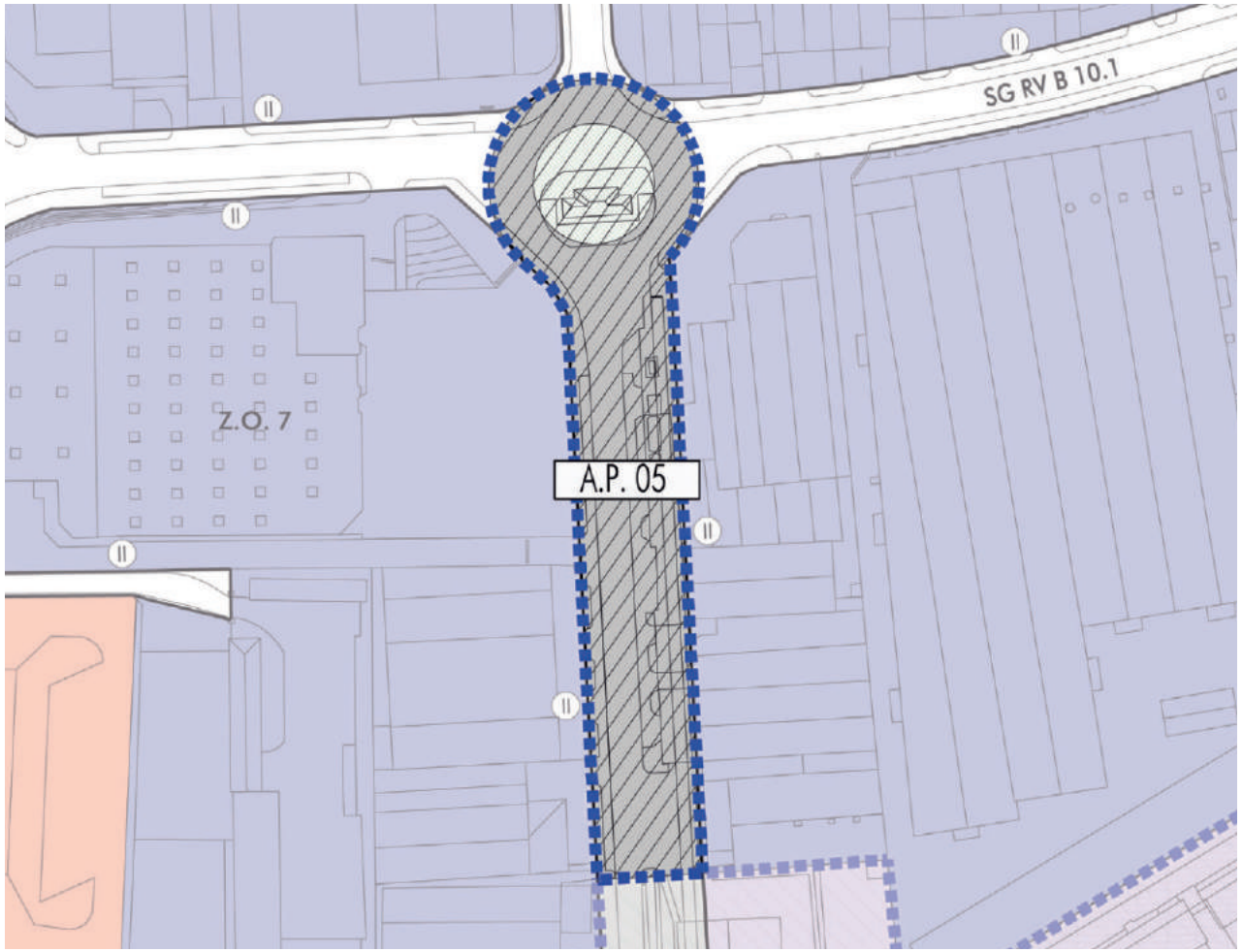


Ubicación: AP-04
Compleción Sistema de espacios libres
Calle Ignacio Huelin Vallejo

Superficie: 4.222 m2
Sup.Viario: 4.222 m2
Programación temporal: 2021-2026

- **C.3 Rehabilitación del espacio público:**

Propuesta incluida en el documento de Aprobación Inicial del PGOU de Ronda, con el objetivo de mejorar la calidad urbana general.

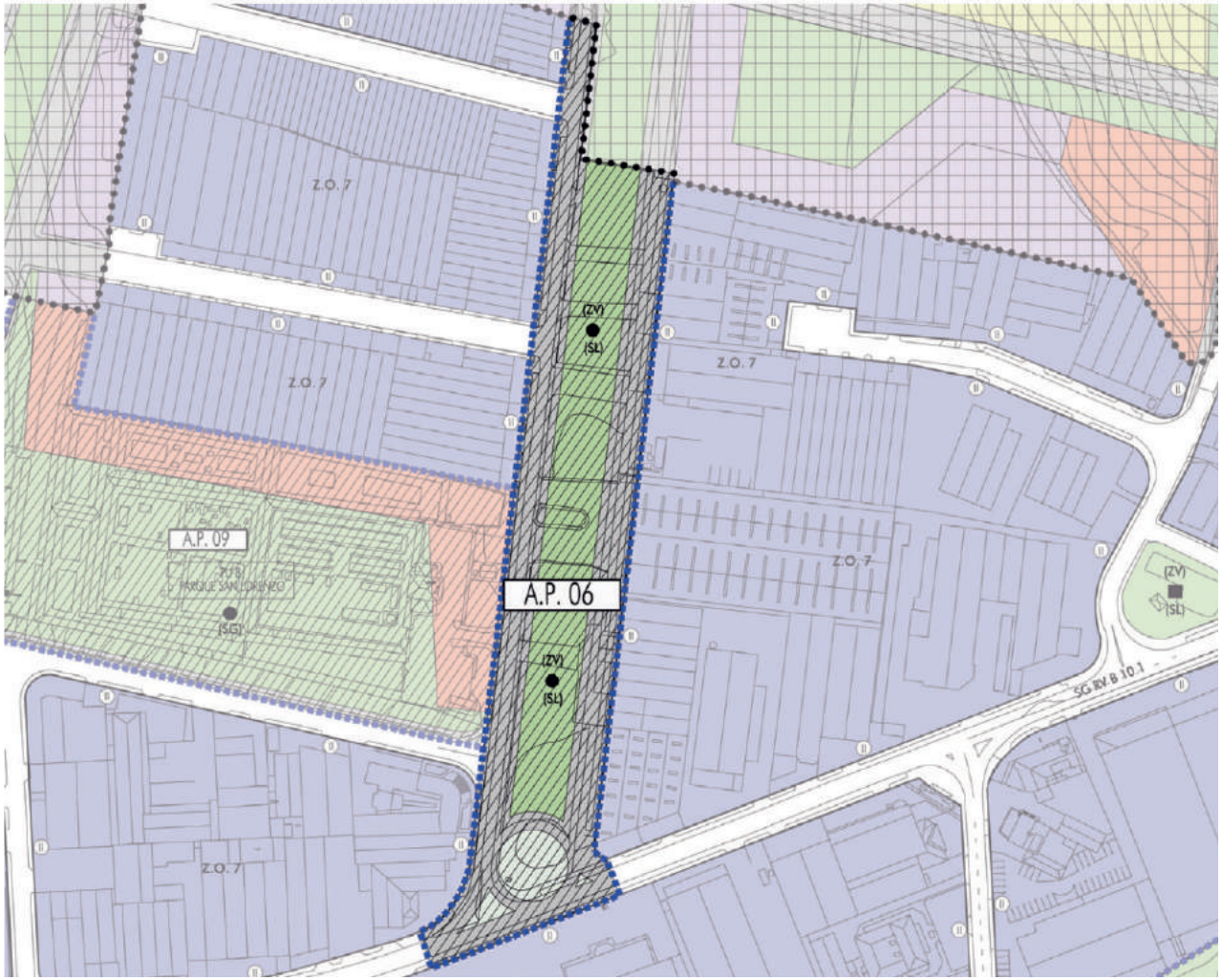


Ubicación: AP-05
Reurbanización Calle Turón

Superficie: 4.222 m2
Sup.Viario: 4.222 m2
Programación temporal: 2021-2026

- **C.3 <u>Rehabilitación del espacio público:</u>**

Propuesta incluida en el documento de Aprobación Inicial del PGOU de Ronda, con el objetivo de mejorar la calidad urbana general.

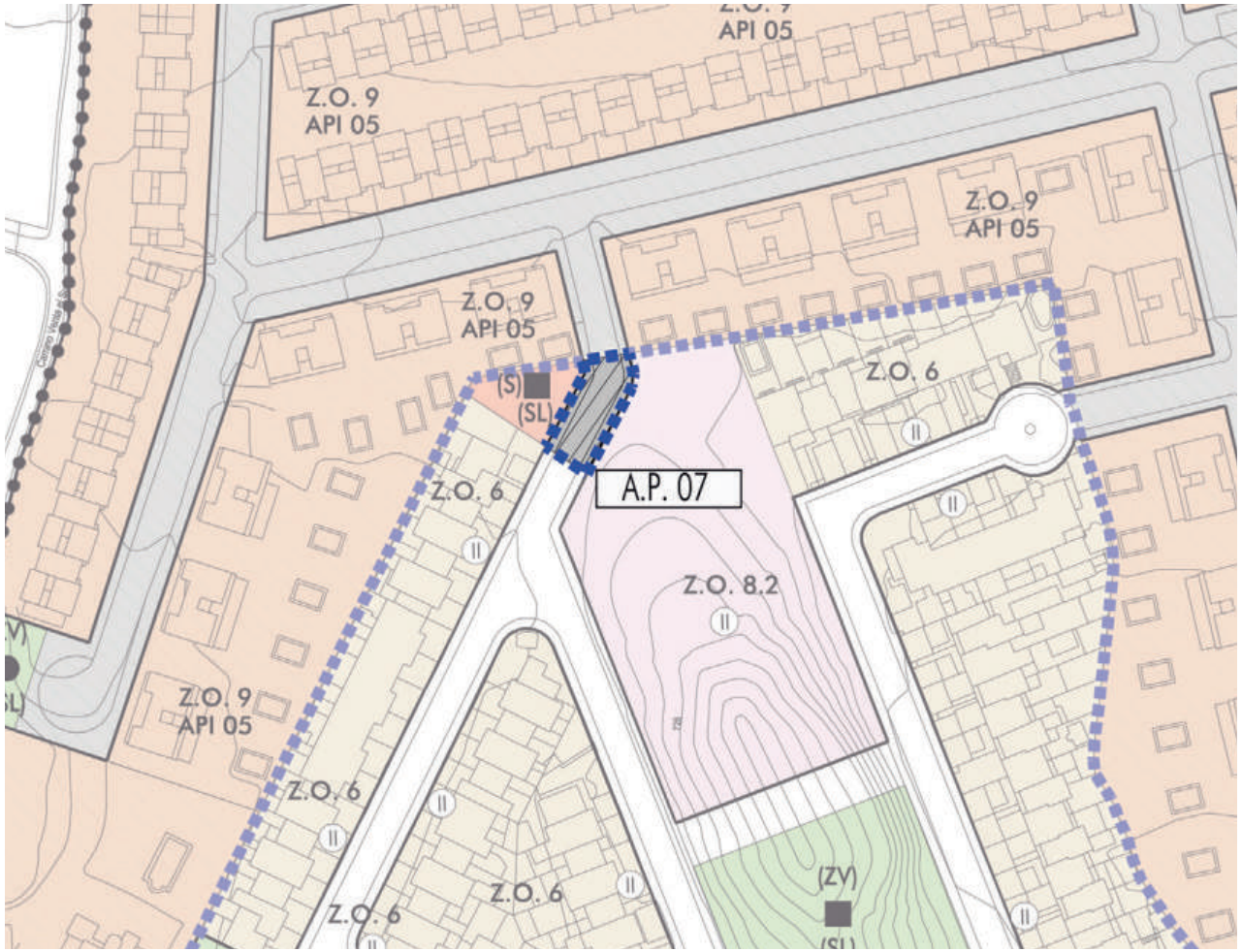


Ubicación: AP-06
Reurbanización Bulevar Central Polígono El Fuerte. Calle Guadalimar

Superficie: 15.810 m2
Sup.Viario: 15.810 m2
Programación temporal: 2021-2026

- **C.3 <u>Rehabilitación del espacio público:</u>**

Propuesta incluida en el documento de Aprobación Inicial del PGOU de Ronda, con el objetivo de mejorar la calidad urbana general.

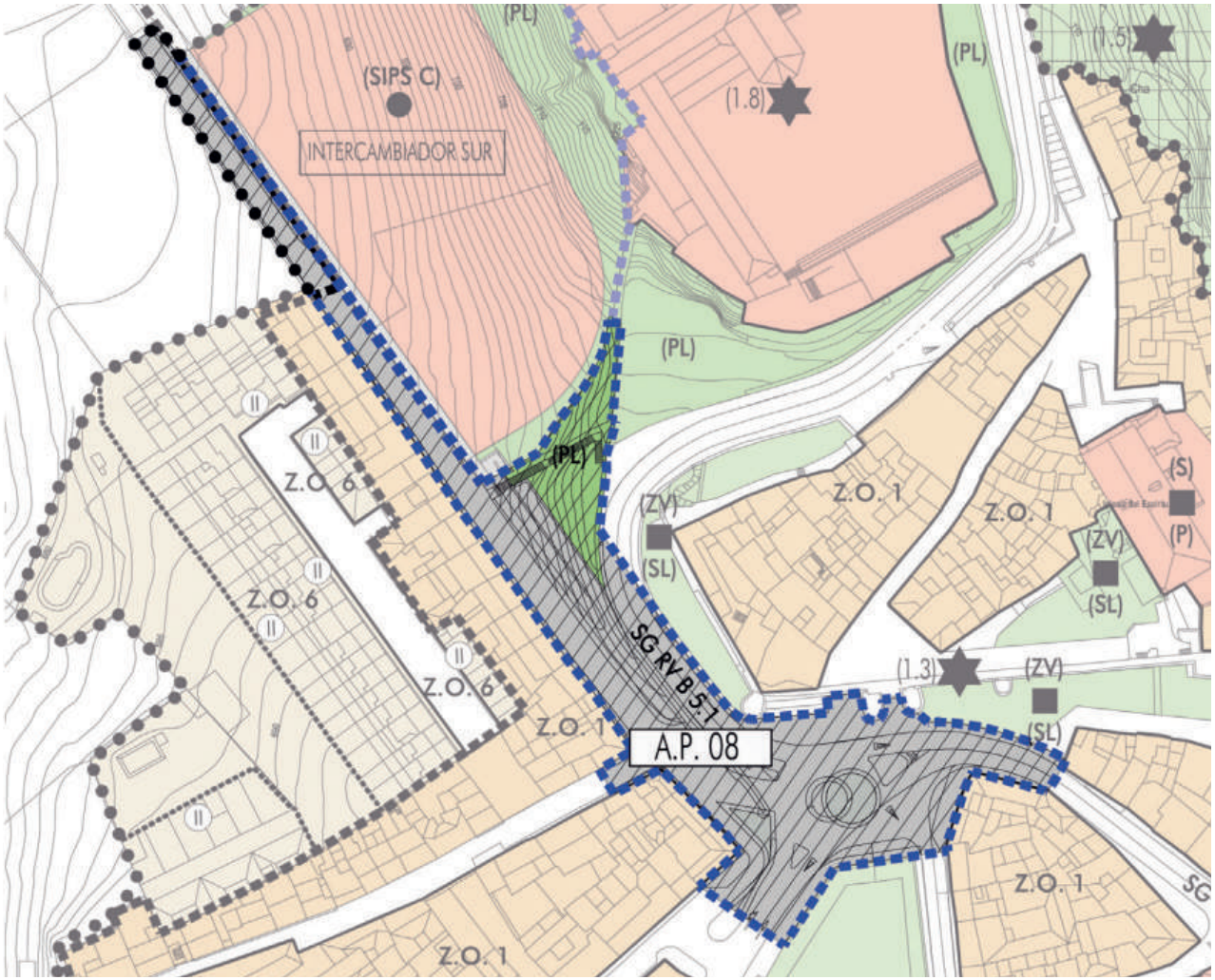


Ubicación: AP-07
Apertura de viario en La Planilla.

Superficie: 240 m2
Sup.Viario: 240 m2
Programación temporal: 2021-2026

- **C.3 <u>Rehabilitación del espacio público:</u>**

Propuesta incluida en el documento de Aprobación Inicial del PGOU de Ronda, con el objetivo de mejorar la calidad urbana general.

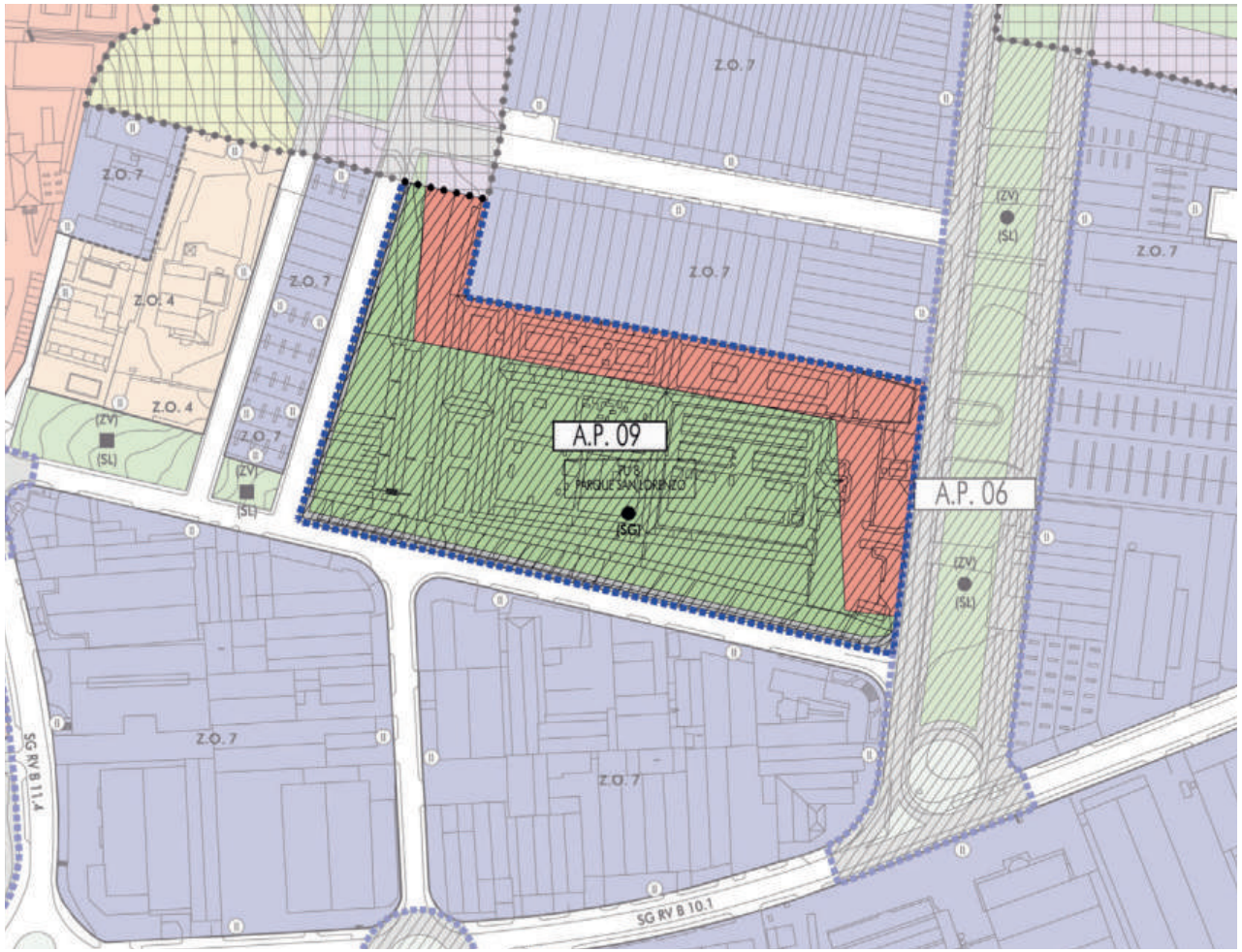


Ubicación:	AP-08 Reurbanización de Acceso su por Cuesta de las Imágenes
Superficie:	5.033 m2
Sup.Viario:	5.033 m2
Programación temporal:	2021-2026

- **C.3 <u>Rehabilitación del espacio público:</u>**

Propuesta incluida en el documento de Aprobación Inicial del PGOU de Ronda, con el objetivo de mejorar la calidad urbana general.

Actuación de carácter singular, de reciclaje y mejora para la puesta en valor de un nuevo Parque Urbano.

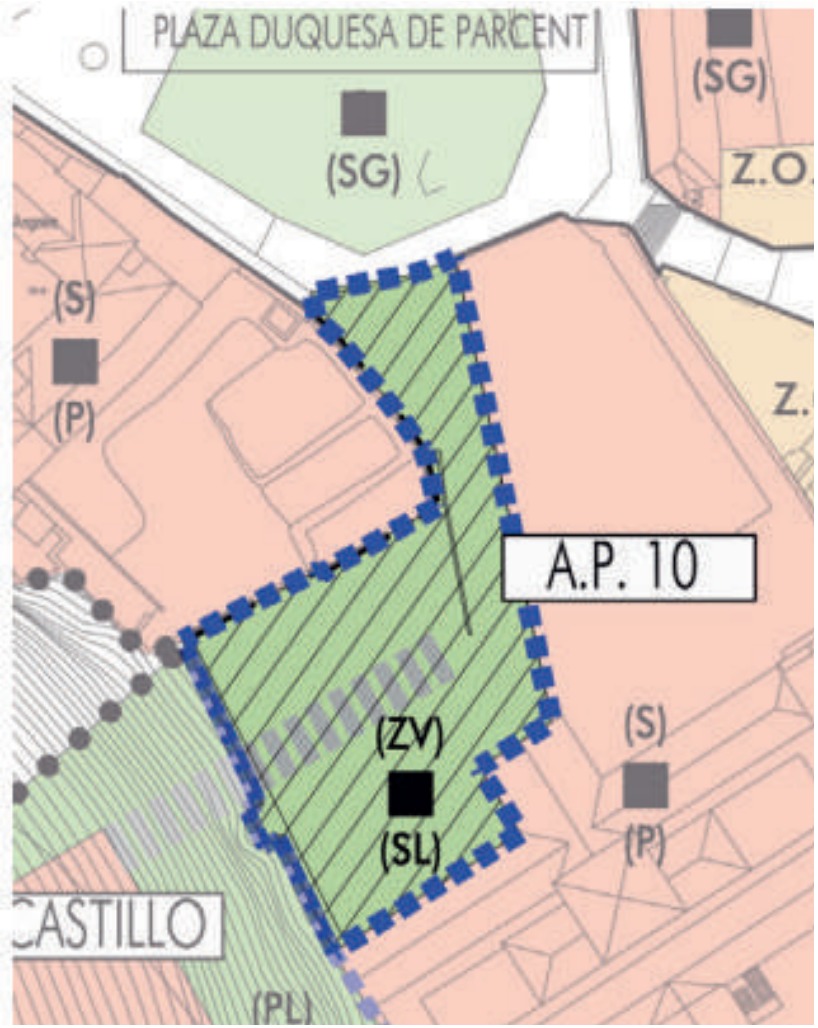


Ubicación: AP-09
Cementerio de San Lorenzo

Superficie: 23.369 m2
Espacios Libres: 23.369 m2
Programación temporal: Nueva revisión del Plan (2026)

- **C.3 <u>Rehabilitación del espacio público:</u>**

Propuesta incluida en el documento de Aprobación Inicial del PGOU de Ronda, con el objetivo de mejorar la calidad urbana general.



Ubicación:	AP-10 Acceso a Plaza Duquesa de Parcent den de intercambiador Sur
Superficie:	1.825 m2
Sup.Viario:	1.825 m2
Programación temporal:	En Paralelo a la ejecución del nuevo Intercambiador Sur

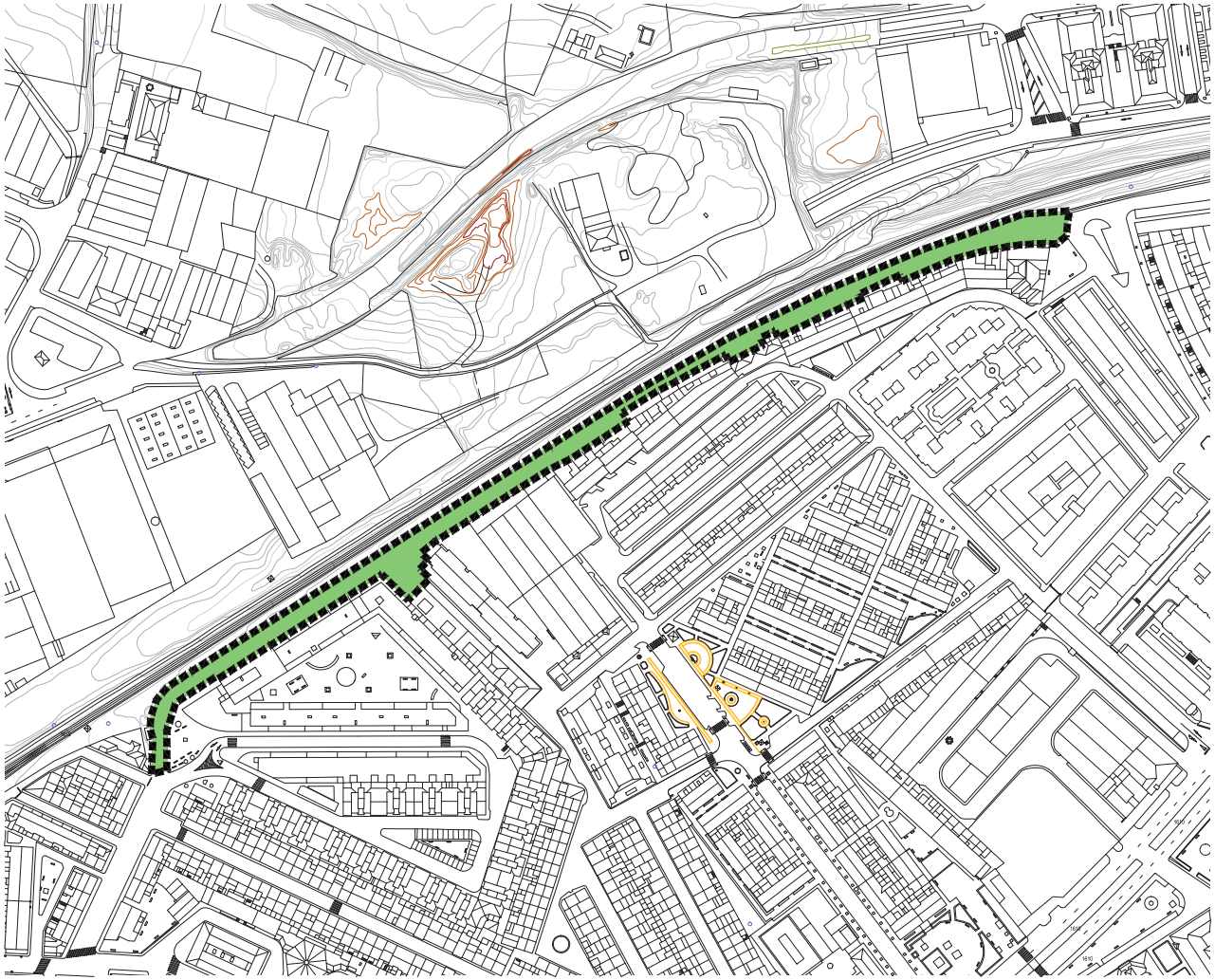
- **C.3 Rehabilitación del espacio público:**

Esta actuación pretende vincular los espacios aledaños a la Biblioteca municipal y a la futura Estación de Autobuses, regenerando las calles Dolores Ibárruri y Guadalcobacín.

Ubicación:	Calle Dolores Ibárruri Calle Guadalcobacín Entorno Nueva estación de Autobuses
Superficie:	14.849 m2 aprox.
Programación temporal:	Desarrollo en paralelo con las obras de la nueva estación de autobuses.

- **C.3 <u>Rehabilitación del espacio público:</u>**

Apertura de viario anexo a las vias del Tren en el que se propone una reurbanización de este vial para conectar la Calle Santo Domingo Sabio con Calle Cuevas del Becerro y dar salida a la calle José Díaz Giles.



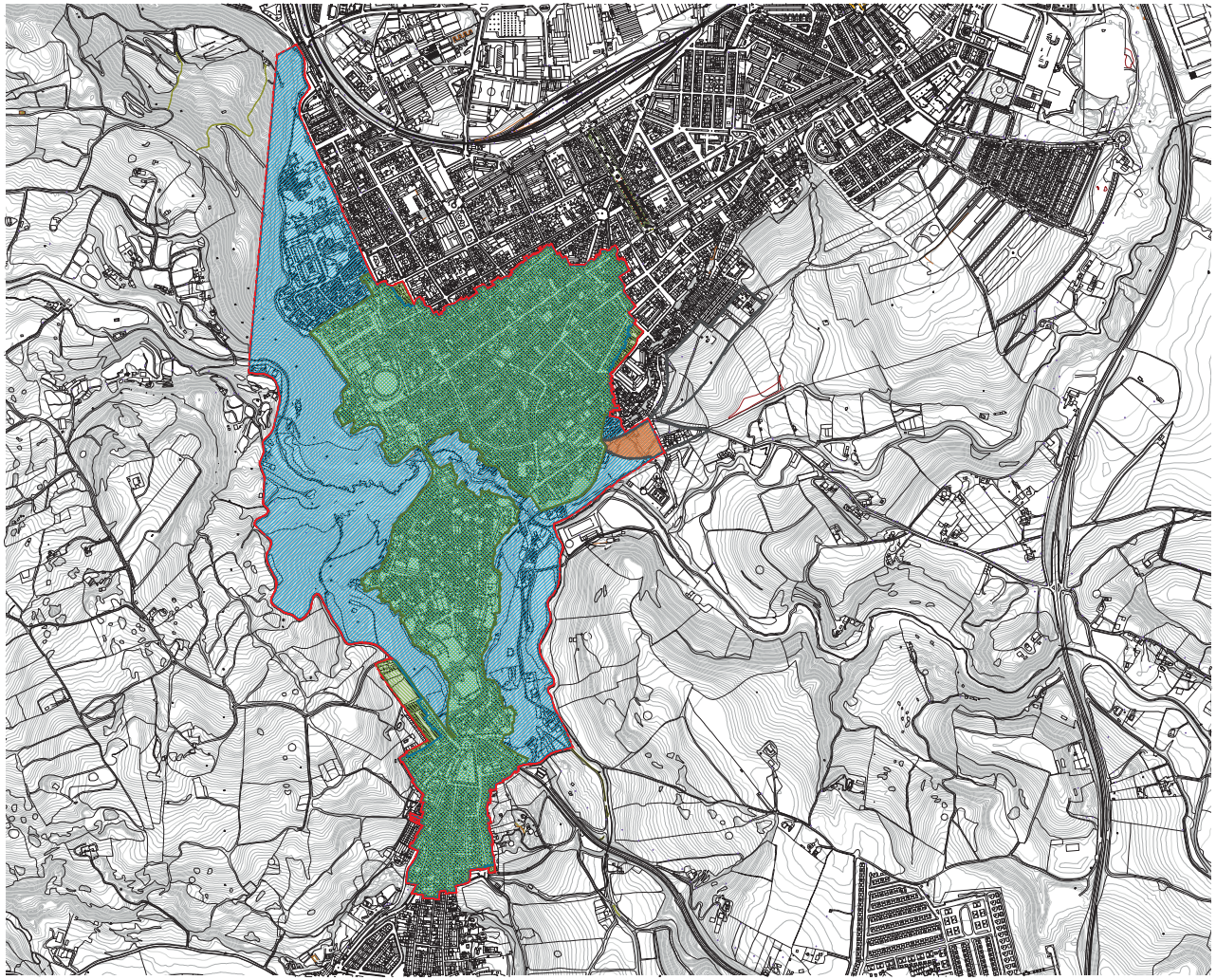
Ubicación: Apertura de vial en Ensanche Noroeste

Superficie: 5.018 m2 aprox.

Programación temporal: 2021-2026

- **C.4 <u>Rehabilitación de conjuntos históricos:</u>**

Ver anexo referente a la planimetría del ámbito de la .



ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU CON CONTENIDO DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE RONDA (Pendiente de aprobación)

CONJUNTO HISTÓRICO DE RONDA SEGÚN DECRETO 199/2001

ÁMBITO CASCO HISTÓRICO SEGÚN P.G.O.U. 1991

SUELO URBANIZABLE - DENTRO DEL CH / FUERA DEL CH
(Pendiente de determinar la inclusión del sector completo dentro del ámbito de la Innovación o la subdivisión previa del sector)

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- **E1. Gestión del suelo (Inventario Suelo Urbano)**

- Ubicación: D1.S1
  Referencia catastral: 6786913UF0668N0001XE
  Localización: CL NUEVA 15
  Superficie: 308 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S2
  Referencia catastral: 6984641UF0668S0001JA
  Localización: CL VIRGEN DE LOS REMEDIOS 72
  Superficie: 146 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S2
  Referencia catastral: 7084102UF0678S0001MG
  Localización: CL MIRADORES 2
  Superficie: 107 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S1
  Referencia catastral: 6785521UF0668N0001ME
  Localización: CL NUEVA 12
  Superficie: 146 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S2
  Referencia catastral: 7084116UF0678S0001UG
  Localización: CL REAL 4
  Superficie: 218 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S2
  Referencia catastral: 7186111UF0678N0001PU
  Localización: CL CLAVERO 19
  Superficie: 133 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S2
  Referencia catastral: 6984622UF0668S0001GA
  Localización: CL MINA LA 13
  Superficie: 287 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S2
  Referencia catastral: 7084103UF0678S0001OG
  Localización: CL REAL 2
  Superficie: 410 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S2
  Referencia catastral: 7186117UF0678N0001KU
  Localización: CL CANTOS 24
  Superficie: 39 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D1.S2
  Referencia catastral: 7186117UF0678N0001XU
  Localización: CL CANTOS 34
  Superficie: 107 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S2
  Referencia catastral: 7186124UF0678N0001IU
  Localización: CL CANTOS 36
  Superficie: 73 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S2
  Referencia catastral: 7186130UF0678N0001SU
  Localización: CL CANTOS 38
  Superficie: 107 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S2
  Referencia catastral: 7186117UF0678N0001KU
  Localización: CL CANTOS 24
  Superficie: 39 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3a
  Referencia catastral: 8701948UF0780S0001ME
  Localización: CL CAMPILLOS UE-12-2EL NUDO-2
  Superficie: 405 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3a
  Referencia catastral: 8701936UF0780S0001AE
  Localización: CL SANTA MARIA LA CAÑADA 7
  Superficie: 203 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3a
  Referencia catastral: 8701950UF0780S0001FE
  Localización: CL SANTA MARIA LA CAÑADA 55 (B)
  Superficie: 111 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3a
  Referencia catastral: 8701951UF0780S0001ME
  Localización: CL SANTA MARIA LA CAÑADA 55 (C)
  Superficie: 117 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329316UF1712N0001RD
  Localización: UR PINOS LOS 21 Suelo F8
  Superficie: 539 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1227201UF1712N0001TD
  Localización: UR PINOS LOS 21 Suelo G1
  Superficie: 455 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329310UF1712N0001LD
  Localización: UR PINOS LOS 21 Suelo F2
  Superficie: 455 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329306UF1712N0001PD
  Localización: UR PINOS LOS 21 EDUCATIVO
  Superficie: 1.103 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329313UF1712N0001MD
  Localización: UR PINOS LOS 21 Suelo F5
  Superficie: 455 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329308UF1712N0001TD
  Localización: UR PINOS LOS 21 INSTALACIONES
  Superficie: 510 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329301UF1712N0001AD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO A1
  Superficie: 454 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329311UF1712N0001TD
  Localización: UR PINOS LOS 21 Suelo F3
  Superficie: 455 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329307UF1712N0001LD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SOCIAL-COMERCIAL
  Superficie: 789 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329302UF1712N0001BD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO A2
  Superficie: 453 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329303UF1712N0001YD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO A3
  Superficie: 452 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329304UF1712N0001GD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO A4
  Superficie: 476 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329305UF1712N0001QD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO A5
  Superficie: 481 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1229401UF1712N0001MD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO B1
  Superficie: 452 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1229402UF1712N0001OD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO B2
  Superficie: 452 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1229403UF1712N0001KD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO B3
  Superficie: 445 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1229404UF1712N0001RD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO B4
  Superficie: 448 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1229405UF1712N0001DD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO B5
  Superficie: 448 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1229407UF1712N0001ID
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO B7
  Superficie: 447 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1228207UF1712N0001KD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO D2
  Superficie: 455 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1228211UF1712N0001RD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO D14
  Superficie: 455 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1228205UF1712N0001MD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO D4
  Superficie: 454 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1228204UF1712N0001FD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO D5
  Superficie: 459 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1228214UF1712N0001ID
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO D11
  Superficie: 452 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1228215UF1712N0001JD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO D10
  Superficie: 476 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1228216UF1712N0001ED
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO D9
  Superficie: 463 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1229411UF1712N0001JD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO B11
  Superficie: 472 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1229412UF1712N0001ED
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO B12
  Superficie: 567 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1228809UF1712N0001FD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO E13
  Superficie: 451 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1228806UF1712N0001PD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO E2
  Superficie: 457 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1228812UF1712N0001FD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO E10
  Superficie: 457 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1126804UF1712N0001DD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO 5
  Superficie: 1.715 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1026802UF1712N0001ED
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO 4
  Superficie: 1.024 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329101F1712N0001ED
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO C5
  Superficie: 458 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329102F1712N0001SD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO C4
  Superficie: 454 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329103F1712N0001ZD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO C3
  Superficie: 475 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329104F1712N0001UD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO C2
  Superficie: 492 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329105F1712N0001HD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO C1
  Superficie: 493 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329106F1712N0001WD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO C10
  Superficie: 478 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329108F1712N0001BD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO C8
  Superficie: 463 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D1.S3b
  Referencia catastral: 1329109F1712N0001YD
  Localización: UR PINOS LOS 21 SUELO C7
  Superficie: 456 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S1
  Referencia catastral: 6989109F0668N0001EE
  Localización: CL NARANJA 20
  Superficie: 87 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S1
  Referencia catastral: 6989109F0668N0001EE
  Localización: CL NARANJA 20
  Superficie: 87 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S1
  Referencia catastral: 6990106UF0669S0001ST
  Localización: CL MONTEREJAS 25
  Superficie: 144 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S1
  Referencia catastral: 6989109F0668N0001EE
  Localización: CL NARANJA 20
  Superficie: 87 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S2
  Referencia catastral: 6791038UF0669S0001YT
  Localización: CL SEVILLA 94
  Superficie: 1.161 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S2
  Referencia catastral: 6791026UF0669S0001JT
  Localización: CL SEVILLA 70
  Superficie: 110 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D2.S2
  Referencia catastral: 6693002UF0669S0001AT
  Localización: CL VICTORIA 17
  Superficie: 97 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S2
  Referencia catastral: 7092303UF0679S0001LO
  Localización: AV VICTORIA 21
  Superficie: 140 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S2
  Referencia catastral: 7092302UF0679S0001PO
  Localización: AV VICTORIA 23
  Superficie: 111 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S2
  Referencia catastral: 7092301UF0679S0001QO
  Localización: AV VICTORIA 25
  Superficie: 111 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S3
  Referencia catastral: 7593208UF0679S0001WO
  Localización: CL DOCTOR JIMENEZ SAVARIEGO 15
  Superficie: 153 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S3
  Referencia catastral: 7593207UF0679S0001HO
  Localización: CL DOCTOR JIMENEZ SAVARIEGO 13
  Superficie: 152 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S3
  Referencia catastral: 7593206UF0679S0001UO
  Localización: CL DOCTOR JIMENEZ SAVARIEGO 11
  Superficie: 145 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S3
  Referencia catastral: 7593205UF0679S0001ZO
  Localización: CL DOCTOR JIMENEZ SAVARIEGO 13
  Superficie: 150 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S3
  Referencia catastral: 7593608UF0679S0001EO
  Localización: CL CAPITAN RUIS DE ALARCÓN 15
  Superficie: 150 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D2.S3
  Referencia catastral: 7593607UF0679S0001JO
  Localización: CL CAPITAN RUIS DE ALARCÓN 13
  Superficie: 150 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S3
  Referencia catastral: 7493604UF0679S0001DO
  Localización: CL CAPITAN RUIS DE ALARCÓN 7
  Superficie: 150 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado

- Ubicación: D2.S3
  Referencia catastral: 7292806UF0679S0001RO
  Localización: CL JAEN 7
  Superficie: 249 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S3
  Referencia catastral: 7493606UF0679S0001IO
  Localización: CL CAPITAN RUIS DE ALARCÓN 11
  Superficie: 150 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S3
  Referencia catastral: 7493603UF0679S0001RO
  Localización: CL CAPITAN RUIS DE ALARCÓN 5
  Superficie: 150 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S4
  Referencia catastral: 7594206UF0679S0001SO
  Localización: CL CORREGIDOR FCO ARIAS SUELO 12
  Superficie: 150 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S3
  Referencia catastral: 7493605UF0679S0001XO
  Localización: CL CAPITAN RUIS DE ALARCÓN 9
  Superficie: 150 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S3
  Referencia catastral: 7292808UF0679S0001XO
  Localización: CL JAEN 3
  Superficie: 323 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S4
  Referencia catastral: 7594205UF0679S0001EO
  Localización: CL CORREGIDOR FCO ARIAS SUELO 14
  Superficie: 150 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D2.S4
  Referencia catastral: 7594204UF0679S0001JO
  Localización: CL CORREGIDOR FCO ARIAS SUELO 16
  Superficie: 150 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S4
  Referencia catastral: 7594203UF0679S0001IO
  Localización: CL CORREGIDOR FCO ARIAS SUELO 18
  Superficie: 149 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S8
  Referencia catastral: 6790601UF0669S0001ET
  Localización: CL LAURIA SUELO 7
  Superficie: 4.578 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S8
  Referencia catastral: 7091214UF0679S0001DO
  Localización: CL MONTEJERAS 32 (D)
  Superficie: 95 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S8
  Referencia catastral: 7091219UF0679S0001SO
  Localización: AV ANDALUCIA 20
  Superficie: 106 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S8
  Referencia catastral: 7091220UF0679S0001JO
  Localización: AV ANDALUCIA 22
  Superficie: 122 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D2.S8
  Referencia catastral: 7091202UF0679S0001QO
  Localización: CL VIRGEN DEL CARMENSUELO 11
  Superficie: 175 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S1
  Referencia catastral: 7088912UF0678N0001MU
  Localización: CL MARIA CABRERA SUELO 15
  Superficie: 406 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S1
  Referencia catastral: 7088004UF0678N0001BU
  Localización: PZ DESCALZOS DE LOS SUELO 7
  Superficie: 53 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D3.S1
  Referencia catastral: 7188134UF0678N0001SU
  Localización: PZ DESCALZOS DE LOS SUELO 11
  Superficie: 312 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S1
  Referencia catastral: 8090932UF0689S0001LD
  Localización: CL TOMILLA 41
  Superficie: 41m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S1
  Referencia catastral: 7387303UF0678N0001IU
  Localización: CL TOMILLA 14
  Superficie: 54 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S1
  Referencia catastral: 7188113UF0678N0001GU
  Localización: CL MONTES SUELO 21
  Superficie: 124 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S1
  Referencia catastral: 8090933UF0689S0001TD
  Localización: CL TOMILLA 39
  Superficie: 29 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S1
  Referencia catastral: 8090951UF0689S0001ZD
  Localización: CL PINSAPAR 10(B)
  Superficie: 110 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S1
  Referencia catastral: 7187902UF0678N0001HU
  Localización: CL PASTOR DIVINO SUELO 37
  Superficie: 54 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S1
  Referencia catastral: 7387317UF0678N0001GU
  Localización: CL CHUMBERA 3
  Superficie: 43 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S1
  Referencia catastral: 7287805UF0678N0001IU
  Localización: CL EUCALIPTO 13
  Superficie: 52 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D3.S1
  Referencia catastral: 8090929UF0689S0001LD
  Localización: CL TOMILLA 47
  Superficie: 40 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S1
  Referencia catastral: 8090928UF0689S0001PD
  Localización: CL TOMILLA 49
  Superficie: 205 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S1
  Referencia catastral: 8090925UF0689S0001YD
  Localización: CL TOMILLA 55
  Superficie: 176 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S1
  Referencia catastral: 8090923UF0689S0001AD
  Localización: CL TOMILLA 57
  Superficie: 43 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S1
  Referencia catastral: 7286132UF0678N0001XU
  Localización: CL CONSUELO 7
  Superficie: 91 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S1
  Referencia catastral: 7185515UF0678N0001AU
  Localización: CL FELICIDAD 10
  Superficie: 513 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S2
  Referencia catastral: 7590612UF0679S0001SO
  Localización: CL ALBAHACA 13
  Superficie: 80 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S2
  Referencia catastral: 7489609UF0678N0001UU
  Localización: CL PINSAPAR 48
  Superficie: 368 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S3a
  Referencia catastral: 9263908UF0796S0001ZJ
  Localización: CL CACERIA DE LA CIMADA 1
  Superficie: 603 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D3.S3a
  Referencia catastral: 9766309UF0796N0001RO
  Localización: CM MONJAS DE LAS PARCHI--TE
  Superficie: 603 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S3b
  Referencia catastral: 9779719UF0797N0001KE
  Localización: CL RONDA A SETENIL PARCHITE 24 (B)
  Superficie: 636 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S3b
  Referencia catastral: 9879801UF0797N0001JE
  Localización: CL PIRINEOS- LOS PRADOS 2(B)
  Superficie: 2.112 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S3b
  Referencia catastral: 9880601UF0798S0001XT
  Localización: CL PIRINEOS-LOS PRADOS 6
  Superficie: 1.515 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S3b
  Referencia catastral: 9783810UF0798S0001GT
  Localización: CR RONDA A SETPARCHITE 41 (B)
  Superficie: 573 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S5
  Referencia catastral: 7892648UF0679S0001AO
  Localización: CL ALBORADA 6
  Superficie: 103 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S5
  Referencia catastral: 7891701UF0679S0001JO
  Localización: CL BULERIAS 32
  Superficie: 205 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8091241UF0689S0000ES
  Localización: CL JESUS DEL PERDÓN 25
  Superficie: 117 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8091240UF0689S0000JS
  Localización: CL JESUS DEL PERDÓN 23
  Superficie: 107 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8091239UF0689S0000SS
  Localización: CL JESUS DEL PERDÓN 21
  Superficie: 104 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8091238UF0689S0000ES
  Localización: CL JESUS DEL PERDÓN 19
  Superficie: 104 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8091237UF0689S0000JS
  Localización: CL JESUS DEL PERDÓN 17
  Superficie: 107 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8091236UF0689S0000IS
  Localización: CL JESUS DEL PERDÓN 15
  Superficie: 109 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8091235UF0689S0000XS
  Localización: CL JESUS DEL PERDÓN 13
  Superficie: 107 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8091234UF0689S0000DS
  Localización: CL JESUS DEL PERDÓN 11
  Superficie: 108 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8091233UF0689S0000RS
  Localización: CL JESUS DEL PERDÓN 9
  Superficie: 110m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8091232UF0689S0000KS
  Localización: CL JESUS DEL PERDÓN 7
  Superficie: 176 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8091838UF0689S0000TD
  Localización: AV CRUZ DE SAN JORGE
  Superficie: 435 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391611UF0689S0001FD
  Localización: CL VIRGEN DE LAS NIEVES
  Superficie: 234 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391612UF0689S0001MD
  Localización: CL VIRGEN DE LAS NIEVES
  Superficie: 149 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391613UF0689S0001OD
  Localización: CL VIRGEN DE LAS NIEVES
  Superficie: 152 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391614UF0689S0001KD
  Localización: CL VIRGEN DE LAS NIEVES
  Superficie: 152 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391615UF0689S0001RD
  Localización: CL VIRGEN DE LAS NIEVES
  Superficie: 156 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391616UF0689S0001DD
  Localización: CL VIRGEN DE LAS NIEVES
  Superficie: 156 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391617UF0689S0001XD
  Localización: CL VIRGEN DE LAS NIEVES
  Superficie: 159 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391618UF0689S0001ID
  Localización: CL VIRGEN DE LAS NIEVES
  Superficie: 159 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391619UF0689S0001XJD
  Localización: CL VIRGEN DE LAS NIEVES
  Superficie: 162 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391620UF0689S0001XD
  Localización: CL VIRGEN DE LAS NIEVES
  Superficie: 243 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391628UF0689S0001WD
  Localización: CL JUAN PABLO II
  Superficie: 151 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391625UF0689S0001ZD
  Localización: CL JUAN PABLO II
  Superficie: 161 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391630UF0689S0001HD
  Localización: CL JUAN PABLO II
  Superficie: 206 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391627UF0689S0001HD
  Localización: CL JUAN PABLO II
  Superficie: 155 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391625UF0689S0001ZD
  Localización: CL JUAN PABLO II
  Superficie: 161 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391629UF0689S0001AD
  Localización: CL JUAN PABLO II
  Superficie: 150 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391626UF0689S0001UD
  Localización: CL JUAN PABLO II
  Superficie: 156 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391623UF0689S0001ED
  Localización: CL JUAN PABLO II
  Superficie: 163 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391622UF0689S0001JD
  Localización: CL JUAN PABLO II
  Superficie: 162 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S6
  Referencia catastral: 8391621UF0689S0001ID
  Localización: CL JUAN PABLO II
  Superficie: 246 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S7
  Referencia catastral: 8298801UF0689N0001WT
  Localización: CL MEDICO LUIS PERALTA 8
  Superficie: 466 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S7
  Referencia catastral: 8298808UF0689N0001LT
  Localización: CL LOLA PEÑA PARRES 7
  Superficie: 514 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S7
  Referencia catastral: 8297206UF0689N0001KT
  Localización: CL PINTOR JESUS GLEZ TORRE 3
  Superficie: 514 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S7
  Referencia catastral: 8396405UF0689N0001RT
  Localización: CL PINTOR JESUS GLEZ TORRE 16
  Superficie: 2.569 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S7
  Referencia catastral: 8296101UF0689N0001WT
  Localización: CL FRANCISCO DE GOYA YLUCIE 20
  Superficie: 1866 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D3.S7
  Referencia catastral: 8396405UF0689N0001RT
  Localización: CL MAESTRO DE OBRAS DIAZ MAC 5
  Superficie: 581 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S1
  Referencia catastral: 6884017UF0668S0001RA
  Localización: CL CUESTA DE SANTO DOMINGO 6
  Superficie: 275 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D4.S1
  Referencia catastral: 6882301UF0668S0001RA
  Localización: CL SAN ANTONIO DE PADUA Nº8
  Superficie: 251 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S1
  Referencia catastral: 6882408UF0668S0001WA
  Localización: CL VIRGEN DE LA AURORA Nº7
  Superficie: 107 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S1
  Referencia catastral: 6782810UF0668S0001JA
  Localización: CL SAN JUAN BOSCO Nº4
  Superficie: 303 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S1
  Referencia catastral: 6880305UF0668S0001UA
  Localización: CL ESCALONA 3
  Superficie: 60 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S1
  Referencia catastral: 6880405UF0668S0001ZA
  Localización: CL ARMIÑAN 68
  Superficie: 97 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S1
  Referencia catastral: 6880403UF0668S0001SA
  Localización: CL ARMIÑAN 66
  Superficie: 21 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Titularidad: Municipal
  Ubicación: D4.S1
  Referencia catastral: 6880009UF0668S0001IA
  Localización: CL ESCALONA 2
  Superficie: 97 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S1
  Referencia catastral: 6878908UF0667S0001JO
  Localización: CL ESPIRITU SANTO 18
  Superficie: 301 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S2
  Referencia catastral: 6778832UF0667N0001KO
  Localización: CL PRADO NUEVO
  Superficie: 4.451 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D4.S2
  Referencia catastral: 6778831UF0667N0001OO
  Localización: CL SALCADOR MARIN CARRASCO 10
  Superficie: 197 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S2
  Referencia catastral: 6776108UF0667N0001YO
  Localización: CL TORREJONES 18
  Superficie: 103 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S3
  Referencia catastral: 6472812UF0667S0001QJ
  Localización: CL PILA DE DOÑA GASPARA 2 (D)
  Superficie: 2.215 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S2
  Referencia catastral: 6777919UF0667N0001MO
  Localización: CL AMANECER 6
  Superficie: 201 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S3
  Referencia catastral: 6472809UF0667S0001QJ
  Localización: CL PILA DE DOÑA GASPARA 2 (A)
  Superficie: 2.154 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S3
  Referencia catastral: 6472813UF0667S0001PJ
  Localización: CL PILA DE DOÑA GASPARA 2 (E)
  Superficie: 806 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S2
  Referencia catastral: 6977303UF0667N0001RO
  Localización: CL MARBELLA 29
  Superficie: 72 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S3
  Referencia catastral: 6472810UF0667S0001YJ
  Localización: CL PILA DE DOÑA GASPARA 2 (B)
  Superficie: 3.763 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S3
  Referencia catastral: 6773920UF0667S0001IJ
  Localización: CL GENALGUACIL
  Superficie: 58 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D4.S3
  Referencia catastral: 6773518UF0667S0001QJ
  Localización: CL ANDORRA
  Superficie: 189 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S3
  Referencia catastral: 6871409UF0667S0001JJ
  Localización: BO SUR 10
  Superficie: 1.479 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S3
  Referencia catastral: 000204000UF06F0001PF
  Localización: CL HISTORIADOR MACARIO FARIÑ 26
  Superficie: 173 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S3
  Referencia catastral: 6871413UF0667S0001EJ
  Localización: BO SUR 4
  Superficie: 321 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S3
  Referencia catastral: 000204400UF06F0001MF
  Localización: CL HISTORIADOR MACARIO FARIÑ 18
  Superficie: 177 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S3
  Referencia catastral: 000203900UF06F0001TF
  Localización: CL HISTORIADOR MACARIO FARIÑ 28
  Superficie: 238 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S3
  Referencia catastral: 6871407UF0667S0001XJ
  Localización: BO SUR 12
  Superficie: 493 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S3
  Referencia catastral: 000204300UF06F0001FF
  Localización: CL HISTORIADOR MACARIO FARIÑ 20
  Superficie: 180 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S3
  Referencia catastral: 000203800UF06F0001LF
  Localización: CL VIÑA LA CERCA 30
  Superficie: 189 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D4.S4
  Referencia catastral: 7971403UF0677S0001FZ
  Localización: CL ECUADOR 8
  Superficie: 6.493 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S4
  Referencia catastral: 8270802UF0687S0001HW
  Localización: CL ESC MIGUEL DE CERVANTES
  Superficie: 11.904 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D5.S1
  Referencia catastral: 6689504UF0668N0001ZE
  Localización: CL SEVILLA 61
  Superficie: 166 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S4
  Referencia catastral: 7971404UF0677S0001MZ
  Localización: CL ECUADOR 6
  Superficie: 1.000 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S4
  Referencia catastral: 8270803UF0687S0001WW
  Localización: CL ESC MIGUEL DE CERVANTES
  Superficie: 1.432 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D5.S1
  Referencia catastral: 6689505UF0668N0001UE
  Localización: CL SEVILLA 63
  Superficie: 213 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D4.S4
  Referencia catastral: 8170702UF0687S0001BW
  Localización: CL ESC MIGUEL DE CERVANTES
  Superficie: 1.022 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D5.S1
  Referencia catastral: 6689503UF0668N0001SE
  Localización: CL SEVILLA 63
  Superficie: 92 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D5.S4
  Referencia catastral: 6592007UF0669S0001DT
  Localización: CL MOLINO 85
  Superficie: 141 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.1.2. Fichas Suelo (Inventario Suelo Urbano)

- Ubicación: D5.S4
  Referencia catastral: 6592008UF0669S0001XT
  Localización: CL MOLINO 83
  Superficie: 98 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

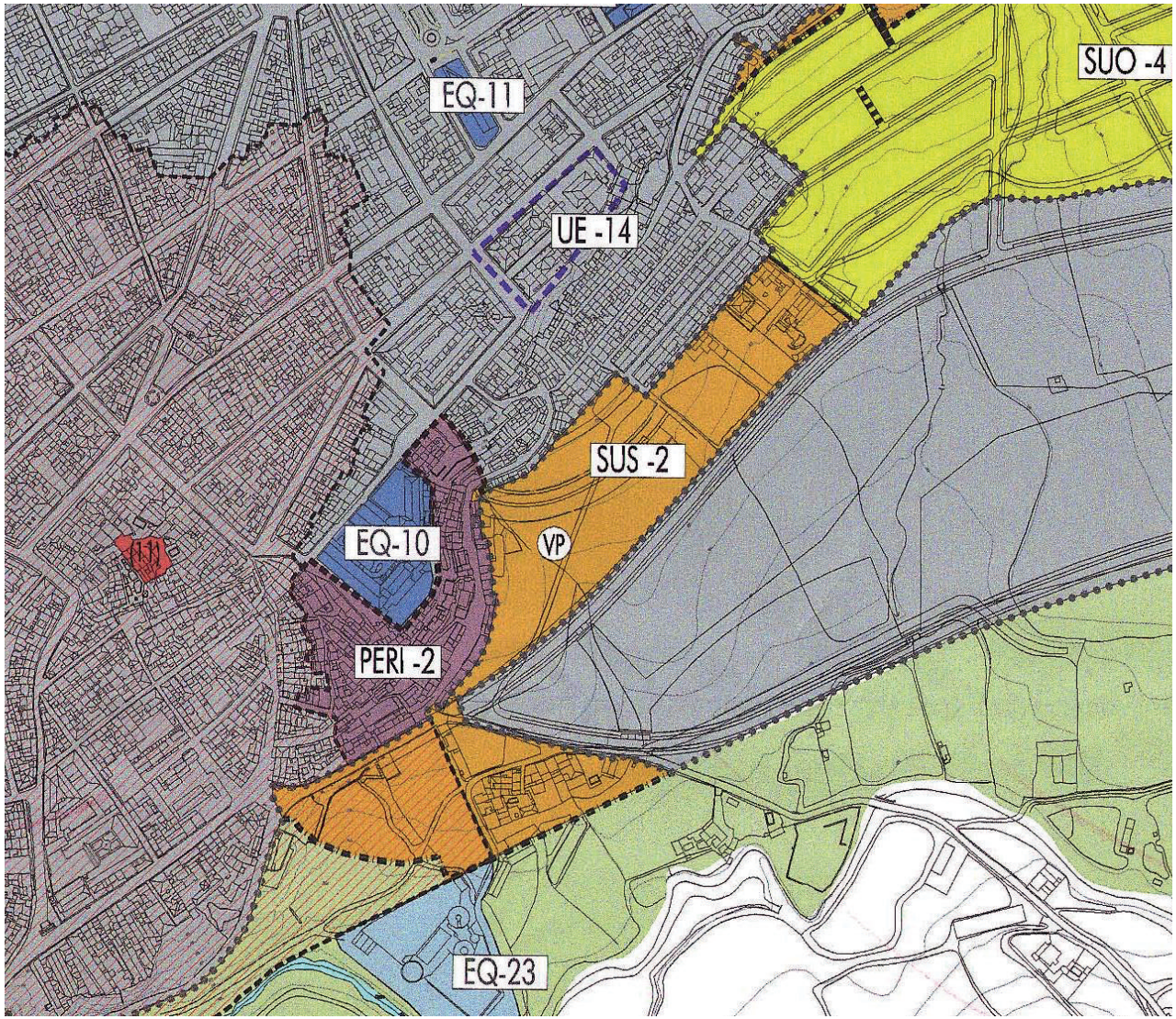
- Ubicación: D5.S4
  Referencia catastral: 6591512UF0669S0001MT
  Localización: CL MOLINO 74
  Superficie: 136 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

- Ubicación: D5.S4
  Referencia catastral: 6590927UF0669S0001LT
  Localización: CL MOLINO 40
  Superficie: 213 m2
  Clase: Urbano
  Edificabilidad:
  Clasificación:
  Uso pormenorizado:

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

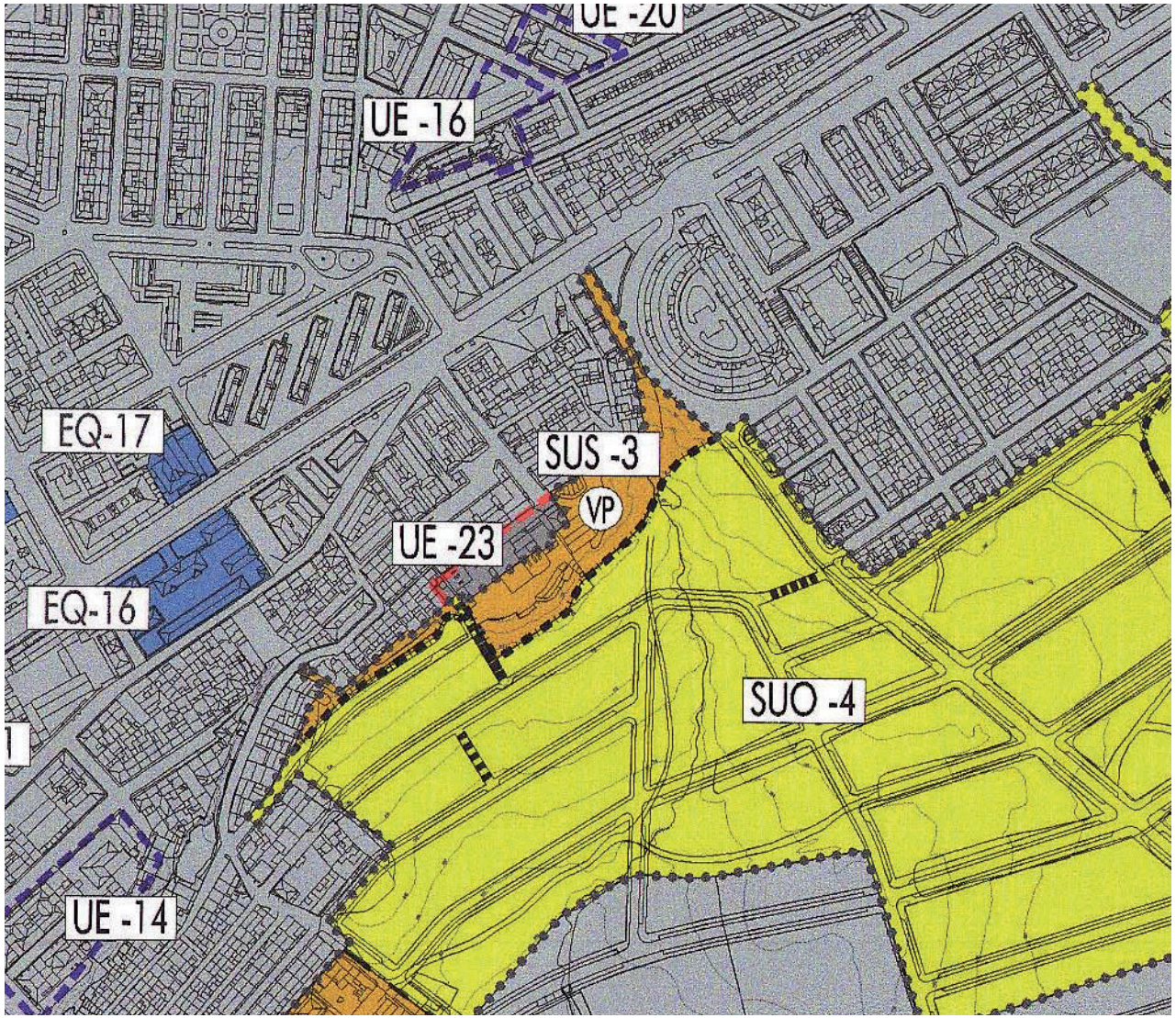
9.1.2. Fichas Suelo

- **E.2. <u>Planeamiento y gestión urbanística</u>**



Ubicación:	SUS-02 SECTOR ESTE 1
Tipología:	Unifamiliar adosada
Superficie:	49.483m2
Indice:	0,645m2/m2
Techo máx:	31.914,22m2t
Nº viviendas Totales:	309
Nº VPO:	95
Régimen:	A concretar
Programación temporal:	2021-2026

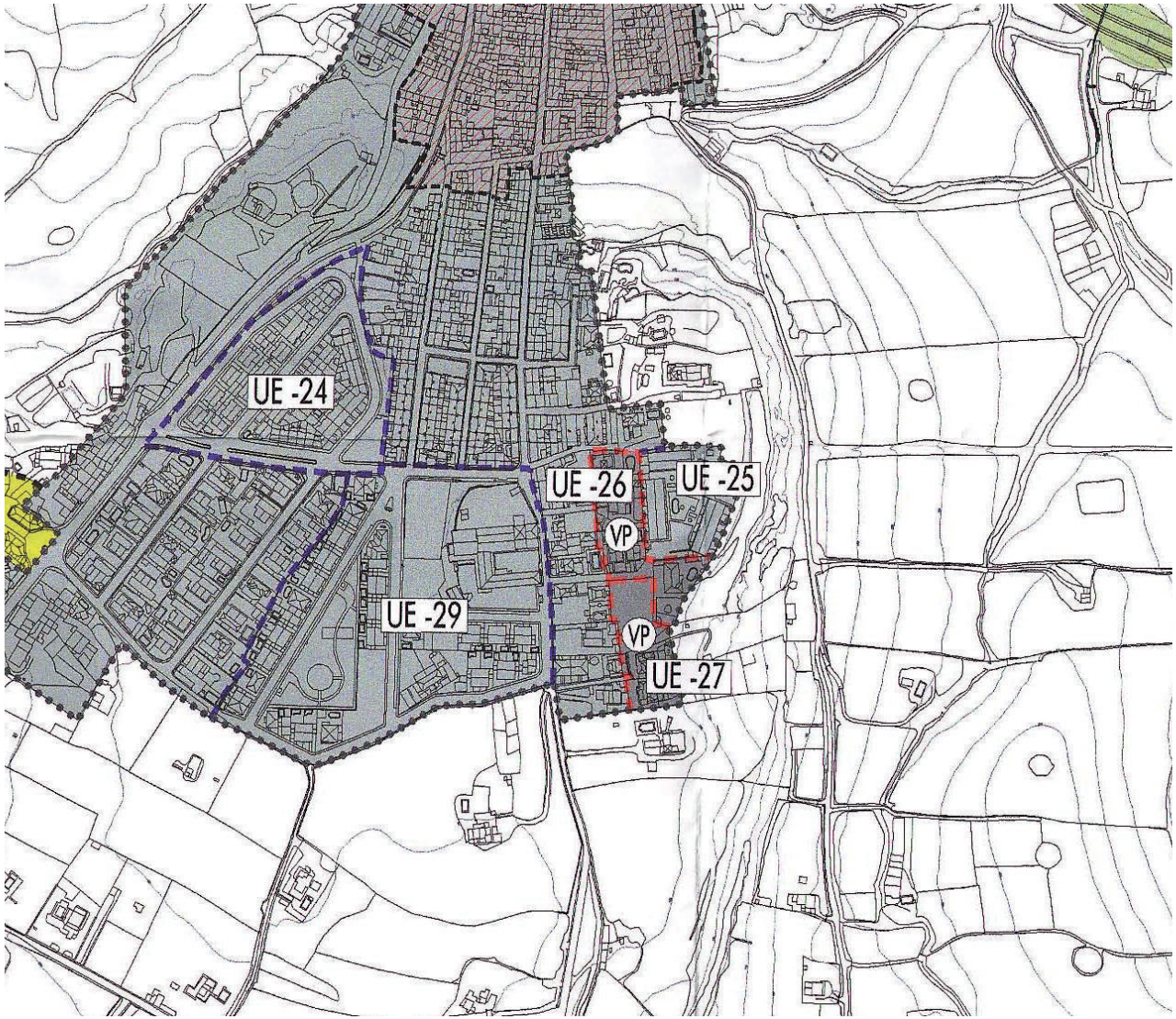
- **E.2. <u>Planeamiento y gestión urbanística</u>**



Ubicación: SUS-03 SECTOR ESTE 5

Tipología: Unifamiliar adosada
Superficie: 6.706m2
Indice: 0,645m2/m2
Techo máx: 4.326,05m2t
Nº viviendas Totales: 41
Nº VPO: 13
Régimen: A concretar
Programación temporal: 2021-2026

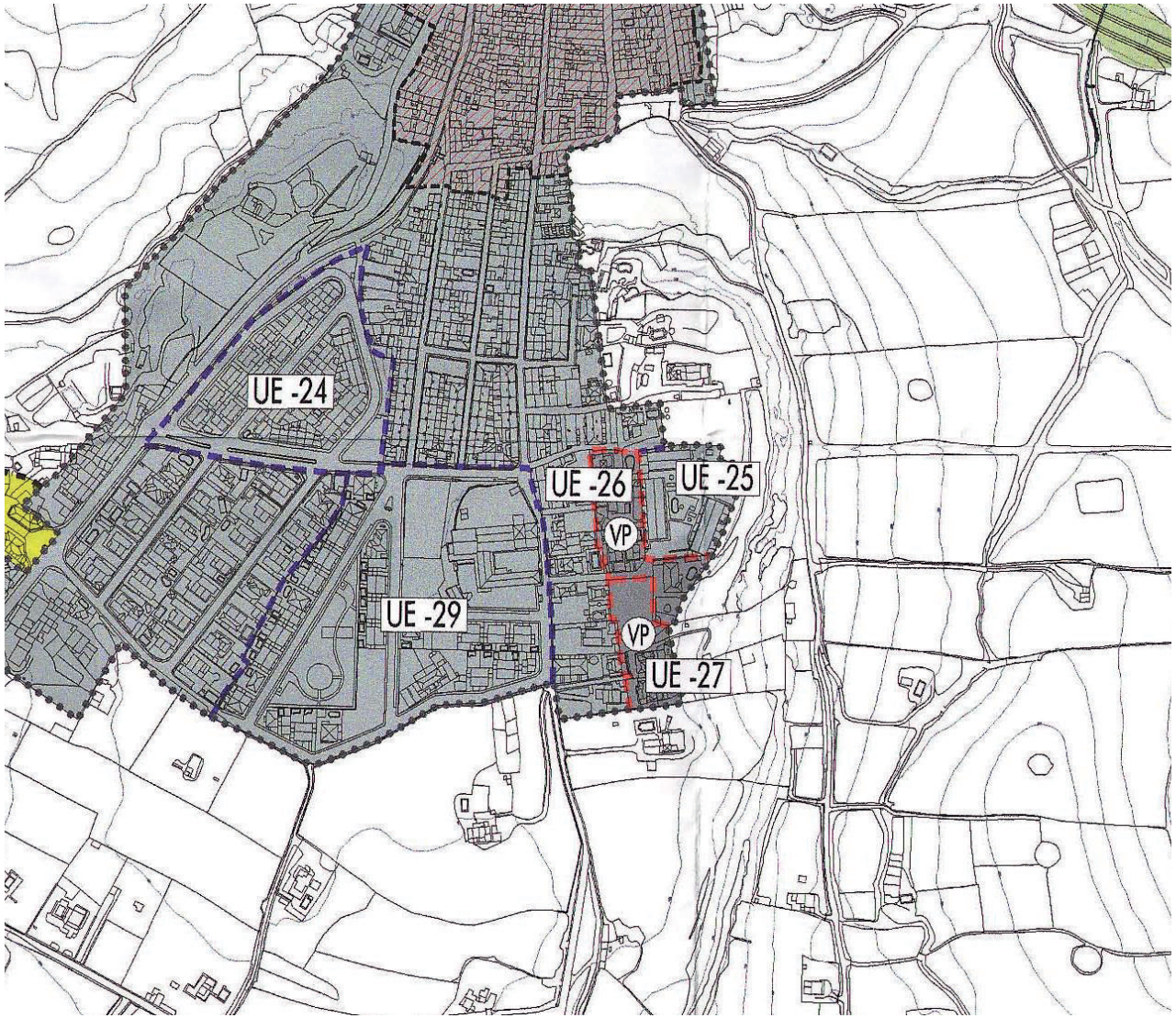
- **E.2. <u>Planeamiento y gestión urbanística</u>**



Ubicación: UE-26 ROSALEJO 2

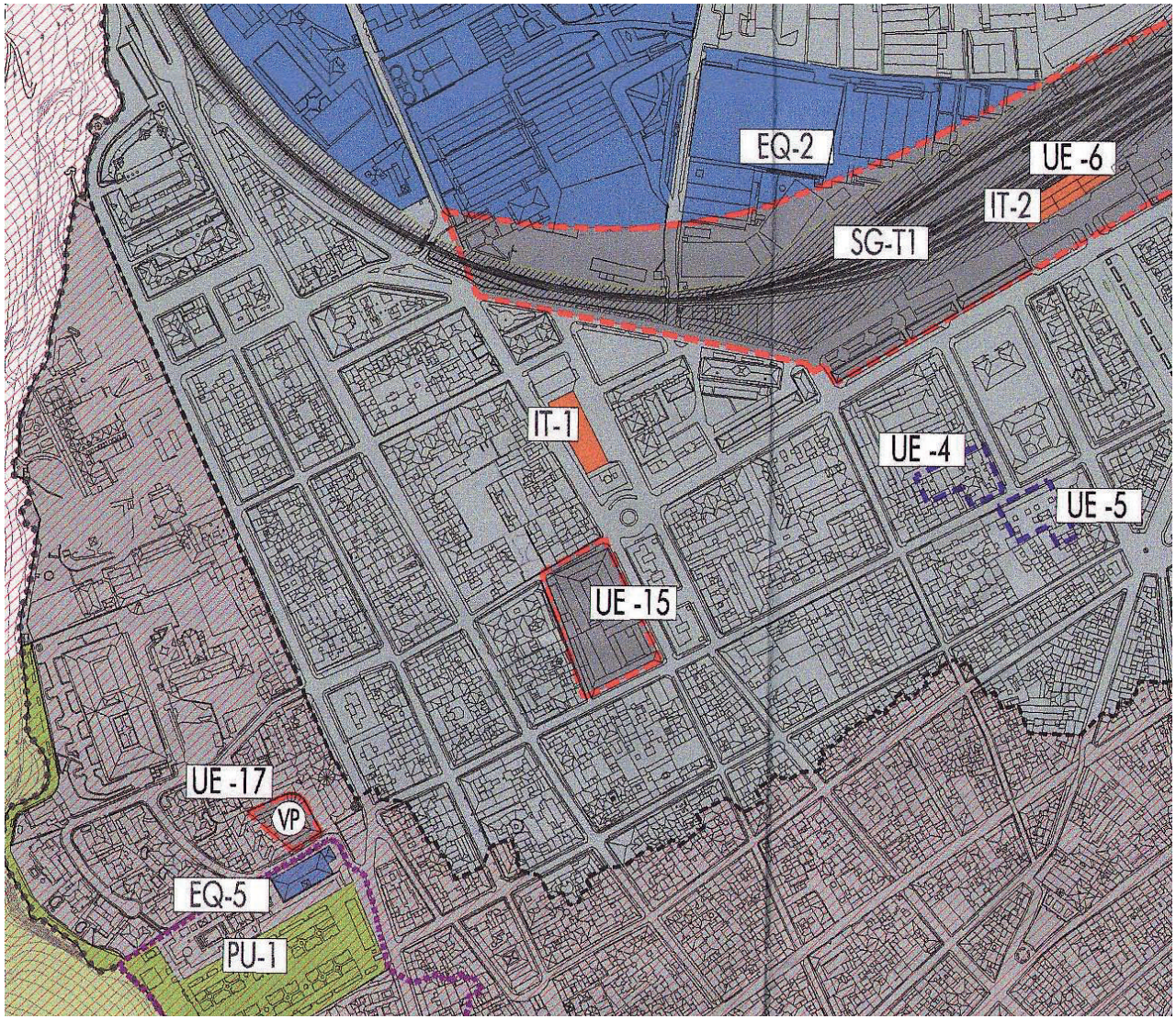
Superficie: 4.104 m2
Uso: Unifamiliar Adosada-Exenta
Indice: 0,66 m2/m2
Techo máx: 2.715,42m2t
Nº viviendas Totales: 36
Nº VPO: 8
Régimen: A concretar
Programación temporal: 2021-2026

- **E.2. <u>Planeamiento y gestión urbanística</u>**



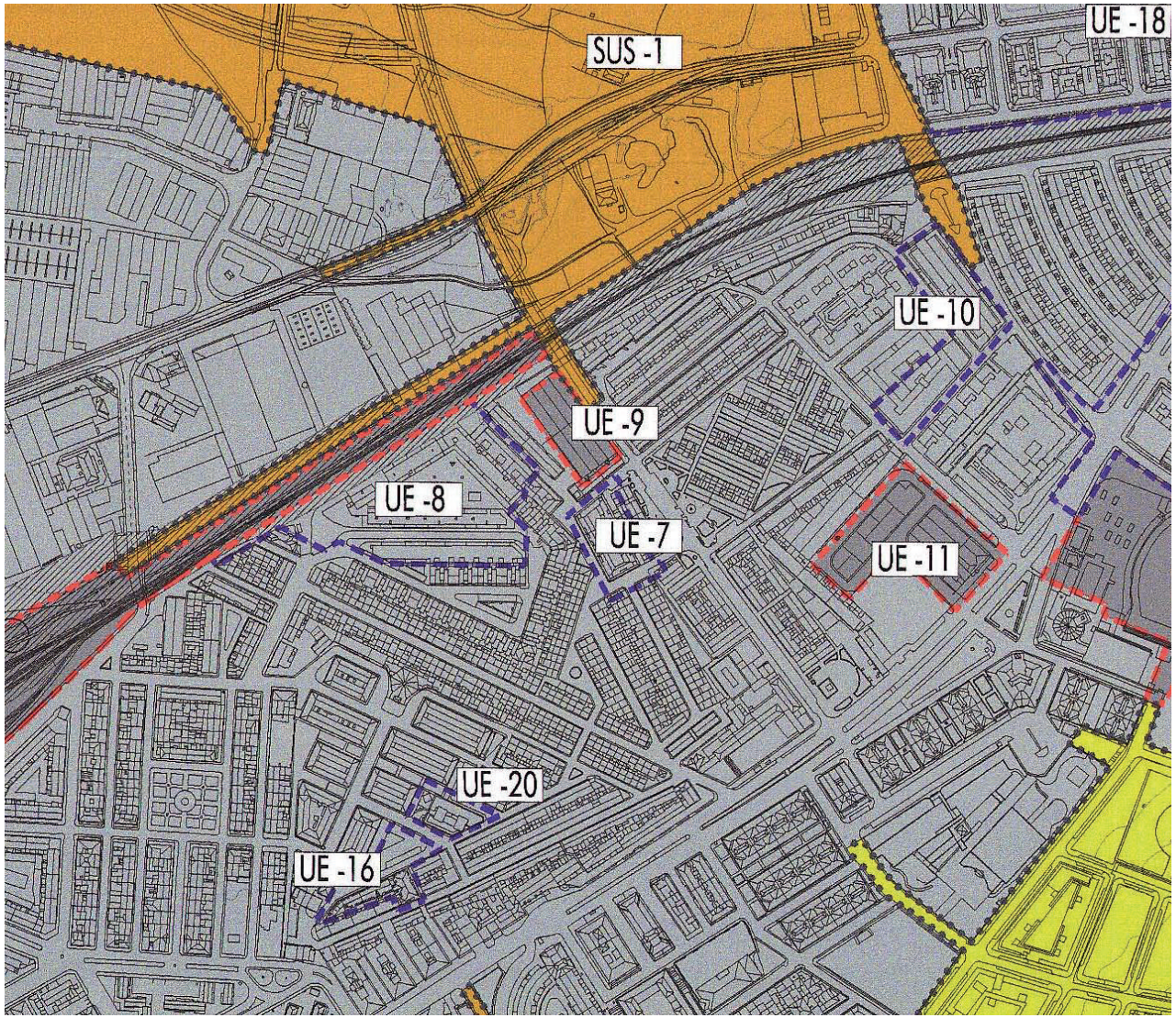
Ubicación:	UE-26 ROSALEJO 3
Superficie:	2.408 m2
Uso:	Unifamiliar Exenta
Indice:	0,66 m2/m2
Techo máx:	1.593,26 m2t
Nº viviendas Totales:	8
Nº VPO:	4
Régimen:	A concretar
Programación temporal:	2021-2026

- **E.2. <u>Planeamiento y gestión urbanística</u>**



Ubicación:	IT-1 Estación de autobuses
Superficie:	5.216 m2
Uso:	Residencial
Indice:	0,8 m2/m2
Techo máx:	4.172,80 m2t
Nº viviendas Totales:	36
Nº VPO:	36
Régimen:	A concretar
Programación temporal:	Una vez ejecutada la nueva Estación. Futura revisión.

- **E.2. <u>Planeamiento y gestión urbanística</u>**

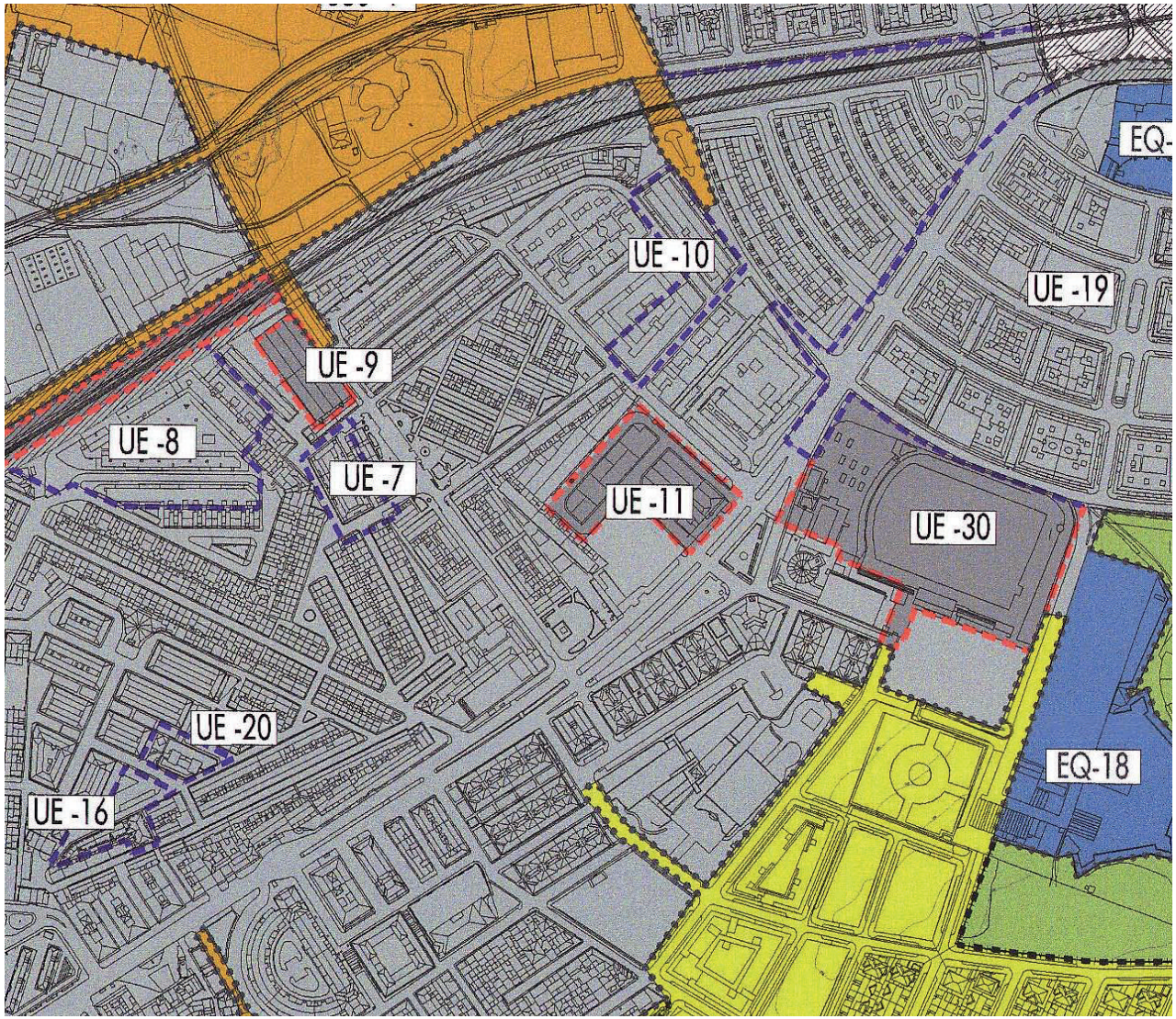


Ubicación: UE-09 AVDA.Serranía

Según Adaptación PGOU

Superficie: 2.336 m2
Uso: Residencial
Indice: 2,50 m2/m2
Techo máx: 5.840 m2t
Nº viviendas Totales: 58
Nº VPO: -
Régimen: Libres
Programación temporal: Futura revisión.

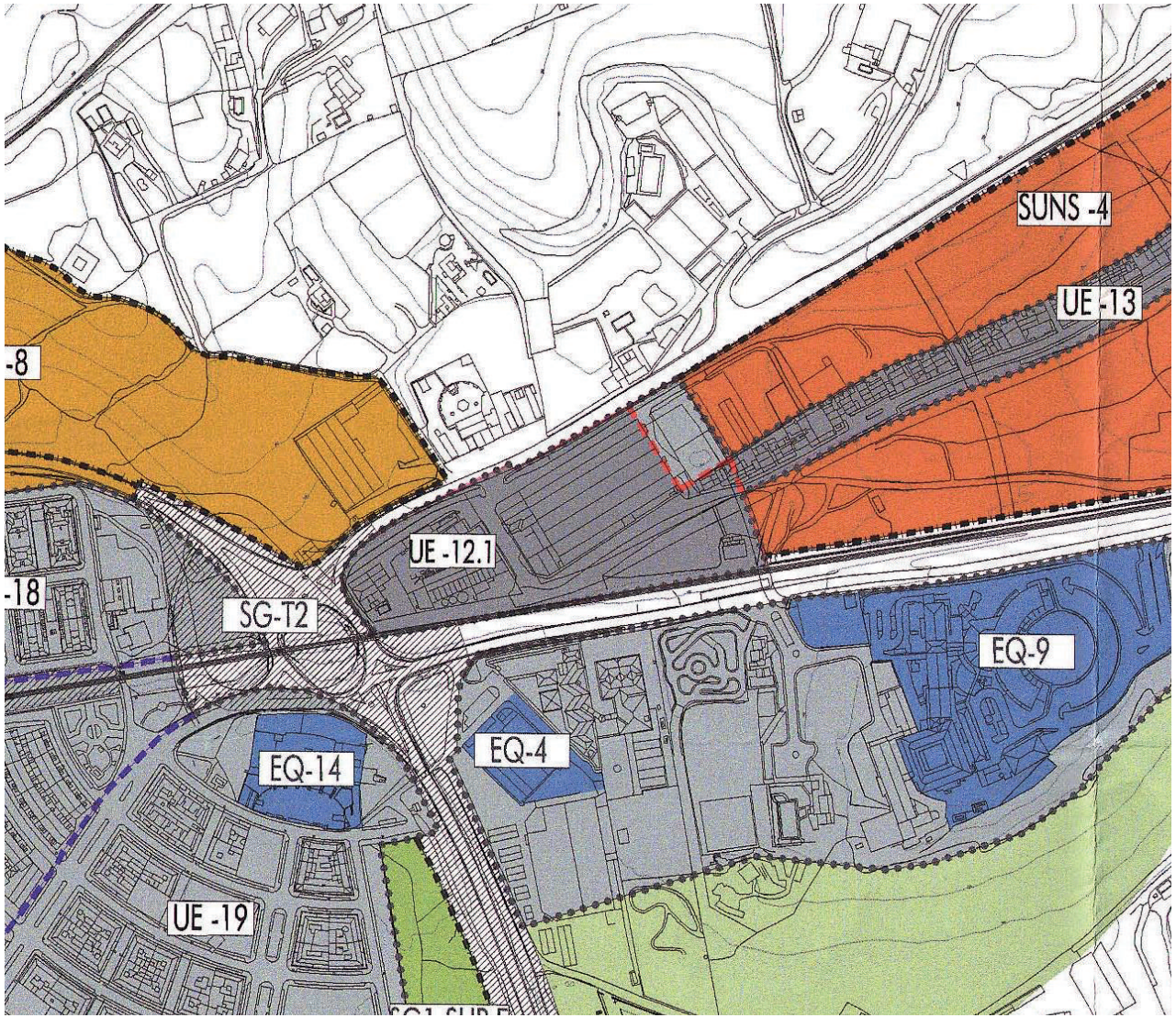
- **E.2. <u>Planeamiento y gestión urbanística</u>**



Ubicación: UE-11 URRUTI

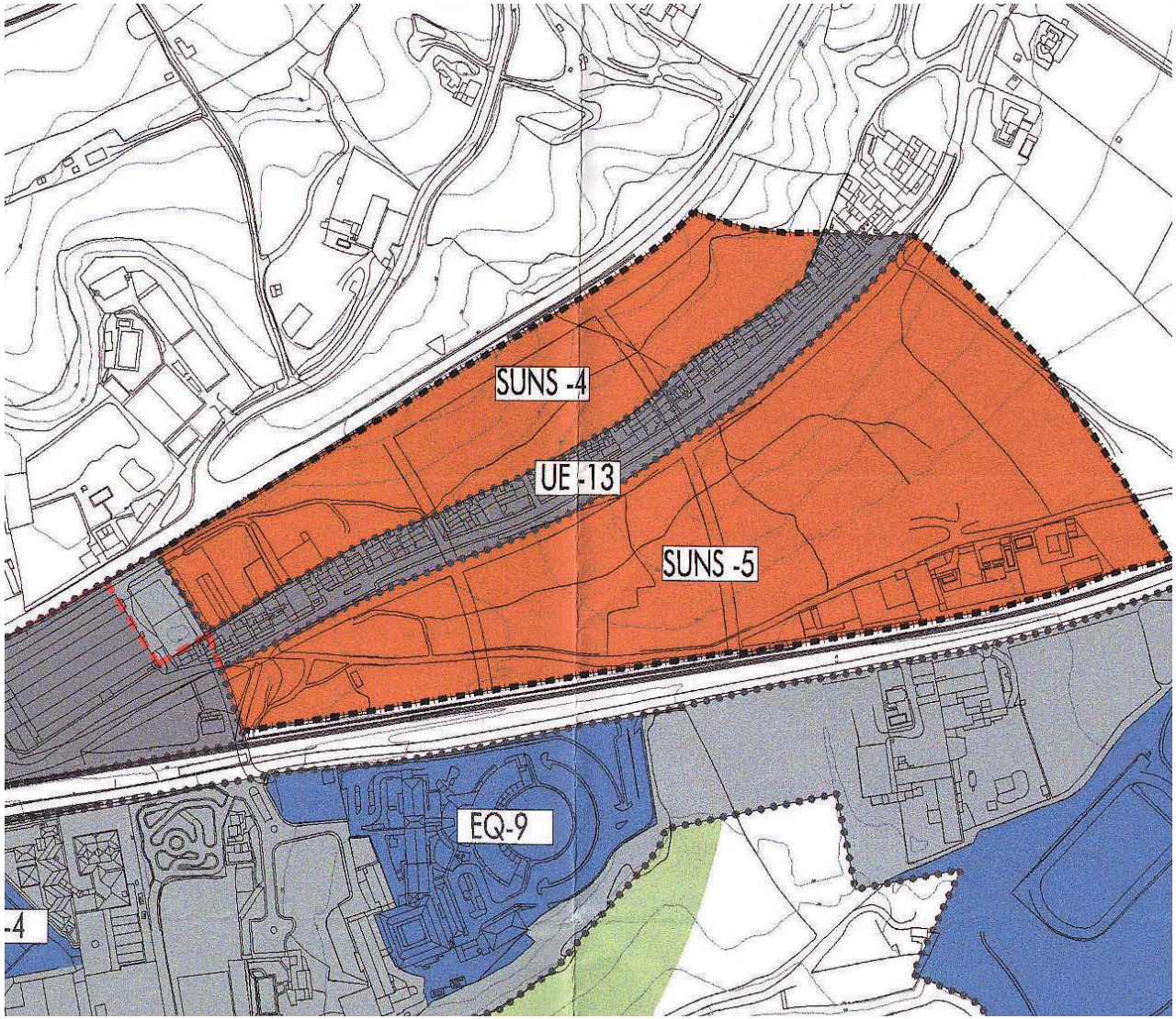
Superficie: 6.591,25 m2
Uso: Residencial
Indice: 2,00 m2/m2
Techo máx: 13.182 m2t
Nº viviendas Totales: 131
Nº VPO: -
Régimen: Libre
Programación temporal: Futura revisión.

- **E.2. <u>Planeamiento y gestión urbanística</u>**



Ubicación:	UE-12.1 EL NUDO
Superficie:	25.152 m2
Uso:	Residencial
Indice:	1,20 m2/m2
Techo máx:	30.182 m2t
Nº viviendas Totales:	279
Nº VPO:	-
Régimen:	Libres
Programación temporal:	Futura revisión.

- **E.2. <u>Planeamiento y gestión urbanística</u>**



Ubicación:	UE-13 CAÑADA REAL
Superficie:	16.620 m2
Uso:	Residencial
Indice:	1,50 m2/m2
Techo máx:	24.930 m2t
Nº viviendas Totales:	207
Nº VPO:	-
Régimen:	Libre
Programación temporal:	2021-2026

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.2. Vigencia y revisión del PMVS

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Ronda tiene una vigencia de cinco años 2021-2026. El espacio temporal en el que se ejecutará este Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Ronda correspondiente a los ejercicios de 2.021 a 2.026, si bien, teniendo en cuenta la dinámica del mercado residencial y la incidencia de los posibles cambios en el marco normativo general y en la planificación de las políticas de vivienda por parte de las administraciones estatal y autonómica a través de la formulación de sus correspondientes planes el Ayuntamiento de Ronda realizará una evaluación anual del desarrollo de este Plan Municipal a fin de certificar el grado de avance y, en su caso, ajustarlo a las nuevas circunstancias, demandas y oportunidades.

Para ello, se redactará un informe en el que se dará cuenta pormenorizada del estado de ejecución de las actuaciones propuestas y de las previsiones de evolución para el año siguiente, al tiempo que podrán incluirse aquellas nuevas acciones que se estime conveniente para mejorar la eficacia y/o ampliar los objetivos inicialmente planteados que se llevará a cabo en base los criterios e indicadores que después se expondrán.

Al concluir el marco temporal fijado se realizará una evaluación final que servirá de base para la planificación de las futuras políticas municipales de vivienda.

Dicho seguimiento y evaluación correrá a cargo de una Comisión de seguimiento presidida por el Alcalde e integrada por el concejal con competencias delegadas en materia de Urbanismo y Vivienda, a los responsables en materia de Urbanismo, Vivienda y Servicios Sociales.

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.3. Evaluación económica financiera del PMVS

Aun cuando una parte de las actuaciones contempladas en este plan no requieren para su implantación de recursos materiales, sino de la decisión política y la acción administrativa, es evidente que el efectivo desarrollo de otras va a depender de la consecución de la dotación económica necesaria, ya que de lo contrario su ejecución no será viable.

En ese sentido serán determinantes varios factores:

- El que exista una apuesta decidida por parte de las administraciones competentes en políticas públicas de vivienda, para lo que será que se apruebe y se dote un nuevo Plan Estatal de Vivienda y Suelo y que se ponga efectivamente en marcha el nuevo Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020 - 2030.

- La obtención de fondos procedentes de los mismos será imprescindible, especialmente, para llevar a cabo las actuaciones en materia de promoción pública y rehabilitación.

- El que, bien por iniciativa propia o en el marco de posibles acuerdos dentro de los planes estatal y autonómico, las entidades financieras faciliten el crédito necesario y en las condiciones adecuadas.

En lo que respecta a los recursos materiales con los que cuenta el Ayuntamiento de Ronda para poner en marcha el Plan son:

- Parcelas y solares descritos en sus fichas aportadas que pueden ser destinados a la construcción de nuevas viviendas protegidas y alojamientos protegidos.

- Personal técnico para llevar a cabo las innovaciones de planeamiento que sean necesarias para optimización de suelos destinadas a vivienda protegida.

- Personal técnico de urbanismo, obras, servicios sociales para atención y ayuda a los ciudadanos.

- Disponibilidad para el concertar con otras administraciones actuaciones para el desarrollo de los distintos programas de vivienda.

- Los derechos adquiridos a través de los convenios urbanísticos firmados y aprobados para los incrementos del Patrimonio Municipal del Suelo previstos.

9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

9.4. Gestión y Evaluación del PMVS

Para la gestión efectiva de lo programado y la evaluación de las actuaciones propuestas, así como de su posible reprogramación a la vista del desarrollo del plan se establecerán los indicadores precisos de gestión, de resultado o de impacto que deberán establecer el equipo técnico o comisión de seguimiento del mismo.

No obstante, para analizar la evolución del cumplimiento del Plan y la necesidad o no de su modificación es necesario que periódicamente se pueda llevar a cabo una evaluación anual del mismo que se llevará a cabo por la comisión de seguimiento que se establece en el Plan.

El informe que emita la comisión deberá contener, entre otras, los siguientes extremos:

- Grado de cumplimiento de las acciones previstas.
- Modificaciones urbanísticas que haya experimentado la ciudad.
- Adaptación a los planeamientos aprobados
- Evolución de la vivienda por sectores determinados en el PMVS
- Modificaciones y adaptaciones en la ciudad propiciadas por el propio PMVS.

Los indicadores que se establecerán en el informe de evaluación serán los siguientes:

a.- Indicadores de gestión cuya utilidad será evaluar el nivel de cumplimiento de la programación temporal.
b.- Indicares de resultado para determinar el grado de cumplimiento de los objetivos y estrategias establecidos.
c.- Indicadores de impacto para determinar la transformación llevada a cabo en la realidad habitacional.

10 EQUIPO REDACTOR y COORDINACIÓN

Equipo redactor de GR-Arquitectos:

Juan Carlos García de los Reyes
Director de GR arquitectos
Teléfono: 669848135
Email: juancarlos@gr-arquitectos.com

Mónica Blázquez Ruiz
Dirección Técnica de GR arquitectos
Teléfono: 653628079
Email: monica@gr-arquitectos.eu

Mª Francisca Andrade Hita
Departamento de Administración de GR arquitectos
Teléfono: 958804677
Email: garciadelosreyes@gr-arquitectos.com

Alejandro Rodrigo Ruiz, Arquitecto
Área de Urbanismo

Álvaro Arriaga Jiménez, Arquitecto

Coordinación técnica del ayuntamiento de Ronda:

Diego Gutierrez Tejada, Asesor de Urbanismo
Dirección administrativa del Plan

Raúl Arroyo Morejón, Arquitecto Municipal
Coordinador de la Delegación de Urbanismo

Manuel Ríos Pinteño,
Coordinador de la Delegación de VIvienda

Coordinación política del ayuntamiento de Ronda.
Equipo de Gobierno Municipal:

Dª María de la Paz Fernández Lobato
Alcaldesa - Presidenta

D. Jesús Ignacio Vázquez García
Teniente Alcalde. Delegado de Agricultura, Ganadería, Medioambiente y Montes. Delegado de Urbanismo. Coordinación política del Plan.

Dª. María Cristina Durán Melgar
Delegada de Igualdad y Mujer, Bienestar social y Vivienda
Coordinación política del Plan.

Dª María del Carmen Martínez Fernández
Delegada de Contratación, Economía, Hacienda, Patrimonio y Cementerio

Dª. Alicia Agueda López Domínguez
Delegada de Fomento del Turismo, “Turismo Ronda SA”, Palacio de Congresos SL.

D. Ángel Manuel Martínez Páez
Delegado de Cultura, Deportes, Educación y RRHH

Dª. Concepción Muñoz Munoz
Delegada de Fiestas y Tradiciones Populares, Obras y Urbanismo y Servicios Operativos

D. Juan González Domínguez
Delegado de Movilidad y Transportes y Pedanía y entidades locales

D. Ignacio Alonso Flores
Delegado de Patrimonio histórico

11 ANEXOS y BIBLIOGRAFÍA

11.1 FICHAS DE CATÁLOGO

11.2 PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

11.3 BIBLIOGRAFÍA

11.4 PLANIMETRÍA.

- 11.4.1 DISTRITOS Y SECCIONES
- 11.4.1 ANÁLISIS DEL PARQUE RESIDENCIAL DE RONDA POR SECCIONES
  - 0 Uso de la edificación
  - 1 Tipología edificatoria
  - 2 Altura de la Edificación
  - 3 Ocupación de Parcelas
  - 4 edad de la edificación
  - 5 Estado de conservación
  - 6 Régimen de tenencia
  - 7 Rehabilitación de edificios
  - 8 Ocupación de inmuebles
  - 9 Parque de vivienda pública
- 11.4.3 AREAS DE REGENERACIÓN URBANA Y ACCESIBILIDAD
- 11.4.4 INNOVACIÓN DEL PGOU CON CONTENIDO DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE RONDA

11 ANEXOS

11.1. Fichas Catálogo

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Manzana Catastral: 68803
Parcela: 06
Dirección: Plaza Duquesa de Parcent nº 3
Población: Ronda
Delimitación: Al frente la parcela limita con la plaza Duquesa de Parcent, por el lateral izquierdo limita con la calle Escalona y las parcelas 68803-05, 68803-04 y 68803-03, por la trasera con la parcela 68803-05 y la calle Armiñán y por el lateral derecho con la parcela 68803-07 y el arranque de la plaza Duquesa de Parcent desde la calle Armiñán
Denominación: Ayuntamiento

DESCRIPCIÓN

Tipología:	Entre medianeras. Crujías paralelas	***Nº de plantas:***	3
Uso global:	Equipamiento institucional	***Nº de viviendas:***	-
Uso pormenorizado:	-	***Propiedad:***	Pública
Superficie parcela:	960,48 m²	***Estado de conservación:***	Bueno

Reseña descriptiva: Situada en la plaza Duquesa de Parcent, la actual sede del Ayuntamiento de Ronda fue el antiguo cuartel del Regimiento nº 28 de las Milicias Provinciales y su construcción se remonta a 1734, como retaguardia del dispositivo defensivo organizado por la Corona tras la ocupación del Peñón de Gibraltar por los británicos.

Sufrió daños por los franceses y se reformó en 1818. Ocupó antiguas tiendas de la Plaza Mayor y en él se instalaban también, la alhóndiga, el pósito (bien perceptibles), y durante un tiempo la tahona mayor y las carnicerías; a mediados del s. XIX se hará en él un mercado, desaparecido en el s. XX. El edificio consta de tres plantas y un sótano. Las superiores llevan arquerías superpuestas que recorren toda la fachada. La portada, labrada por Francisco Cordón en mármol de distintos colores, es adintelada entre pilastras, albergando a cada lado los escudos correspondientes a Ronda y a Cuenca. En su interior destaca el magnífico salón de Plenos y el artesonado mudéjar, procedente de un derribo, ubicado en la escalera monumental del edificio

Observaciones: El edificio, al que se trasladó la corporación municipal en 1978, posee algunos ejemplos de estatuaria romana (togados) encontrados en Ronda

VALORACIÓN PATRIMONIAL

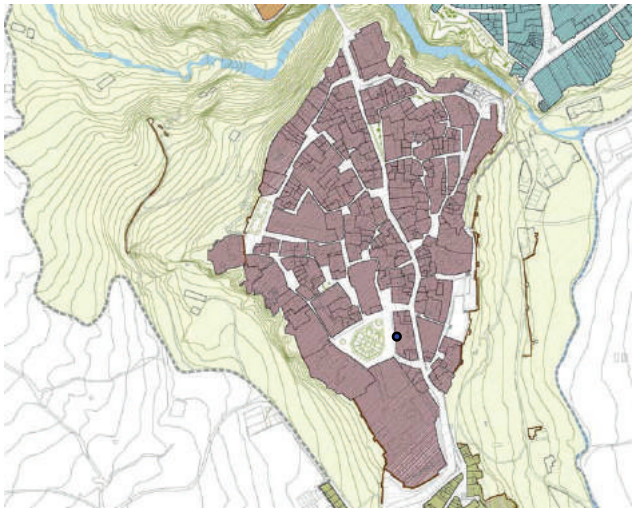
Valores propios, valores de posición y valores de contexto

ANTECEDENTES DE PROTECCIÓN

Vigentes:		***Planeamiento (no aprobados):***	
Ley 16/1985 PHE; Ley 14/2007 PHA:	Carece	***Avance Plan Especial (1993):***	Prt. Arquitectónica 1
Carta Arqueol. Municipal (2003):	Zona A	***Expediente de Cumplimiento:***	Grd. Protección B

PROTECCIÓN P E C H

Área de ordenanza: La Ciudad
tratamiento especial medianeras: No
tratamiento especial cubiertas: Sí
Nivel de Protección: A
Grado de Intervención: GRADO 1, 2 / Zona arqueológica tipo 1
Protección de Usos: Uso permitido: Equipamiento institucional / Uso compatible: Equipamiento cultural
Comentarios: -



SITUACIÓN EN EL ÁREA DE ORDENANZA

PARCELA

IMAGEN EXTERIOR

11 ANEXOS

11.1. Fichas Catálogo

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Manzana Catastral: 68812
Parcela: 06
Dirección: c/ Armiñán nº 62
Población: Ronda
Delimitación: Al frente limita con la calle Armiñán, por el lateral izquierdo con las parcelas catastrales 68812-05, 68812-04, 68812-03 y 68812-07, por la trasera colinda con la plaza Duquesa de Parcent, y por el lateral derecho con la calle Enfermero Narciso
Denominación: Antiguo juzgado (antiguo ayuntamiento y cárcel de Ronda9

DESCRIPCIÓN

Tipología: En esquina
Uso global: Equipamiento institucional
Uso pormenorizado: -
Superficie parcela: 419,50 m²

Nº de plantas: 4
Nº de viviendas: -
Propiedad: Pública
Estado de conservación: Bueno

Reseña descriptiva: Edificación de corte neoppopular, planteado en dos esquinas, con crujías de edificación paralelas a las calles y patio interior de pequeñas dimensiones. Presenta fachada no simétrica a partir del tratamiento de los huecos de manera, diferenciados según alturas, que incluyen los escasos restos del edificio quinientista primitivo (escudo de armas y otros detalles en piedra). Volumen compacto con cambio significativo de cota, que se remata con una solución de cubiertas de faldones inclinados con tejas

Observaciones: Es el producto de una intervención en profundidad en la parcela, en los años setenta del pasado siglo. El traslado a una nueva sede de los juzgados dejó vacante el inmueble

VALORACIÓN PATRIMONIAL

Valores propios, valores de posición y valores de contexto, valor arqueológico (detalles)

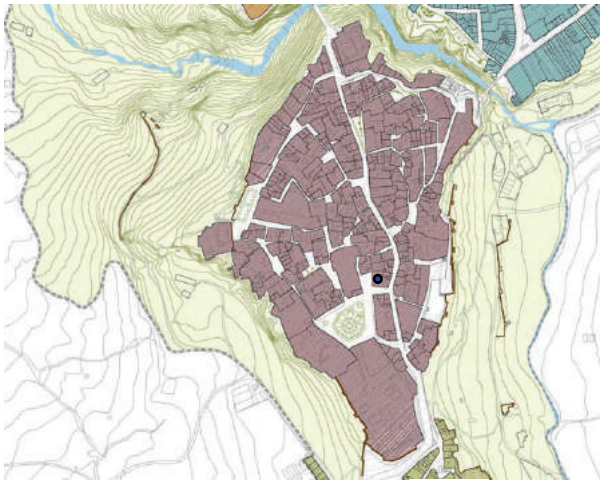
ANTECEDENTES DE PROTECCIÓN

Vigentes:
Ley 16/1985 PHE; Ley 1/1991 PHA: Carece
Carta Arqueol. Municipal (2003): Consultar plano 3.6 (I, II y III)

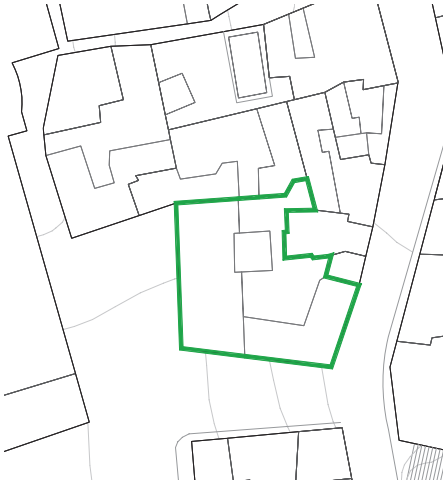
Planeamiento (no aprobados):
Avance Plan Especial (1993): Prt. Arquitectónica 2
Expediente de Cumplimiento: Grd. Protección D

PROTECCIÓN P E C H

Área de ordenanza: La Ciudad
tratamiento especial medianeras: No
tratamiento especial cubiertas: No
Nivel de Protección: C
Grado de Intervención: GRADO 1, 2, 3, 4 ó 5 / Zona arqueológica: consultar plano 16.3
Protección de Usos: Uso permitido: Equipamiento institucional / Uso compatible: -
Comentarios: -



SITUACIÓN EN EL ÁREA DE ORDENANZA



PARCELA

IMAGEN EXTERIOR

11 ANEXOS

11.1. Fichas Catálogo

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Manzana Catastral: 68800
Parcela: 03
Dirección: Plaza de Mondragón nº 7
Población: Ronda
Delimitación: Al frente limita con la calle Manuel Montero y plaza de Mondragón, por el lateral izquierdo con la parcela 68800-13 (Villa Paz) y adarve de ingreso a la misma, por la trasera colinda con la ladera oeste y por el lateral derecho con la parcela 68800-04
Denominación: Palacio de Mondragón (o Palacio del Marqués de Villasierra)

DESCRIPCIÓN

Tipología: Entre medianeras y crujías en torno a patio
Uso global: Equipamiento cultural
Uso pormenorizado: -
Superficie parcela: 1486,42 m²
Nº de plantas: 2
Nº de viviendas: -
Propiedad: Pública
Estado de conservación: Bueno

Reseña descriptiva: Presenta plano irregular y diversos patios situados sin ninguna ordenación lógica aparente. Sigue la primitiva concepción islámica de sucesión de pasos en recodo y patios situados fuera de los ejes de las puertas de entrada. Dice la leyenda que fue residencia del rey Abbel Malik o Abomelic, hijo del sultán de Marruecos Abul Hasan. A los pocos años de la muerte de Abomelic, el reino de Ronda pasó a depender del de Granada. Se sabe que el último gobernador musulmán Hamet el Zegrí también residió en este palacio.
Representa una síntesis de varios estilos a pesar de que el conjunto muestre un trazado de base árabe, sin ningún plan preconcebido y una yuxtaposición de los espacios propia de la arquitectura musulmana. El interior del palacio se articula en torno a tres patios; uno renacentista, uno gótico tardío y un tercero mudéjar, que comunica con el anterior por un arco de herradura, y un jardín oculto con vistas sobre el Tajo. La portada exterior está claramente descentrada. En el s. XVIII se construyó el cuerpo exterior de la portada en sillería y doble orden de columnas marcadas sobre pedestal dórico el bajo, y jónico apilastrado el alto, coronándose la organización con un frontón curvo que se rompe en el centro para alojar un tercer orden decorativo con columnas corintias apareadas. Todo este cuerpo se ocupa en planta baja con el apeadero y las antiguas cuadras. El salón noble del palacio se cubre con artesonado mudéjar. La fachada se simetriza con las dos características torres y el complejo se acompaña de otras estructuras domésticas envolventes y de los jardines, que dialogan con la Hoya del Tajo como miradores y asimismo constituyen un interesante perfil que corona este sector de La Ciudad

Observaciones: Conocido también como Palacio del Marqués de Villasierra por un linaje muy presente en su historia, recibe su nombre por uno de sus propietarios, Melchor de Mondragón; actualmente en él está ubicado el Museo de Historia de la Ciudad y la Oficina Arqueológica Municipal. Restaurado por la Escuela Taller de Ronda

VALORACIÓN PATRIMONIAL

Valores propios, valores de posición y valores de contexto, valores arqueológicos, valores paisajísticos

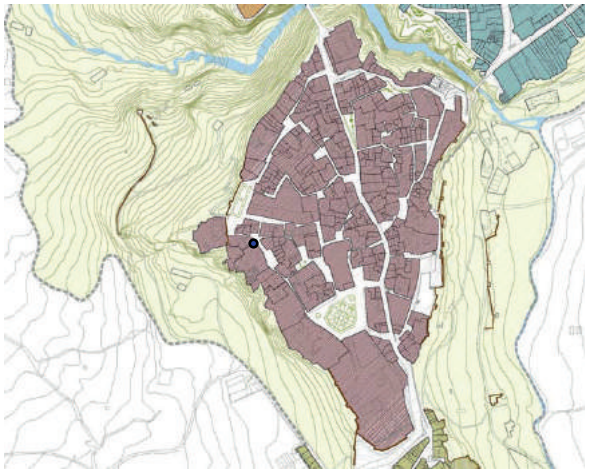
ANTECEDENTES DE PROTECCIÓN

Vigentes:
Ley 16/1985 PHE; Ley 14/2007 PHA: Carece
Carta Arqueol. Municipal (2003): Zona A

Planeamiento (no aprobados):
Avance Plan Especial (1993): Protección Integral
Expediente de Cumplimiento: Grd. Protección B

PROTECCIÓN P E C H

Área de ordenanza: La Ciudad
tratamiento especial medianeras: No
tratamiento especial cubiertas: No
Nivel de Protección: A
Grado de Intervención: GRADO 1, 2 / Zona arqueológica tipo 1
Protección de Usos: Uso permitido: Equipamiento cultural / Uso compatible: Equipamiento social



SITUACIÓN EN EL ÁREA DE ORDENANZA

PARCELA

IMAGEN EXTERIOR

11 ANEXOS

11.1. Fichas Catálogo

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Manzana Catastral: Carece
Parcela: Carece
Dirección: Barrio de San Miguel (arrabal Bajo o de las Curtidurías). Junto a la desembocadura del arroyo de las Culebras en la margen izquierda del río Guadalevín
Población: Ronda
Delimitación: Estos baños se encuentran próximos a la ladera este, junto al Puente Romano y c/ Marqués de Salvatierra
Denominación: Baños Árabes

DESCRIPCIÓN

Tipología: Hammam. Edificio exento en recinto murario
Uso global: Equipamiento cultural
Uso pormenorizado: -
Superficie parcela: 2681,81 m²
Nº de plantas: 1
Nº de viviendas: -
Propiedad: Pública
Estado de conservación: Bueno

Reseña descriptiva: Es el *hammam* mejor conservado de la Península Ibérica. Se localiza en el antiguo arrabal Bajo islámico de la ciudad, actualmente denominado Barrio de San Miguel, en la periferia este de lo que fue en su momento la medina de Ronda. Construido junto a la confluencia del arroyo de las Culebras en el río Guadalevín.

Su cronología data de los siglos XIII-XIV. Tipológicamente es muy canónico, estructurándose en tres salas. La mayor de ellas consta de tres cuerpos separados por arcos de herradura de ladrillo y cubiertos con bóveda de medio cañón que conservan sus tragaluces de estrellas de ocho puntas. A través de puertas de arco de medio punto de ladrillo se pasa a las salas laterales, más pequeñas, cubiertas también con bóvedas de medio cañón. La situada al este tiene tragaluces e hipocausto. La del oeste conserva en un muro un hueco de tres metros en donde estaría la caldera y hasta donde debía llegar el acueducto, y en el otro una subida de humos. A ambos extremos de esta sala se elevan sendos arcos de ladrillo. En el fondo existe una pila. El edificio se cierra con un muro de arcos ciegos configurando el acueducto y al fondo una torre con una caja de noria desde la cual era conducida el agua hasta los baños

Observaciones: En el siglo XVI perdió su uso como baño, albergando con posterioridad otros como el de una curtiduría. Fueron propiedad de la duquesa de Parcent, hasta que al comprarlos Zini Vito fue consciente de su entidad a principios del s. XX. Restaurados por Francisco Prieto-Moreno en los años 50, luego por Rafael Manzano y Ramón Queiro. Últimas intervenciones destacables a cargo del arquitecto Ciro de la Torre Fragoso

VALORACIÓN PATRIMONIAL

Valores propios, valores de posición y valores de contexto, valores arqueológicos

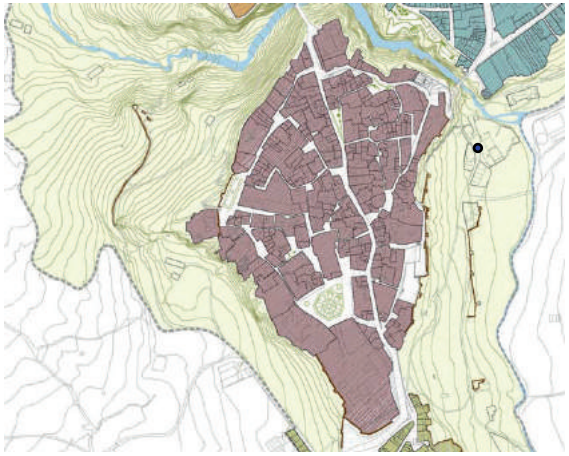
ANTECEDENTES DE PROTECCIÓN

Vigentes:
Ley 16/1985 PHE; Ley 14/2007 PHA: BIC. Monumento. Decreto: 03/06/1931
Carta Arqueol. Municipal (2003): BI Arqueológico. Riesgo: medio. Zona B

Planeamiento (no aprobados):
Avance Plan Especial (1993): BIC
Expediente de Cumplimiento: Grd. Protección B

PROTECCIÓN P E C H

Área de ordenanza: Laderas
tratamiento especial medianeras: No
tratamiento especial cubiertas: Sí
Nivel de Protección: BIC
Grado de Intervención: GRADO 1 / Zona arqueológica tipo 1
Protección de Usos: Uso permitido: Equipamiento cultural / Uso compatible: Equipamiento social
Comentarios: -



SITUACIÓN EN EL ÁREA DE ORDENANZA

PARCELA

IMAGEN EXTERIOR

11 ANEXOS

11.1. Fichas Catálogo

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Manzana Catastral: Carece
Parcela: Carece
Dirección: Próxima al Puente de las Curtidurías o Puente Romano
Población: Ronda
Delimitación: Edificio exento, fuera del centro histórico y junto a los Baños Árabes, en la ladera este
Denominación: Ermita de San Miguel

DESCRIPCIÓN

Tipología: Templo de nave única
Uso global: Equipamiento
Uso pormenorizado: -
Superficie parcela: 129,29 m²
Nº de plantas: 1
Nº de viviendas: -
Propiedad: Pública
Estado de conservación: Regular

Reseña descriptiva: Situada en el barrio Bajo o de las Curtidurías, asimismo llamado de San Miguel por dicho templo; fue conocida también como ermita de las Ollerías. Su origen data de una fecha variable según los autores, vinculándose incluso con una sinagoga por pretender algunos identificar la zona con la posible judería de Ronda. La ermita está presente al menos desde el s. XIX. Desde su construcción hasta hoy ha sufrido grandes obras de restauración, considerándose la fábrica actual básicamente posterior a la Guerra Civil. De una sola nave, se cubre con bóvedas de medio cañón en tramos transversales. La portada del atrio descubierto previo se configura mediante un arco de medio punto de piedra, mientras que la portada de la iglesia es un arco de ladrillo enmarcado por un alfiz

Observaciones: Ubicada en un entorno arqueológico muy rico. Próxima a los Baños Árabes, en sus alrededores se alzó la Puerta de la Puente, desaparecida en las primeras décadas del siglo XX y que comunicaba el arrabal Bajo con Santa Cecilia a través del Puente de las Curtidurías

VALORACIÓN PATRIMONIAL

Valores propios, valores de posición y valores de contexto, valores arqueológicos

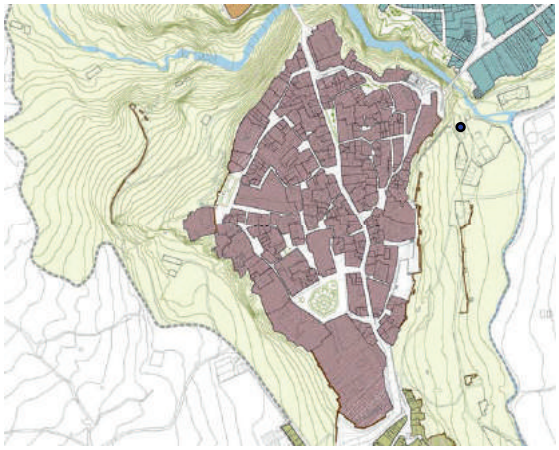
ANTECEDENTES DE PROTECCIÓN

Vigentes:
Ley 16/1985 PHE; Ley 14/2007 PHA: Carece
Carta Arqueol. Municipal (2003): BI Arqueológico. Riesgo: medio. Zona B

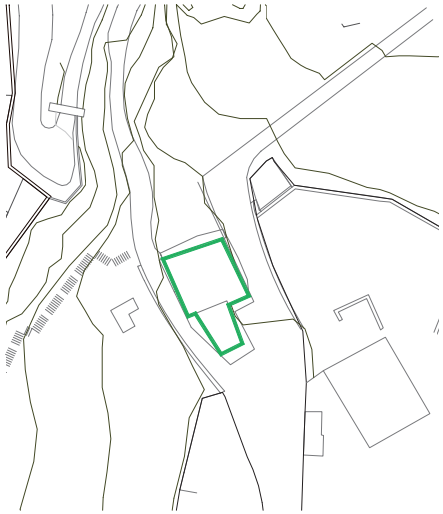
Planeamiento (no aprobados):
Avance Plan Especial (1993): Carece
Expediente de Cumplimiento: Carece

PROTECCIÓN P E C H

Área de ordenanza: Laderas
tratamiento especial medianeras: No
tratamiento especial cubiertas: Sí
Nivel de Protección: B
Grado de Intervención: GRADO 1, 2 / Zona arqueológica tipo 1
Protección de Usos: Uso permitido: Equipamiento religioso / Uso compatible: Equipamiento cultural
Comentarios: -



SITUACIÓN EN EL ÁREA DE ORDENANZA



PARCELA

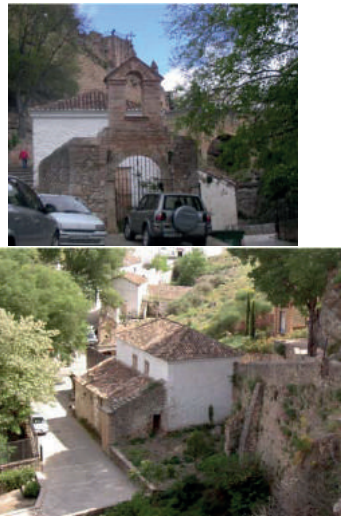


IMAGEN EXTERIOR

11 ANEXOS

11.1. Fichas Catálogo

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Manzana Catastral: 68815
Parcela: 14
Dirección: c/ Marqués de Salvatierra nº 8
Población: Ronda
Delimitación: Al frente la parcela limita con la parcela 68815-15, la calle Marqués de Salvatierra y las parcelas 68815-13 y 68815-12, por el lateral izquierdo limita con las parcelas catastrales 68815-13 y 68815-12 y con el paseo de Chefcahouen, por la trasera con la parcela 68815-12 y las murallas y Puerta de la Cijara y por el lateral derecho con las parcelas 68815-19 y 68815-15
Denominación: Casa del Jalifa

DESCRIPCIÓN

Tipología:	Vivienda entre medianeras	***Nº de plantas:***	2
Uso global:	Equipamiento educativo	***Nº de viviendas:***	-
Uso pormenorizado:	-	***Propiedad:***	Pública
Superficie parcela:	532,10 m ^{2}	***Estado de conservación:***	Bueno

Reseña descriptiva: La denominada Casa del Jalifa es una gran casa del siglo XVIII, con crujías ordenadas en torno a un patio principal. Su fachada posee una portada de piedra dieciochesca con columnas toscanas estriadas sobre pedestales y vano adintelado. Se complementa en el nivel alto con un balcón corrido con baranda y jabalcones de forja.

La parcela, cuya cota va descendiendo, incluido el patio columnario que organiza las dependencias principales de la casa, tiene la particularidad de albergar, como parte de su estructura de muros perimetrales, no sólo un tramo de la cortina de levante de la muralla en su tramo alto, sino también la torre que defendía la Puerta de la Cijara desde esta posición. Se trata de uno de los tramos más defendidos de la antigua medina al discurrir en paralelo a dicha cortina, desde la Puerta de la Cijara, una coracha como antemuro que encajona el acceso a la misma

Observaciones: Recibe dicho nombre porque era utilizada por la máxima autoridad de Marruecos en tiempos del Protectorado español, para sus veraneos en Ronda. Sometida recientemente a importantes obras para su recuperación, en la actualidad es la sede de la Fundación Pública para las Enseñanzas Universitarias de Ronda, de la Delegación Municipal de Educación de Ronda, de la Universidad de Málaga en Ronda y entre sus actividades están los cursos para extranjeros en Ronda. Elemento con incidencia paisajística en la percepción del lado este de la antigua medina

VALORACIÓN PATRIMONIAL

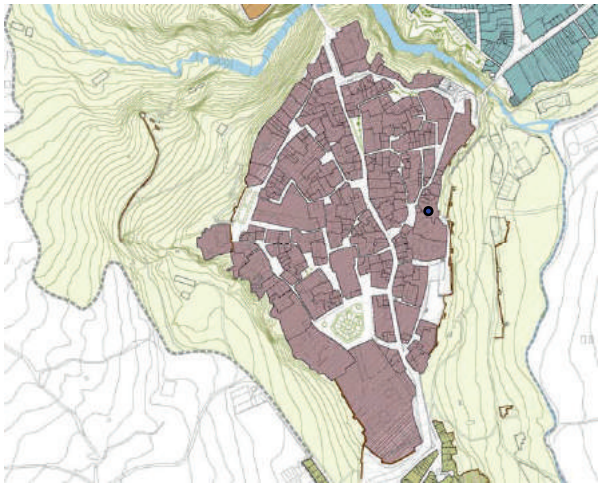
Valores propios, valores de posición y valores de contexto, valores arqueológicos, valores paisajísticos

ANTECEDENTES DE PROTECCIÓN

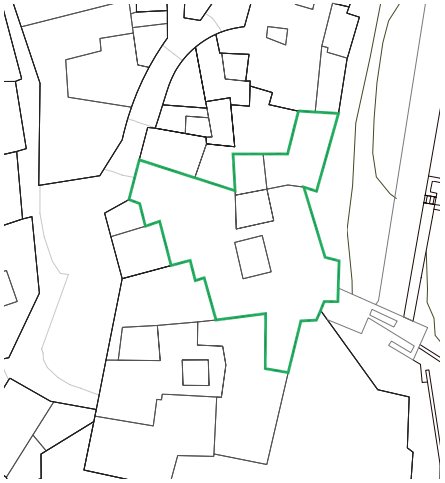
Vigentes:		***Planeamiento (no aprobados):***	
Ley 16/1985 PHE; Ley 1/1991 PHA:	Carece	***Avance Plan Especial (1993):***	Prt. Arquitectónica 1
Carta Arqueol. Municipal (2003):	BI Arqueológico. Riesgo: medio. Zona C	***Expediente de Cumplimiento:***	Grd. Protección C

PROTECCIÓN P E C H

Área de ordenanza:	La Ciudad
tratamiento especial medianeras:	Sí
tratamiento especial cubiertas:	No
Nivel de Protección:	B
Grado de Intervención:	GRADO 1, 2 / Zona arqueológica tipo 1
Protección de Usos:	Uso permitido: Equipamiento institucional / Uso compatible: Equipamiento cultural
Comentarios:	-



SITUACIÓN EN EL ÁREA DE ORDENANZA



PARCELA

IMAGEN EXTERIOR

11 ANEXOS

11.1. Fichas Catálogo

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Manzana Catastral: 67828
Parcela: 11
Dirección: c/ San Juan Bosco nº 5
Población: Ronda
Delimitación: Al frente limita con la calle San Juan Bosco, por el lateral izquierdo con la parcela 67828-10, por la trasera colinda con las parcelas catastrales 67828-06, 67828-05 y 67828-12, y por el lateral derecho con la calle José Mª Holgado y la plaza del Gigante
Denominación: Casa del Gigante (Centro de Interpretación del Mundo Islámico)

DESCRIPCIÓN

Tipología:	Entre medianeras	***Nº de plantas:***	2
Uso global:	Equipamiento cultural	***Nº de viviendas:***	-
Uso pormenorizado:	-	***Propiedad:***	Privada
Superficie parcela:	539,57 m ^{2}	***Estado de conservación:***	Bueno

Reseña descriptiva: Se trata de una edificación doméstica, que tiene su origen en una vivienda andalusí, posiblemente de fines del siglo XIII o principios del XIV y una de las principales casas de la Ronda islámica a juzgar por sus dimensiones: 312 m^2. Su denominación se justifica por los dos relieves de piedra que en su día adornaron la fachada, de los que hoy sólo queda uno. Fue levantada en el interior de la medina muy próxima a la mezquita aljama. Ocupa una parcela de considerable tamaño, de forma muy irregular con fachada a tres calles y a la Plaza del Gigante. Repite el esquema de vivienda islámica ordenada en torno a un patio central. Presenta un cuerpo construido con distintas alturas, cubiertas y composición, y otro menor adosado de jardín por donde se accede. Tiene un patio rectangular con una alberquilla en el centro que serviría de depósito de agua para las necesidades domésticas. Actualmente se entra por una puerta adintelada que da al patio jardín, con otra alberca en el centro. En uno de los frentes se abren unas arquerías de medio punto que dan paso a lo que fue cocina y parte de los servicios de la posterior vivienda moderna. Uno de estos arcos abre a un pasillo estrecho, en recodo, que desemboca en el patio principal. El patio está rodeado en dos de sus lados por arcos modernos de ladrillo bastante irregulares y toscos en su ejecución, algunos de medio punto, otros pertenecientes a alguna modificación del s. XVII. A través de la habitación del mediodía se pasa a otro patio con un pequeño pozo y una abertura en el suelo con una escalera que daba a una cueva subterránea

Observaciones: En líneas generales, su planta se encuentra muy alterada por las sucesivas transformaciones sufridas que han desvirtuado la tipología de la casa musulmana original, aunque conserva como elementos de interés artesonados, yeserías, columnas de origen nazarí, aleros decorados, etc... Ha sido sometida a una importante restauración y rehabilitación que incluye la introducción de elementos de arquitectura contemporánea por el arquitecto Ciro de la Torre Fragoso

VALORACIÓN PATRIMONIAL

Valores propios, valores de posición y valores de contexto, valores arqueológicos

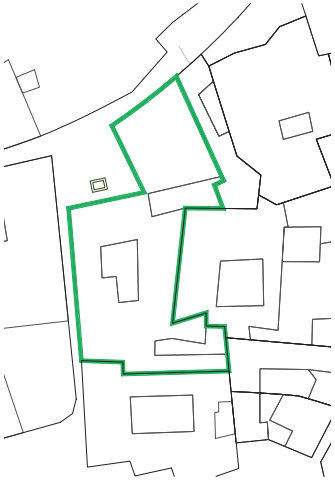
ANTECEDENTES DE PROTECCIÓN

Vigentes:		***Planeamiento (no aprobados):***	
Ley 16/1985 PHE; Ley 14/2007 PHA:	BIC. Monumento. Decreto: 03/06/1931	***Avance Plan Especial (1993):***	BIC
Carta Arqueol. Municipal (2003):	BI Arqueológico. Riesgo: Bajo. Zona A	***Expediente de Cumplimiento:***	Grd. Protección B

PROTECCIÓN P E C H

Área de ordenanza: La Ciudad
tratamiento especial medianeras: No
tratamiento especial cubiertas: No
Nivel de Protección: BIC
Grado de Intervención: GRADO 1 / Zona arqueológica tipo 1
Protección de Usos: Uso permitido: Equipamiento cultural / Uso compatible: Equipamiento cultural

SITUACIÓN EN EL ÁREA DE ORDENANZA



PARCELA

IMAGEN EXTERIOR

11 ANEXOS

11.1. Fichas Catálogo

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Manzana Catastral: 68846
Parcela: 01-02
Dirección: c/ Puente Nuevo
Población: Ronda
Delimitación: Al frente la parcela limita con el Puente Nuevo y ladera izquierda del Tajo, por el lateral izquierdo limita con la parcela 68846-08 y calle Armiñán, la trasera con la calle Comandante Alejandro Linares y Reinoso (antigua calle Cuesta de Santo Domingo) y por el lateral derecho con la ladera izquierda del Tajo y la parcela 68846-03 (casa de los condes de Santa Pola).
Denominación: Ex-Convento de Santo Domingo (Conv. de Santo Domingo o de San Pedro Mártir el Real de la Vera Cruz)

DESCRIPCIÓN

Tipología:	Conventual en torno a claustro	***Nº de plantas:***	3
Uso global:	Equipamiento cultural	***Nº de viviendas:***	-
Uso pormenorizado:	-	***Propiedad:***	Pública
Superficie parcela:	2378,10 m²	***Estado de conservación:***	Bueno

Reseña descriptiva: Uno de los más antiguos conventos de Ronda, fundado por los Reyes Católicos y donde tuvo asiento la Orden de Predicadores, trasladados a la medina desde los reales del maestre de Alcántara (Puente Viejo).

El convento se emplaza en el extremo de una manzana al norte de La Ciudad, al filo del Tajo. Su construcción debió empezar muy temprano, de ahí su carácter híbrido con elementos góticos, renacentistas y mudéjares. Desde el s. XVI funcionará aquí el Tribunal de la Inquisición de forma permanente. En el siglo XVIII debía encontrarse en un estado lamentable después del terremoto de 1755 y las incesantes lluvias de 1785. Con motivo de su restauración se cedió parte del convento para el ensanche de la entrada del Puente Nuevo. El convento tenía varias partes. La principal es la iglesia, al sureste, de planta rectangular, tres naves y testero plano. La central más ancha y elevada, se cubre con armadura mudéjar policromada. La nave de la Epístola se cubre por medio de bóvedas de crucería simple con un nervio de espinazo que las une. La nave del Evangelio tiene cuatro tramos, tres de ellos cubiertos con bóvedas semiesféricas. A los pies de la iglesia se encuentra la tribuna sobre un arco rebajado. En el testero de la capilla se abre un camarín anterior al s. XVIII. La entrada a la iglesia se hace por un lateral, con portada muy sencilla, en piedra, mediante arco carpanel alfizado y resaltando las líneas de imposta. La otra parte del convento que se conserva es algo del claustro, realizado en la segunda mitad del siglo XVI, pero solo dos lados del cuerpo bajo. Los arcos, de medio punto, son muy amplios y descansan sobre columnas de fuste liso y capiteles corintios. La techumbre se reduce a alfarjes de madera con decoración muy sencilla. Durante el trienio liberal fue cuartel del regimiento de Infantería de África, regresando luego los dominicos. Una vez desamortizado, en 1836, se pensó alojar un cuartel y una cárcel. Pasa en 1849 a propiedad privada convirtiéndose en mercado de abastos. Tenía el antiguo convento otro patio abierto, demolido en el s. XX. En la calle Armiñán se le adosó una crujía de tres plantas con locales comerciales, en consonancia con su anterior uso, parte de la cual se ha recortado para mejor contemplación del muro piñón de la cabecera del antiguo templo conventual frente a la calle Tenorio

Observaciones: Cerrado y tras largos años de restauración y rehabilitación, de mano de los arquitectos Isabel Cámara Guezala y Rafael Martín Delgado ahora es centro cultural, apto para congresos y exposiciones, y actúa como mirador del Tajo abierto al público

VALORACIÓN PATRIMONIAL

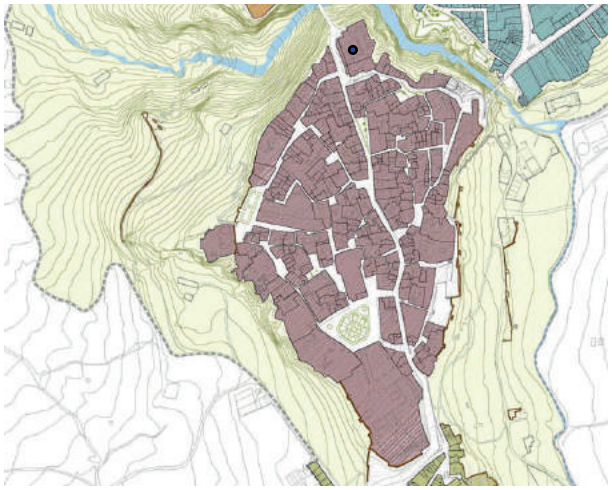
Valores propios, valores de posición y valores de contexto, valores arqueológicos

ANTECEDENTES DE PROTECCIÓN

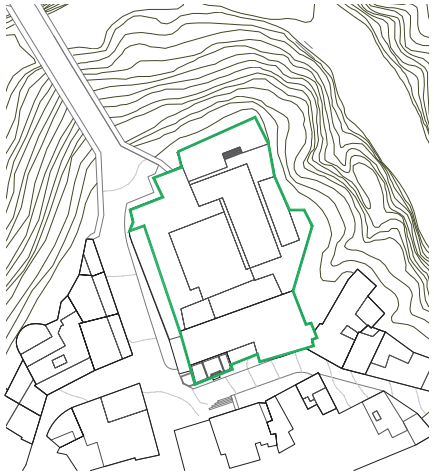
Vigentes:		***Planeamiento (no aprobados):***	
Ley 16/1985 PHE; Ley 14/2007 PHA:	Carece	***Avance Plan Especial (1993):***	Protección Integral
Carta Arqueol. Municipal (2003):	Zona D	***Expediente de Cumplimiento:***	Grd. Protección A

PROTECCIÓN P E C H

Área de ordenanza: La Ciudad
tratamiento especial medianeras: Sí
tratamiento especial cubiertas: No
Nivel de Protección: A
Grado de Intervención: GRADO 1 / Zona arqueológica tipo 3
Protección de Usos: Uso permitido: Equipamiento religioso / Uso compatible: Equipamiento cultural
Comentarios: -



SITUACIÓN EN EL ÁREA DE ORDENANZA



PARCELA

IMAGEN EXTERIOR

11 ANEXOS

11.1. Fichas Catálogo

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Manzana Catastral:	67851
Parcela:	01
Dirección:	Puente Nuevo
Población:	Ronda
Delimitación:	Unión de la Plaza de España y calle Armiñán sobre el Tajo de Ronda
Denominación:	Puente Nuevo

DESCRIPCIÓN

Tipología:	Obra pública	***Nº de plantas:***	3 niveles
Uso global:	Puente	***Nº de viviendas:***	-
Uso pormenorizado:	Equipamiento cultural (centro de interpretación)	***Propiedad:***	Pública
Superficie parcela:	813,69 m ^{2}	***Estado de conservación:***	Bueno

Reseña descriptiva: Colosal obra de cantería, con aire totalmente clásico. Construido en sillares de piedra, el objeto de esta obra fue la conexión directa del Mercadillo con La Ciudad, posibilitándose la definitiva expansión urbanística de Ronda hacia el norte.

El puente está formado por tres cuerpos: un arco de medio punto salva el lecho del Guadalevín y es base y entibo; siguen dos altas pilas rematadas en garitas y balcones; el tercer cuerpo, lo forman el arco principal, también de medio punto y dos arcos a sus lados, de medio punto, sobre los que apoya el tablero, que es horizontal y se eleva a 98 m de altura. La parte central queda como un amplio recinto cubierto con una bóveda de cañón con dos balcones, uno a cada lado, que miran al precipicio. Bajo los balcones hay una especie de escudo con una cruz, enmarcado por rocallas, y resguardado bajo un doselete, que está tallado en la clave del arco principal. El puente se trazó organizando sendos espacios urbanos en sus arranques, una plaza de carácter cívico (plaza de España) al norte y un espacio ordenado entre el convento de Santo Domingo y unos nuevos soportales que reforzaron el eje de calle Armiñán. Cumpliría la doble misión de cruce del Tajo y acueducto. Hubo dos proyectos: el primero data de 1735 (maestros Juan Camacho y José García). Consistía en un gran arco de cantería de 35 m de diámetro, pero el puente se hundió en 1741. El segundo proyecto se planteó en 1751. Su culminación se encargó a José Martín de Aldehuela, autor de su configuración definitiva (planos fechados a 15/12/1786), finalizando en torno a 1787, salvo detalles culminados en 1789 (inscripción alusiva a los monarcas partícipes) y mayo de 1793, respectivamente. Martín de Aldehuela fue auxiliado por el alarife Juan de Lara, el cantero Pedro Martín y el autor de los ingenios auxiliares, Juan A. Díaz Machuca. Sirvió como prisión para los condenados a muerte. En 1863 se reparan los cimientos y en 1867 se arreglan los 8 asientos y balcones del puente cuyo proyecto lo realiza José Trigueros. Hasta finales del s. XIX se sucedieron obras de mejora y restauración del puente. La iluminación monumental del puente se proyecta en 1973, obra del arquitecto Ramón Queiro Filgueira.

Observaciones: Actualmente, como puente principal de Ronda, soporta una gran densidad de tráfico rodado (pues da acceso a la columna vertebral de La Ciudad) y peatonal (disfrute de las vistas del cañón del Tajo en su punto más elevado). En el recinto central del puente se ha dispuesto un centro de interpretación sobre el propio puente y su entorno, expuesto de forma multidisciplinar

VALORACIÓN PATRIMONIAL

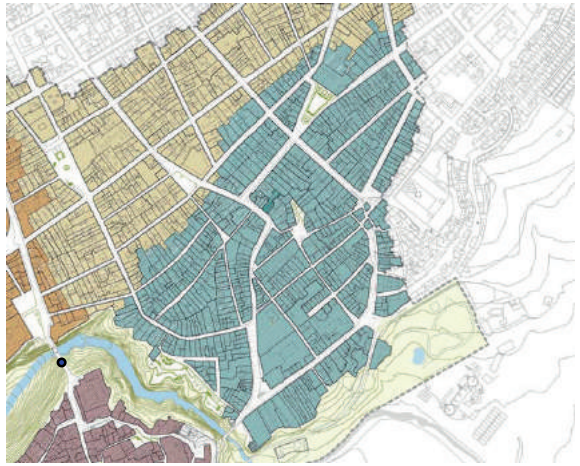
Valores propios, valores de posición y valores de contexto, valores arqueológicos y valores paisajísticos

ANTECEDENTES DE PROTECCIÓN

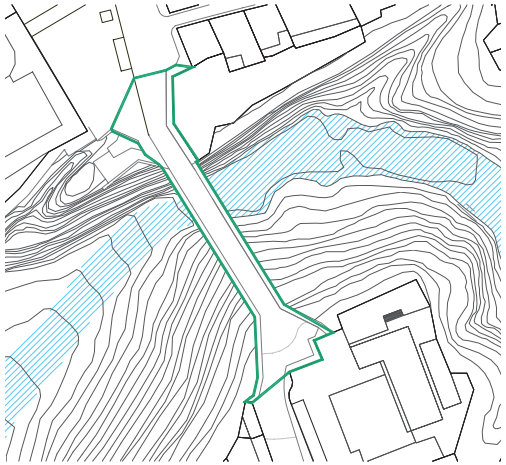
Vigentes:		**Planeamiento (*no aprobados*):**	
Ley 16/1985 PHE; Ley 14/2007 PHA:	Carece	***Avance Plan Especial (1993):***	Protección Integral
Carta Arqueol. Municipal (2003):	Carece	***Expediente de Cumplimiento:***	Grd. Protección A

PROTECCIÓN P E C H

Área de ordenanza:	Laderas
tratamiento especial medianeras:	-
tratamiento especial cubiertas:	-
Nivel de Protección:	A
Grado de Intervención:	GRADO 1 / Zona arqueológica tipo 1
Protección de Usos:	Uso permitido: Equipamiento cultural / Uso compatible: Equipamiento
Comentarios:	Se propone su inscripción como BIC MONUMENTO



SITUACIÓN EN LA ZONA DE ORDENANZA



PARCELA

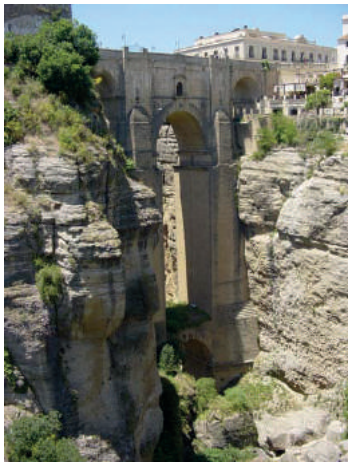


IMAGEN EXTERIOR

11 ANEXOS

11.1. Fichas Catálogo

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Manzana Catastral: 68846
Parcela: 07
Dirección: c/ Comandante Alejandro Linares y de Reinoso nº 09 (antigua calle Cuesta de Santo Domingo)
Población: Ronda
Delimitación: Al frente limita con la calle Comandante Alejandro Linares y de Reinoso, por el lateral izquierdo con sus jardines, por la trasera colinda con el Sitio natural del Tajo, y por el lateral derecho con la parcela 68846-06
Denominación: Casa del Rey Moro

DESCRIPCIÓN

Tipología: Vivienda entre medianeras
Uso global: Equipamiento cultural
Uso pormenorizado: -
Superficie parcela: 811,43 m^2

Nº de plantas: 4
Nº de viviendas: -
Propiedad: Privada
Estado de conservación: Bueno

Reseña descriptiva: Edificio del s. XVIII, que desde 1709 pasó por numerosas manos, resultando muy reformado en las primeras décadas del s. XIX. La duquesa de Parcent la había adquirido a principios del siglo XX, experimentando nuevas y profundas reformas hacia 1923, bajo una impronta neomudéjar y un juego de detalles generalmente demostradores del gusto ecléctico. Dispone de un patio central y una estructura de crujías adaptada e irregular. Alcanza cuatro plantas dentro de una composición irregular en el plano y en los vanos de sus altimetrías, más dos torreones, de una y dos alturas

Observaciones: Debe destacarse su vinculación a la estructura defensiva de la medina en las traseras de su parcela. Asociados a la casa se encuentran los jardines diseñados por Forestier (ver ficha nº 01 del Sistema de Espacios Libres). Los jardines fueron declarados de interés artístico en 1943, apenas treinta años después de la fecha de su construcción. Todo el complejo de la casa y jardines tiene una componente paisajística ineludible en las visuales del Tajo

VALORACIÓN PATRIMONIAL

Valores propios, valores de posición y valores de contexto, valores arqueológicos, valores paisajísticos

ANTECEDENTES DE PROTECCIÓN

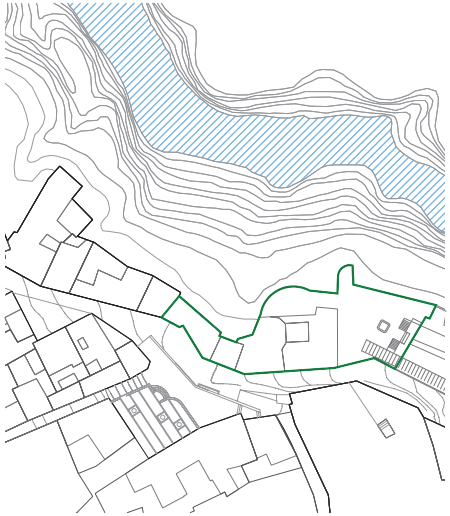
Vigentes:
Ley 16/1985 PHE; Ley 1/1991 PHA: Carece
Carta Arqueol. Municipal (2003): Zona E

Planeamiento (no aprobados):
Avance Plan Especial (1993): Prt. Arquitectónica 1
Expediente de Cumplimiento: Grd. Protección B

PROTECCIÓN P E C H

Área de ordenanza: La Ciudad
tratamiento especial medianeras: No
tratamiento especial cubiertas: No
Nivel de Protección: B
Grado de Intervención: GRADO 1, 2 / Zona Arqueológica tipo 2
Protección de Usos: Uso permitido: Equipamiento cultural/ Uso compatible: turístico
Comentarios: -

SITUACIÓN EN EL ÁREA DE ORDENANZA



PARCELA

IMAGEN EXTERIOR

11 ANEXOS

11.1. Fichas Catálogo

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Manzana Catastral: 66836
Parcela: 04
Dirección: c/ Tenorio nº 02
Población: Ronda
Delimitación: Al frente limita con la calle Tenorio, por el lateral izquierdo con las parcelas 66836-03 y 66836-02, por la trasera limita con el Sitio natural de Tajo, y por el lateral derecho con el Sitio natural de Tajo y con la parcela 66836-05
Denominación: -

DESCRIPCIÓN

Tipología: Entre medianeras
Uso global: Residencial
Uso pormenorizado: -
Superficie parcela: 343,78 m²

Nº de plantas: 3
Nº de viviendas (OVC): Ver tablas
Propiedad: Privada
Estado de conservación: Bueno

Reseña descriptiva: Edificación cuyo proyecto firma el arquitecto Pedro Alonso Gutiérrez, en el año 1905. de estilo modernista y fachada simétrica con crujías de edificación paralelas a la calle y patio interior. Presenta gran desarrollo en fachada y huecos a modo de balcones en segunda planta y huecos simples en la tercera. Exteriormente la fachada presenta decoración a base de elementos florales que enmarcan los huecos, así como un importante trabajo de forja en los balcones. El conjunto se cierra en altura con un pequeño pretil en celosía modulado con pináculos. Volumen compacto que destaca frente a las casas aledañas

Observaciones: Aunque la arquitectura modernista se desarrolla de forma principal en el barrio de El Mercadillo, existen otros inmuebles de este estilo en el Conjunto Histórico, siendo este el más representativo de La Ciudad

VALORACIÓN PATRIMONIAL

Valores propios, valores de posición y valores de contexto

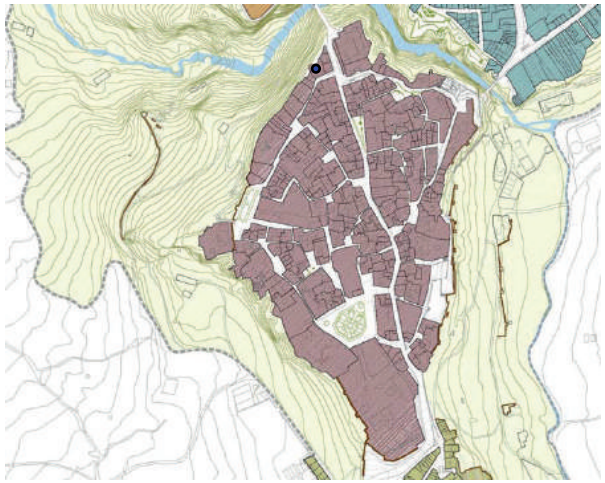
ANTECEDENTES DE PROTECCIÓN

Vigentes:
Ley 16/1985 PHE; Ley 1/1991 PHA: Carece
Carta Arqueol. Municipal (2003): Consultar plano 3.6 (I, II y III)

Planeamiento (no aprobados):
Avance Plan Especial (1993): Prt. Arquitectónica 2
Expediente de Cumplimiento: Grd. Protección B

PROTECCIÓN P E C H

Área de ordenanza: La Ciudad
tratamiento especial medianeras: No
tratamiento especial cubiertas: No
Nivel de Protección: C
Grado de Intervención: GRADO 1, 2, 3, 4 ó 5 / Zona arqueológica: consultar plano 16.3
Protección de Usos: Uso permitido: Residencial / Uso compatible: -
Comentarios: El grado de intervención depende de si tiene o no agotada su edificabilidad



SITUACIÓN EN EL ÁREA DE ORDENANZA

PARCELA

IMAGEN EXTERIOR

11 ANEXOS

11.1. Fichas Catálogo

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Manzana Catastral: 68823
Parcela: 15
Dirección: c/ Armiñán nº 35
Población: Ronda
Delimitación: Al frente limita con la calle Armiñán, por el lateral izquierdo con la parcela catastral 68823-14, por la trasera colinda con las parcelas 68823-04 y 68823-03, y por el lateral derecho con las parcelas 68823-02, 68823-19, 68823-16
Denominación: -

DESCRIPCIÓN

Tipología: Entre medianeras
Uso global: Residencial
Uso pormenorizado: -
Superficie parcela: 391,45 m²

Nº de plantas: 2
Nº de viviendas (OVC): Ver tablas
Propiedad: Privada
Estado de conservación: Bueno

Reseña descriptiva: Casa de corte burgués y fachada simétrica con crujías de edificación paralelas a la calle y patio interior. Presenta un desarrollo en fachada con huecos cerrados mediante arcos de medio punto, tanto el de la puerta principal como los del cuerpo superior. Cerrando el conjunto un antepecho. Volumen compacto que emplea solución de cubierta plana

Observaciones: En la manzana existen elementos arqueológicos relevantes

VALORACIÓN PATRIMONIAL

Valores propios, valores de posición y valores de contexto

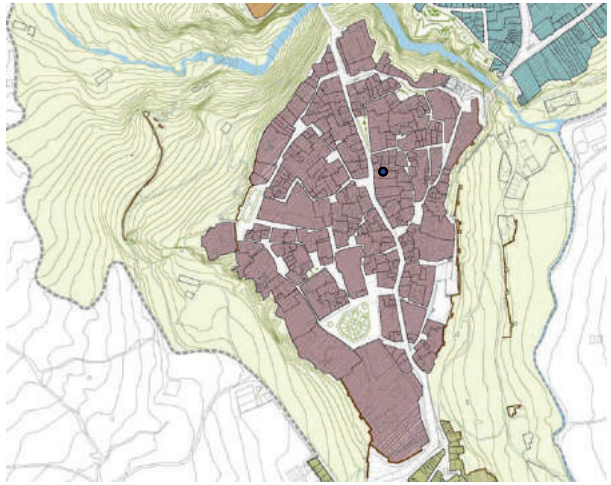
ANTECEDENTES DE PROTECCIÓN

Vigentes:
Ley 16/1985 PHE; Ley 1/1991 PHA: Carece
Carta Arqueol. Municipal (2003): Consultar plano 3.6 (I, II y III)

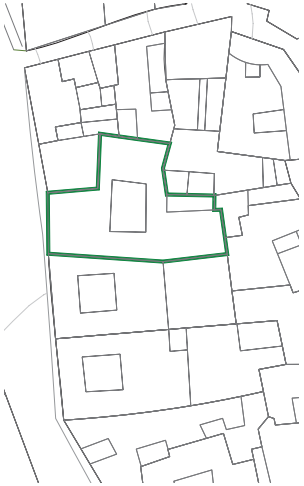
Planeamiento (no aprobados):
Avance Plan Especial (1993): Prt. Arquitectónica 2
Expediente de Cumplimiento: Grd. Protección B

PROTECCIÓN P E C H

Área de ordenanza: La Ciudad
tratamiento especial medianeras: No
tratamiento especial cubiertas: No
Nivel de Protección: C
Grado de Intervención: GRADO 1, 2, 3, 4 ó 5 / Zona arqueológica: consultar plano 16.3
Protección de Usos: Uso permitido: Residencial / Uso compatible: Terciario comercial
Comentarios: El grado de intervención depende de si tiene o no agotada su edificabilidad



SITUACIÓN EN EL ÁREA DE ORDENANZA



PARCELA

IMAGEN EXTERIOR

11 ANEXOS

11.1. Fichas Catálogo

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Manzana Catastral: Carece
Parcela: Carece
Dirección: Ladera oeste
Población: Ronda
Delimitación: Este conjunto se encuentra disperso en la ladera oeste, junto al río Guadalevín, en su orilla izquierda, entre la proyección del Puente Nuevo y el límite de la delimitación del Conjunto Histórico
Denominación: Molinos del Tajo (conjunto de 8 molinos)

DESCRIPCIÓN

Tipología:	Molinos y estructuras hidráulicas anejas	***Nº de plantas:***	1/ 2/ 3
Uso global:	Industrial	***Nº de viviendas:***	-
Uso pormenorizado:	-	***Propiedad:***	Pública
Superficie parcela:	Entre 56,87 m ^{2} y 215,10 m^2	***Estado de conservación:***	Regular

Reseña descriptiva: Una decena de edificaciones aisladas comprende este conjunto de la molinería fluvial rondeña, situado en la margen izquierda del Guadalevín, tras salvar el estrechamiento del Tajo y en la apertura a la Hoya.
Constituyen una imagen característica del paisaje preindustrial de la periferia de La Ciudad. Sus estructuras son de fábrica, con sencillas crujías y cubiertas a dos aguas que se encuentran generalmente en alberca. Se encuentran entre el cauce y el espacio del Albacar, por debajo de la cota del Arco del Cristo o Puerta de los Molinos. En general se alimentan de la acequia izquierda, trazada poco antes del Puente Nuevo y que también da lugar a unas pequeñas centrales eléctricas. Una central está muy próxima al puente y otra, la de San Miguel, se encuentra entre los propios molinos, probablemente adaptando una antigua estructura. Aún se conserva su rótulo de azulejos blancos con letras negras. San Miguel fue la primera central verdaderamente operativa, desde 1898, para el suministro de la ciudad por concesión en 1896 a Camilo Granados García, tras un primer intento infructuoso promovido por Carlos de la Cuadra. No lejos de los molinos permanece una estación eléctrica de Sevillana-Endesa, que aprovecha un salto de agua creado mediante el correspondiente taladro en la roca de la orilla derecha del Tajo. Sevillana está presente en Ronda desde 1933, sucediendo a las empresas de Granados, Rondeña de Electricidad (1906) e Hidroeléctrica de Cañamero (1916), entre otras. Se calcula que fueron catorce a principios del siglo XX. En 1917 un desprendimiento causo daños en varios de ellos por lo que se aceleró su desuso. Los molinos se encuentran abandonados desde hace tiempo, aunque se promovió en 2001 la rehabilitación de alguno de ellos por parte de la Escuela Taller de los Molinos del Tajo, con proyectos del arquitecto Pedro Enrique Santos Buendía. Algunos molinos se han intervenido de forma inconclusa, particularmente elementos situados en las cotas más bajas.

Observaciones: Los molinos nº 2, 3 y 4 han sido objetos de un proyecto de reforma para su transformación en albergue juvenil que no ha sido ejecutado

VALORACIÓN PATRIMONIAL

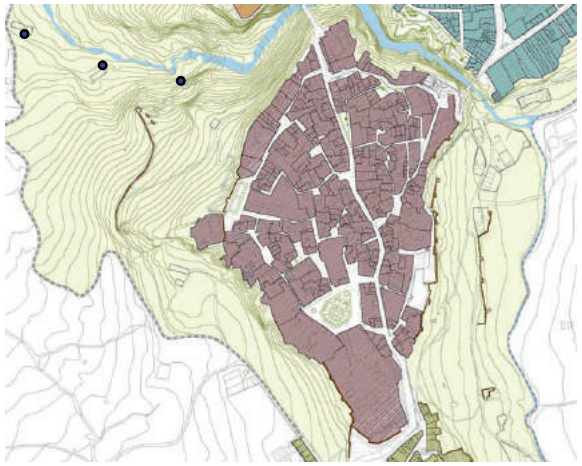
Valores propios, valores de posición y valores de contexto, valores arqueológicos e industriales, valores etnológicos, valores paisajísticos

ANTECEDENTES DE PROTECCIÓN

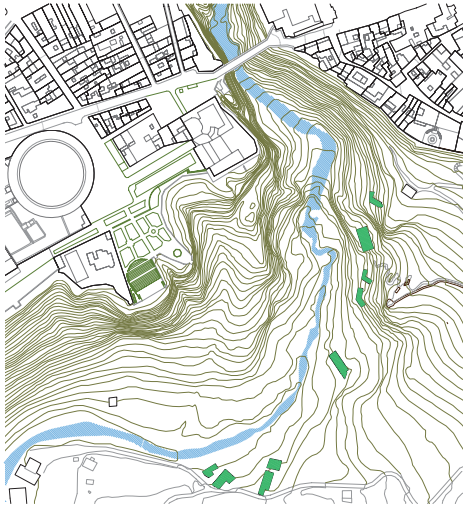
Vigentes:		***Planeamiento (no aprobados):***	
Ley 16/1985 PHE; Ley 14/2007 PHA:	Carece	***Avance Plan Especial (1993):***	Carece
Carta Arqueol. Municipal (2003):	BI Arqueológico. Riesgo: Alto	***Expediente de Cumplimiento:***	Carece

PROTECCIÓN P E C H

Área de ordenanza: Laderas
tratamiento especial medianeras: No
tratamiento especial cubiertas: Sí
Nivel de Protección: A
Grado de Intervención: GRADO 1, 2 / Zona arqueológica tipo 1
Protección de Usos: Uso permitido: Equipamiento cultural / Uso compatible: Equipamiento social
Comentarios: Se propone su inscripción como BIC LUGAR DE INTERÉS ETNOLÓGICO



SITUACIÓN EN EL ÁREA DE ORDENANZA



PARCELA

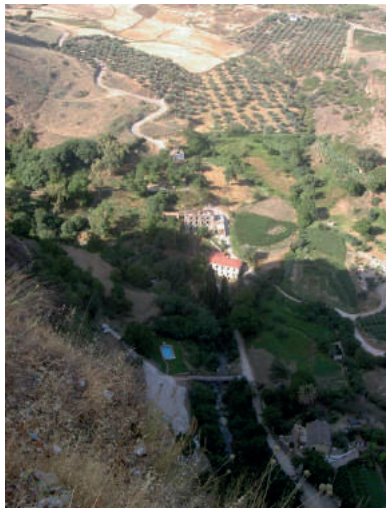


IMAGEN EXTERIOR

11 ANEXOS Y BIBLIOGRAFÍA

11.1. Fichas Catálogo

Mesa de Participación

Fecha: 28 de Diciembre de 2020

Relación de Asistentes (representantes de)**:**

- Concejal de Urbanismo
- Vicepresidenta María Vicente (El Fuerte)
- Delegado de Participación Ciudadana
- Delegado de Urbanismo
- Delegada de Vivienda
- Juan Carlos García de los Reyes (director del PMVS de Ronda)
- Concejala de las pedanías (Alicia)
- Urbano Muñoz
- Marco Antonio Formoso Ruiz (La Planilla
- Manuel García (La Ciudad).
- Juan de la Roca (Barriada de la Harinera)
- Salvador Jiménez González (B. de la Harinera)
- Circulo Extra

Charla distendida post mesa de participación

Temáticas abordadas:

- Presentación del Plan: Se expone en lo que consiste el Plan a los presidentes de las asociaciones de viviendas, así como se presenta la encuesta de participación ciudadana.

- Exposición de metodología a seguir para la redacción del PMVS

- Plan Vive 2020 - 2030: Actualización de las políticas de vivienda (incuídas situación covid19), el plan trata de detectar todas las necesidades en materia de vivienda.

- Vulnerabilidad residencial: Tratar de dar solución coherente y posible a los edificios en ruina, así como aquellas viviendas calificadas como precarias.

- La Planilla: Problemática generalizada como urbanización en isla, problemas de aguas, nuevas zonas de esparcimiento/paseo...

- Conjunto Histórico: problemática para recibir ayudas, problemas de accesibilidad, motor económico, deberes de conservación.

- La Dehesa: recuperar la vivienda vacía, problemas de desahucio

Conclusión/es:

- Todos los particulares deben cumplir con el deber d conservación de sus viviendas, así como se aclara que todas las ayudas recibidas van en beneficio de las familias de Ronda.

- Programas de la Junta / Plan Vive: Se procederá a realizar análisis de todos y cada uno de ellos, adscribiéndose en todos los casos que sea posible.

- Rehabilitación: Se prestará especial atención al patrimonio ubicado en el casco histórico

- La Planilla: Desde la redacción de nuevo planeamiento se puede dar solución a gran parte de los problemas urbanísticos

- Suelos públicos o edificios públicos: se espera la recepción de documentación.

- Conjunto Histórico, hacer uso en su máxima extensión de las posibilidades que brinda el nuevo Plan Vive. Esto conlleverá la incentivación de realizar inspeccions técnicas, que los solares se edifiquen, y aumente el número de rehabilitaciones

11 ANEXOS Y BIBLIOGRAFÍA

11.2. Plan de Participación Ciudadana

Se recoge aquí un resumen de las reuniones establecidas con los delegados del Ayuntamiento. Todas las reuniones han comenzado con una breve presentación, por parte del director del equipo redactor, Juan Carlos García de los Reyes. En ella se ha explicado

- La importancia del PMVS
- Es primordial hacer uso de esta herramienta para regular aspectos que no queremos dejar en manos de futuras interpretaciones.
- Algunas actuaciones podrán facilitar solicitar ayudas o subvenciones.

Se ha indicado la importancia de considerar que en el PMVS tienen que participar todas las áreas del Ayuntamiento implicadas.

Las reuniones celebradas han sido las siguientes:

2020/11/24: Urbanismo (delegado: **Jesús Ignacio Vázquez García** y **Diego Gutierrez Tejada**, Asesor de Urbanismo , Dirección administrativa del Plan

Temáticas

- Resumen de programas
- Determinaciones Plan VIVE en Andalucía
- Propuesta de contenido- Guión
- Fuentes de Información

2020/12/9, Telemática Urbanismo (delegado: **Jesús Ignacio Vázquez García** y **Diego Gutierrez Tejada**, Asesor de Urbanismo , Dirección administrativa del Plan.

- Propuesta de modelo de participación ciudadana

2020/12/17: Urbanismo (delegado: **Jesús Ignacio Vázquez García** y **Diego Gutierrez Tejada**, Asesor de Urbanismo , Dirección administrativa del Plan

Temáticas

- Tramitación Administrativa
- Cuestionarios de participación ciudadana: Se definen los soportes para llegar a más rango de ciudadanía, así como se estudian los métodos de difusión óptimos.
- Se solicitán datos de Gestión relacionados con la vivienda a la delegación de Protección Social.
- Se solicita el Inventario de titularidad pública para su estudio e inclusión en programas de rehabilitación.

11 ANEXOS Y BIBLIOGRAFÍA

11.2. Plan de Participación Ciudadana

Las respuestas de las preguntas que componen la encuesta, permiten tanto al Ayuntamiento como al equipo de técnicos, conocer y comprender con mayor profundidad cuales son los problemas, las aspiraciones y los deseos que los ciudadanos, representados por sus principales colectivos, tienen sobre la vivienda en Ronda y cómo quieren que sea en el futuro.

El contenido del cuestionario trata preguntas de diferentes temáticas, los principales son:

- La vivienda en su contexto municipal.
- Estado del parque de viviendas.
- Tipologías
- Datos demográficos asociados a inmuebles
- Vivienda Protegida

Este cuestionario, ha estado a disposición de los durante 2 meses, desde el día 11/01/2021 hasta el día 29/01/2021, inclusive.

Los cuestionarios, pudieron ser depositados en soporte físico en el Servicio de Atención al Ciudadano (SAC) del ayuntamiento de Ronda, enviados por correo electrónico al equipo redactor, o bien, rellenados de manera online en el siguiente enlace:

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdGR-2FM6dP-i2HmZQjmeeiYo_cN93JNecS93CGya_OFh-j6xJw/viewform?edit2=2_ABaOnufQSFsPVl_X1e5lx-QIX0Z0j0xSwKHfRfv4P6wzF0bidRF8S38OhQeB9p3U-jdv0PcgxBS-3YjNxF

Posteriomente se procedió al recuento y valoración de los cuestionarios, no habiéndose recibido ninguna encuesta recibida por cualquiera de los medios habilitados, por tanto ha sido imposible extraer resultados con los que completar el Análisis y Diagnóstico.

A continuación se adjunta la encuesta realizada.

gr arquitectos
García de los Reyes Arquitectos Asociados SL

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RONDA

Encuesta de la situación de la vivienda en el Municipio de Ronda.

Instrucciones.

El siguiente cuestionario es completamente anónimo tiene fines exclusivamente estadísticos.
Responda marcando con una X la respuesta que crea más acertada a su situación concreta en cada caso. Cuando tenga que escribir algo, hágalo con letra mayúscula y clara.

1. ¿Dónde vive? (Indicar calle / barriada)	

2. ¿Es su vivienda de obra nueva o de segunda mano?	
	Obra nueva
	Segunda mano

3. ¿Cuánto tiempo lleva viviendo en ella?	

4. ¿Qué antigüedad tiene su vivienda?	
	Más de 50 años
	Entre 50-30 años
	Entre 30-10 años
	Menos de 10 años

5. ¿Ha realizado alguna obra de rehabilitación o reforma en su vivienda en los últimos 10 años?	
	Sí
	No

Avda. Constitución 18 Portal 2, Bajo 18012 GRANADA Tlf: 958804677 WEB: www.gr-arquitectos.com Email: garciadelosreyes@gr-arquitectos.com

11 ANEXOS Y BIBLIOGRAFÍA

11.2. Plan de Participación Ciudadana

6. ¿Cuántas personas viven en la vivienda de forma habitual?	
	Una
	Dos
	Tres
	Cuatro
	Cinco
	Más de Cinco

7. ¿Cuántas familias conviven en su vivienda?	
	Una
	Dos
	Tres
	Más de tres

8. ¿Tipología de vivienda?	
	Unifamiliar aislada
	Unifamiliar adosada
	Bloque de viviendas
	Otros: Unifamiliar tradicional (casco urbano), casa de vecinos,...

9. ¿Se encuentra su vivienda de una zona regularizable?	
	Sí
	No

10. ¿Cuántos dormitorios tiene su vivienda?	
	Una
	Dos
	Tres
	Cuatro
	Cinco
	Más de Cinco.

11. ¿Vive usted en una vivienda protegida?	
	Sí
	No

12. Posee su vivienda:	
	En propiedad
	En alquiler
	Alquiler con opción a compra
	Cesión de usos
	Otros:

13. En caso de vivir de alquiler, ¿Cuánto paga al mes?	
	Menos de 200€
	Entre 200-400€
	Más de 400€

14. En caso de ser propietario, ¿tiene hipoteca vinculada a la vivienda?		
	Sí	
	No	
En caso afirmativo, indique la cuota mensual		Euros.

15. ¿Es usted propietario de otras viviendas en el municipio?	
	Sí
	No
En caso afirmativo ¿qué uso le da a la vivienda?	
	Segunda Residencia
	Alquilada
	Vacía
En caso de "Vacía" ¿estaría dispuesto a alquilarla?	
	Sí
	No

16. ¿Algún miembro de su unidad familiar busca nueva vivienda para independizarse?	
	Sí
	No
En caso afirmativo, estaría interesado en:	
	Venta
	Alquiler
	Alquiler con opción a compra
	Vivienda social

¿Qué cuota mensual podría afrontar en esa nueva vivienda?	
	Menos de 200€
	Entre 200-400€
	Más de 400€

17. ¿Sabe que existe un Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida?	
	Sí
	No
En caso afirmativo, ¿sabe dónde se ubica?	
	Sí
	No

18. ¿Conoce los recursos municipales de ayuda a la vivienda?	
	Sí
	No

19. ¿Ha sido beneficiario de algunos de los programas de ayudas municipales de vivienda?	
	Sí
	No
En caso afirmativo, indique qué ayuda:	
	Alquiler de vivienda
	Rehabilitación
	Pago de hipoteca de vivienda habitual

20. ¿En caso de requerir una intervención en su vivienda, ¿qué tipo de rehabilitación necesita?	
	Accesibilidad para personas mayores y/o discapacitados
	Adecuación de cocina o baño
	Impermeabilización o arreglo de cubierta
	Envolventes (humedades en fachada, carpintería exterior, aislamientos, etc)
	Rehabilitación integral

21. Si su vivienda se encuentra en un bloque, ¿dispone de ascensor?	
	Sí
	No

22. Deficiencias detectadas en el interior de la vivienda. Marque 3 como máximo	
	Accesibilidad
	Humedades
	Goteras
	Poca ventilación / Falta de luz natural
	Aislamiento térmico
	Problemas en las ventanas
	Falta presión en la red de agua
	Suelo resbaladizo

Avda. Constitución 18 Portal 2, Bajo 18012 GRANADA Tlf: 958804677 WEB: www.gr-arquitectos.com Email: garciadelosreyes@gr-arquitectos.com

23. Deficiencias detectadas en el entorno de la vivienda. Marque 3 como máximo	
	Exceso de ruidos (tráfico, vecinos, etc)
	Malos olores continuos (industria, comercio, basuras, etc)
	Asfalto deficiente o inexistente
	Deficiencias en el alcantarillado
	Solares sucios
	Malas comunicaciones, calles cortadas, etc
	Falta de espacios verdes
	Chabolismo

SUGERENCIAS:

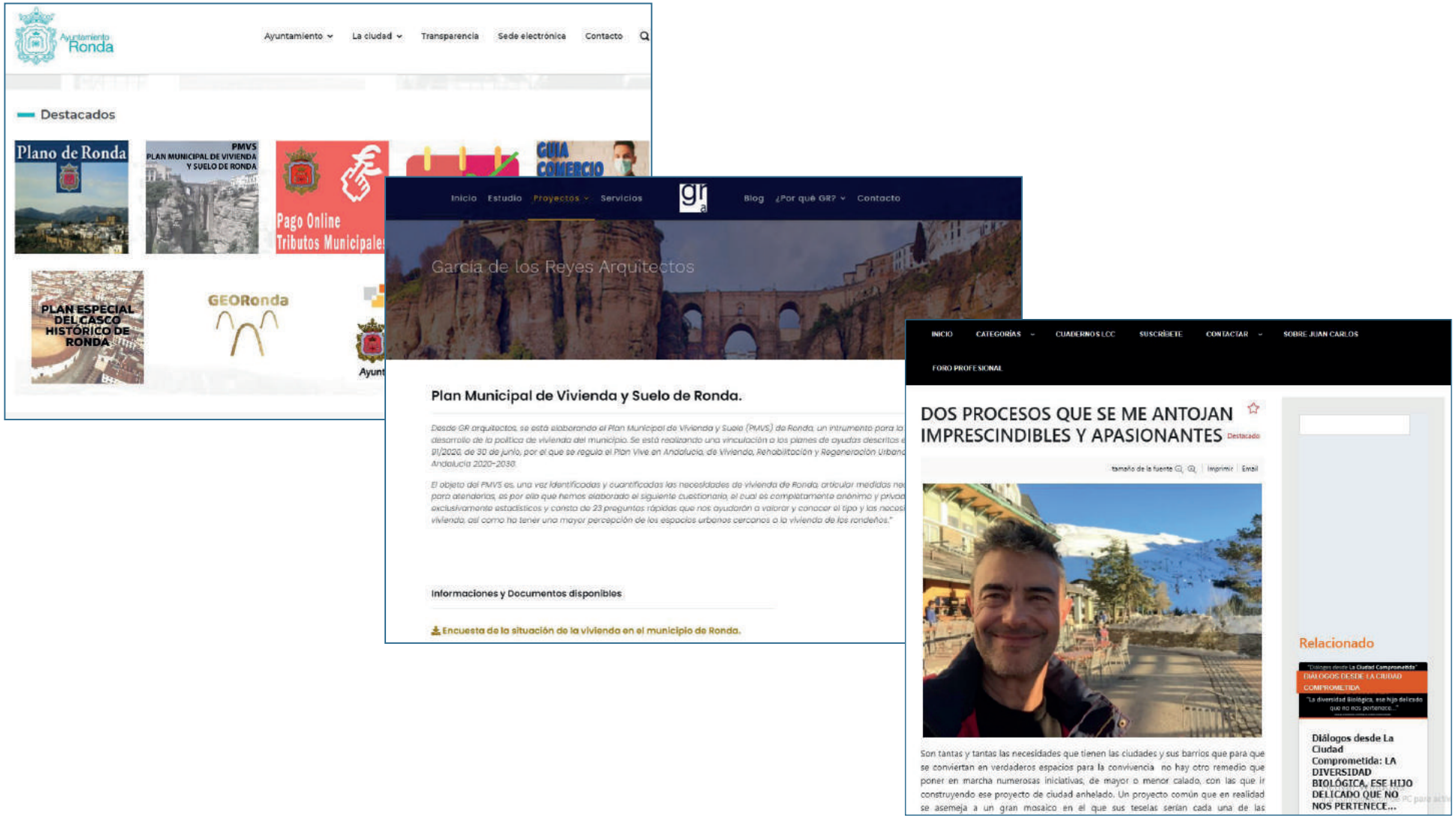
Gracias por su colaboración.

Avda. Constitución 18 Portal 2, Bajo 18012 GRANADA Tlf: 958804677 WEB: www.gr-arquitectos.com Email: garciadelosreyes@gr-arquitectos.com

11 ANEXOS Y BIBLIOGRAFÍA

11.2. Plan de Participación Ciudadana

Difusión WEB



11 ANEXOS Y BIBLIOGRAFÍA

11.3. Bibliografía

Fuentes de Información:

- AGUAYO DE HOYOS, Pedro y CASTAÑO AGUILAR, José Manuel (2003): "La ciudad islámica de Ronda: una visión desde la arqueología urbana", Mainake, 25, págs. 203-227.
- Borrador + DIE . Innovación del PGOU con Contenido de Protección del Conjunto Histórico de Ronda. 2020
- Borrador PMVS de Ronda. 2017
- FAJARDO DE LA FUENTE, A. et al. (2002): Información y diagnóstico territorial y urbanístico de la Serranía de Ronda. Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo Consejería de Obras Públicas y Transportes. Sevilla.
- FERNÁNDEZ CACHO, Silvia et al. (2010): Paisajes y patrimonio cultural en Andalucía. PH cuadernos 27, 2 vols. Consejería de Cultura. Junta de Andalucía.
- Guía- Modelo para la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda Suelo. Junta de Andalucía
- Informe sobre la situación actual de los Molinos ubicados en la ladera de la margen izquierda del río Guadalevín aguas abajo del Puente Nuevo. Ayuntamiento de Ronda
- Instituto de Estadísitica y Cartografía de Andalucía. Datos e Información relevante para la política municipal de vivienda. Málaga.
- Instituto Nacional de Estadística (INE)
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.
- LOBO MANZANO, Luis (1978): "Estructura Urbana de Ronda", Jábega, 22, págs. 8-14. Centro de Estudios de la Diputación de Málaga.
- LOZANO GUTIÉRREZ, Federico (2005): Historia de Ronda. Real Maestranza de Caballería de Ronda.
- ORTIZ CÓRDOBA, José (2013): "Las ciudades romanas de la Serranía de Ronda: fuentes para su estudio", Arqueología y Territorio nº 10, pp. 73-86.
- Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificada por la Orden de 12 de febrero de 2020.
- Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio.
- RESOLUCIÓN de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de Urbanismo, por la que se dispone la publicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Málaga. BOJA nº 69 de 9 de abril de 2007.
- PEPRI Casco Histórico de Ronda.1 991
- Plan General de Ordenación Urbana de Ronda. 1991. Ayuntamiento de Ronda.
- Aprobación Inicial. Plan General de Ordenación Urbanística de Ronda. 2012. Ayuntamiento de Ronda.
- Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA de Ronda. 2 010. Ayuntamiento de Ronda.
- Sede Electrónica del Catastro.
- Artículo 150 de la Ley 7/2002 LOUA "Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación".