



NORMATIVA URBANISTICA

NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS

INDICE

CAPITULO I	DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	6	CAPITULO III	CONDICIONES DE LAS FACULTADES DE URBANIZAR Y EDIFICAR	11
	DEL AMBITO, APLICACIÓN, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL.	6		EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	11
ARTÍCULO 1.1.	ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN ESPECIAL.	6	ARTÍCULO 3.1.	DISPOSICIONES GENERALES DE LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	11
ARTÍCULO 1.2.	DOCUMENTOS DEL PLAN ESPECIAL.	6		EJECUCION DE LA EDIFICACION.	11
ARTÍCULO 1.3.	CARÁCTER VINCULANTE DEL PLAN ESPECIAL	7	ARTÍCULO 3.2.	DISPOSICIONES GENERALES DE LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	11
ARTÍCULO 1.4.	VIGENCIA DEL PLAN ESPECIAL	7	ARTÍCULO 3.3.	EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.	12
ARTÍCULO 1.5.	LA REVISIÓN DEL PLAN DE ETAPAS	7		DE LOS ACTOS DE INTERVENCION EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES	12
ARTÍCULO 1.6.	LA MODIFICACIÓN DE LA PREVISIONES DEL PLAN	7	ARTÍCULO 3.4.	DISPOSICIONES GENERALES DE LOS ACTOS DE INTERVENCIÓN EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES.	12
ARTÍCULO 1.7.	CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DEL PLAN.	8	ARTÍCULO 3.5.	ACTOS SUJETOS A LICENCIA.	12
	RÉGIMEN JURÍDICO Y DE APROVECHAMIENTOS DEL PLAN ESPECIAL	8	ARTÍCULO 3.6.	LICENCIA DE OBRAS.	13
ARTÍCULO 1.8.	DISPOSICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN JURÍDICO Y DE APROVECHAMIENTOS DEL PLAN ESPECIAL.	8	ARTÍCULO 3.7.	LICENCIA DE DEMOLICIÓN.	14
CAPITULO II	DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL	8	ARTÍCULO 3.8.	PECULIARIDADES DE LA LICENCIA DE OBRAS MENORES.	14
	DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	8	ARTÍCULO 3.9.	LICENCIA DE EDIFICIOS CATALOGADOS.	15
ARTÍCULO 2.1.	COMPETENCIA.	8	ARTÍCULO 3.10.	TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.	15
ARTÍCULO 2.2.	EL PLAN DE ETAPAS.	8	CAPITULO IV	DEFINICIÓN Y REGULACIÓN DE USOS.	17
ARTÍCULO 2.3.	APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES Y PREVISIONES.	9		REGIMEN GENERAL DE USOS.	17
ARTÍCULO 2.4.	ESTUDIOS DE DETALLE.	9	ARTÍCULO 4.1.	DISPOSICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN GENERAL DE USOS.	17
ARTÍCULO 2.5.	EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	9		DEFINICIÓN DE USOS	17
	GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL	9	ARTÍCULO 4.2.	DISPOSICIONES GENERALES DE LA DEFINICIÓN DE USOS.	17
ARTÍCULO 2.6.	DISPOSICIONES GENERALES DEL RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANÍSTICA.	9		REGULACIÓN DE USOS	18
	MEDIDAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.	9	ARTÍCULO 4.3.	DISPOSICIONES GENERALES DE LA REGULACIÓN DE USOS.	18
ARTÍCULO 2.7.	ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRADA.	9	ARTÍCULO 4.4.	REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO.	18
ARTÍCULO 2.8.	PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN	9	CAPITULO V	MEDIDAS SINGULARES DE PROTECCIÓN	18
ARTÍCULO 2.9.	MEDIDAS DE APOYO MUNICIPAL A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.	10		ARTÍCULO 5.1. DEFINICIÓN.	18
ARTÍCULO 2.10.	MEDIDAS DE APOYO MUNICIPAL A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.	10	ARTÍCULO 5.2.	USOS.	18
			ARTÍCULO 5.3.	PARCELARIO.	18
			ARTÍCULO 5.4.	DECORO DE LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES.	19
			ARTÍCULO 5.5.	REGULACIÓN DE LOS CARTELES Y OTROS MEDIOS DE PUBLICIDAD EN LOS EDIFICIOS.	19

ARTÍCULO 5.6. MEDIDAS EXCEPCIONALES.	19	CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO	23
ARTÍCULO 5.7. DESCONTAMINACIÓN VISUAL O PERCEPTIVA.	19	ARTÍCULO 7.7. GENERALIDADES	23
ARTÍCULO 5.8. DEL SITIO HISTÓRICO	19	ARTÍCULO 7.8. DE LOS MATERIALES PARA PAVIMENTACIONES.	24
ARTÍCULO 5.9. DE LAS EDIFICACIONES DEL SITIO HISTÓRICO	20	ARTÍCULO 7.9. ELEMENTOS DE MOBILIARIO URBANO.	24
CAPITULO VI NORMATIVA GENERAL DE EDIFICACIÓN	21	CAPITULO VIII NORMATIVA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN.	27
DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE EDFICACIÓN	21	DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO.	27
ARTÍCULO 6.1. DISPOSICIÓN GENERAL.	21	ARTÍCULO 8.1. DISPOSICIÓN GENERAL.	27
CRITERIOS GENERALES DE MEDICIÓN Y DETERMINACIONES	21	DELIMITACIÓN DE ZONAS.	27
ARTÍCULO 6.2. DISPOSICIÓN GENERAL.	21	ARTÍCULO 8.2. CENTRO HISTÓRICO.	27
ARTÍCULO 6.3. EXCEPCIONES EN LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS.	21	ARTÍCULO 8.3. CRECIMIENTO HISTÓRICO.	27
CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD	21	ARTÍCULO 8.4. URBANIZACIONES.	27
ARTÍCULO 6.4. DISPOSICIÓN GENERAL.	21	OBJETIVOS DE LA ORDENANZAS.	27
CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES	21	ORDENANZAS PARA EL CASCO HISTORICO.	28
ARTÍCULO 6.5. DISPOSICIÓN GENERAL.	21	ARTÍCULO 8.5. DEFINICIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA ORDENANZA	28
CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD	22	ARTÍCULO 8.6. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.	28
ARTÍCULO 6.6. DISPOSICIÓN GENERAL.	22	ARTÍCULO 8.7. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.	30
CAPITULO VII NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACION	22	ARTÍCULO 8.8. EDIFICACIONES EXISTENTES NO AJUSTADAS A ORDENANZA.	35
DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES	22	ARTÍCULO 8.9. CONDICIONES DE USO.	35
SISTEMA VIARIO DEL CASCO DE MARO. DETERMINACIONES	22	ARTÍCULO 8.10. APARCAMIENTOS.	35
ARTÍCULO 7.1. DEFINICIÓN.	22	ORDENANZAS PARA LA ZONA DE CRECIMIENTO DEL CASCO.	36
ARTÍCULO 7.2. TIPOS DE VÍAS.	22	ARTÍCULO 8.11. DEFINICIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA ORDENANZA	36
ARTÍCULO 7.3. CONDICIONES DE DISEÑO DE LA RED VIARIA.	23	ARTÍCULO 8.12. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.	36
ARTÍCULO 7.4. CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS ACERAS.	23	ARTÍCULO 8.13. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.	37
DETERMINACIONES SOBRE EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.	23	ARTÍCULO 8.14. EDIFICACIONES EXISTENTES NO AJUSTADAS A ORDENACIÓN.	42
ARTÍCULO 7.5. DEFINICIÓN.	23	ARTÍCULO 8.15. CONDICIONES DE USO.	42
ARTÍCULO 7.6. CONDICIONES DE DISEÑO.	23	ARTÍCULO 8.16. APARCAMIENTOS.	42

ORDENANZAS PARA LA ZONA DE URBANIZACIONES.	43	PROTECCION ARQUEOLOGICA	55
ARTÍCULO 8.17. DEFINICIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA ORDENANZA	43	ARTÍCULO 11.1. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO	55
ARTÍCULO 8.18. CONDICIONES DE ORDENACIÓN.	43	ARTÍCULO 11.2. NIVELES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	55
ARTÍCULO 8.19. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.	43	NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.	56
ARTÍCULO 8.20. EDIFICACIONES EXISTENTES NO AJUSTADAS A ORDENACIÓN.	45	ARTÍCULO 11.3. DISPOSICIONES GENERALES	56
ARTÍCULO 8.21. CONDICIONES DE USO.	45	ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA	56
ARTÍCULO 8.22. APARCAMIENTOS.	45	ARTÍCULO 11.4. ZONA DE GRADO I. "PROTECCIÓN INTEGRAL".	56
ORDENANZAS PARA LA ZONA DE DOTACIONES.	45	ARTÍCULO 11.5. ZONA DE GRADO II "PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA".	56
ARTÍCULO 8.23. AMBITO DE APLICACIÓN.	45	ARTÍCULO 11.6. ZONA DE GRADO III "VIGILANCIA ARQUEOLÓGICA".	56
ARTÍCULO 8.24. CONDICIONES PARTICULARES DE INTERVENCIÓN.	45	PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA.	57
ARTÍCULO 8.25. OBRAS PERMITIDAS.	46	NIVELES DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA Y CONDICIONES DE INTERVENCIÓN.	57
CONDICIONES PARTICULARES DE OTRAS CALIFICACIONES NO RESIDENCIALES.	46	ARTÍCULO 11.7. NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL (GRADO I).	57
ARTÍCULO 8.26. CONDICIONES PARTICULARES PARA CALIFICACIONES PUNTUALES DE USO NO RESIDENCIAL.	46	ARTÍCULO 11.8. NIVEL PROTECCIÓN GLOBAL (GRADO II).	58
CAPITULO IX RUINA Y DEMOLICIONES	46	ARTÍCULO 11.9. NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL (GRADO III).	58
RUINA.	46	ARTÍCULO 11.10. NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (GRADO IV).	59
ARTÍCULO 9.1. CONDICIONES GENERALES.	46	ARTÍCULO 11.11. INTERVENCIONES SINGULARES.	59
DEMOLICIONES.	47	PROTECCIÓN ETNOLOGICA.	60
ARTÍCULO 9.2. CONDICIONES GENERALES.	47	ARTÍCULO 11.13. CONSIDERACIONES GENERALES.	60
CAPITULO X NORMAS DE REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	47		
DETERMINACIONES GENERALES.	47		
ARTÍCULO 10.1. DISPOSICIÓN GENERAL.	47		
REGIMEN Y REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES POR CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.	47		
ARTÍCULO 10.2. CONTENIDO Y APLICACIÓN.	47		
ARTÍCULO 10.3. NORMAS Y FICHAS DE REGULACIÓN DE USOS POR ZONAS DE SUELO.	48		
CAPITULO XI NORMAS DE PROTECCIÓN	55		
REGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN	55		
CATÁLOGO	55		

CAPITULO I DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

DEL AMBITO, APLICACIÓN, VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL.

Artículo 1.1. Ámbito territorial del Plan Especial.

1. El Plan Especial de Protección del Paraje Pintoresco de Maro, PEP de Maro, es el instrumento de ordenación y protección del ámbito delimitado como tal en los planos de ordenación; en razón a tal, los instrumentos de ordenación que se formulen en desarrollo del mismo así como todo tipo de obras, edificaciones o actuaciones sobre el territorio delimitado observarán necesariamente las previsiones de este.
2. El presente Plan Especial se ajusta, entre otras, a las siguientes disposiciones:
 - a. Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre de 2.002, así como las normas reglamentarias generales a que la misma remite.
 - b. Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - c. Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
 - d. Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
 - e. Plan General de Ordenación Urbana de Nerja, aprobado definitivamente el 12 de abril de 2000. BOP de 11 de mayo de 2000.
3. El presente Plan Especial es, fundamentalmente, un Plan Especial de Protección del Paraje Pintoresco y por tanto una protección de los valores paisajísticos del ámbito marcado.
4. El presente Plan Especial se desarrolla sobre, suelo urbano consolidado, sin consolidar y suelo no urbanizable. Las determinaciones de este Plan Especial complementan en materia de protección a las establecidas por el PGOU de Nerja, a fin de poder conseguir los objetivos de protección indicados.

Artículo 1.2. Documentos del Plan Especial.

1. Los distintos documentos del Plan Especial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales. Dichos documentos son:
 - a. La Memoria General del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación, y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el documento básico para la interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos, o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.
 - b. La presente Normativa constituye el cuerpo específico de la ordenación y protección. Prevalece sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento. Para lo no previsto en ellos se estará a lo dispuesto en el Plan General vigente, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y normativa estatal o autonómica concordante con el Plan Especial.
 - c. El Estudio Económico y Financiero contiene la evaluación económica y asignación de las inversiones que establece el Reglamento de Planeamiento para el Plan Especial. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna el Ayuntamiento y como meramente estimativas en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión pública o privada, y a la evaluación de los costes.

- d. El Plan de Etapas determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan, tanto en el tiempo como en el espacio. Sus previsiones vinculan al Ayuntamiento de Nerja como Administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.
- e. El Catálogo de Bienes Protegidos, con su carácter de documento complementario de las determinaciones de los Planes Especiales y que contiene la relación de elementos o conjuntos que, por sus singulares valores o características, han de ser objeto de una especial protección. Este Catálogo constituye un documento independiente y autónomo, queda directamente vinculado al Plan Especial en los términos del articulado contenido en la presente Normativa.
- f. Planos de Ordenación, que tienen eficacia dispositiva.
- g. El resto de la documentación (Planos de Información, Memoria de Información y Anexos) tiene un carácter informativo, y expresa cuántos han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan Especial.

Artículo 1.3. Carácter vinculante del Plan Especial

1. Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en este Plan Especial.

Artículo 1.4. Vigencia del Plan Especial

1. El presente plan especial tendrá una duración indefinida desde su entrada en vigor, conforme a lo dispuesto en los **Art. 35** y siguientes de la **LOUA**.

Artículo 1.5. La revisión del Plan de Etapas

1. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento procederá a la revisión del Plan de Etapas del Plan Especial cada cuatro años y, en cualquier caso, cuando el Ayuntamiento u otros organismos públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en éste, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

Artículo 1.6. La modificación de la Previsiones del Plan

1. En cualquier momento se podrán alterar las determinaciones y elementos del Plan Especial. Esta alteración que revestirá la forma de Modificación de Elementos del Plan Especial, se sujetará a las mismas disposiciones que regulan la tramitación y aprobación del Plan.
2. Dada la naturaleza del Plan Especial, se hace necesario para su posible Modificación un informe preceptivo y vinculante de la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico.
3. Se deberán realizar modificaciones en los casos previstos en el **Art. 29 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía**.
4. La documentación de las modificaciones del Plan especial deberá redactarse de modo que permita la sustitución completa de cada uno de los elementos de la documentación previa que se altere, de modo que resulte un texto refundido de cada uno de ellos.

Artículo 1.7. Criterios de interpretación del Plan.

1. Las normas de este Plan se interpretarán en razón a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad del mismo expresados en la Memoria, según el sentido propio de las palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del momento en que han de ser aplicados, atendiendo al espíritu y finalidad de aquellas.
2. La interpretación del Plan Especial corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Nerja, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del Patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.
3. De existir discrepancia entre los diferentes documentos que integran el Plan Especial, se concederá mayor validez a los documentos escritos que a los planos. En las posibles discrepancias entre los documentos del Plan Especial y fichas de planeamiento: prevalecerán los documentos constitutivos del Plan Especial de Protección y Reforma Interior, teniendo las fichas un valor meramente aclaratorio y de resumen en orden a facilitar su manejo. No obstante, las fichas podrán establecer ciertas restricciones a las ordenanzas que habrán de ser tenidas en cuenta. Las determinaciones individualizadas contenidas en el Catálogo de Bienes Protegidos prevalecen sobre todas las demás.
4. En el caso de existir errores gráficos, bien en las delimitaciones de las parcelas catastrales, que pudieran influir en las catalogaciones, agregaciones, segregaciones o desagregaciones de parcelas, o en cualquier otra determinación del Plan, prevalecerá la realidad físicamente constatable, pudiendo recabar el Excmo. Ayuntamiento de Nerja, cuanta documentación estime conveniente para su comprobación.

RÉGIMEN JURÍDICO Y DE APROVECHAMIENTOS DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 1.8. Disposiciones generales del régimen jurídico y de aprovechamientos del Plan Especial.

1. El régimen jurídico y de aprovechamientos de los suelos contenidos en el ámbito de este Plan Especial vendrá determinado por lo establecido en el **Capítulo 2 RÉGIMEN JURÍDICO Y DE APROVECHAMIENTOS DEL PLAN** de las Normas del PGOU de Nerja.

CAPITULO II DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL

DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 2.1. Competencia.

1. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la administración central, autonómica y provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo 2.2. El Plan de Etapas.

1. El Plan de Etapas del Plan Especial es un documento de carácter normativo complementario de las presentes Normas que tiene por objeto: la fijación de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a largo plazo del Plan; la determinación de las prioridades en que ha de desarrollarse y el establecimiento de los plazos a que han de ajustarse las actuaciones determinadas.
2. Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse en orden a la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan Especial. Estarán sujetos al orden, prioridad y términos establecidos en el Plan de Etapas.

3. El incumplimiento de las previsiones del Plan de Etapas facultará a la Administración actuante a la vista del interés urbanístico a elegir discrecionalmente cualquiera de las siguientes opciones: formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.
4. En ningún caso la desprogramación o recalificación del suelo que obedezca a incumplimiento del Plan, podrá conferir derecho alguno de indemnización en favor del titular o titulares jurídicos del suelo salvo disposiciones especiales. La aprobación definitiva del Plan Especial implica para las intervenciones programadas por expropiación la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos.

Artículo 2.3. Aplicación de las determinaciones y previsiones.

1. En el ámbito del Plan Especial de Protección, las determinaciones y previsiones de este Plan serán de aplicación directa e inmediata sin perjuicio de que en algunos supuestos específicamente determinados, se exija la formulación de Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización. Excepcionalmente, podrán llevarse a cabo obras de emergencia si para la preservación de un bien protegido fueran precisas.

Artículo 2.4. Estudios de Detalle.

1. Para completar, o en su caso, adaptar las determinaciones del presente Plan Especial, podrán redactarse Estudios de Detalle, conforme al **Art. 15 LOUA**. Estarán sujetos a las limitaciones que en el citado artículo se expresan, manteniendo las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes y deberán contener los documentos justificativos del señalamiento de las alineaciones y rasantes así como la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
2. Todo Estudio de Detalle que se tramite en el ámbito de este Plan Especial, requerirá estar autorizados por la Administración competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 2.5. Ejecución del planeamiento.

1. La ejecución de las determinaciones del Plan Especial en su ámbito de aplicación se llevará a cabo conforme a lo especificado para la ejecución del Suelo Urbano en el PGOU de Nerja.

GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 2.6. Disposiciones generales del régimen de gestión urbanística.

1. La ejecución de las previsiones contenidas en el presente Plan Especial así como en el planeamiento que se formule en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en el **Capítulo 2.2 GESTIÓN URBANISTICA DEL PLAN ESPECIAL del PGOU** de Nerja.

MEDIDAS DE FOMENTO DE LA REHABILITACION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

Artículo 2.7. Áreas de Actuación Preferente.

1. El ámbito del núcleo urbano de Maro marcado por este Plan Especial, se considera Área de Actuación Preferente (A.A.P.), y especialmente las unidades de actuación preferente fijada en este Plan Especial, para que pueda acogerse a los beneficios que contempla el Decreto 238/85 de la Junta de Andalucía para ámbitos de estas características.

Artículo 2.8. Programas de rehabilitación

1. El Ayuntamiento, para alcanzar el más eficaz cumplimiento de los objetivos de conservación, rehabilitación y revalorización su patrimonio arquitectónico, promoverá, en colaboración con las administraciones competentes en dicha materia, la realización de Programas de Rehabilitación, donde se contemplen, entre otros factores, los que siguen:

- a. - La mejora de las condiciones higiénicas y sanitarias mínimas de los edificios existentes, y de sus instalaciones.
 - b. - La resolución de los problemas de patología de la edificación existente.
 - c. - Fomentar, dentro de las normas establecidas, la coexistencia de usos compatibles con el residencial que favorezcan la fijación de la población (talleres artesanales en las plantas bajas).
 - d. - La rehabilitación y consolidación de los edificios catalogados y sus elementos de interés dentro de las categorías de protección asignadas.
 - e. - La restauración o puesta en valor de contenidos específicos de los bienes protegidos y de sus entornos especificados en el Catalogo del Plan Especial.
 - f. - La mejora de los cuerpos traseros y medianerías vistas de la edificación, y en especial, en aquellos casos que constituyan fachada hacia espacios libres públicos.
 - g. - Estudio de elementos constructivos, materiales, texturas y colores adecuados para el tratamiento de fachadas, potenciando la utilización de rejas, balcones, zócalos y los recercados como elementos constructivos que constituyen señas de identidad del núcleo urbano de Maro.
 - h. - La rehabilitación social, cultural y económica de zonas degradadas con medidas que garanticen el mantenimiento de la población residente. En tal sentido se promoverá especialmente la intervención municipal directa para fijar a la población residente con menos recursos, proponiendo la intervención municipal en los solares y casas ruinosas abandonadas, en los casos en los que los propietarios no cumplan con su deber de edificación.
 - i. - La revitalización económica y cultural de las zonas a rehabilitar, mediante el fomento de la implantación de usos y actividades dinamizadoras, y en tal sentido, mediante la ejecución de modelos de intervención, especialmente en el campo del turístico cultural.
2. Para la consecución de estos objetivos, se deberá profundizar en el estudio del estado de conservación de los edificios, y, pormenorizadamente, de las características socioeconómicas de la población residente, para diagnosticar las necesidades en materia de rehabilitación canalizando las iniciativas públicas y/o privadas.

Artículo 2.9. Medidas de apoyo municipal a la protección del patrimonio arquitectónico.

1. El Ayuntamiento de Nerja, al objeto de potenciar las medidas de protección del patrimonio, coordinará las actuaciones destinadas a tal fin, y promoverá la puesta en valor del mismo, creando una Oficina de Rehabilitación para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, con capacidad de gestión para incentivar políticas de recuperación y revitalización urbana del patrimonio arquitectónico y los espacios urbanos ligados al mismo.
2. Dicho organismo municipal, entre sus diversos cometidos coordinará la gestión de los diversos Programas de Rehabilitación, los Programas Especiales de apoyo de la Imagen Urbana, etc.

Artículo 2.10. Medidas de apoyo municipal a la protección del patrimonio arquitectónico.

1. Las actuaciones de rehabilitación para uso residencial podrán acogerse a los préstamos cualificados o ayudas económicas directas, en los términos establecidos por la legislación vigente de aplicación sobre medidas de financiación protegidas en materia de vivienda.

2. Las condiciones de las ayudas económicas, adecuadas a las obras de conservación o restauración, se concertarán con los interesados, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las obras significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas alternativas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de las familias interesadas y el grado de utilidad social de las obras.
3. Los titulares o poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, podrán beneficiarse de las exenciones y beneficios fiscales que se establecen en la vigente legislación de protección del patrimonio, u otras legislaciones de aplicación, como fomento al cumplimiento de deberes y en compensación de las cargas que la citada legislación les impone., siempre y cuando cumplan con todas las obligaciones legales.
4. Las actuaciones en BIC o elementos inscritos en el C.G.P.H.A., podrán acogerse a los beneficios que se establecen en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio, en la forma que determine la administración competente.
5. Los edificios incluidos en el Catálogo que acompaña al presente Plan Especial, podrán acogerse a los beneficios contemplados en el R.D. 1020/1993, de 25 de junio, del Ministerio de Economía y Hacienda, relativo a las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y las construcciones, para la determinación de su valor catastral.
6. A tales efectos, los edificios protegidos dentro de los Niveles de protección integral y parcial podrán acogerse al coeficiente de reducción de dicho valor catastral.
7. Los afectados por el Nivel de protección ambiental al que corresponde el denominado como tal en el citado Real Decreto.
8. El Ayuntamiento, una vez aprobado el Plan Especial, estudiará la aprobación de una Ordenanza de carácter fiscal de apoyo a las intervenciones de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, contemplando, en su caso, reducción de las tasas e impuestos municipales, en especial de licencias y, en caso de que fuera posible, líneas de subvención que considerarán para cada intervención las circunstancias siguientes:

- El Nivel de Protección que le asigne el Plan Especial de Protección específico vigente, priorizando las intervenciones sobre edificios con mayor protección.
- El estado de conservación del inmueble.
- El grado de ocupación del edificio, priorizando las intervenciones en los de residencia permanente y habitual.
- La capacidad del inmueble de participar en alguna de las propuestas de intervención y/o regeneración urbana del Plan Especial.
- El nivel de renta de sus ocupantes, apoyando a los de renta más baja.
- La existencia de voluntad privada de intervención sobre el inmueble, encaminada a la protección de los valores del mismo.

CAPITULO III CONDICIONES DE LAS FACULTADES DE URBANIZAR Y EDIFICAR

EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 3.1. Disposiciones generales de la ejecución de la urbanización.

1. La ejecución de la urbanización del sistema viario y de espacios libres contenidos en el ámbito del presente Plan Especial, se ajustará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en el **Capítulo 3.1 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN del PGOU** de Nerja.

EJECUCION DE LA EDIFICACION.

Artículo 3.2. Disposiciones generales de la ejecución de la edificación.

1. La ejecución de la edificación en el ámbito del presente Plan Especial, se ajustará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en el **Capítulo 3.2 EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN del PGOU** de Nerja.

Artículo 3.3. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

1. Se regularán conforme lo establecido en el **Art. 34.b y DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA de la LOUA** y los **Art. 3.2.6, 3.2.7 y Capítulo 11.4 EDIFICACIONES EXISTENTES**, de las Normas del PGOU Nerja.
2. Como normativa de protección al respecto a de las situaciones de FUERA DE ORDENACION y FUERA DE ORDENANZA establecidas por el PGOU de Nerja se establece:

A.- Fuera de Ordenación

1. La calificación de fuera de ordenación no comprende los cuerpos de edificación objeto de protección según lo determinado en el Catálogo.

B.- Fuera de Ordenanza

1. Toda autorización municipal en las edificaciones en situación de FUERA DE ORDENANZA, conllevará la previa corrección por parte del solicitante de las situaciones discordantes de color de la fachada diferente al blanco y presencia de maquinaria de aire acondicionado en fachadas.
2. Podrán autorizarse la realización de obras de consolidación, conservación, reparación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance siempre que aquellos elementos discordantes con la ordenanza establecida por este Plan Especial y que se vean afectados por las obras solicitadas, sean corregidos en sus características a fin de ajustarse a la normativa de protección u ordenanza.
3. Podrán autorizarse la realización de obras de aumento de volumen siempre que la edificabilidad resultante no supere la permitida por el presente Plan Espacial y que conllevará la previa corrección por parte del solicitante de las situaciones discordantes de configuración de la cubierta de manera diferente a la indicada por la normativa de este Plan Especial.

DE LOS ACTOS DE INTERVENCION EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES

Artículo 3.4. Disposiciones generales de los actos de intervención en la actividad de los particulares.

1. Los actos de intervención en la actividad de los particulares en el ámbito del presente Plan Especial, se ajustará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en el **Capítulo 3.3 DE LOS ACTOS DE INTERVENCION EN LA ACTIVIDAD DE LOS PARTICULARES** del PGOU de Nerja.

Artículo 3.5. Actos sujetos a licencia.

1. Los actos sujetos a licencia en el ámbito del presente Plan Especial se ajustarán a lo establecido por el **Art. 3.31** de las Normas del PGOU de Nerja y a lo establecido en el artículo 3.3.7. de las Normas de este Plan Especial.
2. Se requerirá además licencia municipal a toda actuación en el ámbito del presente Plan Especial del tipo de:
 - a) Ejecución o colocación de cualquier elemento sobre rasante para el almacenamiento de agua o cualquier otro material, tanto en el suelo urbano como no urbanizable.
3. Las licencias urbanísticas en el ámbito del presente Plan Especial se someterán al régimen de autorizaciones establecido por la legislación de Patrimonio Histórico, si bien la competencia para autorizar obras o actuaciones será delegable conforme a dicha normativa.
4. Según establece el artículo 40 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico podrá delegar en el Ayuntamiento la autorización de las obras y actuaciones que desarrollen o ejecuten este Plan Espacial una vez aprobado definitivamente, y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos, Jardines Históricos o Zonas Arqueológicas ni estén comprendidos en su entorno o en el ámbito territorial vinculado a una actividad de interés etnológico.

5. En caso de la delegación al Ayuntamiento por parte de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico de las autorizaciones de obras y actuaciones, todas ellas deberán estar informadas por la Comisión Técnica Municipal.
6. En virtud de lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 14/2007 toda actuación en el ámbito de La Cueva de Nerja y su entorno de protección incluidos en el ámbito de este Plan Especial, deberán ser autorizada por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.
7. Tras la concesión de licencia, autorización o aprobación definitiva de la actuación, el Ayuntamiento, en el plazo de diez días, procederá a comunicar el acuerdo a la Delegación Provincial de Cultura.

Artículo 3.6. Licencia de obras.

1. Para la solicitud de licencia de obras se estará a lo dispuesto por el **Art. 3.3.24.** de las Normas del PGOU de Nerja.
2. En la memoria se justificará la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, así como el cumplimiento de la normativa urbanística y ordenanzas que le sean de aplicación, y se describirán los datos que no puedan representarse numérica y gráficamente en los planos, así como la adecuación a las características del entorno, analizando:
 - a) Campos visuales desde los que sean perceptibles los inmuebles afectados, aportando fotografías y esquema en planta de los puntos de toma.
 - b) Inclusión en el tejido urbano, aportando planta del inmueble y entorno cercano, distinguiendo el estado actual y la propuesta.
 - c) Identificación de los elementos distorsionantes con los valores del Sitio Histórico.

- d) Integración compositiva, aportando alzados conjuntos con edificaciones colindantes del estado actual y la propuesta.
 - e) Volumetría, aportando esquema volumétrico de la articulación con edificios colindantes, en estado actual y proyectado.
 - f) Plano o planos de las plantas bajas y sótanos, dedicadas a locales comerciales, oficinas y aparcamientos en los que se exprese con claridad, la situación de la finca y la obra con referencia a las vías públicas o particulares que limitan la totalidad de la manzana en que esté situada.
3. Con objeto de definir las condiciones estéticas de las que debe partir el proyecto de edificación, se procederá a llevar a cabo un análisis de la edificación del entorno, que se concretará en una memoria descriptiva de las edificaciones existentes contemplando los siguientes aspectos:
 - a) Época en que fueron construidas y estilo arquitectónico concreto de cada una de dichas edificaciones, en su caso.
 - b) Carácter de dichas edificaciones, según se trate de arquitectura catalogada o no, civil o religiosa...
 - c) Características de las fachadas en cuando a su ancho de frente de línea de cornisa, proporción entre vanos y huecos, tratamiento de huecos, vuelos, color, materiales... El proyecto deberá justificar la adecuación de la edificación que se pretende al entorno, en función del resultado del análisis y de los criterios de diseño que se exponen en esta Normativa. Cuando el proyecto de edificación se destine a un uso singular y su diseño sea una muestra arquitectónica de especial importancia, se tendrá en cuenta como único criterio para su aprobación, y con exclusión total o parcial de las condiciones estéticas a que se refieren estas ordenanzas, su armonización estética y ambiental con las edificaciones próximas y con el contexto general del núcleo ordenado.
 4. Será obligatoria la notificación a la Consejería competente en materia de Patrimonio de la Junta de Andalucía de cualquier de licencia de obra las concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 40 de la LPHA.

Artículo 3.7. Licencia de demolición.

1. La solicitud de licencia para demoliciones totales de edificaciones construcciones se ajustará a lo dispuesto en el **art. 3.3.29** de las Normas del PGOU de Nerja. Por tratarse de un B.I.C., además se exigirá:
 - a) Autorización de la administración competente en materia a de patrimonio histórico según el artículo 38.3 de la LPHA.
 - b) Análisis de los elementos de interés y característicos en el inmueble.
 - c) Proyecto básico de la edificación propuesta.
 - d) Petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende deruir, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.

Artículo 3.8. Peculiaridades de la licencia de obras menores.

La solicitud de licencia de obras menores se ajustará a lo dispuesto en el art. **3.3.32** de las Normas del PGOU de Nerja. Por tratarse de un B.I.C., además se exigirá:

1. En obras de conservación y mantenimiento, si éstas alterasen alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se presentarán los documentos necesarios para describir y justificar la solución proyectada, compararla con la de partida y permitir valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
2. En obras de consolidación, acondicionamiento, reforma o restauración, se aportarán aquellos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:
 - a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
 - b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
 - c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los mismos.
 - e) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
3. En obras de restauración en edificios catalogados se añadirá a la documentación anterior:
 - a) Descripción documental de todos aquellos aspectos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y su evolución.
 - b) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
 - c) Justificación de las técnicas empleadas en la restauración.
4. Cualquier modificación del color de la fachada deberá acompañarse por un estudio apoyado por catas que describan las posibles etapas policromas del edificio, siempre y cuando el color a aplicar no quede justificado por un estudio general realizado "ex profeso" para su aplicación en el ámbito del Plan Especial.
5. Cuando las obras a acometer no afecten a la totalidad del edificio, la documentación a aportar podrá reducirse, a las partes afectadas y a su relación con el total del edificio y sus efectos, si los hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos actuales y de posible implantación, según lo que se detalla en esta Normativa.

Artículo 3.9. Licencia de edificios catalogados.

1. El proyecto de ejecución de obras habrá de cumplimentar tanto las condiciones generales y particulares de la edificación que aparecen en estas ordenanzas como las prescripciones particularizadas que establezca la ficha de catálogo.
2. El proyecto aportará documentos que justifiquen la intervención y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, como mínimo:
 - a. Reproducción de los planos originales del proyecto del edificio primitivo, si los hubiere.
 - b. Levantamiento planimétrico del estado actual.
 - c. Detalle pormenorizado de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación, construcción, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
 - d. Descripción pormenorizada del estado actual de la edificación con planos y fotografía en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.
 - e. Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.
 - f. Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
 - g. Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.
3. El Ayuntamiento de Nerja podrá establecer fianzas previas a la concesión de licencias para garantizar que la ejecución de las obras sea respetuosa con las partes catalogadas del edificio y lo previsto en el proyecto de ejecución objeto de la licencia.

Artículo 3.10. Tipos de obras de edificación.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A.- Obras de Demolición:

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial. La posibilidad de las obras de demolición, tanto parciales como totales, vendrá supeditada a las determinaciones derivadas de las condiciones de protección contenidas en este documento y las correspondientes, en su caso, a las afecciones derivadas de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico.

Asimismo, serán de aplicación las disposiciones de los Arts. 105 a 109 de la L.O.U.A sobre Deber de Conservación y Rehabilitación, Inspección periódica de construcciones y edificaciones, Situación legal de ruina urbanística, Órdenes de ejecución de obras de conservación y mejora, y Ruina física inminente.

De acuerdo al Art. 38.3 de la Ley 14/2007, la demolición de edificios incluidos en el Sitio Histórico, que no hayan sido objeto de declaración o catalogación individual, ni formen parte del entorno de otros bienes inmuebles catalogados, exigirá, informe favorable de la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico, salvo que hayan sido objeto de regulación en el Plan Especial aprobado de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 14/2007.

B.- Obras de Nueva Planta:

Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad de la edificación permitida en una parcela. Comprende los siguientes tipos de obras:

b.1 Obras de Reconstrucción:

Son aquellas obras que, con carácter excepcional, tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

Aunque las reconstrucciones se consideran excepcionales, la Ley 14/2007 en su artículo 20 las autoriza aplicadas a partes del Bien y no al todo, siempre y cuando, "en su reposición se utilicen algunas partes originales de los mismos o se cuente con la precisa información documental y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables, las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas".

b.2. Obras de Sustitución:

Son aquellas obras que tienen por objeto la construcción de un nuevo edificio previa demolición de otro preexistente.

b.3. Obras de Nueva Construcción:

Son aquellas obras de edificación sobre solares vacantes.

C.- Obras de Ampliación:

Son aquellas obras encaminadas a la ampliación de un edificio existente con aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por ampliación de la superficie ocupada en la parcela o por remonte del número de plantas. Estarán condicionadas en todo caso a las determinaciones derivadas de la aplicación de las condiciones de la edificación y de protección contenidas en el presente Plan Especial. Las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

D.- Obras de Reforma o Adaptación:

Son aquellas obras consistentes en la transformación de un edificio existente, para su adaptación a nuevas condiciones de uso, o corrección de un grave estado de deterioro funcional, sin afectar a su superficie ni volumen edificado. Se incluyen en este tipo de obras, entre otras análogas:

Las de reforma de la distribución interior, sin afectar a la configuración exterior ni a los elementos estructurales. Las de reforma de la composición de fachadas exteriores o interiores o de sus elementos. Las de reforma estructural que afecta a elementos de la estructura del edificio, por sustitución o reparación de alguno de los mismos.

E.- Obras de Conservación y Mantenimiento:

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad, ornato, seguridad y funcionalidad, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución espacial interior. Son obras que afectan parcialmente a los edificios existentes.

Se incluyen dentro de este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, las diversas labores e pintura de la edificación, la limpieza y la reparación de las cubiertas, y el saneamiento y mejora de conducciones e instalaciones.

F.- Obras de Restauración:

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

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del edificio, las de adaptación de los inmuebles de valor histórico y/o arquitectónico para cumplir las normativas de obligado cumplimiento, las de adecuación de las condiciones de habitabilidad y uso de los citados inmuebles, las propias de conservación, puesta en valor y/o recuperación de fachadas de interés arquitectónico.

También pueden incluirse en este tipo de obras las propias de eliminación de elementos añadidos disconformes con los valores del inmueble o del sitio histórico.

G.- Obras de Rehabilitación:

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo, pero con la conservación integral o mayoritaria de la configuración arquitectónica, y la disposición estructural y espacial originaria del edificio.

Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de consolidación y reparación propias para asegurar la estabilidad del inmueble (que pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes, hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del mismo, realizados con tecnología más actualizada), las que afectan a la distribución interior del edificio, siempre que se conserven los elementos esenciales de su configuración tipológica y estructural, y en el caso de edificios catalogados, no alteren los valores a preservar de los elementos especialmente protegidos. Igualmente se incluyen las labores de sustitución de instalaciones antiguas, y la incorporación de nuevas instalaciones a la edificación para la mejora de la habitabilidad del inmueble. También se considerarán dentro de las obras de rehabilitación, las destinadas a la eliminación de elementos añadidos distorsionantes de los valores esenciales de la configuración tipológica a proteger.

El vaciado total de los edificios con mantenimiento de fachadas no se considerará, en ningún caso, como obras de rehabilitación, sino como obras de nueva edificación.

H.- Obras de Urbanización.

Las Obras de urbanización se ejecutarán conforme a lo establecido en este Plan Especial y a las prescripciones técnicas que establezca con carácter técnico o específico el Ayuntamiento de Nerja. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y barreras arquitectónicas, urbanísticas, y del transporte en Andalucía.

Las condiciones de edificación y la normativa de protección del presente Plan Especial limitan, en la forma que se especifica, los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar sobre un edificio o parte del mismo.

CAPITULO IV DEFINICIÓN Y REGULACIÓN DE USOS.

REGIMEN GENERAL DE USOS.

Artículo 4.1. Disposiciones generales del régimen general de usos.

1. El régimen general de los usos en el ámbito del presente Plan Especial, se ajustará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en el Capítulo **4.1 REGIMEN GENERAL DE USOS del PGOU de Nerja.**

DEFINICIÓN DE USOS

Artículo 4.2. Disposiciones generales de la definición de usos.

1. La definición de los diferentes usos en el ámbito del presente Plan Especial, se ajustará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en el **Capítulo 4.2 DEFINICIÓN DE USOS** del PGOU de Nerja.
2. Como norma de protección se dispone por este Plan Especial, además de los usos establecidos por el PGOU el uso de Taller de Reparación y Taller Artesanal, cuyas definiciones son:
 - a. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Quedan excluidos los talleres mecánicos de vehículos.
 - b. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

REGULACIÓN DE USOS

Artículo 4.3. Disposiciones generales de la regulación de usos.

1. La regulación de los usos en el ámbito del presente Plan Especial, se ajustará a lo dispuesto en la normativa particular por zonas y en la normas de regulación del suelo no urbanizable.

Artículo 4.4. Regulación del uso de aparcamiento.

1. La regulación del uso de aparcamiento en el ámbito del presente Plan Especial, se ajustará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en el apartado **4.3.3.- REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO** del PGOU de Nerja.
2. La previsión de aparcamiento en las edificaciones en el ámbito de este Plan Especial, se ajustará a lo dispuesto en cada una de las ordenanzas particulares de zona de esta normativa.
3. Esta previsión dentro de cada una de las ordenanzas particulares de zona de esta normativa vendrá regulada por calles, atendiendo a la accesibilidad existentes, a la posibilidad de la integración de las puertas de entrada de los vehículos a la edificación existente, así como a la existencia del uso de aparcamiento actualmente en la zona o área.

CAPITULO V MEDIDAS SINGULARES DE PROTECCIÓN

Artículo 5.1. Definición.

1. Las presentes Normas de Protección se derivan del cuerpo legislativo que regula el patrimonio histórico, asumiendo su aplicación práctica en el ámbito del Plan Especial mediante prescripciones complementarias coordinadas con la legislación urbanística.
2. Son de aplicación estas normas con carácter general a todos los inmuebles incluidos dentro de la delimitación del Sitio Histórico recogida en la documentación gráfica, y con carácter específico, según el caso, a los incluidos en los entornos de los monumentos y a los incluidos en el Catálogo del presente Plan Especial.

Artículo 5.2. Usos.

1. Los edificios incluidos en el Catálogo con uso previsto de equipamiento expresamente señalado, sólo podrán destinarse a tal uso. Los equipamientos y servicios urbanos que resulten obsoletos podrán sustituirse por otros equipamientos adecuados al edificio.
2. Los edificios incluidos en el Catálogo sin uso previsto expresamente señalado, preferentemente mantendrán el uso actual si lo tienen, pero también podrán destinarse a los demás usos admisibles por la calificación urbanística que les corresponda.
3. Todos los edificios incluidos en el Catálogo podrán recuperar su uso original si éste queda admitido por la calificación urbanística correspondiente.

Artículo 5.3. Parcelario.

1. El parcelario definido en los planos del Plan Especial como Centro Histórico del Sitio Histórico de Maro queda protegido con carácter general, y no se admitirán en él, salvo las actuaciones previstas en este Plan Especial y en su Catálogo, de segregaciones o agregaciones.
2. Se permiten excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren el parcelario existente, "siempre que cumplan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido" tal como establece el Art. 31.2.a de la L.P.H.A. Las futuras remodelaciones urbanas no incluidas en el presente Plan Especial serán autorizadas previamente por la administración competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 5.4. Decoro de las edificaciones y construcciones.

1. Los propietarios de edificaciones y construcciones del Sitio Histórico deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 5.5. Regulación de los carteles y otros medios de publicidad en los edificios.

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios en las fachadas o sobre los edificios quedan expresamente sometidos a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de la instalación, donde se manifiesten sus características técnicas y se garantice su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada. Se estará además de lo anterior, a lo dispuesto en la ordenanza específica.
2. En los inmuebles catalogados queda prohibida la colocación de publicidad. La que pudiera existir se retirará la publicidad en las formas establecidas por la Disposición Transitoria 3ª de la Ley 14/2007.

Artículo 5.6. Medidas excepcionales.

1. Por motivos estéticos o por interés público, el Ayuntamiento podrá imponer además la ejecución de obras o la realización de actos que palien la contaminación visual o perceptiva del Sitio Histórico de Maro, sin que estén incluidas en Plan alguno, previo informe de la Comisión Técnica Municipal.

Artículo 5.7. Descontaminación visual o perceptiva.

1. A continuación y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la LPHA, se proponen las siguientes medidas a fin de generar una descontaminación visual o perceptiva progresiva del Sitio Histórico de Maro.

Artículo 5.8. Del Sitio Histórico

1. El Ayuntamiento promoverá en colaboración con las administraciones competentes la realización de actuaciones en los márgenes de autovía A-7 a su paso por el Sitio Histórico, tales como la creación de una barrera vegetal, a fin de paliar la contaminación visual producida por este elemento viario.
2. El Ayuntamiento promoverá en colaboración con las administraciones competentes y la compañía titular de las líneas de transporte eléctrico de alta tensión el soterramiento estas a su paso por el Sitio Histórico.
3. El Ayuntamiento promoverá en colaboración con las administraciones competentes, la implantación de masa vegetal en los suelos de dominio público, existentes en el interior de las urbanizaciones y adyacentes a estas, a fin de paliar la no muy significativa contaminación visual producida por estas edificaciones.
4. El Ayuntamiento promoverá en colaboración con las administraciones competentes, la implantación de masa vegetal en los suelos de dominio público existentes al Norte y Oeste del BIC de la Cueva de Nerja.
5. El Ayuntamiento promoverá en colaboración con los propietarios de los terrenos afectados la realización de los trabajos de restauración de las alteraciones morfológicas existentes en el Barranco de la Coladilla y al Norte de la Cueva de Nerja.
6. El Ayuntamiento promoverá la implantación de cultivos alternativos a los intensivos de invernadero en el ámbito de Sitio Histórico, a fin de paliar la contaminación visual producida por estos elementos, así como la eliminación de estos en el Barranco de la Coladilla.
7. No estará permitido el depósito de escombros o residuos de cualquier tipo en el ámbito del Plan Especial.
8. Se deberán ejecutar elementos que palien la distorsión visual que suponen los depósitos de agua existentes, mediante la realización de barreras de masa vegetal, muros de piedra del lugar. Lo anterior se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier actuación en la parcela en la que se ubica el depósito.

Artículo 5.9. De las edificaciones del Sitio Histórico

A.- Zonas de ordenanza de Centro Histórico y Crecimiento de Casco

1. Los propietarios de las edificaciones deberán realizar las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos o bienes discordantes a continuación señalados, y que permitan recuperar o adquirir a la edificación las condiciones suficientes de adecuación al nivel de protección fijado por este Plan Especial:

- Instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones en fachadas.
- Instalaciones de aire acondicionado en fachadas.
- Fachadas pintadas en color diferente al blanco.
- Utilización de enrejados no ajustados a los tradicionales.
- Utilización para zócalos de materiales no tradicionales e indicados en las ordenanzas de esta normativa.
- Composición de huecos no ajustados a los tradicionales e indicados en las ordenanzas de esta normativa.
- La instalación de rótulos y toldos no integrados en la edificación.
- Medianeras sin revocos y sin pintar de blanco.
- Materiales en carpinterías con acabados no tradicionales e indicados en las ordenanzas de esta normativa.
- Balcones corridos en huecos de planta primera.
- Cierres de aluminio en balcones de planta primera.
- Remate de balcones y huecos no ajustados a los modelos tradicionales e indicados en las ordenanzas de esta normativa.
- Balastradas de elementos prefabricados.
- Cubiertas planas en las crujías colindantes con el espacio público.
- Placas solares para la producción de agua caliente sanitaria o fotovoltaicas no integradas en la edificación.
- Depósitos de agua no integrados en la edificación.
- Antenas receptoras de televisión y radio en cualquiera de sus modalidades, situadas en cubierta y no integradas en la edificación.

- Pérgolas, estructuras metálicas para toldos y elementos similares emplazados en la cubierta y ubicados en las crujías colindantes con el espacio público.
- Volúmenes de la edificación por encima de la altura máxima permitida en las ordenanzas de esta normativa.

Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que afecte al elemento discordante, excepto las obras de Conservación y Mantenimiento de la edificación, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de mantenimiento y conservación que incumben a los propietarios.

2. El Ayuntamiento promoverá las actuaciones de reforma de las albarradas existentes en la calle real y calle san Miguel, a fin de sustituir sus materiales de acabados actuales por los materiales tradicionales de revoco pintado en color blanco.
3. El Ayuntamiento promoverá las actuaciones de reforma de los pavimentos de las calles Real y San Miguel a fin de sustituir sus materiales de acabados por el material de taco o adoquín de piedra del lugar.
4. El Ayuntamiento y propietarios afectados promoverá las actuaciones de reforma de la albarrada en calle San Miguel a fin de eliminar el tramo al mismo nivel que la carretera a fin de devolver este a su estado original.
5. El Ayuntamiento regulará el estacionamiento de vehículos en la vía pública a fin de evitar la contaminación visual y perceptiva que estos producen en el núcleo de Maro.

B.- Zonas de ordenanza de Urbanizaciones.

1. Los propietarios de las edificaciones deberán realizar las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos o bienes discordantes a continuación señalados, y que permitan recuperar o adquirir a la edificación las condiciones suficientes de adecuación al nivel de protección fijado por este Plan Especial:
 - Instalaciones de aire acondicionado en fachadas.
 - Fachadas pintadas en color diferente al blanco.
 - La instalación de rótulos.
 - Medianeras sin revocos y sin pintar de blanco.
 - Placas solares para la producción de agua caliente sanitaria o fotovoltaicas no integradas en la edificación.
 - Depósitos de agua no integrados en la edificación.
 - Antenas receptoras de televisión y radio en cualquiera de sus modalidades, situadas en cubierta y no integradas en la edificación.
 - Volúmenes de la edificación por encima de la altura máxima permitida en las ordenanzas de esta normativa.
2. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que afecte al elemento discordante, excepto las obras de Conservación y Mantenimiento de la edificación, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de mantenimiento y conservación que incumben a los propietarios.

CAPITULO VI NORMATIVA GENERAL DE EDIFICACIÓN

DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

Artículo 6.1. Disposición general.

1. Las definiciones básicas para la aplicación de la normativa de edificación en el ámbito del presente Plan Especial, se ajustará a las establecidas por el **Capítulo 5.1 DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN** del PGOU de Nerja.

CRITERIOS GENERALES DE MEDICIÓN Y DETERMINACIONES

Artículo 6.2. Disposición general.

1. Los criterios generales de medición y determinaciones respecto a aprovechamientos edificatorios, control del número de viviendas y alojamientos en el ámbito del presente Plan Especial, se ajustará a las establecidas por el **Capítulo 5.2 CRITERIOS GENERALES DE MEDICIÓN Y DETERMINACIONES del PGOU** de Nerja.

Artículo 6.3. Excepciones en la aplicación de las ordenanzas reguladoras.

1. Únicamente las Ordenanzas de este Plan Especial regularan lo relativo a excepciones a la aplicación de las ordenanzas reguladoras en el ámbito de dicho planeamiento de protección.

CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD

Artículo 6.4. Disposición general.

1. Las condiciones generales de habitabilidad en el ámbito del presente Plan Especial, se ajustará a las establecidas por el **Capítulo 5.3 CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD del PGOU** de Nerja.

CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES

Artículo 6.5. Disposición general.

1. Las condiciones generales de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones en el ámbito del presente Plan Especial, se ajustará a las establecidas por el **Capítulo 5.4 CONDICIONES GENERALES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES del PGOU** de Nerja.

CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD

Artículo 6.6. Disposición general.

1. Las condiciones generales de seguridad en el ámbito del presente Plan Especial, se ajustará a las establecidas por el Capítulo 5.5 CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD del PGOU de Nerja.

CAPITULO VII NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACION

DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES

1. Las condiciones generales de urbanización en el ámbito del presente Plan Especial, se ajustará a las establecidas por el **Capítulo 5.7 NORMATIVA GENERAL DE URBANIZACION** del PGOU de Nerja.

SISTEMA VIARIO DEL CASCO DE MARO. DETERMINACIONES

Artículo 7.1. Definición.

1. En el **plano 3.1 de red viaria jerarquizada en relación con el sistema viario de la ciudad, a escala 1/500** se grafían las vías rodadas principales y secundarias y las vías peatonales o con acceso restringido en el casco de Maro.
2. Es objeto de regulación en este capítulo las condiciones de diseño, trazado y pavimentación de la red viaria, según la jerarquía viaria establecida en el capítulo correspondiente al Sistema General Viario, y de los suelos para aparcamientos.

Artículo 7.2. Tipos de vías.

1. **Viario principal:** Son vías de acceso al núcleo desde el exterior.
2. **Viario Secundario:** Son vías cuya función es permitir recorridos internos en el núcleo.
3. **Vías peatonales o de acceso rodado restringido:** Son aquellas calles que no permiten el acceso de vehículos o cuyo acceso sólo se permite para la utilización de garajes privados.

Artículo 7.3. Condiciones de diseño de la red viaria.

1. En todos los casos las redes de saneamiento, abastecimiento de agua, distribución de energía eléctrica, de alumbrado, telefonía, telecomunicaciones y cualquier otra, serán subterráneas.
2. Las bandas de circulación serán de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho por cada sentido en vías primarias y de trescientos (300) centímetros en vías secundarias, en orden a impedir la posibilidad de una circulación en paralelo. En las calles del centro histórico en que no pudieran cumplirse estas dimensiones podrán reducirse, pero conservando en toda la longitud de la calle igual sección de calzada.
3. La velocidad máxima en el viario del casco será de 30 km/h, de manera que el casco de Maro tenga las condiciones de zona 30. El estacionamiento en la vía pública será preferentemente en línea. Se crearán calles peatonales cuando las dimensiones de las calles dificulten el tráfico rodado o cuando se prevea una fuerte actividad peatonal.

Artículo 7.4. Condiciones de diseño de las aceras.

1. Las aceras tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) centímetros cuando se sitúen en un plano distinto a la calzada de rodadura. Dicha dimensión se considerará como ancho mínimo libre cuando se acompañe mobiliario urbano o alineaciones de árboles. Se establece en el plano O6. RED VIARIA aquellas calles de circulación con acerado y calzada al mismo nivel con elementos de separación mediante bolardos.
2. Es obligatoria la aplicación del **Decreto 72/92 de 5 de Mayo de la Junta de Andalucía de "Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía"**.

DETERMINACIONES SOBRE EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 7.5. Definición.

1. El sistema de espacios libres es el definido como tal por el planeamiento general.
2. El plano **08 Ordenación** señala para el Suelo Urbano incluido en el ámbito de este Plan Especial los espacios libres de ámbito local existentes o de nueva creación.
3. Se regulan en este capítulo las condiciones de diseño de los espacios destinados a áreas libres y las condiciones de urbanización de los indicados espacios sobre cualquier tipo de actuación.

Artículo 7.6. Condiciones de diseño.

1. Estos espacios se ejecutarán con materiales homogéneos en la totalidad del ámbito y de calidades superiores, similares a los especificados para la red viaria.
2. Se deberá estudiar las nuevas zonas verdes de acuerdo con los principios y técnicas de la xerojardinería.
3. En la utilización de especies vegetales y arbustivas se procurará la implantación de especies autóctonas. Para enfatizar el carácter de espacios públicos podrán utilizarse puntualmente especies de mayor porte como el ciprés o la palmera.

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

Artículo 7.7. Generalidades

1. Los materiales y elementos a emplear deberán ser respetuosos no generando elementos distorsionantes con los valores del Sitio Histórico.
2. Como consecuencia de los distintos materiales empleados actualmente en el núcleo de Maro, así como de los diferentes diseños existentes, el Ayuntamiento realizará un plan de homogeneización de materiales y diseños del espacio público de Maro, el cual deberá observar las normas indicadas a continuación.

Artículo 7.8. De los materiales para pavimentaciones.

A.- Zonas de ordenanza de Centro Histórico y Crecimiento de Casco.

Se proponen la siguiente normativa para la realización de los pavimentos de calzadas, Acerados y zonas peatonales en las zonas de ordenanza de Centro Histórico y Crecimiento de Casco de este Plan Especial.

1. Pavimentos de calzadas para circulación rodada.

1. En general se prohíben los denominados firmes flexibles y aquellos otros con tratamientos superficiales a base de aglomerados asfálticos. Se admite el empleo de hormigones ya sea en masa o con ligeras armaduras metálicas, y tratamientos superficiales adecuados (antideslizantes, colorantes, etc.).
2. Se priorizará la utilización de pavimento de taco o adoquines de piedra del lugar, piedra similar (especialmente sílicea) por sus buenas cualidades tanto estéticas como portantes y por su carácter, de limitador de la velocidad del tráfico rodado.
3. Se priorizará la eliminación de Acerados y pavimentos de calzada a distinto nivel, en las calles Virgen del Carmen, San Joaquín, San José Cantarero, Cristo y de las Maravillas, así como la calle de nueva creación al Este del núcleo.

2. Pavimentos para Acerados o zonas peatonales.

1. En aquellas zonas donde el Plan Especial estime la necesidad de Acerados su pavimento será a base de losas o adoquines de piedra natural del lugar o similar, con preferencia de las síliceas a las calizas, o de hormigón y admitiéndose cualquier tipo de tratamiento superficial, excepto aquellos que puedan ser deslizantes (pulimentados en superficies grandes o inclinadas, escaleras, etc.).

3. Materiales para escaleras o escalinatas.

1. Dado el enorme impacto visual y ambiental que producen las escalinatas su tratamiento deberá ser muy esmerado, tanto en sus condiciones estéticas como en orden a la buena construcción. Se realizarán de piedra natural del lugar o similar con preferencia de las síliceas a las calizas.

4. Bordillos.

1. En los límites de pavimentos se emplearán bordillos de piedra natural bien labrados y colocados en su forma tradicional.
2. Excepcionalmente, (por ejemplo como límite de pavimentos de adoquines de hormigón) se admitirán bordillos de hormigón de primera calidad, y textura y color acorde con el pavimento que delimite.

Artículo 7.9. Elementos de Mobiliario Urbano.

A.- Alcorques.

1. La forma y dimensiones las especificará el proyectista de acuerdo con las características de las especies a plantar, del terreno y del tipo de pavimento circundante.
2. En general se realizarán a base de piezas de piedra natural; de piedra artificial, y eventualmente piezas prefabricadas de hormigón. Su diseño será el adecuado para poder sobreponerle una parrilla o rejilla enrasada con la solería circundante en los casos en que se establezca como preceptiva.

B.- Emparrillados o rejillas para árboles.

1. En todos los alcorques situados sobre las aceras o calles peatonales, los alcorques irán cubiertos por una parrilla metálica o enrejado, que quedará enrasada con la acera y que cubrirá completamente el hueco del alcorque, salvo el espacio por el que emergerá el tronco del árbol, con la holgura adecuada a la especie de que se trate.
2. Para árboles situados en el interior de macizos ajardinados, o en zonas no accesibles al tránsito peatonal, no será preceptiva la colocación de estos enrejados.
3. Tales enrejados serán de acero o de fundición, y con marco y secciones adecuadas para soportar las cargas originadas por el tránsito eventual sobre ellas.

C.- Sumideros e imbornales.

1. Se ejecutarán según los modelos normalizados aprobados por el Ayuntamiento. Las rejillas que lleven serán de fundición.

D.- Tapaderas de registros.

1. Serán según los modelos aprobados por el Ayuntamiento, y se realizarán a base de piezas de fundición, o bien construidas por marcos de acero y con el mismo pavimento que el de su entorno contenido en el marco.

E.- Bolardos.

1. Deberán ser de piedra natural, piedra artificial, o fundición de hierro.

F.- Bancos.

1. Podrán realizarse de obra o ser prefabricados. Los de obra tendrán el diseño y nobleza de materiales propios de los espacios donde se van a situar, debiéndose utilizar materiales de primerísima calidad, tales como piedra natural o artificial. Los bancos prefabricados podrán realizarse con los siguientes materiales:
 - Fundición de hierro
 - Madera barnizada o pintada en colores tradicionales.
 - Acero
 - Combinaciones de los anteriores entre sí.
2. Se prohíbe el empleo de materiales plásticos tanto estructurales como de asiento, asó como el pintado de los materiales anteriores en colores diferentes al blanco, negro, gris o marrón.
3. Su colocación se realizará de manera que no impida la percepción del entorno urbano donde se sitúa y no se autorizará la colocación de estos elementos pegados a las fachadas de los elementos catalogados por este Plan Especial.

G.- Barandillas.

1. Podrán realizarse de obra o ser prefabricados. Los de obra tendrán el diseño y nobleza de materiales propios de los espacios donde se van a situar, debiéndose utilizar materiales de primerísima calidad, tales como piedra natural o artificial. Los prefabricados podrán realizarse con los siguientes materiales:
 - Fundición de hierro
 - Madera barnizada o pintada en colores tradicionales.
 - Acero
 - Combinaciones de los anteriores entre sí.
2. Se prohíbe el empleo de materiales plásticos tanto estructurales como de asiento, asó como el pintado de los materiales anteriores en colores diferentes al blanco, negro, gris o marrón.

H.- Papeleras.

1. El Ayuntamiento podrá establecer unos modelos determinados que deberán ser utilizados en el ámbito de la zona centro. En tanto no existan tales modelos, se establecen las siguientes características:
2. Podrán ser exentas o adosadas a otros elementos (fachadas....).
3. Podrá ser de Fundición de hierro, madera barnizada o pintada en colores tradicionales, Acero o combinaciones de los anteriores entre sí.
4. Su colocación se realizará de manera que no impida la percepción del entorno urbano donde se sitúa y no se autorizará la colocación de estos elementos pegados a las fachadas de los elementos catalogados por este Plan Especial.

I.- Jardineras.

1. Serán preferiblemente hechas de fábrica en la propia obra, con las mismas características que los definidos para los bancos de obra.
2. Así mismo, podrán ser instaladas jardineras prefabricadas de hormigón en color blanco, Fundición de hierro, Madera barnizada o pintada en colores tradicionales, Acero o combinaciones de los anteriores entre sí.
3. Su colocación se realizará de manera que no impida la percepción del entorno urbano donde se sitúa y no se autorizará la colocación de estos elementos en las fachadas de los elementos catalogados por este Plan Especial.

J.- Indicadores urbanos: rótulos, señalizaciones:

1. Los indicadores direccionales, irán instalados conjuntamente en paneles, con los rótulos normalizados. No se admitirá la instalación de indicadores direccionales independientes.
2. Los indicadores para tráfico se instalarán preferiblemente sobre paneles de chapa pintada en su fondo, que servirán al tiempo de deslinde y protección de las aceras y calzadas o cuando sea posible, se podrán instalar adosados a las fachadas de los edificios, cuando estos no estén incluidos en el catalogo de este Plan Especial.
3. La señalización vertical de tráfico se instalarán en los lugares en que se compatibilice su buena visibilidad con el respecto a la arquitectura.
4. Se prohíbe cualquier otro tipo de rótulos sobre la vía pública que no sean las señalizaciones de tráfico o rótulos oficiales (nombres de calles, mercados, etc.)

K.- Marquesinas de paradas de autobuses.

1. En aquellas paradas de autobús en que los responsables de la concesión, las administraciones supramunicipales y el Ayuntamiento estimen necesaria la colocación de elementos para la defensa de los usuarios de la lluvia o del sol, se podrán instalar marquesinas que, previo informe de la Comisión Técnica Municipal.
2. No podrán ubicarse estos elementos en los ámbitos de las Iglesia de las Maravillas, Ingenio y Calle de las Maravillas.

L.- Kioscos para prensa, lotería, bebidas.

1. No se permitirá la colocación de este tipo de construcciones o instalaciones en el espacio público.

M.- Contenedores soterrados.

1. Los contenedores serán soterrados en la medida de lo posible. No podrán ubicarse estos elementos en los ámbitos de las Iglesia de las Maravillas, Ingenio, calles Virgen del Carmen, San Joaquín, San José, Cantarero.
2. En caso de imposibilidad se evitará su localización en lugares donde distorsionen en gran medida la visión urbana del conjunto, y es espacios habilitados para ello que presenten medidas que palien su impacto ambiental.

N.- Alumbrado.

1. Dada la gran incidencia que tiene en el paisaje urbano el alumbrado, tanto por las condiciones de iluminación que proporcione (color, intensidad, grado de difusión, altura de iluminación, sombras conseguidas, etc.), como por la impronta resultante de la instalación de los elementos de alumbrado (báculos, proyectores, brazos, etc.), resulta fundamental para resaltar las condiciones urbanísticas del centro urbano, el estudio concienzudo del tipo de iluminación y de los materiales a emplear en cada caso. El Ayuntamiento realizará in estudio de iluminación del núcleo de Maro, que permita la homogeneización de los sistemas en todo el espacio público.
2. Se prohíbe el empleo de lámparas que proporcionan iluminación de color (lámparas de vapor de sodio...). Salvo en casos excepcionales en que precisamente se persiga conseguir un efecto escénico concreto.
3. En general, la altura de las luminarias no excederá los 6 m. de altura. Se prohíbe la utilización de báculos y luminarias de chapa galvanizada.

CAPITULO VIII NORMATIVA PARTICULAR DE EDIFICACIÓN.

DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO.

Artículo 8.1. Disposición general.

Las determinaciones generales del suelo urbano en el ámbito del presente Plan Especial, se ajustará a las establecidas por el **Capítulo 6.1 DETERMINACIONES GENERALES DEL SUELO URBANO del PGOU** de Nerja.

Como consecuencia de la consideración de BIC en la categoría de Sitio Histórico, este Plan Especial ha completado la división por zonas realizada por el PGOU de Nerja, con una serie subzonas con sus correspondientes ordenanzas, a fin de establecer medidas de protección, que permitan la conservación de los valores paisajísticos que motivan la consideración de BIC. Estas nuevas zonas son:

- 1.- CASCO HISTORICO.**
- 2.- CRECIMIENTO CASCO HISTORICO.**
- 3.- URBANIZACIONES.**
- 4.- DOTACIONES.**

Se deberá tener presente que en aquellas zonas de suelo urbano incluidos dentro de la delimitación del BIC de la Cueva de Nerja y su entorno, deberá requerirse autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, previa a la realización de cualquier actuación, en cumplimiento con lo establecido en los artículos 33 y 40 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

DELIMITACIÓN DE ZONAS.

Artículo 8.2. Centro Histórico.

Zona definida por la Calle Virgen de las Maravillas y las traseras de las viviendas de margen este de la Calle Real. Es donde se puede apreciar una tipología muy semejante en todas las edificaciones y es el ámbito marcado por los parcelarios catastrales históricos.

Artículo 8.3. Crecimiento Histórico.

Zona definida por las edificaciones y manzanas existentes en el núcleo de Maro, no incluidas en la zona anterior y definida por la Calle Nueva y la carretera nacional 340. Es una zona donde aparecen edificaciones de características diferentes a las del casco histórico y desarrollada a partir de los años 70 y 80.

Artículo 8.4. Urbanizaciones.

Zona definida por los suelos urbanos situados al Norte de la Autovía A-7, en donde se emplazan urbanizaciones residenciales fundamentalmente, las cuales no mantienen ninguna relación con el núcleo de Maro, pero conforman el paisaje del Sitio Histórico.

OBJETIVOS DE LA ORDENANZAS.

Los principales objetivos de estas ordenanzas de protección son los siguientes:

- a. Recuperación y conservación de la estructura urbana y su tipología edificatoria mediante procesos de rehabilitación.
- b. Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida en el proceso edificatorio.
- c. Mantenimiento de la población existente y captación, mediante las actuaciones y procesos de renovación, de nueva población.
- d. Controlar las actividades terciarias, revitalizando aquellas de uso tradicional.
- e. Mejorar la accesibilidad y circulaciones interiores, así como la permeabilidad entre las distintas piezas urbanas.
- f. Mejorar el medio ambiente y el paisaje urbano, y la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de la zona.

ORDENANZAS PARA EL CASCO HISTORICO.

Artículo 8.5. Definición y funcionamiento de la Ordenanza

1. Esta Ordenanza es aplicable a la edificación situada en zona de CACO HISTORICO del Plan Especial y grafado en los planos de **ZONAS DE ORDENANZAS** del Plan Especial. Se ha definido en base a un análisis pormenorizado de la tipología edificatoria tradicional, de los fondos de la edificación existente, del parcelario histórico, de sus alineaciones, así como de la imagen urbana tradicional del conjunto.
2. Esta normativa tiene como objetivo garantizar la conservación de las características generales del ambiente del núcleo de Maro, el establecimiento de medidas que permitan la paulatina desaparición de los elementos discordantes, la regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y coherencia con los preexistentes, en aplicación de lo establecido por la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. Para esta normativa se considera que las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general de la imagen del BIC del Paraje Pintoresco de Maro. Por ello se han estudiado disposiciones que permitan la renovación, rehabilitación, mejora y cualificación de las edificaciones sin que ello suponga un riesgo para la conservación de la imagen y ambiente del núcleo de Maro.

Artículo 8.6. Condiciones de Ordenación.

A.- Sustitución de las edificaciones existentes.

1. Únicamente se autorizarán las sustituciones totales y parciales de las edificaciones al considerarlas a estas o partes de ellas como elementos distorsionantes.
2. Las sustituciones totales de inmuebles no establecidos por este PEP, así como en los que su estado de imposibilite el mantenimiento requerirá la autorización previa de la Delegación provincial de la Consejería competente en materia de Patrimonio, en virtud de lo establecido en el según el artículo 38.3 de la LPHA.

3. En caso de sustituciones de edificaciones deberá ser las condiciones de volumetría exterior y posición de la nueva edificación a implantar fijadas para cada parcela de manera concreta según las condiciones de esta y de la edificación que en ella se emplazaba. Para ello se deberá documentar las características de la edificación existente en la solicitud de autorización municipal.

B.- Parcelación.

1. El mantenimiento del parcelario y su fisonomía de bordes y encuentros entre distintas fincas, constituye una de las principales misiones del Plan Especial, unida a la del mantenimiento de alineaciones a vial. De este modo, cualquier agregación o segregación que se produzcan en el ámbito de actuación serán excepcionales, estando debidamente justificadas y que supongan una mejora de las condiciones de la estructura urbana.
2. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan Especial salvo en aquellos casos expresamente señalados en este documento.
3. El parcelario definido en los planos del Plan Especial queda protegido con carácter general y no se admitirán en él, salvo las actuaciones previstas en este Plan Especial y en su Catálogo, de segregaciones o agregaciones.
4. Se permiten excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren el parcelario existente, "siempre que cumplan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido" tal como establece el Art. 31.2.a de la L.P.H.A. Las futuras remodelaciones urbanas no incluidas en el presente Plan Especial serán autorizadas previamente por la administración competente en materia de patrimonio histórico.

C.- Alineaciones y rasantes.

1. Se establecen como alineaciones de la edificación las consolidadas por las edificaciones existentes e indicadas en los planos de **Alineaciones y rasantes"** de este Plan Especial, a excepción de las indicadas en los Planos como alineaciones de nuevo trazado y que tiene por objeto corregir situaciones de la alineación tradicional del núcleo de Maro.
2. Toda modificación de las Alineaciones y Rasantes no establecida por este Plan Especial, requerirá la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, mediante de la oportuna innovación de la figura de planeamiento de protección.

D.- Edificabilidad máxima.

1. La edificación de nueva planta, tendrá una edificabilidad neta de las parcelas que será el cómputo o suma de la ocupación máxima permitida de todas las plantas autorizadas sobre la rasante.
2. En los supuestos de obras tendentes a la buena conservación de la edificación, u obras de reforma o rehabilitación, la edificabilidad máxima será la existente correspondiente al edificio original, excluyendo los remotes, anejos y cobertizos añadidos al mismo, si esta fuera mayor que la establecida en el apartado 1 anterior.

E.- Superficie máxima de la edificación en Planta Baja.

1. Del estudio de la tipología existente en Maro y contenido en la memoria de este Plan espacial se considera que el patio deberá mantener esa función de espacio libre privado, sin quedar reducido al mero concepto de Patio de Luces para iluminación y ventilación de las viviendas, para lo que se establece que la ocupación máxima de la edificación en planta baja será del 75%.
2. Deberán ocuparse obligatoriamente el 100% de la parcela en los cinco (5) primeros metros de fondo de la fachada o fachadas exteriores.

3. La aplicación de esta norma no podrá en ningún caso eximir de situar los patios que fueran necesarios desde el punto de vista constructivo para abrir luces o respetar las servidumbres de vistas, lo que podría limitar por tanto la plena disposición de la planta baja para ser ocupada en la dimensión prevista más arriba.
4. En la superficie libre de edificación únicamente se autorizará su cubrición con toldos realizados con material textil.
5. No se permiten los patios abiertos a fachada, salvo en los casos en que la alineación exterior esté expresamente establecida en el Plan Especial.

F.- Adosamiento de la Planta Baja a linderos.

1. La Planta Baja de la edificación no incluida en las dos primeras crujías de esta, podrá adosarse a los linderos laterales y de fondo de la parcela con una altura máxima de una planta o 3 metros, medida según los criterios de medición del PGOU de Nerja.

G.- Superficie máxima de Planta Primera.

1. La superficie de la Planta Primera de la edificación se autorizará de manera general únicamente en las dos primeras crujías de la edificación alineadas vial público.

H.- Separación de la Planta Primera a linderos.

1. La Planta Primera podrá adosarse a los linderos laterales siempre que sobre ellos existan paredes medianeras o esté constituida la medianería, jurídicamente ó por el uso, debiendo de respetarse las mínimas separaciones de luces rectas a huecos de piezas existentes.

Artículo 8.7. Condiciones de Edificación.

A.- Altura máxima de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación en las dos primeras crujías de la edificación alineadas vial público, será la establecida por el plano de ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN contenido en este Plan Especial. La altura máxima del resto de la edificación será de 1 planta.

B.- Altura máxima de las plantas.

1. La altura libre de la Planta Baja tendrá como máximo 3,50 metros libres desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la primera planta. Esta altura se medirá en el punto medio por tramos de la fachada a la calle, dividiendo la misma cada 6 metros lineales, siempre que el desnivel no supere los 1,50 a la cara superior del forjado de Planta Baja.
2. La altura libre de las plantas superiores será como máximo de 3,00 metros, medidos entre el suelo y el techo.

C.- Número permitido de plantas sobre rasante y alturas.

1. El número de plantas permitido sobre rasante y la altura máxima de la edificación, vendrá dadas por las normas establecidas por este PEP, así como por las condiciones particulares establecidas por el Catálogo de este PEP para las edificaciones en él incluidas.
2. Por encima de la altura reguladora máxima no se autorizarán ningún tipo de edificaciones ni instalaciones, únicamente podrán autorizarse por aquellos elementos arquitectónicos de las chimeneas, debiendo representarse en la documentación del proyecto.
3. Las instalaciones de paneles solares deberán proyectarse integradas en el proyecto de edificación y construcción debiéndose proponer conjuntamente con la solicitud de la licencia.

D.- Sótanos y semisótanos.

1. No se autorizaran la ejecución de sótanos.
2. Únicamente se autorizarán la ejecución y uso de aquellos espacios bajo rasante que sean como resultado de la configuración de las rasantes de las calles a las que da frente la edificación o de las rasantes del terreno natural sobre el que se asienta la edificación.
3. La ejecución de estos espacios conllevará durante la ejecución las labores de vigilancia arqueológica, grado III, en los términos establecidos por la esta normativa.

E.- Criterios de composición y modulación.

1. En cuanto a la composición y modulación de huecos de fachadas, accesos y patios, para garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana se fijan los siguientes criterios y normas de composición y modulación:
 - a. Siguiendo la tipología tradicional se realizan preferentemente con tres ejes verticales de composición. En caso de que la longitud de fachada no lo permita se podrá reducir este número de ejes.
 - b. Los huecos de la planta baja deberán quedar definidos en el proyecto de edificación al mismo nivel que en las plantas altas, guardando una relación compositiva con éstas últimas.
 - c. En las fachadas a calle, como máximo, la superficie de los huecos no será superior al 30% de la superficie total de la fachada.
 - d. La altura de los dinteles será común para todos los huecos.
 - e. En plantas bajas el diseño de la adaptación de locales comerciales deberá ajustarse a los criterios generales de composición de huecos, antes indicado.
 - f. Se recomienda establecer un orden modular para los huecos de fachada donde deberá prevalecer la dimensión vertical sobre la horizontal.

- g. No se autorizarán las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada a una distancia entre 25 y 50 centímetros del plano exterior de la fachada y abriendo hacia adentro.
- h. Excepcionalmente se permiten huecos que no cumplan con los apartados anteriores si la conservación del ambiente general de conjunto lo justifican.
- i. La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como forma de composición.
- j. No se autorizaran los balcones corridos y con una longitud máxima que supere lo indicado en el apartado anterior de Elementos Salientes.
- k. Cuando la edificación objeto de la obra, se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada o en áreas de consolidación tipo-morfológica, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
- l. No se autorizaran más de un acceso peatonal desde el viario a la edificación.
- m. Los huecos para la entrada de vehículos deberán ajustarse a la composición de ejes de la fachada, así como a la altura de los dinteles de estos.

F.- Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.

- 1. Las chimeneas y elementos propios de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, producción de agua caliente y acondicionamiento de aire, deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, considerándose especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público, o desde puntos de observación visual de especial interés, Cuevas de Nerja.
- 2. Queda prohibida la instalación de depósitos de agua vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado o cubierta permitidos.

- 3. Las instalaciones de paneles solares deberán proyectarse escamoteadas e integradas, no sobresaliendo su altura de cumbrera de la cubierta. En el proyecto de edificación y construcción debiéndose proponer conjuntamente con la solicitud de la licencia, a fin de preservar la imagen del SITIO HISTORICO de Maro.

G.- Condiciones de ejecución material.

Cubiertas

- 1. En esta zona de calificación predomina la cubierta inclinada rematada con teja árabe. En consecuencia, las nuevas edificaciones se adecuaran a los condiciones del entorno.
- 2. Serán obligatorios los faldones de cubierta inclinada de teja árabe en las fachadas exteriores en una profundidad al menos de 3,00 metros, con una pendiente máxima del cincuenta (50%) por ciento excepto en aquellas que las cubiertas colindantes fueran de mayor pendiente. En ningún caso la cumbrera superará la altura de 2,50 metros.
- 3. Es obligatoria la utilización de cubierta tradicional de teja cerámica vieja curva en su color natural, que podrán ser vidriadas únicamente en los remates de las cubiertas inclinadas, quedando prohibidas la teja de hormigón o pizarra, así como los acabados en fibrocemento, chapa metálica o similar y láminas impermeabilizantes vistas.
- 4. Las aguas pluviales se recogerán en canalones de cerámica vidriada que rematen en gárgolas o conducidas mediante bajantes ocultos a red general de alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo serán igualmente de cerámica vidriada. En planta baja irán embutidos dentro del paramento de fachada.
- 5. Se prohíben expresamente las piezas de fibrocemento o plástico.
- 6. Se permitirán otro tipo de materiales siempre con la aprobación de la Comisión Técnica Municipal.
- 7. La estructura de la cubierta será autoportante estructuralmente sin que exista la posibilidad de aprovechamiento en ático o buhardilla.
- 8. Se prohíben expresamente los huecos abiertos en cubiertas inclinadas.
- 9. La construcción permitida sobre la altura máxima también se cubrirá con faldones de teja árabe.

10. No se permitirá ningún uso bajo cubierta.
11. Las cubiertas planas podrán ser visitables y acondicionadas como terrazas, en cuyo caso las barandillas o muretes de cierre no superarán 1 metro de altura.

Zócalos

1. Las edificaciones, salvo disposición en contra de la normativa de protección o de las determinaciones correspondientes a la calificación donde se sitúe, podrán dotarse de zócalos con el fin de proteger las fachadas de posibles agresiones y resolver el contacto con el espacio público.
 2. Todo zócalo de baldosa o piedra hidráulica tradicional quedará protegido por este Plan Especial.
 3. Se utilizarán materiales tradicionales, principalmente baldosas o piedra artificial hidráulica, evitándose materiales ajenos al conjunto, o aquellos que perjudiquen la estética de la fachada.
 4. Quedan prohibidos los zócalos con materiales cerámicos vidriados.
 5. El zócalo no podrá sobresalir con respecto al plano de fachada mas de seis (6) centímetros. Para la fijación de su altura se considerarán las invariantes de las edificaciones del entorno más próximo, y las pendientes de las calles, evitándose en cualquier caso, soluciones que distorsionen las imágenes urbanas preexistentes.
2. Las molduras y recercados deberán ser acabadas en el color blanco de la fachada, éstos tendrán una anchura no mayor a veinte (20) centímetros, sin superar su realce sobre el plano de fachada seis (6) centímetros; las jambas y recerco de portadas podrán alcanzar un realce de hasta diez (10) centímetros así como una anchura de setenta (70) centímetros. Las de los cuerpos superiores de las portadas, si son balconeras, podrán alcanzar los cuarenta (40) centímetros.
 3. Los zócalos se usarán los materiales tradicionales, revocos terminados con pintura en colores oscuros (verde, marrón, etc...), la piedra artificial hidráulica tradicional e indicada en el documento ELEMENTOS DE PROTECCIÓN de este PEP, el mármol ó piedra noble y los indicados anteriormente, prohibiéndose expresamente los azulejos de gres ó serigrafiados e imitación a mármol, y los terrazos.
 4. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, alarmas, antenas o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior a vial público, ni perjudicar la estética de la misma. Sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada ni del entorno del edificio en que se sitúen.
 5. Igualmente los elementos de suministros eléctricos, telefonía, gas, agua, etc.,

Medianerías.

- ### **Fachadas**
1. Las fachadas serán de color blanco y los acabados serán lisos, prohibiéndose expresamente los acabados rugosos ó granulados grueso. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales, prohibiéndose expresamente los enfoscados de mortero de cemento visto, sin pintar. En el caso de emplearse pinturas sintéticas ésta será blanca.
1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.
 2. Por razones de ornato, el Ayuntamiento de Nerja podrá asumir subsidiariamente la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia histórica y/o estética, repercutiendo el coste de las obras al propietario del edificio donde se ejecuten, en los términos que establece la legislación vigente.

Cuerpos salientes.

1. Se entiende por cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación, cubiertos o no.
2. Se prohíben los cuerpos de edificación volados cerrados.
3. Para las actuaciones de rehabilitación, restitución y obra nueva, la dimensión, tipología y diseño de los cuerpos salientes, se ajustaran a los modelos históricos de la calle en la cual esté situada la intervención.
4. En las obras de nueva planta y salvo en casos muy justificados en base a criterios de integración formal, se evitará la utilización de elementos ornamentales miméticos, priorizando diseños neutros más acordes con los sistemas constructivos actuales.
1. Se autorizaran las cornisas y aleros siempre que alcancen como máximo un vuelo de 0,30 metros.
2. En todo caso el máximo vuelo de balcones será de cincuenta (50) centímetros
3. El canto máximo del vuelo será de quince (12) centímetros si no tiene molduras y, en caso contrario su canto máximo será de veinte (20) centímetros
4. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco que protege incrementado en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros.
5. Se prohíben los balcones corridos en fachadas a viario público.
6. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de cuarenta (40) centímetros.
7. Se prohíbe el empleo de guardapolvos y capialzados en forma de pequeños tejados.

Carpintería exterior

1. Se recomienda dar especial importancia al diseño de la carpintería exterior de huecos, justificando que sus particiones son acordes con el ritmo y secuencia del entorno. En fachadas a vial público la carpintería será de madera pintada en los tonos tradicionales (marrón, verde, sepia, blanco, beige, etc.) o de aluminio o pvc en tono mate y color marrón. Quedan prohibidos los tonos brillantes (amarillos, anaranjados, rojos, etc.), los anodizados, los metalizados y similares.
2. La carpintería exterior de las puertas de entrada de vehículos deberán estar acabado en los colores y tonos similares a los del resto de la carpintería exterior de la edificación.
3. Los huecos se cubrirán preferentemente con tapaluces y contraventanas exteriores en forma de persianas de librillo de lamas.
4. Se prohíben expresamente los sistemas de protección solar mediante persianas exteriores bajo guía.

Cerrajería

1. Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos, no barrocos, y estar diseñados acordes con los tradicionalmente utilizados en Maro e indicados en el documento ELEMENTOS DE PROTECCIÓN de este PEP.
2. El color de estos elementos será negro o gris oscuro (forja).
3. Se prohíben los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan la condición anterior.

Rótulos comerciales

1. Los rótulos comerciales o similares, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la Planta Baja de la propia fachada del comercio o local al que correspondan. No podrán disponerse fuera de los límites de la Planta Baja, y no sobresaldrán más de 15 cm. de la línea de fachada, no podrán tener una longitud mayor que un tercio del total de fachada, aconsejando el uso de materiales que se integren con el estilo del edificio y en ningún caso podrán ser luminosos. Se prohíbe todo tipo de rótulos en Plantas Altas y sobre las cubiertas de los edificios.
2. En los paramentos de los edificios catalogados como de Protección Integral y Arquitectónica no se permitirá ningún tipo de anuncio, más que las placas indicativas del destino y uso del propio edificio, propiedad, despacho profesional, etc. Estas placas tendrán una dimensión máxima aproximada de cincuenta (50) centímetros, sin poder ser luminoso, pero sí disponer de una ligera iluminación adosada, suficiente para su localización nocturna.
3. Podrán serigrafarse los vidrios y cristales de las puertas y ventanas.
4. Se fija el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan Especial para que los rótulos existentes que no cumplieran con lo regulado anteriormente se adapten a la presente normativa.

Rótulos comerciales en los espacios públicos.

1. Con carácter general, se prohíbe todo tipo de rótulo comercial situado sobre los espacios públicos, (jardines, plazas o en el espacio viario), ya sean elementos ligeros desmontables o elementos .fijos. Con carácter excepcional podrán autorizarse aquellos que a juicio de la Comisión Técnica Municipal sintonicen con el carácter del paisaje urbano y no supongan una perturbación para la contemplación de elementos singulares de este, así como de los edificios catalogados.

Acometidas, cajas de contadores y buzones de correo.

1. La colocación de instalaciones, acometidas y aparatos de medición de las compañías suministradoras de servicios (agua, alcantarillado, electricidad, gas, alumbrado público y telefonía, así como buzones de correo), para no contaminar la fachada ni la imagen urbana será, interior, tanto si se trata de una vivienda unifamiliar como plurifamiliar o local comercial. Se permitirá la instalación en fachada siempre que se adopten las medidas que aseguren integración en la misma.
2. Las compañías deberán disponer hornacinas adecuadas para el instrumental necesario que serán tapadas con puertas lisas pintadas con el mismo color del paramento. No se instalarán cajas de acometida, contadores, etc. que no queden adecuadamente integrados en las edificaciones.
3. Las instalaciones deberán ser empotradas, no admitiéndose cableados exteriores.
4. Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual, especialmente en aquellas áreas o zonas de especial valor histórico, artístico y/o paisajístico a preservar. El no cumplimiento de este extremo podrá suponer la denegación de la licencia para las correspondientes obras de ejecución.

Toldos.

1. Los toldos de las tiendas se desplegarán en una anchura máxima de 1,00 metros, respetando además el arbolado si lo hubiera, y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a los doscientos veinte centímetros (220) sobre la rasante de la acera. Los elementos de sustentación, una vez replegados, no podrán sobresalir sobre los máximos permitidos para salientes de portadas.
2. Para su autorización, se exigirá la presentación de planos indicativos de su color, situación y colocación, debiendo integrarse adecuadamente en el entorno, justificando el cumplimiento de los extremos anteriormente expuestos.

3. En cuanto a los materiales de fabricación, estos deberán ser de color claro y uniforme, evitando los tonos de color vivo y brillante, así como la utilización de marcas publicitarias.
4. En ningún caso se permitirán la colocación de toldos en los edificios catalogados. En los casos, en los que, por la ejecución de reformas autorizadas, aparecieran locales comerciales en la planta baja de edificios catalogados como protección arquitectónica, la colocación de toldos deberá estar expresamente autorizada por la Comisión Técnica Municipal tras la pertinente presentación de planos indicativos de su colocación y ubicación en la fachada, de forma que no afecten a elementos catalogados, bien directamente, o por entorno visual próximo.
5. Las mismas condiciones regirán para la colocación de toldos en los entornos de monumentos por continuidad física y por relación visual próxima.

Artículo 8.8. Edificaciones existentes no ajustadas a ordenanza.

1. Aquellas edificaciones existentes o las partes de las mismas, que en el momento de la Aprobación Inicial del Plan Especial sobrepasen las condiciones fijadas por éste en su normativa y planos, excepto las condiciones de altura máxima, serán consideradas como no ajustadas a la Ordenanza, pero sin que por ello les sea aplicable el Régimen de Fuera de Ordenación, por lo que en ellas se podrán realizar obras de Reforma o Adaptación.
2. Si las obras de reforma afectan a alguno de los elementos discordantes con la normativa de este Plan Especial y no se encuentra Catalogado para su mantenimiento, éste deberá ser reformado a fin de eliminar ese elemento discordante de la edificación.
3. El aprovechamiento edificatorio que exceda lo previsto por el Plan no podrá considerarse como derecho de aprovechamiento urbanístico en los casos en que sobrevenga la ruina o se proceda al derribo para realizar obra nueva.

4. Para poder acogerse a este régimen especial de edificaciones existentes no ajustadas a la Ordenanza, será necesario que dichas edificaciones coincidan con proyectos que hayan obtenido la correspondiente licencia, o bien cuya volumetría (alineación y alturas), viniese recogida en la última edición del Catastro de la Propiedad Urbana, anterior a la fecha de Aprobación Inicial del Plan. En el resto de casos, edificaciones posteriores al Plan, edificaciones construidas ilegalmente, etc, se les aplicará automáticamente el Régimen de Fuera de Ordenación.

Artículo 8.9. Condiciones de Uso.

1. El Uso principal es el Residencial en sus modalidades de vivienda unifamiliar. Son usos compatibles los usos terciarios del **Art. R.1.4** designados con las letras **a, b, c, d, f, g, h, i, j**, de acuerdo con la regulación general de Usos, previstos en el **Título IV**, así como los talleres tradicionales indicados esta normativa. Son usos prohibidos el industrial.

Artículo 8.10. Aparcamientos.

1. No se exige reserva obligatoria de plazas dentro de la propia parcela.
2. No se autorizaran los huecos para puertas de garajes o aparcamientos de vehículos en las calles Real, San Miguel, San Joaquín, Virgen del Carmen, Cristo y Calle Nueva hasta su conexión con la antigua carretera MA138.
3. Los huecos de las puertas de garajes deberán quedar integrados en la composición general del edificio. En todo caso no excederán de 3 m de anchura, y su altura se acomodará a la de los demás huecos de la planta baja en que se sitúan.
4. La carpintería será preferentemente de madera pintada en los tonos tradicionales (marrón, verde, sepia, blanco, beige, etc.) o acero en tono mate y color negro o marrón.

ORDENANZAS PARA LA ZONA DE CRECIMIENTO DEL CASCO.

Artículo 8.11. Definición y funcionamiento de la Ordenanza

1. Esta Ordenanza es aplicable a la edificación situada en zona de CRECIMIENTO DEL CASCO del Plan Especial y, grafiado en los planos de ZONAS DE ORDENANZAS del Plan Especial. Se ha definido en base a establecer unas normas de protección a aplicar a la ordenanza establecida por el PGOU de Nerja para cada una de las manzanas existentes.
2. Esta ordenanza tiene como objetivo garantizar que la reforma y sustitución de la edificaciones situadas en esta zona impida la conservación de las características generales del ambiente del SITIO HISTORICO de Maro, el establecimiento de medidas que permitan la paulatina desaparición de los elementos discordantes, la regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y coherencia con los preexistentes, en aplicación de lo establecido por la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. Esta ordenanza tiene como criterio fundamental establecer una normativa de protección que permita la reforma y sustitución de la edificaciones situadas en esta zona según su la ordenanza de aplicación del PGOU de Nerja y que no genere elementos discordantes con las características de generales del ambiente del SITIO HISTORICO de Maro

Artículo 8.12. Condiciones de Ordenación.

A.- Sustitución de las edificaciones existentes.

1. Únicamente se autorizarán las sustituciones totales y parciales de las edificaciones establecidas por este Plan Especial, al considerarlas a estas o partes de ellas como elementos distorsionantes.
2. Las sustituciones totales de inmuebles no establecido por este PEP, así como en los que su estado de imposibilite el mantenimiento requerirá la autorización previa de la Delegación provincial de la Administración competente en materia de Patrimonio, en virtud de lo establecido en el según el artículo 38.2 de la LPHA.

3. Se considera que las edificaciones incluidas en esta zona de ordenanza son reemplazables por cuanto las mismas se consideran elementos discordantes con características generales del ambiente del SITIO HISTORICO de Maro

B.- Parcelación.

1. Las condiciones de parcelación serán las establecidas por el PGOU de Nerja para cada una de las ordenanzas de aplicación a las manzanas incluidas en esta zona.
2. Toda modificación del parcelario actual deberá ser autorizadas previamente por la administración competente en materia de patrimonio histórico.
3. Cuando se trate de actuaciones en parcelas mayores de 600 m². ó frente de fachada a calle superior a 30 mts., será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores y su integración con la edificación colindante.

C.- Alineaciones y rasantes.

1. Se establecen como alineaciones de la edificación las indicadas en los planos de "Alineaciones y rasantes" de este Plan Especial, a excepción de las indicadas en los Planos como alineaciones de nuevo trazado y que tiene por objeto corregir situaciones de la alineación tradicional del núcleo de Maro.
2. En agregaciones de parcela podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela previa autorización del Ayuntamiento.
3. Cuando se plantee en un proyecto de renovación o sustitución, la conveniencia de modificar puntualmente la alineación existente o la señalada por el Plan, será preceptivo que de forma previa a la petición de licencia de obras, se solicite autorización de la Comisión Técnica Municipal, no pudiendo en ningún caso resultar una superficie viaria pública inferior a la existente o previa por el Plan.

D.- Superficie máxima de la edificación en Planta Baja.

1. La superficie máxima de la Planta Baja ocupada por la edificación será la establecida por las ordenanzas de aplicación del PGOU de Nerja para cada una de las manzanas o parcelas incluidas en esta zona del PEP.
2. La aplicación de esta norma no podrá en ningún caso eximir de situar los patios que fueran necesarios desde el punto de vista constructivo para abrir luces o respetar las servidumbres de vistas, lo que podría limitar por tanto la plena disposición de la planta baja para ser ocupada en la dimensión prevista más arriba.
3. En la superficie libre de edificación únicamente se autorizará su cubrición con toldos realizados con material textil.

E.- Adosamiento de la Planta Baja a linderos.

1. El adosamiento de la planta baja a linderos será la establecida por las ordenanzas de aplicación del PGOU de Nerja para cada una de las manzanas o parcelas incluidas en esta zona del PEP.
2. Para aquellas parcelas con ordenanza de aplicación CHM se tienen las siguientes normas de protección:
3. La Planta Baja de la edificación podrá adosarse a los linderos laterales y de fondo de la parcela con una altura máxima de 1 planta o 3 metros, medida según los criterios de medición del PGOU de Nerja.

F.- Superficie máxima de Planta Primera.

1. La superficie máxima de Planta Primera será la establecida por las ordenanzas de aplicación del PGOU de Nerja para cada una de las manzanas o parcelas incluidas en esta zona del PEP.

G.- Separación de la Planta Primera a linderos.

1. La Separación de la Planta Primera a linderos será la establecida por las ordenanzas de aplicación del PGOU de Nerja para cada una de las manzanas o parcelas incluidas en esta zona del PEP.
2. No se autorizarán los patios abiertos en fachada y los patios ingleses.

Artículo 8.13. Condiciones de Edificación.

A.- Altura máxima de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación, será de 2 plantas, PB+1, como máximo, excepto para aquellas edificaciones que el Catálogo de este Plan Especial establezca alguna norma de conservación y manteniendo de la edificación existente.

B.- Altura máxima de las plantas.

1. La altura libre de la Planta Baja tendrá como máximo 3,50 metros libres desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la primera planta. Esta altura se medirá en el punto medio por tramos de la fachada a la calle, dividiendo la misma cada 6 metros lineales, siempre que el desnivel no supere los 1,50 a la cara superior del forjado de Planta Baja.
2. La altura libre de las plantas superiores será como máximo de 3,00 metros, medidos entre el suelo y el techo.

C.- Número permitido de plantas sobre rasante y alturas.

1. El número de plantas permitido sobre rasante y la altura máxima de la edificación, será de 2 plantas.
2. Por encima de la altura reguladora máxima se autorizarán ningún tipo de edificaciones ni instalaciones, únicamente podrán autorizarse por aquellos elementos arquitectónicos de las chimeneas antenas de telecomunicaciones, debiendo representarse en la documentación del proyecto.
3. Las instalaciones de paneles solares deberán proyectarse integradas en el proyecto de edificación y construcción debiéndose proponer conjuntamente con la solicitud de la licencia.

D.- Sótanos y semisótanos.

1. Se autorizaran la ejecución de sótanos que conllevará durante la ejecución las labores de vigilancia arqueológica en los términos establecidos por la legislación vigente.

E.- Criterios de composición y modulación.

En cuanto a la composición y modulación de huecos de fachadas, accesos y patios, para garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana se fijan los siguientes criterios y normas de composición y modulación:

1. Los huecos de la planta baja deberán quedar definidos en el proyecto de edificación al mismo nivel que en las plantas altas, guardando una relación compositiva con éstas últimas.
2. En las fachadas a calle, como máximo, la superficie de los huecos no será superior al 40% de la superficie total de la fachada.
3. Todo proyecto de edificación deberá contener un estudio de integración compositiva de fachadas que abarque, al menos, la dimensión de la manzana en la que está situada. Dicho estudio, servirá de base para la justificación de la solución de fachada o fachadas adoptado, y, en particular, de las dimensiones medias existentes en cada tramo de calle, y de la proporción hueco/macizo.

4. La altura de los dinteles será común para todos los huecos.
5. En plantas bajas el diseño de la adaptación de locales comerciales deberá ajustarse a los criterios generales de composición de huecos, antes indicado.
6. Las fachadas de los edificios deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la solicitud de licencia. Queda totalmente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los locales comerciales.
7. Se recomienda establecer un orden modular para la fachada donde deberá prevalecer la dimensión vertical sobre la horizontal.
8. Excepcionalmente se permiten huecos que no cumplan con los apartados anteriores si la conservación del ambiente general de conjunto lo justifican.
9. No se autorizaran los balcones corridos y con una longitud máxima según lo indicado en el apartado anterior.
10. Cuando la edificación objeto de la obra, se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada o en áreas de consolidación tipomorfológica, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.
11. Los huecos para la entrada de vehículos deberán ajustarse a la composición de ejes de la fachada, así como a la altura de los dinteles de estos.

F.- Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.

1. Las chimeneas y elementos propios de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, producción de agua caliente y acondicionamiento de aire, deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, considerándose especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público, o desde puntos de observación visual de especial interés, las Cuevas de Nerja.
2. Queda prohibida la instalación de depósitos de agua vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado o cubierta permitidos.
3. Las instalaciones de paneles solares deberán proyectarse escamoteadas e integradas. En el proyecto de edificación y construcción debiéndose proponer conjuntamente con la solicitud de la licencia, a fin de preservar la imagen del SITIO HISTORICO de Maro.

G.- Condiciones de ejecución material.

Cubiertas

1. Las soluciones de cubiertas considerarán la adecuación e integración del edificio con el entorno próximo y el paisaje, así como la incidencia de las soluciones propuestas en el paisaje y/o las visuales de interés.
2. En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas, se utilizará teja cerámica curva vieja para su acabado, siendo la pendiente máxima admisible del cincuenta por ciento (50%).
3. Quedan prohibidos los acabados con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado.
4. La recogida de aguas deberá solucionarse mediante la disposición de canalones y bajantes, vistos u ocultos, que eviten el vertido directo de pluviales desde las cubiertas al viario o espacio público.
5. Los bajantes vistos deberán quedar embutidos en el paramento de fachada, hasta una altura de ciento cincuenta (150) centímetros desde la rasante de la acera terminada.
6. Los canalones o bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintadas, prohibiéndose los de fibrocemento o plástico.
7. Se prohíben expresamente los huecos abiertos en cubiertas inclinadas.

Fachadas

1. Las fachadas serán de color blanco y los acabados serán lisos, prohibiéndose expresamente los acabados rugosos ó granulados grueso. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales, prohibiéndose expresamente los enfoscados de mortero de cemento visto, sin pintar. En el caso de emplearse pinturas sintéticas ésta será blanca.
2. Se prohíben materiales no tradicionales, como el acabado mediante bloque de hormigón, las fachadas total o parcialmente alicatadas, el ladrillo visto, salvo en caso de guarniciones de huecos en edificios catalogados que las posean, piedras pulidas, terrazo, chino lavado, elementos metálicos brillantes, fibrocemento y plástico. Y, en general los materiales ajenos a la cultura constructiva del Sitio Histórico de Maro.
3. Las molduras y recercados deberán ser acabadas en el color blanco de la fachada, éstos tendrán una anchura no mayor a veinte (20) centímetros, sin superar su realce sobre el plano de fachada seis (6) centímetros; las jambas y recerco de portadas podrán alcanzar un realce de hasta diez (10) centímetros así como una anchura de setenta (70) centímetros. Las de los cuerpos superiores de las portadas, si son balconeros, podrán alcanzar los cuarenta (40) centímetros.
4. Los zócalos se usarán los materiales tradicionales, revocos terminados con pintura en colores oscuros (verde, marrón, etc...), el mármol ó piedra noble y los indicados anteriormente, prohibiéndose expresamente los azulejos de gres ó serigrafiados e imitación a mármol, y los terrazos.
5. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, antenas o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada exterior a vial público, ni perjudicar la estética de la misma. Sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada ni del entorno del edificio en que se sitúen.

Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de fachada.
2. Por razones de ornato, el Ayuntamiento de Nerja podrá asumir subsidiariamente la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia histórica y/o estética, repercutiendo el coste de las obras al propietario del edificio donde se ejecuten, en los términos que establece la legislación vigente.

Cuerpos salientes.

1. Se entiende por cuerpos salientes, los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de edificación, cubiertos o no.
2. Se prohíben los cuerpos de edificación volados cerrados.
3. Para las actuaciones de rehabilitación, restitución y obra nueva, la dimensión, tipología y diseño de los cuerpos salientes, se ajustaran a los modelos históricos de la calle en la cual esté situada la intervención.
4. En las obras de nueva planta y salvo en casos muy justificados en base a criterios de integración formal, se evitará la utilización de elementos ornamentales miméticos, priorizando diseños neutros más acordes con los sistemas constructivos actuales.
5. Se autorizaran las cornisas y aleros siempre que alcancen como máximo un vuelo de 0,30 metros.
6. En todo caso el máximo vuelo de balcones será de cincuenta (50) centímetros
7. El canto máximo del vuelo será de quince (12) centímetros si no tiene molduras y, en caso contrario su canto máximo será de veinte (20) centímetros
8. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco que protege incrementado en cada lado un máximo de treinta (30) centímetros.
9. Se prohíben los balcones corridos en fachadas a viario público.
10. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de cuarenta (40) centímetros.
11. Se prohíbe el empleo de guardapolvos y capialzados en forma de pequeños tejados.

Carpintería exterior

1. Se recomienda dar especial importancia al diseño de la carpintería exterior de huecos, justificando que sus particiones son acordes con el ritmo y secuencia del entorno.
2. En fachadas a vial público la carpintería será de madera pintada en los tonos tradicionales (marrón, verde, sepia, blanco, beige, etc.) o de aluminio o pvc en tono mate y color marrón.
3. Quedan prohibidos los tonos brillantes (amarillos, anaranjados, rojos, etc.), los anodizados, los metalizados y similares.
4. Los huecos se cubrirán preferentemente con tapaluces y contraventanas exteriores en forma de persianas de librillo de lamas.
5. Se prohíben expresamente los sistemas de protección solar mediante persianas exteriores bajo guía.

Cerrajería

1. Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos, no barrocos, y estar diseñados acordes con los tradicionalmente utilizados en Maro.
2. El color de estos elementos será negro o gris oscuro (forja).
3. Se prohíben los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan la condición anterior.

Rótulos comerciales

1. Los rótulos comerciales o similares, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la Planta Baja de la propia fachada del comercio o local al que correspondan. No podrán disponerse fuera de los límites de la Planta Baja, y no sobresaldrán más de 25 cm. de la línea de fachada, no podrán tener una longitud mayor que un tercio del total de fachada, aconsejando el uso de materiales que se integren con el estilo del edificio.

2. Se prohíbe todo tipo de rótulos en Plantas Altas y sobre las cubiertas de los edificios.
3. En los paramentos de los edificios catalogados como de Protección Integral y Arquitectónica no se permitirá ningún tipo de anuncio, más que las placas indicativas del destino y uso del propio edificio, propiedad, despacho profesional, etc. Estas placas tendrán una dimensión máxima aproximada de cincuenta (50) centímetros, sin poder ser luminoso, pero sí disponer de una ligera iluminación adosada, suficiente para su localización nocturna.

Rótulos comerciales en los espacios públicos.

1. Con carácter general, se prohíbe todo tipo de rótulo comercial situado sobre los espacios públicos, (jardines, plazas o en el espacio viario), ya sean elementos ligeros desmontables o elementos .fijos. Con carácter excepcional podrán autorizarse aquellos que a juicio de la Comisión del Patrimonio sintonicen con el carácter del paisaje urbano y no supongan una perturbación para la contemplación de elementos singulares de este, así como de los edificios catalogados.

Acometidas, cajas de contadores y buzones de correo.

1. La colocación de instalaciones, acometidas y aparatos de medición de las compañías suministradoras de servicios (agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado público y telefonía, así como buzones de correo), para no contaminar la fachada ni la imagen urbana será, interior, tanto si se trata de una vivienda unifamiliar como plurifamiliar o local comercial. Se permitirá la instalación en fachada siempre que se adopten las medidas que aseguren integración en la misma.
2. Las compañías deberán disponer hornacinas adecuadas para el instrumental necesario que serán tapadas con puertas lisas pintadas con el mismo color del paramento. No se instalarán cajas de acometida, contadores, etc. que no queden adecuadamente integrados en las edificaciones.

3. Las instalaciones deberán ser empotradas, no admitiéndose cableados exteriores.
4. Para aquellos elementos que ineludiblemente deban aparecer al exterior, se requerirá su integración en el diseño del edificio, y la previsión de las medidas oportunas correctoras de impacto visual, especialmente en aquellas áreas o zonas de especial valor histórico, artístico y/o paisajístico a preservar. El no cumplimiento de este extremo podrá suponer la denegación de la licencia para las correspondientes obras de ejecución.

Toldos.

1. Los toldos de las tiendas se desplegarán en una anchura máxima de 1,00 metros, respetando además el arbolado si lo hubiera, y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a los doscientos veinte centímetros (220) sobre la rasante de la acera. Los elementos de sustentación, una vez replegados, no podrán sobresalir sobre los máximos permitidos para salientes de portadas.
2. Para su autorización, se exigirá la presentación de planos indicativos de su color, situación y colocación, debiendo integrarse adecuadamente en el entorno, justificando el cumplimiento de los extremos anteriormente expuestos.
3. En cuanto a los materiales de fabricación, estos deberán ser de color claro y uniforme, evitando los tonos de color vivo y brillante, así como la utilización de marcas publicitarias.
4. En ningún caso se permitirán la colocación de toldos en los edificios catalogados. En los casos, en los que, por la ejecución de reformas autorizadas, aparecieran locales comerciales en la planta baja de edificios catalogados como protección arquitectónica, la colocación de toldos deberá estar expresamente autorizada por el Excmo. Ayuntamiento de Nerja tras la pertinente presentación de planos indicativos de su colocación y ubicación en la fachada, de forma que no afecten a elementos catalogados, bien directamente, o por entorno visual próximo.
5. Las mismas condiciones regirán para la colocación de toldos en los entornos de monumentos por continuidad física y por relación visual próxima.

Artículo 8.14. Edificaciones existentes no ajustadas a ordenación.

1. Aquellas edificaciones existentes o las partes de las mismas, que en el momento de la Aprobación Inicial del Plan Especial sobrepasen las condiciones fijadas por éste en su normativa y planos, excepto las condiciones de altura máxima, serán consideradas como no ajustadas a la Ordenanza, pero sin que por ello les sea aplicable el Régimen de Fuera de Ordenación, por lo que en ellas se podrán realizar obras de Reforma o Adaptación.
2. Si las obras de reforma afectan a alguno de los elementos discordantes con la normativa de este Plan Especial y no se encuentra Catalogado para su mantenimiento, éste deberá ser reformado a fin de eliminar ese elemento discordante de la edificación.
3. El aprovechamiento edificatorio que exceda lo previsto por el Plan no podrá considerarse como derecho de aprovechamiento urbanístico en los casos en que sobrevenga la ruina o se proceda al derribo para realizar obra nueva.
4. Para poder acogerse a este régimen especial de edificaciones existentes no ajustadas a la Ordenanza, será necesario que dichas edificaciones coincidan con proyectos que hayan obtenido la correspondiente licencia, o bien cuya volumetría (alineación y alturas), viniese recogida en la última edición del Catastro de la Propiedad Urbana, anterior a la fecha de Aprobación Inicial del Plan. En el resto de casos, edificaciones posteriores al Plan, edificaciones construidas ilegalmente, etc, se les aplicará automáticamente el Régimen de Fuera de Ordenación.

Artículo 8.15. Condiciones de Uso.

1. Las condiciones d uso serán las establecida por las ordenanzas de aplicación del PGOU de Nerja para cada una de las manzanas o parcelas incluidas en esta zona del PEP.
2. Son usos prohibidos el industrial y gran establecimiento comercial.

Artículo 8.16. Aparcamientos.

1. Si se exige reserva obligatoria de plazas dentro de la propia parcela.
2. Los huecos de las puertas de garajes deberán quedar integrados en la composición general del edificio. En todo caso no excederán de 3 m de anchura, y su altura se acomodará a la de los demás huecos de la planta baja en que se sitúan.
3. La carpintería será preferentemente de madera pintada en los tonos tradicionales (marrón, verde, sepia, blanco, beige, etc.) o acero en tono mate y color negro o marrón.

ORDENANZAS PARA LA ZONA DE URBANIZACIONES.

Artículo 8.17. Definición y funcionamiento de la Ordenanza

1. Esta Ordenanza es aplicable a la edificación situada en zona de URBANIZACIONES del Plan Especial y, grafiado en los planos de **ZONAS DE ORDENANZAS** del Plan Especial. Se ha definido en base a establecer unas normas de protección a aplicar a la ordenanza establecida por el PGOU de Nerja para cada una de las manzanas existentes.
2. Esta normativa tiene como objetivo garantizar que la reforma y sustitución de la edificaciones situadas en esta zona impida la conservación de las características generales del ambiente del SITIO HISTORICO de Maro, el establecimiento de medidas que permitan la paulatina desaparición de los elementos discordantes, la regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y coherencia con los preexistentes, en aplicación de lo establecido por la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 8.18. Condiciones de Ordenación.

1. Las condiciones de ordenación serán las establecidas por el PGOU de Nerja para cada una de las ordenanzas de aplicación a las manzanas incluidas en esta zona

Artículo 8.19. Condiciones de Edificación.

1. Las condiciones de ordenación serán las establecidas por el PGOU de Nerja para cada una de las ordenanzas de aplicación a las manzanas incluidas en esta zona.

A.- Altura máxima de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación, será de 2 plantas como máximo, excepto para aquellas edificaciones que el Catálogo de este Plan Especial establezca alguna norma de conservación y manteniendo de la edificación existente.

B.- Altura máxima de las plantas.

1. La altura libre de la Planta Baja tendrá como máximo 3,50 metros libres desde la cota de la acera hasta la cara inferior del forjado de la primera planta. Esta altura se medirá en el punto medio por tramos de la fachada a la calle, dividiendo la misma cada 6 metros lineales, siempre que el desnivel no supere los 1,50 a la cara superior del forjado de Planta Baja.
2. La altura libre de las plantas superiores será como máximo de 3,00 metros, medidos entre el suelo y el techo.

C.- Número permitido de plantas sobre rasante y alturas.

1. El número de plantas permitido sobre rasante será de dos (2) plantas y la altura máxima de la edificación, vendrá dado por lo estipulado por el PGOU Nerja para cada una de las ordenanzas incluidas en esta zona del Plan Especial.

D.- Condiciones estéticas de las construcciones por encima de la altura máxima permitida.

1. Las chimeneas y elementos propios de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, producción de agua caliente y acondicionamiento de aire, deberán quedar integrados en la composición general del inmueble, considerándose especialmente en el caso de su posible visualización desde el viario o espacio público, o desde puntos de observación visual de especial interés, las Cuevas de Nerja.

2. Queda prohibida la instalación de depósitos de agua vistos por encima de la altura máxima permitida, debiendo ubicarse bajo cualquier forjado o cubierta permitidos.
3. Las instalaciones de paneles solares deberán proyectarse escamoteadas e integradas. En el proyecto de edificación y construcción debiéndose proponer conjuntamente con la solicitud de la licencia, a fin de preservar la imagen del SITIO HISTORICO de Maro.

E.- Condiciones de ejecución material.

Cubiertas

1. Las cubiertas deberán ser preferentemente inclinadas, se autorizaran cubiertas planas siempre que la superficie de estas suponga un máximo del 25% de la superficie total de cubiertas del edificio.
2. Es obligatoria la utilización de cubierta tradicional de teja curva cerámica en su color natural, que podrán ser puntualmente vidriadas en las cubiertas inclinadas, quedando prohibidas la teja de hormigón o pizarra, así como los acabados en fibrocemento, chapa metálica o similar y láminas impermeabilizantes vistas.
3. En el caso de soluciones de cubiertas inclinadas, se utilizará teja cerámica curva vieja para su acabado, siendo la pendiente máxima admisible del cincuenta por ciento (50%).
4. Quedan prohibidos los acabados con piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas vistas con acabado metalizado.
5. No se autorizaran la apertura de huecos de iluminación en los planos inclinados de cubierta.

Fachadas

1. Las fachadas serán de color blanco. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales, prohibiéndose expresamente los enfoscados de mortero de cemento visto, sin pintar. En el caso de emplearse pinturas sintéticas ésta será blanca.
2. Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, antenas o extractores, deberán ser ubicadas de manera escamoteada y definida su ubicación en el preceptivo proyecto básico y de ejecución de la edificación.

Carpintería exterior

1. Se recomienda dar especial importancia al diseño de la carpintería exterior de huecos, justificando que sus particiones son acordes con el ritmo y secuencia del entorno.
2. En fachadas a vial público la carpintería será de madera pintada en los tonos tradicionales (marrón, verde, sepia, blanco, beige, etc.) o de aluminio o pvc en tono mate y color marrón.
3. Quedan prohibidos los tonos brillantes (amarillos, anaranjados, rojos, etc.), los anodizados, los metalizados y similares.
4. Los huecos se cubrirán preferentemente con tapaluces y contraventanas exteriores en forma de persianas de librillo de lamas.

Cerrajería

1. Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos, no barrocos, y estar diseñados acordes con los tradicionalmente utilizados en Maro.
2. El color de estos elementos será negro o gris oscuro (forja).
3. Se prohíben los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan la condición anterior.

Rótulos comerciales

1. Los rótulos comerciales o similares, deberán diseñarse de forma integrada en la edificación o en la parcela, aconsejando el uso de materiales que se integren con el estilo del edificio. Se prohíbe todo tipo de rótulos en Plantas Altas y sobre las cubiertas de los edificios.

Artículo 8.20. Edificaciones existentes no ajustadas a ordenación.

1. Aquellas edificaciones existentes o las partes de las mismas, que en el momento de la Aprobación Inicial del Plan Especial sobrepasen las condiciones fijadas por éste en su normativa y planos, excepto las condiciones de altura máxima, serán consideradas como no ajustadas a la Ordenanza, pero sin que por ello les sea aplicable el Régimen de Fuera de Ordenación, por lo que en ellas se podrán realizar obras de Reforma o Adaptación.
2. Si las obras de reforma afectan a alguno de los elementos discordantes con la normativa de este Plan Especial y no se encuentra Catalogado para su mantenimiento, éste deberá ser reformado a fin de eliminar ese elemento discordante de la edificación.
3. El aprovechamiento edificatorio que exceda lo previsto por el Plan no podrá considerarse como derecho de aprovechamiento urbanístico en los casos en que sobrevenga la ruina o se proceda al derribo para realizar obra nueva.
4. Para poder acogerse a este régimen especial de edificaciones existentes no ajustadas a la Ordenanza, será necesario que dichas edificaciones coincidan con proyectos que hayan obtenido la correspondiente licencia, o bien cuya volumetría (alineación y alturas), viniese recogida en la última edición del Catastro de la Propiedad Urbana, anterior a la fecha de Aprobación Inicial del Plan. En el resto de casos, edificaciones posteriores al Plan, edificaciones construidas ilegalmente, etc, se les aplicará automáticamente el Régimen de Fuera de Ordenación.

Artículo 8.21. Condiciones de Uso.

1. Las condiciones de uso serán las establecidas por el PGOU de Nerja para cada una de las ordenanzas existentes en la zona.
2. No se autorizaran los usos industriales, gran almacenamiento o gran establecimiento comercial definidos en el **Título IV** del PGOU de Nerja.

Artículo 8.22. Aparcamientos.

1. Se exige reserva obligatoria de plazas dentro de la propia parcela establecida por el PGOU de Nerja.

ORDENANZAS PARA LA ZONA DE DOTACIONES.

Artículo 8.23. Ambito de aplicación.

1. En esta zona se encuentran los edificios indicados como Dotaciones por este Plan Especial, Iglesia de Ntra. Sra. de las Maravillas, Antiguo Ingenio, Casa de la Marquesa, Equipamiento Escolar, Equipamiento Social, Antigua Corrida de Frutos.

Artículo 8.24. Condiciones particulares de intervención.

2. Tratándose de edificios catalogados, las intervenciones sobre los mismos se registrarán por las Normas de Protección del Plan Especial, así como por las condiciones de intervención que figuran en las fichas del Catálogo de elementos protegidos.

Artículo 8.25. Obras permitidas.

1. -Las obras correspondientes a la adaptación al nuevo uso deberán tender a la puesta en valor del edificio sin menoscabo de ninguna de las características que le hacen merecedor de su grado de catalogación.

CONDICIONES PARTICULARES DE OTRAS CALIFICACIONES NO RESIDENCIALES.

Artículo 8.26. Condiciones particulares para Calificaciones puntuales de Uso no Residencial.

1. Las parcelas con Calificación no residencial, determinadas en el Plano de Calificación se atenderán a las condiciones correspondientes a su Uso Pormenorizado contenidas en las presentes normativa y, complementariamente, en el Plan General vigente.
2. Serán de aplicación las Condiciones Generales de la Edificación de estas Normas, así como de las particulares de la Zona de Calificación Residencial donde se encuentren.
3. Los edificios catalogados calificados con usos no residenciales o que sean destinados a estos usos en el futuro, se atenderán a las condiciones establecidas en las Normas de Protección del Plan

CAPITULO IX RUINA Y DEMOLICIONES

RUINA.

Artículo 9.1. Condiciones generales.

1. Las condiciones generales de las situaciones de ruina se regirán por lo establecido en el art. 37 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico, así como por el Decreto 19/1995 Reglamento de Protección y Fomento de Patrimonio Histórico de Andalucía, además de por lo indicado en estas ordenanzas.
2. De acuerdo al Art. 38.3 de la Ley 14/2007, la demolición de edificios incluidos en el sitios Históricos, como es el caso que nos corresponden, que no hayan sido objeto de declaración o catalogación individual, ni formen parte del entorno de otros bienes inmuebles catalogados, exigirá, informe favorable de la Administración competente en materia de protección del Patrimonio Histórico, salvo que hayan sido objeto de regulación en el Plan Especial aprobado de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 14/2007.
3. Si existiese urgencia en dicha declaración por peligro inminente para terceros, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para mantener la seguridad informando a la autoridad competente en materia de patrimonio histórico. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse sobre inmuebles protegidos, no deberán dar lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, y requerirán la autorización del Ayuntamiento, y en el caso de bienes inscritos en el C.G.P.H.A., la de la administración competente, debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.

DEMOLICIONES.

Artículo 9.2. Condiciones generales.

1. Las demoliciones de los inmuebles existentes en el ámbito de este PEP, se ajustarán a los dispuesto en el artículo 40 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico.
2. No se autorizará la demolición total de los inmuebles que se encuentre incluido en el catálogo de elementos protegidos de este PEP.
3. Se considera que tal y como se ha indicado en la memoria de este PEP, existen numerosos inmuebles distorsionantes o discordantes con los valores del Sitio Histórico, los cuales se han recogido en el catalogo de elementos distorsionantes, sobre los cuales se autoriza la demolición total de los mismos previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
4. Se autorizan las demoliciones totales de las edificaciones situadas en la zona de ordenanza URBANIZACIONES, de este PEP y no incluidas en el ámbito del BIC de la Cueva y su entorno.

CAPITULO X NORMAS DE REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 10.1. Disposición general.

Las determinaciones generales del suelo no urbanizable en el ámbito del presente Plan Especial, se ajustará a las establecidas por el **Título X NORMAS DE REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE** del PGOU de Nerja, así como a lo establecido por el Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Oriental - POTAX.

REGIMEN Y REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES POR CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 10.2. Contenido y Aplicación.

1. En este Capítulo se define el régimen de aplicación por Categorías de Suelo, de las Normas de regulación de usos y actividades desarrolladas en el Capítulo anterior. Lo definido por el presente Capítulo, será por tanto de aplicación en cada una de las Categorías del suelo no urbanizable.
2. Sin perjuicio de la aplicación de lo previsto en el PEPMF y en el POTAX, lo establecido en este apartado 9 será de aplicación en cada uno los territorios delimitados por este Plan Especial.

Artículo 10.3. Normas y Fichas de Regulación de usos por Zonas de Suelo.

A continuación figuran las determinaciones de Usos y Actividades para cada Zona de Suelo delimitadas en este Plan Especial, en forma de Normas y Fichas, de manera que a cada Uso corresponde una regulación particular y/o unas condiciones que vienen señaladas en la Ficha y que deben cumplimentarse según lo desarrollado los apartados anteriores.

A.- SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

1.1 SNUEP POR SUS VALORES NATURALES

REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES	PERMITIDO	RÉGIMEN AUTORIZACIÓN	PROHIBIDO
Tala de especies para mantenimiento del ecosistema. Tala de especies como explotación del uso forestal.	X	1.3.	X
Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos. Vallados y cerramientos cinegéticos. Construcciones menores para explotación agraria. Instalaciones para explotaciones agropecuaria o forestal. Instalaciones de invernaderos. Redes y facilidades para explotación de los recursos.			X X X X X X
Naves y otras construcciones agrarias.			X
Vivienda aislada vinculada a Explotación Agraria. Vivienda aislada destinada al servicio público.			X X
Instalaciones no permanentes de Bar-restaurante. Usos recreativos turísticos en edificaciones existentes. Terrenos de acampada. Albergue de turismo. Construcciones hoteleros y hoteleras aisladas. Instalaciones deportivas en medio rurales. Adecuaciones recreativas de tipo turístico.	X	1.3.U.	X X X X
Construcciones Dotacionales públicas. Aperturas de viario público. Redes generales de infraestructuras. Infraestructuras marítimas terrestres. Instalaciones de uso educativo en relación al medio	X	1. 2. 3.E.U.	X X X X
Extracciones de áridos. Explotaciones mineras. Vertederos y depósitos de residuos.		1.	X X X

OBSERVACIONES:

Se remite al articulado del Capítulo de Normas de Regulación de Usos para el concreto desarrollo de las condiciones de regulación de cada uso, así como para los usos o Actividades que no se encontrasen contemplados en la presente Ficha.

El Régimen de Autorización previsto por este Plan General, lo es sin perjuicio del cumplimiento en todo caso de otros requisitos y disposiciones que pudieran estar vigentes en cada momento.

INTERPRETACIONES DE LAS CLAVES DEL REGIMEN DE AUTORIZACION:

1. Concesión de Licencia Municipal.
2. Informe previo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
3. Autorización previa de la Agencia de Medio Ambiente AMA.
4. Autorización previa de la Consejería u Organismo competentes en la materia.
5. Tramitación de un Plan Especial.

U Previa declaración de Utilidad Pública e interés social.

E Resolución positivo de Estudio de Impacto Ambiental.

B.- SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

2.3 SNUEP PROTEGIDO POR EL POTAX. GRADO 3 ESPACIOS LIBRES VINCULADOS AL LITORAL

Su normativa de aplicación es:

1. En estos espacios sólo se podrán acoger actividades didácticas, de ocio, recreativas y deportivas, sin instalaciones o construcciones fijas que puedan perjudicar la capacidad de evacuación del cauce. La ordenación y adecuación de estos espacios a su nueva función fomentará su potencialidad como corredores ecológicos entre el litoral y el interior.
3. Para poner en valor los cauces y riberas fluviales así como potenciar su función ambiental, ecológica, socio-cultural y paisajística, se adoptarán medidas de protección, reducción de impactos y vertidos sobre los lechos, restauración y acondicionamiento de márgenes y riberas.
4. Se adecuarán caminos de acceso y de recorrido lineal aprovechando las fajas de servidumbre de paso colindantes al cauce, y se acondicionarán zonas y miradores para el uso recreativo, deportivo y de ocio.
5. Las instalaciones de restauración ligadas a los espacios libres de las riberas se ubicarán fuera de las zonas de riesgo alto frecuente de inundación, siempre que las soluciones técnicas adoptadas en su emplazamiento y construcción garanticen la ausencia de riesgo para bienes y personas.

REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES	PERMITIDO	RÉGIMEN AUTORIZACIÓN	PROHIBIDO
Tala de especies para mantenimiento del ecosistema. Tala de especies como explotación del uso forestal.	X	1.3.	X
Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos. Vallados y cerramientos cinegéticos. Construcciones menores para explotación agraria. Instalaciones para explotaciones agropecuaria o forestal. Instalaciones de invernaderos. Redes y facilidades para explotación de los recursos.			X X X X X X
Naves y otras construcciones agrarias.			X
Vivienda aislada vinculada a Explotación Agraria. Vivienda aislada destinada al servicio público.			X X
Instalaciones no permanentes de Bar-restaurante. Usos recreativos turísticos en edificaciones existentes. Terrenos de acampada. Albergue de turismo. Construcciones hoteleros y hoteleras aisladas. Instalaciones deportivas en medio rurales. Adecuaciones recreativas de tipo turístico.	X	1.3.U.	X X X X X
Construcciones Dotacionales públicas. Aperturas de viario público. Redes generales de infraestructuras. Infraestructuras marítimas terrestres. Instalaciones de uso educativo en relación al medio	X	1. 2. 3.E.U.	X X X X
Extracciones de áridos. Explotaciones mineras. Vertederos y depósitos de residuos.		1.	X X X

OBSERVACIONES:

Se remite al articulado del Capítulo de Normas de Regulación de Usos para el concreto desarrollo de las condiciones de regulación de cada uso, así como para los usos o Actividades que no se encontrasen contemplados en la presente Ficha.

El Régimen de Autorización previsto por este Plan General, lo es sin perjuicio del cumplimiento en todo caso de otros requisitos y disposiciones que pudieran estar vigentes en cada momento.

INTERPRETACIONES DE LAS CLAVES DEL REGIMEN DE AUTORIZACION:

1. Concesión de Licencia Municipal.
2. Informe previo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
3. Autorización previa de la Agencia de Medio Ambiente AMA.
4. Autorización previa de la Consejería u Organismo competentes en la materia.
5. Tramitación de un Plan Especial.

U Previa declaración de Utilidad Pública e interés social.

E Resolución positivo de Estudio de Impacto Ambiental.

C.- SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

**2.3 SNUEP PROTEGIDO POR EL POTAX. GRADO 5
ACANTILADOS**

En los mismos no se permitirá:

- a) La construcción de viviendas ni cualquier otro tipo de construcciones e instalaciones, incluidas las de interés público, excepto los miradores.
- b) Nuevos trazados de infraestructuras terrestres, tendidos aéreos, torres de telecomunicación y otras infraestructuras aéreas.
- c) Los movimientos de tierra que impidan o alteren de forma permanente el perfil del terreno, excepto las necesarias en actuaciones de mejora ambiental.

REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES	PERMITIDO	RÉGIMEN AUTORIZACIÓN	PROHIBIDO
Tala de especies para mantenimiento del ecosistema. Tala de especies como explotación del uso forestal.	X	1.3.	X
Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos. Vallados y cerramientos cinegéticos. Construcciones menores para explotación agraria. Instalaciones para explotaciones agropecuaria o forestal. Instalaciones de invernaderos. Redes y facilidades para explotación de los recursos.			X X X X X X
Naves y otras construcciones agrarias.			X
Vivienda aislada vinculada a Explotación Agraria. Vivienda aislada destinada al servicio público.			X X
Instalaciones no permanentes de Bar-restaurante. Usos recreativos turísticos en edificaciones existentes. Terrenos de acampada. Albergue de turismo. Construcciones hoteleros y hoteleras aisladas. Instalaciones deportivas en medio rurales. Adecuaciones recreativas de tipo turístico.			X X X X X X X
Construcciones Dotacionales públicas. Aperturas de viario público. Redes generales de infraestructuras. Infraestructuras marítimas terrestres. Instalaciones de uso educativo en relación al medio			X X X X X
Extracciones de áridos. Explotaciones mineras. Vertederos y depósitos de residuos.			X X X

OBSERVACIONES:

Se remite al articulado del Capítulo de Normas de Regulación de Usos para el concreto desarrollo de las condiciones de regulación de cada uso, así como para los usos o Actividades que no se encontrasen contemplados en la presente Ficha.

El Régimen de Autorización previsto por este Plan General, lo es sin perjuicio del cumplimiento en todo caso de otros requisitos y disposiciones que pudieran estar vigentes en cada momento.

INTERPRETACIONES DE LAS CLAVES DEL REGIMEN DE AUTORIZACION:

1. Concesión de Licencia Municipal.
2. Informe previo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
3. Autorización previa de la Agencia de Medio Ambiente AMA.
4. Autorización previa de la Consejería u Organismo competentes en la materia.
5. Tramitación de un Plan Especial.

U Previa declaración de Utilidad Pública e interés social.

E Resolución positivo de Estudio de Impacto Ambiental.

D.- SNU DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

2.3 SNUEP PROTEGIDO POR EL POTAX. GRADO 2 DE INTERES TERRITORIAL

No se permitirán las viviendas y edificaciones aisladas destinadas a las explotaciones agrarias. Sólo se permitirán las adecuaciones naturalísticas y recreativas, torres y miradores de vigilancia y observación, centros didácticos y de observación, instalaciones recreativas de interés territorial, establecidas en el artículo 49 de la normativa del POTAX y aquellas construcciones e instalaciones de interés público que resulten compatibles con los valores naturales y rurales existentes en estas zonas, así como las infraestructuras necesarias para dichos usos, previo informe de la Comisión Técnica Municipal indicada en el art. 40 de la Ley 14/2007.

La autorización de invernaderos requerirá la previa aprobación por el Comisión Técnica Municipal de un Proyecto de Gestión de Residuos, con el fin de evitar los impactos producidos por los residuos plásticos.

REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES	PERMITIDO	RÉGIMEN AUTORIZACIÓN	PROHIBIDO
Tala de especies para mantenimiento del ecosistema. Tala de especies como explotación del uso forestal.	X	1	X
Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos. Vallados y cerramientos cinegéticos. Construcciones menores para explotación agraria. Instalaciones para explotaciones agropecuaria o forestal.	X X X	1 1 1	X X
Instalaciones de invernaderos. Redes y facilidades para explotación de los recursos.	X X	1 1	
Naves y otras construcciones agrarias.			X
Vivienda aislada vinculada a Explotación Agraria. Vivienda aislada destinada al servicio público.	X		X
Instalaciones no permanentes de Bar-restaurante. Usos recreativos turísticos en edificaciones existentes. Terrenos de acampada. Albergue de turismo. Construcciones hoteleros y hoteleras aisladas.	X		X X X
Instalaciones deportivas en medio rurales. Adecuaciones recreativas de tipo turístico.	X X		
Construcciones Dotacionales públicas. Aperturas de viario público. Redes generales de infraestructuras. Infraestructuras marítimas terrestres. Instalaciones de uso educativo en relación al medio	X	1	X X X X
Extracciones de áridos. Explotaciones mineras. Vertederos y depósitos de residuos.			X X X

OBSERVACIONES:

Se remite al articulado del Capítulo de Normas de Regulación de Usos para el concreto desarrollo de las condiciones de regulación de cada uso, así como para los usos o Actividades que no se encontrasen contemplados en la presente Ficha.

El Régimen de Autorización previsto por este Plan General, lo es sin perjuicio del cumplimiento en todo caso de otros requisitos y disposiciones que pudieran estar vigentes en cada momento.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 14/2007 toda actuación en el ámbito del BIC de la Cueva de Nerja y su entorno de protección incluidos en el ámbito de este Plan Especial, deberán ser autorizada por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

INTERPRETACIONES DE LAS CLAVES DEL REGIMEN DE AUTORIZACION:

1. Concesión de Licencia Municipal.
2. Informe previo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
3. Autorización previa de la Agencia de Medio Ambiente AMA.
4. Autorización previa de la Consejería u Organismo competentes en la materia.
5. Tramitación de un Plan Especial.

U Previa declaración de Utilidad Pública e interés social.

E Resolución positivo de Estudio de Impacto Ambiental.

E.- SNU NATURAL O RURAL

3 SNU. 3.1 AGRICOLA – VEGA DE TIERRAS NUEVAS Y VEINTICUATRO

REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES	PERMITIDO	RÉGIMEN AUTORIZACIÓN	PROHIBIDO
Tala de especies para mantenimiento del ecosistema.	X	1	
Tala de especies como explotación del uso forestal.	X	1	
Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.	X	1	
Vallados y cerramientos cinegéticos.	X	1	
Construcciones menores para explotación agraria.	X	1	
Instalaciones para explotaciones agropecuaria o forestal.	X	1	
Instalaciones de invernaderos.	X	1	
Redes y facilidades para explotación de los recursos.	X	1	
Naves y otras construcciones agrarias.			X
Vivienda aislada vinculada a Explotación Agraria.			X
Vivienda aislada destinada al servicio público.			X
Instalaciones no permanentes de Bar-restaurante.			X
Usos recreativos turísticos en edificaciones existentes.	X	1	
Terrenos de acampada.			X
Albergue de turismo.			X
Construcciones hoteleros y hoteleras aisladas.	X	1	
Instalaciones deportivas en medio rurales.	X	1	
Adecuaciones recreativas de tipo turístico.	X	1	
Construcciones Dotacionales públicas.	X	1	
Aperturas de viario público.	X	1	
Redes generales de infraestructuras.	X	1	
Infraestructuras marítimas terrestres.			X
Instalaciones de uso educativo en relación al medio	X	1	
Extracciones de áridos.			X
Explotaciones mineras.			X
Vertederos y depósitos de residuos.			X

OBSERVACIONES:

Se remite al articulado del Capítulo de Normas de Regulación de Usos para el concreto desarrollo de las condiciones de regulación de cada uso, así como para los usos o Actividades que no se encontrasen contemplados en la presente Ficha.

El Régimen de Autorización previsto por este Plan General, lo es sin perjuicio del cumplimiento en todo caso de otros requisitos y disposiciones que pudieran estar vigentes en cada momento.

INTERPRETACIONES DE LAS CLAVES DEL REGIMEN DE AUTORIZACION:

1. Concesión de Licencia Municipal.
2. Informe previo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
3. Autorización previa de la Agencia de Medio Ambiente AMA.
4. Autorización previa de la Consejería u Organismo competentes en la materia.
5. Tramitación de un Plan Especial.

U Previa declaración de Utilidad Pública e interés social.

E Resolución positivo de Estudio de Impacto Ambiental.

3 SNU. 3.1 AGRICOLA – LLANO DE LA ENCRUCIJADA

REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES	PERMITIDO	RÉGIMEN AUTORIZACIÓN	PROHIBIDO
Tala de especies para mantenimiento del ecosistema.	X	1	
Tala de especies como explotación del uso forestal.	X	1	
Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.	X	1	
Vallados y cerramientos cinegéticos.	X	1	
Construcciones menores para explotación agraria.	X	1	
Instalaciones para explotaciones agropecuaria o forestal.	X	1	
Instalaciones de invernaderos.	X	1	
Redes y facilidades para explotación de los recursos.	X	1	
Naves y otras construcciones agrarias.			X
Vivienda aislada vinculada a Explotación Agraria.			X
Vivienda aislada destinada al servicio público.			X
Instalaciones no permanentes de Bar-restaurante.			X
Usos recreativos turísticos en edificaciones existentes.	X	1	
Terrenos de acampada.			X
Albergue de turismo.			X
Construcciones hoteleros y hoteleras aisladas.	X	1	
Instalaciones deportivas en medio rurales.	X	1	
Adecuaciones recreativas de tipo turístico.	X	1	
Construcciones Dotacionales públicas.	X	1	
Aperturas de viario público.	X	1	
Redes generales de infraestructuras.	X	1	
Infraestructuras marítimas terrestres.			X
Instalaciones de uso educativo en relación al medio	X	1	
Extracciones de áridos.			X
Explotaciones mineras.			X
Vertederos y depósitos de residuos.			X

OBSERVACIONES:

Se remite al articulado del Capítulo de Normas de Regulación de Usos para el concreto desarrollo de las condiciones de regulación de cada uso, así como para los usos o Actividades que no se encontrasen contemplados en la presente Ficha.

El Régimen de Autorización previsto por este Plan General, lo es sin perjuicio del cumplimiento en todo caso de otros requisitos y disposiciones que pudieran estar vigentes en cada momento.

Como consecuencia de calidad paisajística BAJA de esta zona del ámbito de este PEP, se considera compatible con los valores del Sitio Históricas la realización de actuaciones, desarrollos urbanísticos, etc., que atenúen el impacto visual producido por el estado actual de la zona.

INTERPRETACIONES DE LAS CLAVES DEL REGIMEN DE AUTORIZACION:

1. Concesión de Licencia Municipal.
2. Informe previo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
3. Autorización previa de la Agencia de Medio Ambiente AMA.
4. Autorización previa de la Consejería u Organismo competentes en la materia.
5. Tramitación de un Plan Especial.

U Previa declaración de Utilidad Pública e interés social.

E Resolución positivo de Estudio de Impacto Ambiental.

3 SNU. 3.1 AGRICOLA – AREA DE LA CUEVA DE NERJA

Es establece una normativa de protección a fin de mantener sus valores paisajísticos.

REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES	PERMITIDO	RÉGIMEN AUTORIZACIÓN	PROHIBIDO
Tala de especies para mantenimiento del ecosistema.	X	1	
Tala de especies como explotación del uso forestal.	X	1	
Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.	X	1	
Vallados y cerramientos cinegéticos.	X	1	
Construcciones menores para explotación agraria.			X
Instalaciones para explotaciones agropecuaria o forestal.			X
Instalaciones de invernaderos.			X
Redes y facilidades para explotación de los recursos.			
Naves y otras construcciones agrarias.			X
Vivienda aislada vinculada a Explotación Agraria.			X
Vivienda aislada destinada al servicio público.			X
Instalaciones no permanentes de Bar-restaurante.			X
Usos recreativos turísticos en edificaciones existentes.	X	1	
Terrenos de acampada.			X
Albergue de turismo.			X
Construcciones hoteleros y hoteleras aisladas.			X
Instalaciones deportivas en medio rurales.			X
Adecuaciones recreativas de tipo turístico.	X	1	
Construcciones Dotacionales públicas.	X	1	
Aperturas de viario público.			X
Redes generales de infraestructuras.			X
Infraestructuras marítimas terrestres.			X
Instalaciones de uso educativo en relación al medio	X	1	
Extracciones de áridos.			X
Explotaciones mineras.			X
Vertederos y depósitos de residuos.			X

OBSERVACIONES:

Se remite al articulado del Capítulo de Normas de Regulación de Usos para el concreto desarrollo de las condiciones de regulación de cada uso, así como para los usos o Actividades que no se encontrasen contemplados en la presente Ficha.

El Régimen de Autorización previsto por este Plan General, lo es sin perjuicio del cumplimiento en todo caso de otros requisitos y disposiciones que pudieran estar vigentes en cada momento.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 14/2007 toda actuación en el ámbito del BIC de la Cueva de Nerja y su entorno de protección incluidos en el ámbito de este Plan Especial, deberán ser autorizada por la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

INTERPRETACIONES DE LAS CLAVES DEL REGIMEN DE AUTORIZACION:

1. Concesión de Licencia Municipal.
2. Informe previo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
3. Autorización previa de la Agencia de Medio Ambiente AMA.
4. Autorización previa de la Consejería u Organismo competentes en la materia.
5. Tramitación de un Plan Especial.

U Previa declaración de Utilidad Pública e interés social.

E Resolución positivo de Estudio de Impacto Ambiental.

CAPITULO XI NORMAS DE PROTECCIÓN

REGIMEN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

1. Se aplicará la normativa recogida en el Título VII Régimen Especial de Protección del Plan General de Ordenación Urbana de Nerja vigente, en todo lo que no contravenga lo expuesto en este apartado.

CATÁLOGO

1. El Plan Especial incorpora el Catálogo de elementos de interés a proteger, donde se recogen los edificios, jardines, elementos de interés arqueológico, lugares y/o elementos que deben ser objeto de una especial protección, así como su Nivel de Protección a los efectos de aplicación de estas Normas y sus condiciones particularizadas de intervención.
2. Cuando pudieran existir discrepancias entre las determinaciones del Catálogo de este Plan Especial, y el resto de las determinaciones del Plan Especial, se estará a la aplicación de los criterios que favorezcan, en todas las circunstancias, la mejor protección del patrimonio.
3. Cada uno de los elementos catalogados viene referido en una Ficha específica que figura como "Catálogo de Bienes Protegidos" Anexo del Plan, figurando en la misma: la identificación del elemento, la descripción de sus características estructurales, funcionales, de propiedad y elementos de interés, las condiciones de uso fijadas por el Catálogo y los niveles de protección, que sirve para la regulación del grado de protección aplicable. Igualmente se señala el tipo de protección para los elementos arquitectónicos.

PROTECCION ARQUEOLOGICA

Artículo 11.1. Patrimonio Arqueológico

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, forman parte del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles o inmuebles de interés histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.
2. El hallazgo casual de los bienes definidos en el párrafo anterior como pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, se regulará por lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y por el desarrollo reglamentario que de ella se haga.

Artículo 11.2. Niveles de protección arqueológica

1. Las medidas a adoptar en función de los resultados de las distintas actividades arqueológicas se establecerán en la Resolución que al efecto se dicte en aplicación de la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico.
2. Los criterios empleados para la catalogación y zonificación arqueológica, han sido los siguientes:

a. Zona de Grado I. Protección Integral.

Se corresponde con aquellos enclaves del Sitio Histórico en los que existe constancia de localización de restos arqueológicos de importancia.

b. Zona de Grado II Protección Arqueológica.

Corresponde a las zonas catalogadas en el Plan como Zona de Protección Arqueológica", recogidas en el plano nº 7 a E 1/3.000, así como a aquellos otros enclaves que como resultado de investigaciones posteriores se hubieran considerado o se considerasen asimilables a estos.

c. Zona de Grado III "Vigilancia arqueológica".

Se aplica a aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio no definitorio externo o bien cualquier cita bibliográfica pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico.

NORMATIVA DE PROTECCIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.

Artículo 11.3. Disposiciones generales

1. Será necesaria la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de todo tipo de excavaciones y prospecciones arqueológicas, terrestres o subacuáticas; el análisis de estructuras emergentes; la reproducción y estudio del arte rupestre; las labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas; las actuaciones de cerramiento, vallado, cubrición y documentación gráfica, así como el estudio con metodología arqueológica de los materiales arqueológicos depositados en los museos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en virtud de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.
2. Están sujetos al régimen de protección arqueológica aquellos inmuebles de carácter histórico-arqueológico que estén declarados Bien de Interés Cultural, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, o se encuentren inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía siguiendo lo estipulado en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.
3. Quedan sujetas a la previa autorización de la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico, en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico del Sitio Histórico, las actuaciones arqueológicas previstas en estas Normas para los actos de de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles contemplados dentro de la zonificación arqueológica establecida por este PEP.

ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 11.4. Zona de Grado I. "Protección Integral".

1. En estas zonas la protección es integral, estando prohibida por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, incluyendo la edificación y urbanización. No obstante, se permitirán aquellos usos vinculados a la puesta en valor y difusión del yacimiento arqueológico, previo informe municipal del técnico competente y ratificación del órgano superior competente.

Artículo 11.5. Zona de Grado II "Protección Arqueológica".

1. Las actuaciones de desarrollo urbanístico o de edificación estarán sujetas a investigación arqueológica previa con resultado negativo. La zona de "Protección Arqueológica" será edificable, salvo que tras la realización de la oportuna excavación o sondeo, la importancia y valor excepcional de los restos y la necesidad o conveniencia de mantenerlos en el lugar de su asentamiento, aconsejen lo contrario, y todo ello según informe municipal de técnico competente y ratificación del órgano superior competente.

Artículo 11.6. Zona de Grado III "Vigilancia arqueológica".

1. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido por la legislación vigente que éstas se realicen sin el control de los servicios arqueológicos. Asimismo, cautelarmente, se podrán realizar, según las condiciones en que se encuentren los restos, teledetecciones, prospecciones, sondeos o catas mecánicas previas a la edificación.

PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA.

1. Las determinaciones del presente capítulo serán de aplicación sobre las parcelas y edificaciones que se identifican como catalogados y protegidos en el presente Plan Especial.

NIVELES DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA Y CONDICIONES DE INTERVENCIÓN.

Artículo 11.7. Nivel de Protección integral (Grado I).

1. Definición y ámbito de aplicación.
 - a. El Nivel de protección integral es el asignado a los edificios que deberán de ser conservados íntegramente por su carácter singular, monumental y por razones histórico artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.
 - b. Se trata de edificios con categoría de B.I.C o asimilables a dicha categoría. Por tanto, son inmuebles que cuentan con expedientes específicos de declaración de B.I.C., incoados o declarados, o se encuentren incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (C.G.P.H.A.), o desde las determinaciones del presente documento del Plan Especial se considera adecuada su asimilación a esta categoría de protección arquitectónica.
 - c. Para los no incoados o declarados, se propone, pues, su inscripción genérica en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (C.G.P.H.A.).
2. Condiciones particulares de intervención.
 - d. Los edificios comprendidos dentro del Nivel de protección integral, sólo podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento o de restauración, de acuerdo con lo establecido en estas Normas.
 - e. También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección otorgado por el presente Plan Especial.
 - f. En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

- g. Las intervenciones sobre B.I.C. y/o sobre sus entornos declarados o con expediente incoado, así como los incluidos en el C.G.P.H.A. quedan sujetas a las determinaciones de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.
- h. Los ámbitos y elementos integrados en los entornos deberán ser objeto de tutela coordinadamente con el B.I.C. o elemento de inscripción específica en el C.G.P.H.A. En aquellos casos en los que se vinculen a los entornos elementos discordantes, éstos deberán ser objeto de acciones eficaces que cancelen su impacto.
- i. En aquellos casos en los que se vinculen a los entornos elementos discordantes, éstos deberán ser objeto de acciones eficaces que cancelen su impacto.
- j. Las acciones en el ámbito de los entornos, tanto para conservar y proteger los BIC o los elementos con inscripción específica en el C.G.P.H.A., como para compensar las restricciones administrativas que tal delimitación implica, serán responsabilidad de los organismos competentes entendidas en los términos que establece la vigente legislación del patrimonio de aplicación.
- k. Podrán eliminarse o suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.
- l. Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.

Artículo 11.8. Nivel Protección Global (Grado II).

1. Definición y ámbito de aplicación.
 - a. El Nivel de protección global, es el asignado a aquellos edificios en los que, dado su carácter singular, o por razones histórico-artísticas, se hace necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.
 - b. Son inmuebles de gran valor arquitectónico, aunque no son asimilables a la categoría de B.I.C. o elementos con inscripción específica en el C.G.P.H.A. Este nivel de protección implica el mantenimiento de la fachada y la organización tipológica junto a los elementos esenciales de su organización arquitectónica interior que tengan valor en sí mismo como espacios de acceso, patios, escaleras, etc. especificados en sus fichas respectivas.
2. Condiciones particulares de la edificación.
 - a. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado admitiéndose, además, las obras de reforma menor o reforma parcial que se relacionan en estas Normas, y en situaciones excepcionales las de demolición parcial, ampliación y reconstrucción parcial.
 - b. En cualquier caso, las obras de reforma deberán integrar coherentemente las permanencias arquitectónicas catalogadas y definidas como elementos a conservar en las condiciones particulares de ordenación establecidas en las fichas individualizadas de cada edificio, así como aquellos elementos que se consideren de interés por el Ayuntamiento de Nerja a la vista del levantamiento planimétrico de la edificación y del proyecto de intervención que se proponga.
 - c. Dichos elementos deberán ser objeto de restauración o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demoliesen, aplicando los criterios establecidos en el art.20 de la Ley 14/2007 de P.H.A.
 - d. Podrán eliminarse o suprimirse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

- e. Las actuaciones de descontaminación visual recogidas en las fichas de catálogo deberán realizarse previa o simultáneamente a cualquier intervención de alcance similar a las obras de reforma parcial.

Artículo 11.9. Nivel de Protección Parcial (Grado III).

1. Definición y ámbito de aplicación.
 - a. El Nivel de protección parcial, es el asignado a los edificios cuyo valor arquitectónico, monumental o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente en los niveles de protección integral y protección global, pero que por sus características arquitectónicas originales, su pertenencia a una tipología protegible o su significación en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección.
2. Condiciones particulares de la edificación.
 - a. Se permiten las obras de conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración, reforma parcial y general, de demolición parcial (manteniendo los elementos a conservar considerados en cada ficha del catálogo).
 - b. En estos edificios debe garantizarse en cualquier caso la conservación de la fachada así como la primera crujía. Se permitirá con carácter excepcional la sustitución de los elementos estructurales de dicha crujía cuando las condiciones de conservación así lo aconsejen por ser inviable su recuperación, debiendo restituirse los nuevos elementos manteniendo las dimensiones básicas tanto en la planta como en sección de la misma. Se evitarán los intentos de reconstrucción en las condiciones marcadas por el art.20 de la Ley 14/2007 del P.H.A.

Artículo 11.10. Nivel de Protección Ambiental (Grado IV).

1. Definición y ámbito de aplicación.
 - a. El nivel de Protección Ambiental es el asignado a los edificios de vivienda tradicional de cierto valor arquitectónico, que deben ser conservados por las cualidades ambientales que aportan al espacio urbano donde se integran y del que forman parte, y que constituyen esencialmente la imagen urbana tradicional del núcleo de Maro.
2. Condiciones particulares de la edificación.
 - a. Se permitirán las obras especificadas en el grado de protección parcial P.
 - b. Se podrán autorizar obras de reforma en la fachada siempre que estén debidamente justificadas procurando la mejor integración entre ésta y los espacios a los que sirve, y que no se desvirtúen los valores arquitectónicos, formales o tradicionales por los que haya sido catalogada. Si criterios estructurales lo aconsejaran se autorizaría su demolición parcial, y la reconstrucción de elementos con los criterios establecidos en el art.20 de la L.P.H.A.

Artículo 11.11. Intervenciones singulares.

1. Manteniendo el criterio de protección de los elementos catalogados en la presente normativa, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea de calidad, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas históricas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten sensiblemente del cumplimiento estricto de las determinaciones del presente capítulo.
2. Sólo se admitirán intervenciones de este tipo sobre edificios incluidos en los Niveles de protección parcial y ambiental de este Plan Especial, siempre que la situación o ubicación de la edificación posea un carácter singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio, oportunidades de cualificación de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas de interés, o actuaciones de mejora de la escena urbana), y si la autoría de dicha intervención acredita experiencia contrastada en situaciones análogas sobre edificios con protección arquitectónica similar.
3. En todo caso, será preceptiva la redacción de un propuesta de intervención a nivel de anteproyecto sobre la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que pertenezcan y/o afecten, en el que se justificará la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la intervención proyectada sobre el entorno y las edificaciones contiguas.
4. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la administración competente en la protección del patrimonio, además del correspondiente para la obtención de la licencia.

PROTECCIÓN ETNOLOGICA.

Artículo 11.12. Consideraciones Generales.

1. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, son bienes integrantes del Patrimonio Etnológico los parajes, espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades y modos de producción propios de la comunidad de Andalucía.
2. En todo caso, los bienes inmuebles y muebles de carácter etnológico se regirán por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación.
3. Debido a la compleja y distinta naturaleza del patrimonio etnológico, que en algunos casos tiene un ámbito inmaterial, se ha optado por indicar los criterios de categorización y nivel de intervención en cada ficha concreta del catálogo.