

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS
URBANISTICAS MUNICIPALES**

**PROTECCION DEL
CONJUNTO HISTORICO**

GUISANDO (AVILA)



MEMORIA



GUISANDO

Promotor

EXCMO. AYUNTAMIENTO

Arquitecto

JESUS ROMAN SERRANO



MEMORIA

MEMORIA INFORMATIVA

1.- ANTECEDENTES.

Guisando fue declarado CONJUNTO HISTORICO el 23/04/1976, con la publicación en el BOE con fecha 25/06/1976

Una vez que es de aplicación el artículo 4. 42 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en lo referente a la prohibición de cualquier modificación de alineaciones, rasantes, alteración de volumen, edificabilidad, parcelaciones, agregaciones etc, mientras no se redacte del plan especial de protección, al que hace mención el artículo 43 de la mencionada Ley, o en todo caso la redacción o modificación de cualquier otro instrumento de la legislación urbanística que cumpliera con los objetivos establecido en la Ley 12/2002, el Ayuntamiento de Guisando ha resuelto cumplir con estos objetivos mediante la Modificación Puntual de las NUM vigentes.

1.1.- Naturaleza y alcance de la Modificación Puntual de las NUM.

Esta Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales correspondiente a la especial de protección del Conjunto Histórico de Guisando recoge las determinaciones del instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Especial de Protección), al que sustituye, definido en el artículo 48 de la ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Asimismo da cumplimiento a las leyes 10/2002, de 10 de julio, 21/2002, de 27 de diciembre, y 13/ 2003, de 23 de diciembre, de modificaciones de la Ley mencionada, al Reglamento que la desarrolla, de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/ 2004, de 29 de enero, y al Decreto 68/2006, de 5 de octubre, que modifica el anterior. Es igualmente el instrumento urbanístico de protección a que hace referencia el artículo 43 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

1.2.- Documentación obligatoria y contenidos que debe recoger la Modificación Puntual.

A continuación enumeramos dichos documentos obligatorios y el contenido que tendrán la Modificación Puntual de las NUM de Guisando.

Artículo 94.- Plan especial de protección en conjuntos históricos.

.....

un ejemplar completo del instrumento de planeamiento, que deberá contener al menos la siguiente documentación:

JESUS ROMAN SERRANO. Arquitecto

**a) Documentos de información, análisis y diagnóstico:**

1.º– Documento que contenga la información territorial y urbanística e carácter gráfico sobre las características socioculturales propias del ámbito de actuación, que resulten relevantes para las determinaciones del plan, con claridad y escala suficientes para su correcta interpretación.

Se amplía la información ya obtenida y grafiada en el Inventario previo a la redacción de las NUM. Los datos recogidos se resumen en 14 planos de información de los siguientes aspectos urbanísticos del casco antiguo de Guisando:

INFORMACION NORMATIVA

1. Plano de las Normas Urbanísticas Municipales vigentes
2. Plano del Catalogo de Bienes
3. Imagen aérea del casco urbano
4. Plano de Gestión de las NUM

INFORMACION SERVICIOS

5. Red de saneamiento
6. Red de abastecimiento de agua

INFORMACION EDIFICACION

7. Estado de la edificación.
8. Estado de la propiedad catastral.
9. Usos de las parcelas.
10. Alturas de la edificación
11. Superficies de las parcelas del casco
12. Tipológicas arquitectónicas.
13. Estructuras de los espacios libres

VALORACION

14. Estado y protección de la edificación
15. Comparación altura actual de los edificios y lo permitido en las NUM.

Así mismo se adjuntan unas fichas detalladas por manzanas donde se incorporan las fotografías de cada fachada, junto con las condiciones de protección de cada una de las parcelas objeto de esta Modificación Puntual.

Se ha recogido información de diversos autores que ha estudiado la arquitectura popular de la zona del Valle del Tietar, con estudios de modelos tipológicos de las semejanzas y variaciones de la arquitectura de Guisando (Valle del Tietar, o mejor cara sur de la Sierra de Gredos).



Dadas las condiciones físicas del río Tietar, su efecto sobre la arquitectura tradicional de los pueblo de la comarca de “Valle del Tietar “ ha sido nulo, ya que las poblaciones se desarrollaron alejadas del cauce del río para evitar enfermedades. Las condiciones físicas que realmente han conformado los pueblos de la comarca, es su emplazamiento como ladera sur (y por lo tanto soleada) de la Sierra de Gredos. Y este condicionante físico le asemeja con las comarcas de la Vera y de la Alberca, en la sierra de Francia.

2.º– Documento de análisis del conjunto histórico que considere este como un todo coherente cuyo equilibrio y carácter específico dependen de la síntesis de los elementos que lo componen.

El núcleo de Guisando es compacto y denso, con un viario muy configurado por la topografía: ladera de monte y una importante vaguada central que recorre el casco de norte a sur, con manzanas cerradas, con parcelas totalmente ocupadas en suelo y altura. Las fuertes pendientes fuerzan a una mayor concentración y menor ocupación del suelo.

Se incluye un documento anexo a esta Memoria, de estudio de las tipologías de la arquitectura tradicional en el municipio de Guisando, comparando con las actuaciones más recientes. Resumen con los invariantes tipológicos, que deben conservarse y combinarse en las actuaciones de reforma, consolidación rehabilitación y sustitución del patrimonio arquitectónico.

3.º– Documento de análisis y diagnóstico del potencial arqueológico del subsuelo (carta arqueológica) que contendrá:

- información histórica, topográfica, toponímica, cartografía y fotográfica histórica.

- información sobre las intervenciones arqueológicas que se hubieran realizado hasta el momento y sus resultados: superficie intervenida, estructura o unidades de ocupación localizadas, secuencia estratigráfica documentada y posibles inmuebles o estructuras emergentes de interés arqueológico reflejadas en una cartografía temática.

La declaración de Guisando como Conjunto Histórico se debe mas a la existencia de un núcleo urbano con una arquitectura tradicional bastante homogénea, y bien conservada, que a un núcleo con unos valores históricos del asentamiento humano, diferenciado respecto de los pueblos del entorno, por lo que se ha considerado inicialmente no necesario este documento arqueológico en la Modificación Puntual.

**b) Memoria vinculante:**

1.º— Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas en la declaración de Conjunto Histórico.

12215 REAL DECRETO 1488/1976, de 23 de abril, por el que se declara conjunto histórico-artístico y pintoresco la villa de Guisando, con el entorno que la rodea, en la provincia de Ávila.

La localidad de Guisando, en la provincia de Ávila, adquirió su exención como villa por concesión del Rey Carlos III, que la separó de Arenas de San Pedro el día seis de agosto de mil setecientos sesenta. Se levantó entonces el artístico rollo de piedra labrada que aún existe frente a la Casa Ayuntamiento.

Arquitectónicamente, Guisando es uno de los pueblos más bellos y pintorescos que se conservan en las estribaciones de Gredos, por su privilegiada situación en la falda de la montaña y a los dos lados de una vaguada por donde discurre un arroyo, con un torrente, llamado Covacho, que va a desembocar en la linde misma del pueblo en el río Pelayo.

El caserío se adapta perfectamente a las condiciones topográficas del lugar y ello le presta un excepcional aspecto pintoresco. Una serie de calles atraviesa el torrente por medio de pequeños puentecillos. Estas calles siguen sensiblemente las líneas de nivel y se cruzan con otras longitudinales de trazo caprichoso. La construcción es toda muy uniforme y típica, de casa de mampostería, con bellos balcones de madera y cubiertas de pizarra rústica. Las chimeneas, en su amplia variación, constituyen un rasgo destacado en la fisonomía del pueblo, enmarcado en un contexto natural exterior de las más bellas que existen en la Península.

Por el perfecto estado de conservación y la armoniosa amalgama entre las construcciones y el paisaje, por la singularidad de su arquitectura popular, merece Guisando la máxima atención y protección, y a tal efecto se hace necesario colocarlo bajo la tutela del Estado, mediante la oportuna declaración y a fin de que los expresados valores no puedan ser alterados ni perjudicados; todo ello al amparo de lo preceptuado en los artículos segundo, apartado b), del Real Decreto-ley de nueve de agosto de mil novecientos veintidós; tercero, once y quince y treinta y tres de la Ley del Tesoro Artístico de trece de mayo de mil novecientos treinta y tres; diecisiete, dieciocho y diecinueve del Reglamento para su aplicación de dieciséis de abril de mil novecientos treinta y seis, y disposición adicional única de la Ley quince/mil novecientos setenta y cinco, de dos de mayo.

En su virtud, a propuesta del Ministro de Educación y Ciencia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día veintitrés de abril de mil novecientos setenta y seis,

D I S P O N G O :

Artículo primero.—Se declara conjunto histórico-artístico y pintoresco la villa de Guisando (Ávila) con el entorno natural que la rodea y según la delimitación que figura en el plano unido al expediente.

Artículo segundo.—La tutela y defensa de este conjunto queda bajo la protección del Estado, que será ejercida a través de la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural por el Ministerio de Educación y Ciencia, que queda facultado para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el mejor desarrollo y ejecución del presente Real Decreto, sin perjuicio de la intervención del Ministerio de Agricultura en lo que se refiera a la conservación y protección del marco natural del conjunto.

Dado en Madrid a veintitrés de abril de mil novecientos setenta y seis,

JUAN CARLOS

E. Ministro de Educación y Ciencia,
CARLOS ROBLEZ PÉQUEN



Como puede comprobarse de la lectura de la Declaración, se comete la errata de incluir la cubierta de pizarra como uno de los elementos definitorios del núcleo urbano de Guisando, cuando no existe ni una sola construcción que utilice este material. Así mismo existen balcones de madera en diversos edificios del casco, pero no es un elemento dominante, como pudiera serlo en Cuevas del Valle , con sus tablas recortadas.

Determinaciones de la Declaración del Conjunto Histórico:

1.- Es muy significativo, y lo que diferencia a Guisando del resto de los municipios de la Comarca, es la existencia de una fuerte vaguada, que cruza el casco en sentido norte-sur, y cuyo cauce de agua se ha “ordenado” con un canal uniforme hormigonado. En esta Modificación Puntual se plantea una conservación de los puentes y fuentes existentes a todo lo largo de su recorrido en el casco y la regeneración de este canal central.

2.- El caserío se adapta a la topografía del lugar con calles son estrechas, diferenciándose las que siguen la línea de mínima pendiente (normalmente el dirección este-oeste) y que son las que permiten el acceso, aunque con dificultad, de vehículos y las calles trazadas a máxima pendiente, todas ellas inaccesibles a los vehículos y generalmente con peldañado.

Para el soleamiento de las fachadas en las calles estrechas se conserva en esta Modificación Puntual la solución tradicional de permitir mayor altura a las edificaciones situadas en la cara norte de las calle, mientras que las viviendas situadas al sur tienen una menor altura para permitir un mejor soleamiento.

3.- La Declaración del Conjunto Histórico resalta la uniformidad de las construcciones, cuando del estudio tipológico que se acompaña a esa Modificación Puntual se deduce la variedad de las soluciones arquitectónicas. Pudiera considerarse como edificación característica principal las viviendas de 2 plantas con sobrado, con muro de mampostería de piedra y planta alta volada con entramado de madera cuajado de ladrillo, en la mayoría de los casos revestido y oculto, y con un bajo cubierta también volado como secadero, todo él cerrado de madera.

En el plano 0-3 de protecciones se recogen las actuaciones permitidas sobre el caserío, en su mayoría rehabilitaciones con conservación tipológica. Obligando a la conservación de los elementos estructurales existentes (artículo 17 de la Normativa).

4.- Un rasgo destacado de la fisonomía del pueblo son las chimeneas de gran tamaño que aun se conservan. Se recoge en la Normativa la obligación de su conservación en las obras de rehabilitación, (artículo 17 de la Normativa).

El plano de delimitación del Conjunto Histórico- artístico y Píntoresco de la Villa de Guisando, tiene una forma triangular, y por tanto nos hace suponer que no se basa en



ningún estudio pormenorizado del ámbito considerado. Se dibuja en el plano de información N°-2

Dentro de este ámbito tan genérico se pueden definir tres zonas diferentes en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes:

Núcleo antiguo donde se adoptarán unas medidas especiales de protección.

Zona de extensión, donde se aplicarán las condiciones generales de las NUM aunque estén dentro del perímetro del Conjunto Histórico, pero que pertenecen a zonas de desarrollo reciente.

Zona de suelo urbanizable y rústico

2.º- Justificación de las modificaciones de alineaciones, edificabilidad, parcelaciones o agregaciones que, excepcionalmente, el plan proponga.

2.1.- ALINEACIONES

No se plantea ninguna modificación de las alineaciones existentes en las NUM. En los planos de ordenación se detalla, parcela a parcela las alturas, parcelaciones posibles y las actuaciones permitidas en las edificaciones existentes.

2.2.- PARCELACIONES.

Dada la división del suelo urbano en pequeños lotes estrechos, como puede comprobarse en los planos de información, la posibilidad de segregación se reduce a aquellas parcelas perimetrales de una superficie superior a 160 m², dado que la parcela mínima según las NUN es de 80 m². También se recoge en este apartado dos parcelas rotacionales: la Casa Consistorial y dependencias anexas por la calle de la Canchuela posterior y la parcela de la Iglesia Parroquia, donde se permitirían divisiones en caso de necesidad separación administrativa de diferentes usos de equipamientos.

En el casco histórico existen numerosas parcelas de superficie inferior a 25 m² y bastantes de menos de 50 m². Muchas de los lotes menores tienen su origen en pequeñas naves y porteras de recogida nocturna del ganado y animales domésticos, ya en desuso. También provienen de la división de parcelas y casas de mayor tamaño que se han dividido verticalmente, (normalmente por herencias), aunque conservan en común la estructura de madera original. Luego hemos de afirmar que las parcelas de menos de 25 m² no pueden considerarse como tradicionales ya que su origen, en la mayoría de los casos o son resultado de una nueva reutilización de naves agropecuaria (no residenciales) o una degeneración de parcelas por causa de divisiones de los edificios existentes.



Así mismo hay que señalar que casi todas las parcelas de pequeño tamaño tienen edificaciones entre las mas deterioradas del caserío antiguo de Guisando.

Para no limitar las posibilidades de obtener una vivienda que cumpla con las condiciones mínimas de habitabilidad, y que haga atractiva la rehabilitación de los inmuebles, se ha considerado que todas las parcelas de menos de 25 m² pueden agruparse para obtener una parcela de dimensiones apropiadas.

Para ello se han señalado aquellas parcelas, que por se colindantes con las parcelas menores de 25 m² pueden agruparse a ellas. Se da preferencia a la agrupación con las parcelas de menos de 50 m², y luego como caso excepcional a las de mas de 50 m² y menos de 80 m².

Por causas parecidas se ha ampliado posibilidad de agrupaciones a las parcelas entre 25 y 50 m² de superficie, pero con la limitación en este caso de que una de ellas debe ser menor de 40 m², para que la parcela resultante tenga como límite aproximado la parcela mínima de 80 m² de las Normas Urbanísticas Municipales de Guisando.

En todos estos casos de posibles agrupaciones recogidas en el plano O-1, como el volumen y condiciones de protección están ya definidos independientemente por parcelas existentes, aunque se agrupe la propiedad de dos parcelas, el volumen, alturas y composición de cada una de las edificaciones existentes se mantendrá, evitando modificar la imagen urbana de mosaico de pequeñas fachadas muy diferenciadas.

La Normativa recoge estas condiciones de mantenimiento de las características de las edificaciones actuales aunque se produzca una agrupación de dos parcelas.

2.3.- ALTURAS Y MODIFICACION DE VOLUMENES

En los planos O-2a y O-2b se señala parcela a parcelas las alturas máximas de cada edificación, indicando aquellas que deben mantenerse. El criterio general es la conservación de las alturas actuales, que pueden modificarse por las siguientes circunstancias:

- 1- Solar existente.
- 2- Edificación de una planta o planta y media antigua nave agropecuaria en desuso.
- 3- Edificación entre dos de mayor altura, donde se trata de reducir las superficies vistas de medianeras.
- 4- Que por aplicación de condiciones de habitabilidad deban elevarse las alturas de las plantas residenciales o subir el suelo de las plantas bajas para evitar su situación de enterradas bajo el nivel de la calle. Art 14 de la Normativa.



Aunque en se permiten variaciones de altura de las edificaciones existentes, recogidas en el plano O-2a, de acuerdo a los criterios arriba señalados, en cuando al aumento de volumen, en el sentido de aumento del espacio habitable , las modificaciones son mucho menores. Por ello se establecen unos niveles de modificación de ½ plantas en ½ plantas, que se consideran significativas del cambio del aspecto exterior del inmueble, con aparición de espacios abuhardillados o nuevas líneas de ventanas o balcones.

En el plano O-2b se recogen parcela a parcela los aumentos reales de aprovechamiento interior (con repercusión en el aspecto exterior de las edificaciones) ya que hay casos donde el aumento de la altura del alero de la construcción no modificará la volumetría ni la composición de plantas de manera sustancial.

3.º- Criterios para la determinación de los elementos tipológicos básicos de las construcciones y de la estructura y morfología del espacio afectado que deban ser objeto de acrecentamiento y mejora.

Como ya se ha señalado anteriormente se adjunta un Anexo del estudio de las diversas tipologías existentes en el casco antiguo, con un resumen de sus invariantes para que sirvan de orientación en las actuaciones sobre los edificios, ya sea con medidas de conservación, consolidación, restauración, y sobre todo rehabilitación o en casos excepcionales con la sustitución por obra nueva.

4.º- Criterios relativos a la conservación, protección y recuperación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas, así como de aquellos elementos más significativos existentes en el interior.

Se incluyen en la Normativa las medidas de protección de fachadas, cubierta y elementos singulares a proteger y recuperar de acuerdo a la normativa vigente, y aquellos que se consideran elementos estructurales de las edificaciones especificados en el artículo 17 de la Normativa. .

5.º- Programa ordenado de actuaciones dirigidas a la conservación, restauración, mejora, mantenimiento y saneamiento urbano del Conjunto Histórico o de áreas concretas de la edificación, que tenga en cuenta las exigencias histórico culturales de los espacios urbanos, las infraestructuras, redes de servicios e instalaciones públicas. Asimismo se designarán los órganos encargados de la ejecución de dichas actuaciones.

Este es un apartado muy genérico e indeterminado y muy poco aplicable al caso concreto de Guisando. Por lo tanto se incluye un programa ordenado de actuaciones aunque muy somero dado la ausencia de capacidad importante de inversiones en



rehabilitación de edificios (ya que requieren de inversiones públicas de carácter autonómico).

PROGRAMA ORDENANDO

De acuerdo al siguiente orden de preferencias:

A.- EN EDIFICACIONES

1.- En cuanto a las actuaciones sobre edificios se debe priorizar las actuaciones sobre los edificios catalogados, con el nivel de protección ambiental. En particular las actuaciones de rehabilitación interior de mejora de las condiciones higiénicas de las construcciones existentes ya que el mayor problema que presentan las construcciones en Guisando es su posible abandono, y las viviendas deshabitadas favorecen el deterioro y ruina del inmueble. Las inversiones por vivienda podemos considerarlas reducidas (en comparación con las obras estructurales) lo que permite ampliar el número de actuaciones.

2.- Actuaciones en edificios catalogados con rehabilitación de cubiertas. De una vista general del caserío de Guisando se puede deducir que uno de los principales problemas es el estado de las cubiertas de madera. La rehabilitación de las mismas conservando la misma técnica de elementos de madera, permite una impermeabilización interior que facilita la conservación del inmueble, evitando la ruina del mismo. Desgraciadamente la causa principal en muchos de los edificios en mal estado es el deterioro y abandono de la cubierta. Las inversiones en cubiertas aunque algo mayores que las del apartado 1º son muy rentables en el sentido de asegurar la conservación del edificio.

De esta manera con inversiones no muy elevadas se asegura una conservación correcta de las edificaciones.

3.- Actuaciones de rehabilitación interior de mejora de condiciones higiénicas del resto de las edificaciones no catalogadas.

4.- Actuaciones de rehabilitación (sin aumento de altura de alero ni aumento de volumen) de cubiertas en edificaciones no catalogadas.

5.- Actuaciones, en edificios catalogados, de rehabilitación estructural de recuperación tipológica de las fachadas, consolidando los elementos estructurales, eliminado elementos extraños y recuperando los perdidos.

6.- Actuaciones de elevación de cubierta y actuaciones en fachada similares a las del apartado anterior pero en edificios no catalogados



B.- ESPACIOS PUBLICOS.

El estado de las infraestructuras de servicios urbanos: abastecimiento de agua, saneamiento alumbrado y pavimentación se puede considerar aceptable en el casco histórico, por lo que las inversiones en espacios públicos debe concentrarse en:

1.- La posibilidad de la rehabilitación del canal central, recuperando su carácter natural, totalmente perdido con el encauzamiento en media caña de hormigón. Contrasta esta actuación con la conservación de los puentes, fuentes y caños que se desarrollan a lo largo del canal, y que conservan sus valores tradicionales.

c) Normativa:

1.º- Normas sobre el mantenimiento general de la estructura urbana histórica, de los espacios libres públicos y de los edificados, de las alineaciones y rasantes y de la parcelación, enumerando y tratando separadamente todas aquellas alteraciones de carácter excepcional que puedan servir a la conservación, recuperación o mejora del conjunto histórico y su medio.

El documento de Normativa recoge de manera específica las condiciones a aplicar en cada parcela, con las diferentes actuaciones permitidas en función de su nivel de protección. Siempre se señala que excepto en el supuesto de sustitución, se conservarán las fachadas y los elementos estructurales.

Se remite a la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural aquellas actuaciones que conlleven demolición de edificios y su sustitución. Dicha sustitución debe estar perfectamente justificada.

2.º- Normas para la protección de las edificaciones catalogadas que regulen todos los elementos que sean susceptibles de superponerse a la edificación y para la protección de los espacios públicos.

Al revisar el Catálogo de Bienes de las NUM, se ha observado la desaparición de los denominados nº 23 en la calle del Rollo y los nº 30, 31 en la calle Castañar.

Como las medidas de protección de la mayoría de los inmuebles el casco antiguo que se incluyen en esta Modificación Puntual, donde se exige su rehabilitación, difiere muy poco de las condiciones de protección del nivel Ambiental de los elementos del Catálogo, se ha considerado conveniente no modificar el mismo, para no “significar” ningún nuevo inmueble. De esta manera se evita crear una sensación de especial restricción en los derechos urbanísticos de los propietarios, y que pudiera darles la sensación de que es ventajoso dejar arruinarse la edificación para poder actual luego libremente.



Como hemos señalado la inclusión en el Catálogo de Bienes no ha sido impedimento para que finalmente los inmuebles hayan desaparecido por problemas de ruina de los mismos.

Luego se recogen aquellos los elementos del Catálogo de Bienes vigente que están incluidos dentro del Casco Antiguo y por lo tanto dentro de esta Modificación Puntual.

3.º– Normas que regulen específicamente las instalaciones eléctricas, telefónicas o similares. Las antenas de televisión, pantallas de recepción de ondas y dispositivos similares, se situarán en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana o del conjunto histórico. Sólo se autorizarán rótulos cuando guarden armonía con los valores de conjunto. De existir dichas instalaciones, se tomarán las medidas adecuadas para adaptarlas, ocultarlas o suprimirlas.

Se ha incluido en las Normas las medidas de protección de colocación de rótulos, banderolas y conducciones aéreas.

4.º– Normas sobre nuevas edificaciones que contemplen la prohibición de actuaciones que falseen los lenguajes arquitectónicos tradicionales.

Se ha de distinguir entre actuaciones de rehabilitación de las edificaciones ya existentes para las cuales se ofrece un catálogo de soluciones tradicionales que pueden servir de base para una depuración de elementos añadidos o extraños. Para las actuaciones de nuevas edificaciones se han incluido en las Normas las medidas de integración de las nuevas edificaciones: altura máxima volumen, acabados exteriores, carpinterías, evitando la reproducción mimética de la arquitectura tradicional popular.

Uno de los valores mas interesantes en el núcleo urbano de Guisando es la existencia de edificios que podríamos denominar singulares; con tratamientos de fachadas con colores y estucados ajenos a la arquitectura que podríamos denominar tradicional de la Sierra de Gredos, pero que confieren y aportan un valor especial al núcleo, en su contraposición a la trama mas “uniforme” del resto de las viviendas.

5.º– Normas para la protección del Patrimonio Arqueológico que deberán ajustarse a los siguientes criterios:

– se incluirá el deber de verificar la existencia de restos arqueológicos en cualquier remoción del terreno donde exista o se presuma su existencia.

– se establecerán en las zonificaciones definidas las condiciones particulares de protección y las actividades arqueológicas necesarias según el tipo de actuación urbanística prevista:

• Obras de reforma parcial o general o de demolición total o parcial. Si la edificación lo requiriera, se planteará el análisis arqueológico de las estructuras emergentes.



- *Obras de nueva planta o que supongan remoción del subsuelo.*
- *Obras de urbanización o infraestructura que supongan remoción del subsuelo.*

En principio no se ha planteado un estudio arqueológico general ya que partimos de la base que Guisando es un pueblo con una rica arquitectura tradicional rural, pero sin un sustrato histórico de especial relevancia.

d) Planos:

1.º– Plano de delimitación del ámbito de actuación del plan especial de protección.

El mismo ya recogido en las NUM., incluyendo el perímetro de la propuesta de delimitación del conjunto histórico y sobre el que se actúa en esta Modificación Puntual.

2.º– Plano de delimitación del Conjunto Histórico.

Se han definido tres zonas dentro del ámbito del Conjunto Histórico de Guisando:

Núcleo antiguo donde se adoptarán unas medidas especiales de protección.

Zona de extensión, donde se aplicarán las condiciones generales de las NUM aunque estén dentro del perímetro del Conjunto Histórico, pero que pertenecen a zonas de desarrollo reciente.

Zona de suelo urbanizable y rústico

3.º– Plano de catalogación de los Bienes de Interés Cultural, que incluya la delimitación de entornos de protección de monumentos y jardines históricos, que en ningún caso deberán ser inferiores a los incluidos en los expedientes de incoación o declaración de Bienes de Interés Cultural de los mismos, bienes Inventariados y el resto de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural. Asimismo se reflejarán los elementos perjudiciales para el propio conjunto.

Mantenimiento del Catálogo de las NUM, que puede considerarse bastante completo al recoger todas las propuestas de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de 14 de julio de 2004 con informe favorable. La mayoría de los inmuebles del casco antiguo, aunque no estén incluidos en dicho catálogo tiene una medidas de protección muy similar al nivel ambiental.

4.º– Plano que refleje las posibles alteraciones de edificabilidad o volumen, así como las modificaciones en las alineaciones y rasantes propuestas excepcionalmente por el planeamiento, respecto del estado actual del conjunto.

En el plano de ordenación O-1 se recogen las parcelas que pueden agruparse, y con cuales del entorno, aquellas que pueden segregar parte de las mismas para su agrupación simultánea a una parcela mínima de 25 m².



En el plano de ordenación O-2a y O-2b se incluyen detalladamente para cada una de las parcelas las condiciones de posible elevación de alturas en una rehabilitación, o en una sustitución, si estuviera permitida.

En el plano de Ordenación O-3 se incluye para cada parcela las posibles actuaciones sobre el inmueble.

No se plantea la modificación de las alineaciones.

5.º– Plano de delimitación de posibles áreas de intervención integrada que permitan la recuperación de áreas residenciales así como de las actividades económicas que resulten más adecuadas.

No aplicable al caso de Guisando.

6.º– Plano que identifique los bienes arqueológicos existentes en el ámbito del planeamiento y zonificaciones.

La documentación gráfica ya recogida en las NUM. identifica los bienes arqueológicos y elementos etnográficos existentes, todos ellos fuera del ámbito del casco antiguo.

e) Catálogo:

1.º– Catálogo que contenga todos los Bienes declarados de Interés Cultural o en proceso de declaración incluyendo los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, castillos, hórreos y pallozas existentes en el ámbito territorial de la Comunidad de Castilla y León; Bienes Inventariados y resto de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2.º– Catálogo de los bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico. Se incluirá para cada bien las determinaciones escritas y gráficas establecidas en el artículo 92.4.1. y se hará constar si dichos bienes figuran en el catálogo de planeamiento general.

Se considera suficiente los bienes recogidos en el Catálogo de las NUM.

3.º– Relación de inmuebles, espacios urbanos o instalaciones considerados especialmente perjudiciales para la conservación del carácter específico del Conjunto Histórico.

Igual que el apartado anterior.

4.º– Relación de espacios libres de edificación, públicos y privados y su vegetación, que incorporará un análisis histórico de la evolución espacial del ámbito de protección.



No parece muy aplicable al caso de Guisando, excepto en el canal central, con protección fluvial, donde se establecen 4 tramos diferenciados especificándose en la Normativa las actuaciones en cada uno de ellos.

f) Estudio económico

que se realizará de acuerdo al denominado programa ordenado de actuaciones y contemplará:

1.º– Inversiones públicas previstas:

- para el fomento y la garantía del cumplimiento de los objetivos y prioridades del plan.*
- para garantizar el deber de conservación de todos los bienes inmuebles, espacios urbanos o instalaciones protegidas por el plan.*
- para el fomento de la adecuación urbana de los inmuebles especialmente perjudiciales para la conservación del carácter específico del Conjunto Histórico, en estado ruinoso o declarados en ruina.*

2.º– Designación de órganos gestores.

3.º– Establecimiento de sistemas de financiación, formas de gestión del aprovechamiento del subsuelo y medidas de compensación necesarias en el caso de que la protección y conservación de los bienes requiriera el establecimiento de limitaciones singulares o sistemas de equidistribución de cargas.

Se cumplirá con la obligación de un estudio económico, pero teniendo en cuenta la indeterminación de las inversiones, y en concreto para el caso de Guisando.

Las inversiones públicas deberán dar preferencia al programa ordenado previsto tanto para los inmuebles como para los espacios públicos.

Para que las actuaciones sean mas eficaces deben priorizarse aquellas que con una reducida inversión permitan sobre todo asegurar las condiciones higiénicas y de estabilidad de los edificios. Posteriormente se podrán realizar inversiones de mejora de la imagen exterior con recuperaciones de la tipología tradicional.



2.- CARACTERISTICAS DE LA MODIFICACION PUNTUAL

2.1.- Caracterización técnica, tipo de la Modificación Puntual.

Por las características del encargo, se planteó la conveniencia de definir un plan simple, que pongan el énfasis en la realidad urbana y se ajusten a una serie de normas propias, que se enuncian a continuación:

1. Plantear los trabajos de la presente Modificación Puntual de Protección del Casco Antiguo en coherencia con los objetivos de las Normas Urbanísticas Municipales de Guisando.

2ª. Trabajar en el detalle y sobre el terreno, y perseguir un conocimiento directo de la situación.. Trabajos de campo reiterados recogiendo al información pormenorizada de cada edificio mediante fotografías de cada fachada.

3ª. Plantear propuestas racionales y consensuadas. Las normales limitaciones que un plan de protección conlleva en cuanto a segregaciones-agrupaciones de parcelas, limitaciones de derribos y sustituciones, etc deben combinarse con soluciones que sin parecer muy restrictivas vayan al espíritu de la protección del patrimonio arquitectónico de Guisando.

Por ejemplo en cuanto a la limitación de agrupación de parcelas, en lugar de prohibirlas taxativamente, en todos los casos, se permitirían agrupaciones de las parcelas menores, pero conservando el volumen diferenciado de cada parcela originaria. De esta manera se cumpliría el espíritu de la protección de mantener pequeños volúmenes diferenciados sin crear posibles problemas de habitabilidad en parcelas menores de 25 o 50 m2.

4ª. Control que permita un seguimiento sencillo y facilite la correcta labor de los técnicos municipales una vez que las futuras licencias de obras se concederán sin la autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural. Salvo los casos de demoliciones en las parcelas donde se permitan las sustituciones que si necesitarán la autorización previa de la CTPC.

5ª. Recuperar las bases de las diferentes tipologías que se han desarrollado en el municipio y que actuaciones recientes han distorsionado, proponiendo unos invariantes orientativos que puedan servir en las obras de rehabilitación.



Se entiende que han de conservarse los edificios, o partes integrantes de los mismos con auténtico valor, e integrar “al mismo tiempo las nuevas edificaciones desde el respeto a los criterios compositivos y constructivos del conjunto histórico.

6º Solucionar problemas puntuales que la normal tramitación urbanística ha ocasionado al Ayuntamiento, y que de manera específica ha solicitado la propia corporación municipal.

Aunque pueden considerarse menores se ha generado una serie de problemas en la interpretación de la ordenanza de CASCO ANTIGUO de las Normas Urbanísticas vigentes en el caso del color de las fachadas: permitiéndose los revocos en colores tierras o blancos. Luego se permite “cierta variedad cromática –como expresión de la individualidad del usuario”, dentro de los colores descritos anteriormente y manteniendo el criterio de máxima simplicidad

Pero en la práctica los colores tierras son lo suficientemente indefinidos para que en la práctica se hayan pintado fachadas en colores muy variados y de fuerte impacto en el entorno directo y en la imagen de la cornisa.

Por ello se presenta como modificación a las condiciones de la ordenanza de Casco Antiguo, la limitación al color blanco en las fachadas revocadas, manteniéndose la posibilidad de piedra y de ladrillo de tejar.

Así mismo para las calles estrechas, de menos de 3,0 m de anchura se deberá exigir la colocación de un canalón en zinc, cobre o lacado en color marrón oscuro para evitar salpicar las aguas de lluvia a las fachadas de enfrente.

2.2.- RELACIÓN CON LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

La relación de esta Modificación Puntual como sustitución de un plan especial de Protección con las Normas Urbanísticas de Guisando es un asunto muy significativo desde el punto de vista técnico y jurídico.

La doctrina tiende a confirmar que el principio de jerarquía normativa es insuficiente a la hora de ordenar las relaciones que se producen entre los distintos tipos de planes. Fuera de las determinaciones que le son propias, un plan especial no pueden incidir en lo que dispongan los planes generales o las normas urbanísticas municipales. Pero al incluir las determinaciones de protección dentro de las propias Normas Urbanísticas no existe “enfrentamiento” entra las condiciones de parcela, volumen y usos de las NUM y del “Plan de protección”.



3.- BOSQUEJO HISTORICO

Guisando formó parte del señorío de Arenas de las Ferrerías (mas tarde de San Pedro), perteneciente a la familia Mendoza, hasta que Carlos III, el 26 de julio de 1760, concedió el Villazgo y jurisdicción propia a Guisando. Es entonces cuando se levanta el Rollo, símbolo castellano de jurisdicción.

Algunas fuentes señalan como origen de nombre de Guisando el término germano Wis-Sanths “voz sabia”) aunque su origen real se basa en la majadía, quedando documentada al existencia de un camino ganadero ya en el siglo XIII. El barrio mas antiguo del núcleo se conoce como “la majadilla”. El tratado de Alfonso XI hace alusión al valor faunístico de Guisando, en referencia a las poblaciones de osos que ocupaban la garganta.

3.1.- Desarrollo urbano.

Guisando es uno de los núcleos clásicos del modelo de asentamiento en la vertiente sur de Gredos: concentración de edificios, con parcela pequeña entre medianeras y gran fondo. El viario es estrecho quebrado y muy configurado por la continuidad de las fachadas de alturas similares.

Las casas se han alineado, desde el primer momento, a lo largo de los caminos fundacionales, formándose calles donde domina la altura sobre una reducida anchura. Se carece de edificaciones “nobles” Con la excepción, de la iglesia parroquial de los siglos XV y XVI, (estudiada por Chueca Goitia), sustituida por una construcción reciente.

No conocemos ninguna hipótesis suficientemente desarrollada de cómo evolucionó el pueblo desde sus orígenes hasta el siglo XIX. Sin embargo, la localización de la ermita muy próxima al casco antiguo y las estimaciones de población de los distintos siglos, permiten suponer un espacio urbano de pequeñas dimensiones (no mucho menor que el actual) desde tiempo antiguo.

El núcleo no cuenta con ninguna plaza significativa excepto la plaza de España, donde se encuentra la Casa Consistorial de reciente factura..

El crecimiento parece haber sido disperso en todo momento, hasta bien entrado el siglo XX donde se produjo el crecimiento turístico y de segunda residencia, principalmente fuera del casco antiguo.

Las actuaciones dentro de este casco proviene principalmente por el retorno en los periodos estivales de la población emigrada en los años sesenta.



A diferencia de otros núcleos tradicionales el patrimonio edificado se mantiene en buen estado con pocas edificaciones en ruinas o no ocupadas. Recientemente las rehabilitaciones de las viviendas tradicionales han sustituido a las nuevas obras, que se concentran en el entorno del casco.

3.2.- El agua en Guisando.

Como en todas las poblaciones de la ladera sur de la Sierra de Gredos: Piedralaves, Pedro Bernardo, Cuevas. El Hornillo, existe una intensa relación entre el agua y desarrollo urbano y arquitectura.

Las vaguadas que recogen el agua de lluvia o del deshielo, ladera arriba atraviesan el núcleo urbano en un eje norte sur, una en el extremo este del núcleo y fuera del ámbito de esta Modificación Puntual, y otro al centro del casco, canalizado de manera muy artificial, y que conserva los pequeños puentes que dan continuidad a las calles.

Los únicos pequeños espacios públicos se articulan alrededor de las fuentes donde se reunían la población tradicional, para recoger el agua y dar de beber a las caballerías.

La Fuente Grande se construyó en 1893, mostrando un pilón rectangular (elaborado con aparejo irregular) y árbol central realizado con una pieza entera de cantería. De su mástil salen 2 caños adaptados para posar los cántaros.

Así mismo el agua fue un motor en la economía rural, con la existencia de un molino situado al sur, recogido en el Catálogo de Bienes, pero fuera del ámbito del casco antiguo.

3.3- Arquitectura tradicional.

Comencemos valorando la arquitectura popular en la que los tipos y subtipos edificatorios reflejan diferencias de usos, de condiciones económicas o aspectos formales, etc., pero también las distintas épocas.

En esa síntesis de las casas tradicionales de Guisando (entendiendo por tales todas las que tienen más de 50 años, por ejemplo), observamos un programa de vivienda reducido, en comparación con los actuales, y la presencia en la mayor parte de las casas de elementos anejos, propios de la actividad agropecuaria. Aunque el programa tradicional en las viviendas del Valle del Tietar, es la planta baja para el ganado, la planta primera para las habitaciones y la planta segunda o bajo cubierta para la cocina con una fuerte significación de la chimenea, en Guisando dado las pequeñas dimensiones de la parcela la planta baja también tenía un uso residencial, desplazando el ganado y las caballerías a los “casillos” y cuadras que rodean aun hoy el casco antiguo. Estas pequeñas construcciones de una planta



se ejecutaron en su mayoría con muros de mampostería de pequeñas piedras metamórficas, lo que hace suponer que tenían un menor valor que las mampostería de piedra de granito, reservadas para las plantas bajas de las viviendas.

En la actualidad muchas de estos programas siguen vigentes, si bien adaptadas, por ejemplo, a los vehículos de motor, que ahora dominan el espacio urbano. Así, por ejemplo, aquí se ha llevado a cabo tal adaptación estableciendo la planta baja para aparcamiento para los coches.

En cualquier caso, las soluciones constructivas empleadas dependen de las técnicas constructivas disponibles en cada momento. Y así la utilización de los entramados de madera supuso un ahorro de esfuerzo y material sin reducir la solidez de la construcción y esta ligereza permite también vuelos sobre la línea de fachada en plantas superiores. El empleo de la abundante madera de pino y sobre todo castaño de la zona permitió la construcción elevada, imprescindible en una división de la propiedad en casi microparcels. Así mismo el cuajado de cascote o piedras en los casos mas económicos o de ladrillo permitió la reutilización de materiales de demolición de obras anteriores.

En la actualidad, cuando se sigue construyendo con ese mismo material, parece responder al interés de la población por mantener esa textura tradicional de los acabados de fachada, una vez que las fórmulas arquitectónicas permiten múltiples soluciones alternativas. El problema reside en la imitación de las estructuras tradicionales, donde la mampostería de piedra se ha sustituido por un chapado, el entramado de madera por la disposición de elementos de madera pegados a la estructura real de la fachada y los vuelos de canecillos sustituidos por el vuelo de los forjados de hormigón.

La aceptación del empleo o imitación de los sistemas tradicionales en las nuevas construcciones, contrastan con los problemas surgidos con las limitaciones de alturas y los volúmenes edificados especialmente con las zonas de dos alturas admitidas. Aunque la mayor parte de las sustituciones se han llevado a cabo pacíficamente, sin especial problema, se ha incrementado la altura de las construcciones y sobre todo en las elevaciones de las cumbres debido a la gran profundidad del parcelario. Se han sustituido las construcciones a dos aguas por soluciones de un gran faldón con caída a la calle, presentando medianeras vistas de gran superficie.

3.4.- Diversidad de soluciones. Repertorio

La imagen principal que podemos crearnos una vez visitado el casco antiguo de Guisando está formada por calles en pendiente, estrechas y muy definidas, donde se dispone una gran variedad de soluciones constructivas tanto en volumen, alturas como materiales. Pero el conjunto mantiene una unidad debido al empleo diversificado de un repertorio fijo de elementos, la combinación junto con la lógica diversidad nos presenta una imagen rotunda.



La composición de los edificios no obedece a un patrón común establecido, donde los elementos disponibles no supone que todos vayan a ser utilizados en todos los edificios, pero la combinación de esos elementos da coherencia a la imagen de Guisando. Los elementos podemos reducirlos fundamentalmente a los siguientes:

- 1.-Muros de mampostería de piedra granito de medio tamaño o piedra metamórfica, en muchos casos encalados y utilizado solo en planta baja. Recercados de huecos y esquinas con piedras de sillería.
- 2.-Estructuras entramadas en los pisos superiores cuajadas de ladrillo, barro o piedra que pueden ser dejados a la vista o principalmente encalados.
- 3.-Estructuras entramadas voladas progresivamente desde la línea de fachada.
- 4.-Tabiques de tablazón como elementos de cerramiento de desvanes o secaderos.
- 5.- Galerías de madera con balcones volados de la línea de fachada.

La combinación de las diversas soluciones con una voluntad de marcar individualidad de cada edificio, donde no son desdeñables las aportaciones diferenciadoras, personales, son hechos que si bien en sí mismos, aisladamente, no suponen prácticamente nada, en el conjunto urbano significan mucho, por su insistencia.

Esa voluntad histórica de individualizar cada vivienda, utilizando los mismos elementos simples, sin extravagancias da coherencia a todo el conjunto. No es posible incluir este sentido de la sencillez en la normativa y cuando se trata de actuaciones aisladas, sin continuidad cultural, es aún más difícil.

En Guisando existen numerosos edificios de 2 plantas con pequeños huecos que ventilan el desván, sobrado o secadero. La volumetría de estas construcciones es muy movida y los volados se proyectan sobre canes de potente sección. La conservación de los elementos singulares: como las chimeneas cobran especial significación.

3.5.- Usos urbanos

Los usos aunque variados son muy limitados, según se describe a continuación. Su distribución espacial se cartografía en el plano nº 9 correspondiente. Hay que hablar, por supuesto, del uso residencial unifamiliar que domina totalmente el casco urbano.

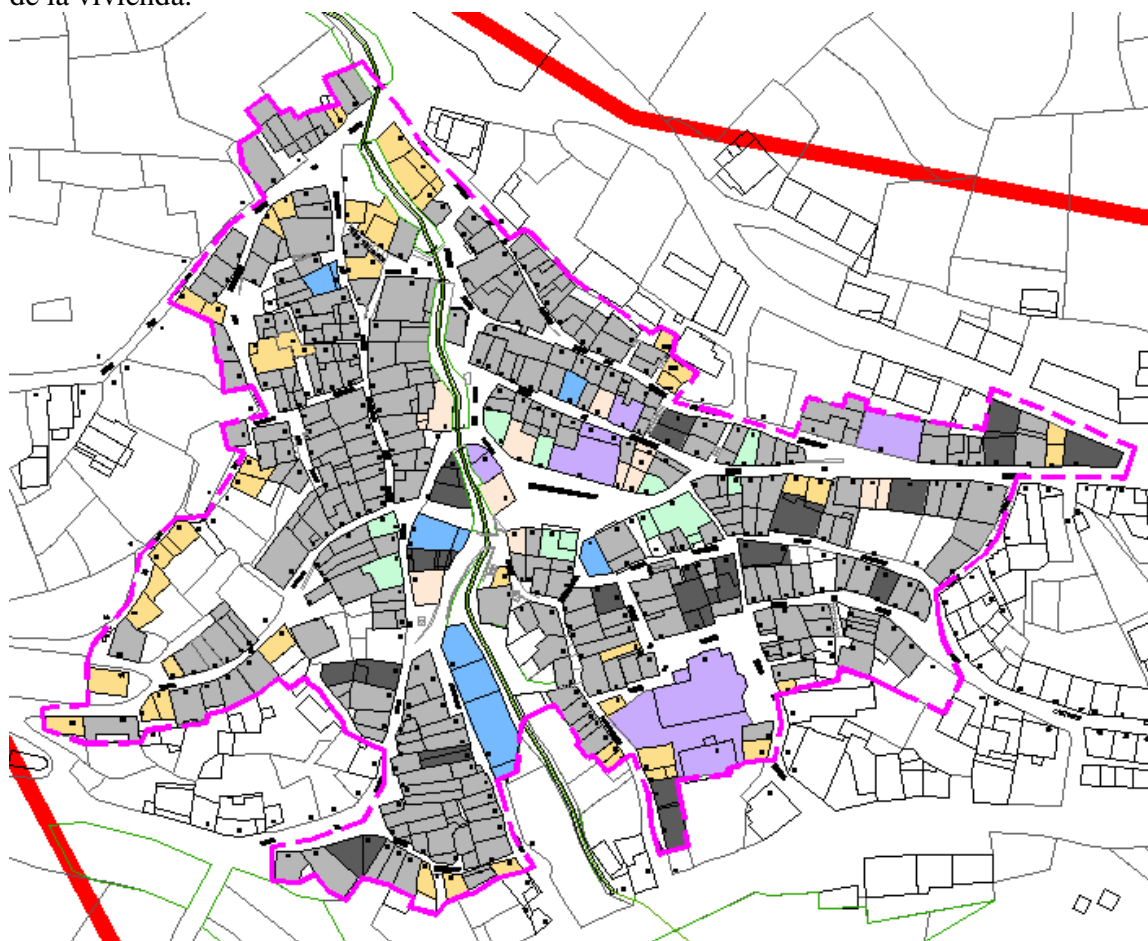
En todo el casco antiguo estudiado solo se contabilizan 4 edificios multifamiliares en parcelas normales y un conjunto de dos bloques (uno de ellos sin terminar) en la calle Majadilla.

También se ha considerado un uso “residencial mixto”, que incluye aquellos inmuebles que comparten el uso residencial con otros de tipo comercial, bares o pequeños talleres en su



planta baja y asciende a un total de 13 parcelas. Estas actividades comerciales del área de estudio se engloban en su mayor parte dentro del pequeño comercio de condición familiar, prestando servicios que varían entre una carnicería, un estanco o un bar.

El uso agropecuario también tiene presencia en el área del casco antiguo, con al existencia de al menos 43 parcelas con uso declarado agropecuario, pero actualmente inexistente. Son pequeñas naves o casillos en el perímetro del núcleo, y como ya se ha señalado anteriormente servían de recogida de las caballerías en los casos de no poder utilizar el bajo de la vivienda.



Finalmente podemos considerar las parcelas de uso dotacional sea público o privado (farmacia) y que asciende a un total de 5. Los equipamientos, que incluyen los de tipo administrativo, religioso, sanitario-asistencial, y uso público, así como las edificaciones de carácter institucional. En el casco se carece de construcciones educativas y deportivas, situadas en la zona de ensanche.

Como se observa en el plano nº 9 correspondiente, existe un uso predominantemente residencial unifamiliar, seguido de un elevado número de edificaciones de tipo



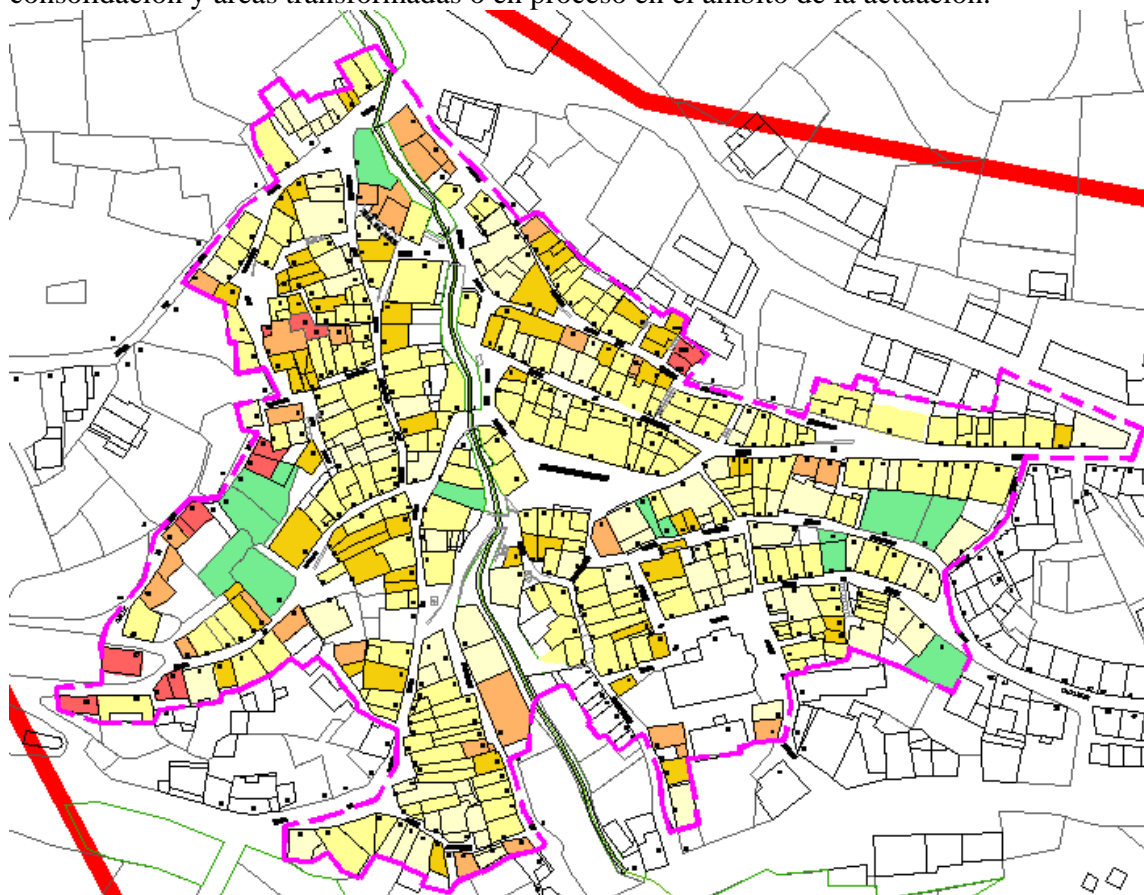
agropecuario, 43, que, en la mayor parte de los casos se encontraban indisolublemente unidas a la construcción de vivienda tradicional.

La realidad del abandono de esas casetas o naves agropecuarias, o su utilización como construcciones auxiliares de las viviendas como garajes o trasteros, no señalan la desaparición de la tradición rural, de un pasado agrícola que no pervive en el presente.

3.6.- Estado de la edificación. Habitabilidad.

Interesa no impedir ni dificultar medidas higiénicas en la edificación por el énfasis en la conservación, como ha sucedido en otros lugares algunas veces (por ejemplo, impidiendo unas alturas interiores razonables, etc.).

Tras el estudio del estado de la edificación es posible establecer a magnitud que alcanzan las sustituciones en la trama tradicional y su ubicación dentro de ésta; El estado de conservación de las tipologías tradicionales así como la cifra de solares y ruinas, grado de consolidación y áreas transformadas o en proceso en el ámbito de la actuación.





Se encuentran grafiados en el plano nº 7 correspondiente al “Estado de la edificación” las distintas gradaciones o niveles. Se encuentran en buen estado las nuevas construcciones y rehabilitaciones. En estado “aceptable” las construcciones tradicionales sin problemas importantes en su estructura, cubierta o fachada. Normalmente en uso, sus propietarios llevan a cabo mejoras o reparaciones periódicas.

En estado “deficiente” las edificaciones normalmente en desuso en las que aparecen humedades, grietas, tejados en malas condiciones, huecos sin carpinterías, etc. y que pueden pasar al estado de ruina en pocos años. Se recogen 25 inmuebles en estas condiciones.

En “ruina” los edificios sin techumbre, con graves deficiencias estructurales y riesgo de desplome. En algunos casos todavía se podrían reutilizar elementos aislados de su fachada. Se han recogido 12 inmuebles en ruina

Y finalmente se incluyen como “solares” tanto los corrales o huertas en desuso, los solares del interior del núcleo y aquellas parcelas de suelo urbano que han perdido su uso. Se han sumado 15 solares.

Hay que comentar las zonas con escombros o basuras y la situación de los contenedores. Como lectura general: la villa ofrece un aspecto limpio.

Tal como se desprende de los datos, la edificación de Guisando se puede considerar, en líneas generales, en condiciones aceptables, como así indica reducido número de inmuebles en ruinas : 12 y unos 25 muy deteriorados, pero que se corresponden principalmente con las antiguas naves ganaderas y casillos.

.

4.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS

4.1.- Trazado viario.

El casco de Guisando está partido por una antigua vaguada, ahora transformada en un canal urbanizado que circula de norte a sur.

La parte oriental del casco está ordenada con calles en menor pendiente lo que supone trazados este-oeste, las calles Canchuela, Doctor Francisco Bartolomé, Carrera, Castañar y calle el Llano siguen las curvas de nivel y permiten el acceso de vehículos a las distintas manzanas de núcleo. Las calles transversales son en su mayor parte de servicio, con fuertes pendientes que impiden el paso de coches, por lo que son en su mayor parte peatonales.

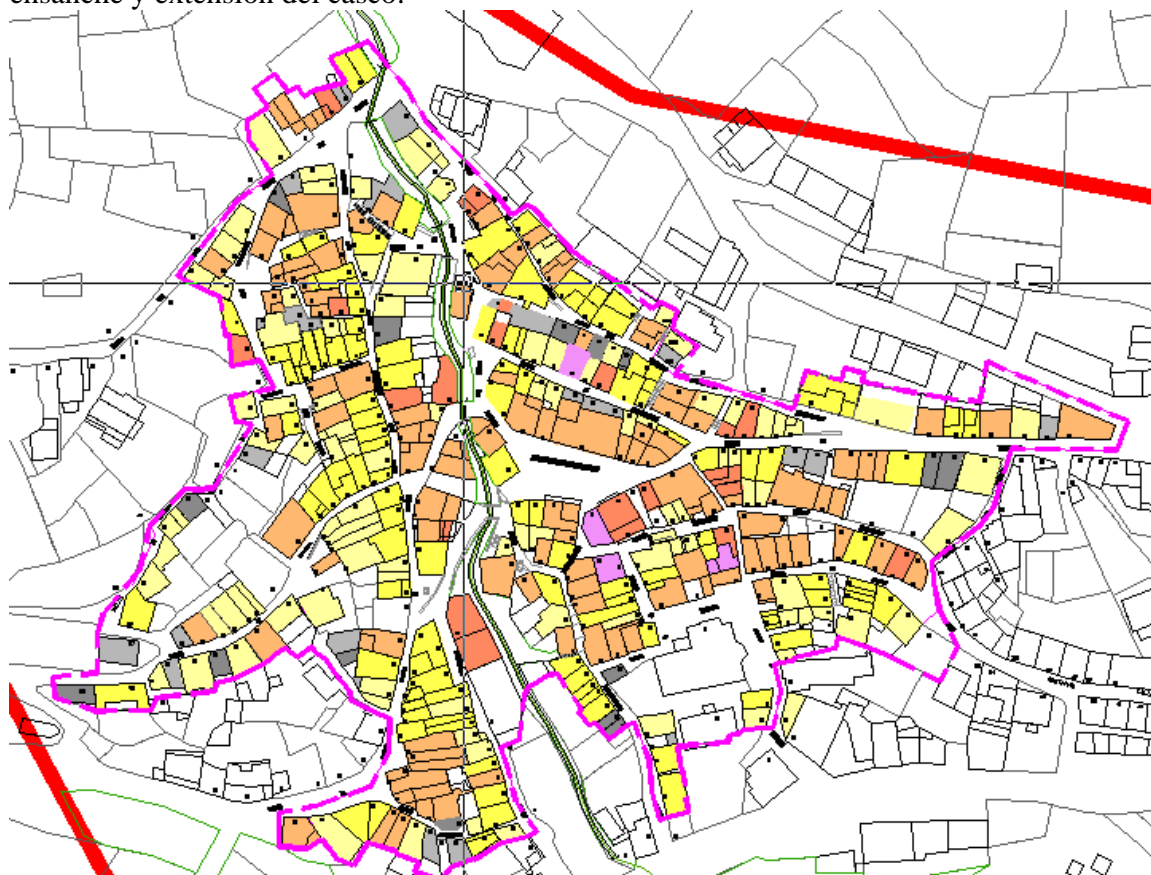


Mientras que la zona occidental del casco tiene trazadas las calles principales paralelas al canal: así las calles Majadillas, Altozano, El Rollo van en la dirección de la pendiente mientras las calles Parrones o Barrero transversales a las primeras y con menores desniveles ordenan los barrios mas occidentales

4.2.- Alturas de la edificación.

En el plano de información nº 10 se detallan las alturas de las edificaciones existentes, siguiendo la tipología tradicional de viviendas del Valle del Tietar, las edificaciones dominantes son de II plantas sin o con bajo cubierta, ascendiendo a un total de 197 inmuebles.

Luego le siguen 114 edificios de III plantas algunas con bajo cubierta, como caso excepcional, siendo mucho mas reducidas las construcciones de I planta, que con un total de 33 unidades se aproximan al número de naves agropecuarias ya que es muy difícil encontrar viviendas de una única altura, ya que las mismas se localizan en las zonas de ensanche y extensión del casco.



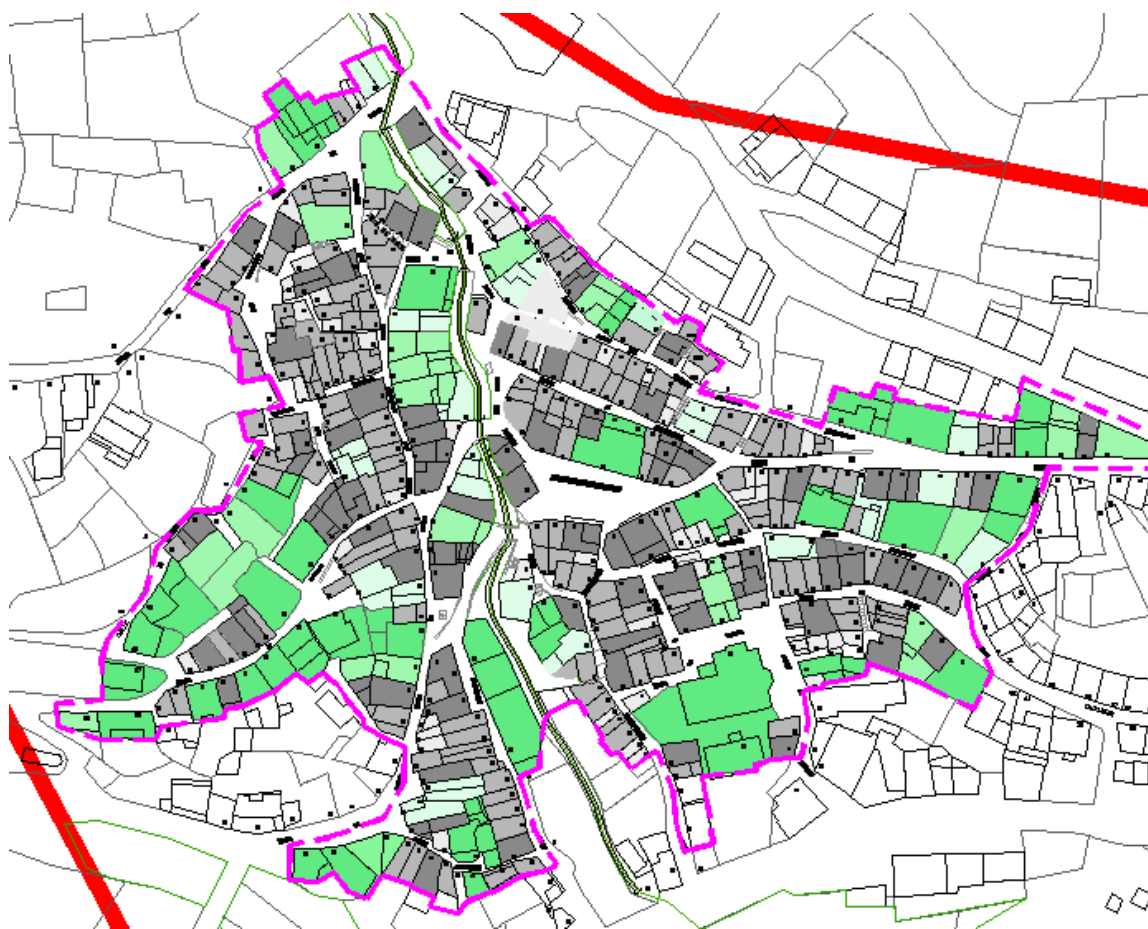


Finalmente hay que resaltar que existen 4 construcciones por encima de las III plantas + bajo cubierta y que en las Normas Urbanísticas Municipales ya fueron recogidas como fuera de ordenación.

4.3.- Estructura parcelaria.

Como ya se ha ido señalando la trama parcelaria de Guisando está compuesta por pequeños lotes de poca fachada y gran fondo. Se ordenan a lo largo de las calle de menor pendiente que son las mas largas, quedando las calles transversales como servicio de acceso peatonal pero que en su mayor parte no sirven a nuevas parcelas.

En el plano de información nº 11 se detallan las superficies agrupadas en los siguientes tramos:



1.- Menores de 25 m², sin posibilidad de utilización residencial. La mayor parte se corresponden con las naves agropecuarias. Aunque existen varias infraviviendas muy precarias.



2.- Parcelas entre 25 y 50 m², que abundan en el casco urbano, permiten el uso con viviendas tradicionales de dos plantas y bajo cubierta.

3.- Parcelas entre 50 y 80 m² valor este último considerado como parcela mínima a efectos de segregaciones en las NUM vigentes.

4.- Parcelas entre 80-105 m² que no permiten su segregación, y están repartidas por el casco antiguo de manera dispersa. Se corresponden con viviendas singulares de cierto nivel social.

5.- Parcelas entre 105 y 160 m², que siguen siendo indivisibles (al ser menores que el doble de la parcela mínima). Se corresponden o con grandes parcelas edificadas con viviendas en fachada a las calles y jardines posteriores y parcelas sin edificar, todas ellas situadas de borde del casco antiguo.

6.- Finalmente parcelas de mas de 160 m² que permitirían su división en 2 o mas lotes.

Los tres últimos tramos, es decir parcelas de mas de 80 m² suponen un total de 78 unidades.

Como característica singular se ha de señalar las calles Carrera, castañar y Canchuela, ya que numerosas parcelas dan a dos calles, teniendo una edificación en altura en el calle de cota inferior, lo que se refleja en la calle superior con edificaciones muy bajas, de una planta normalmente.

4.4.- Edificabilidad y densidad de vivienda

Como todos los municipios del Valle del Tietar el núcleo es compacto y denso. La inexistencia de patios interiores es significativa.

La mayor parte de las manzanas tienen una ocupación del 100%, excepto en las manzanas que dan al canal por ambos lados y las parcelas de borde que normalmente poseen algún patio trasero.

La densidad del caso es elevada, no habiéndose modificado en el transcurso del tiempo, ya que muy pocos inmuebles están sin ocupación, ya sea continua o temporal.



5.- MEMORIA VINCULANTE.

5.1.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Modificación Puntual está justificada una vez que es de aplicación el artículo 4. 42 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en lo referente a la prohibición de cualquier modificación de alineaciones, rasantes, alteración de volumen, edificabilidad, parcelaciones, agregaciones etc, mientras no se redacte del plan especial de protección, al que hace mención el artículo 43 de la mencionada Ley, o en todo caso la redacción o modificación de cualquier otro instrumento de la legislación urbanística que cumpliera con los objetivos establecidos en la Ley 12/2002.

El Ayuntamiento de Guisando ha resuelto cumplir con estos objetivos mediante la Modificación Puntual de las NUM vigentes.

5.2.- ACREDITACION DEL INTERES PUBLICO.

Una vez que la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Avila exige el cumplimiento del art 42 de la Ley 12/2002, las limitaciones establecidos en el mismo se aplican igual al casco antiguo que a zonas de ensanche, extensión e incluso en el suelo urbanizable y rústico, ocasionando una paralización efectiva de las construcciones de nueva planta en solares exteriores al casco antiguo.

La aprobación de esta Modificación Puntual aclarará en que zonas debe aplicarse las condiciones restrictivas de protección del patrimonio edificado, y en cuales rigen las condiciones de cada una de las ordenanzas de las NUM vigentes.

5.3.- DETERMINACIONES EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Al considerarse una modificación de la ordenación general las determinaciones en el suelo urbano consolidado vienen detalladas en el Artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León

*1.- Los cambios que se introduzcan en los instrumentos de planeamiento general se considerarán como **modificación** de dichos instrumentos... “*



Esta Modificación Puntual regula de manera detallada, parcela a parcela, para el ámbito definido como propuesta de perímetro de protección de conjunto histórico, una serie de parámetros dejando sin efecto las condiciones correspondientes de la ordenanza de CASCO ANTIGUO.

1.- Las segregaciones y agrupaciones de parcelas limitando las mismas al cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas en ellas existentes o pendientes de construir.

2.- Limitación de las alturas de las edificaciones, con el criterio general de conservar la altura actual, permitiendo elevaciones de altura y plantas en los casos de edificaciones de 1 planta y en aquellas en que se mejora la imagen de la calle al ocultar medianerías.

3.- Regular las actuaciones posibles en los inmuebles, según su nivel de protección.

4.- Ofrecer una serie de soluciones tipológicas que permitan las actuaciones de conservación, reforma y rehabilitación de las construcciones tradicionales,

5.- Para las edificaciones de nueva planta se incluyen normas de limitación alturas y volumen, así condiciones de acabados exteriores, carpinterías etc, que sin soluciones miméticas , puedan integrarse en la imagen de la calle.

5.4.- INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE EL PLANEAMIENTO GENERAL.

De acuerdo al Artículo 169 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León debe justificarse que la modificación sea coherente con el Planeamiento General

1. – Esta Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales se realiza dentro del suelo urbano consolidado recogido como tal en el planeamiento general en vigor.

2. –Esta Modificación Puntual de las NUM **no suprime, modifica ni altera de ninguna forma las determinaciones vigentes**, ya que aunque limita de forma clara las condiciones de parcela y alturas de la ordenanza de CASCO ANTIGUO, dichas condiciones estaban anteriormente limitadas una vez que en el perímetro del Casco Histórico y Pintoresco de Guisando debía obtenerse previamente la autorización de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, que fijaba caso a caso las condiciones de las actuaciones en los inmuebles.



Por lo tanto las condiciones de volumen, situación en parcela, usos y condiciones estéticas aplicables a la zona: ORDENANZA DE CASCO COMUN que debían ser ratificadas de manera individual por la C.T. Patrimonio Cultural.

3.- Es también:

- a) Coherente con los objetivos generales de la actividad urbanística pública ya que trata de recoger en un documento las limitaciones de edificación en la zona de mayor protección, dando una mayor seguridad urbanística, ya que se conocen previamente las condiciones de cada parcela.
- b) Es compatibles con el planeamiento sectorial que afecta al término municipal ya que no afecta nada más que a las fincas del casco antiguo, respetando las condiciones urbanísticas del resto de las zonas del pueblo, aunque inicialmente estuvieran dentro del perímetro de la Declaración de Conjunto Histórico-artístico y Píntoresco de Guisando..

5.5.- CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 26 Y 173 DEL REGLAMENTO DE URBANISMO

Así mismo, como ya se ha señalado en el punto segundo del apartado anterior, esta modificación no produce ningún aumento del volumen edificable o del número de viviendas previstas en suelo urbano consolidado, por lo que no se prevé un incremento proporcional de las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas.

Como se justifica en esta Memoria y Normas, los volúmenes de las parcelas del casco antiguo se mantienen o en todo caso se reducen respecto de las condiciones de volumen, alturas, número de plantas y edificabilidad de la ordenanza CASCO ANTIGUO de las NUM vigentes.

5.6.- CUMPLIMIENTO DEL RD 50572007 y su DESARROLLO EN LA ORDEN 561/2010

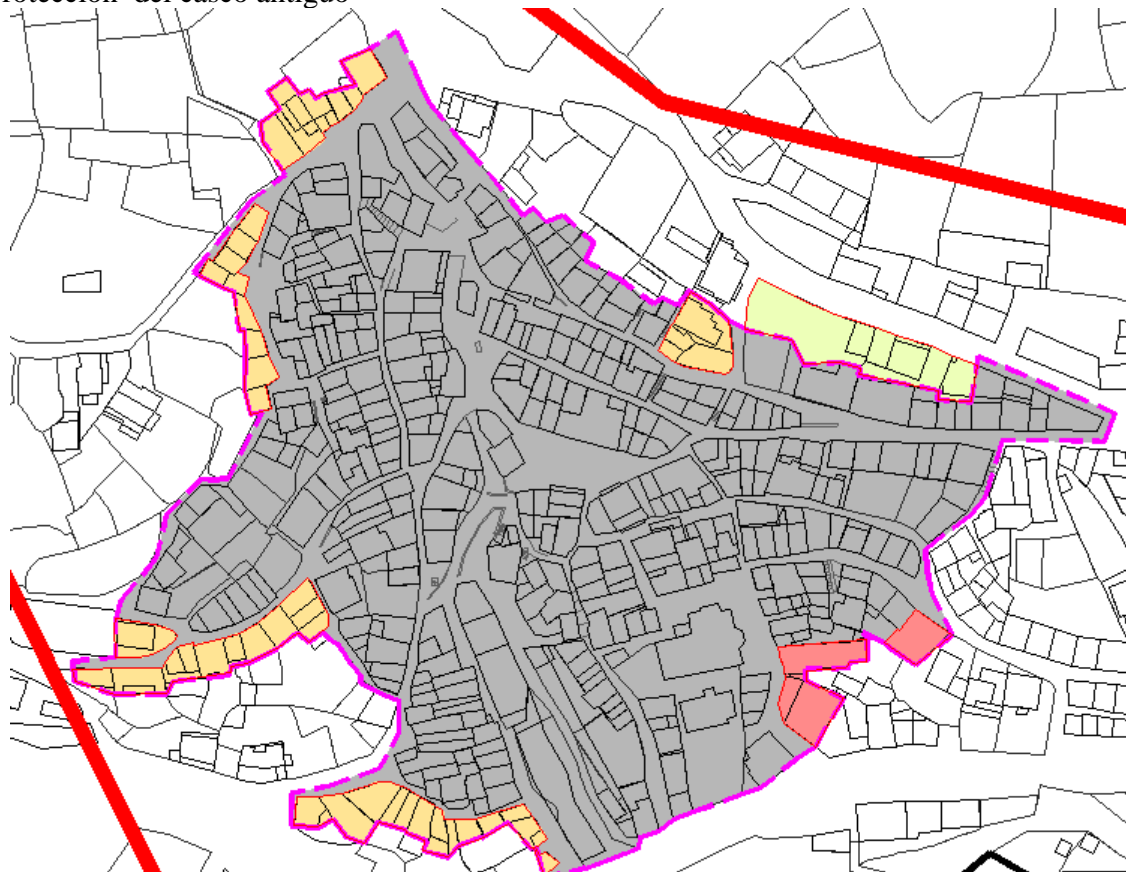
En el capítulo III de las Normas que acompañan a esta Memoria se detalla en cumplimiento de la normativa vigente , para las condiciones de urbanización del casco histórico.



6.- RESUMEN EJECUTIVO

6.1- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

Esta modificación afecta al casco antiguo, recogiendo el perímetro de la zona de protección del casco antiguo



El ámbito de la modificación se señala en el perímetro magenta, y fondo color gris. En verde se señalan las edificaciones que inicialmente estaban dentro del casco antiguo y pasan a la zona de extensión grado 1º. En rojo aquellas parcelas que estando en la zona de ensanche en las NUM pasan al Casco Protegido. Y en color marrón las parcelas que estando dentro de la ordenanza de extensión grado 1º, en las NUM, pasan al Casco Protegido.

En este ámbito las licencias de obra MAYOR están paralizadas a los efectos el artículo 4. 42 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León, en lo referente a la prohibición de cualquier modificación de alineaciones, rasantes, alteración de volumen, edificabilidad, parcelaciones, agregaciones etc, mientras no reapruebe el plan especial de protección, al que hace mención el artículo 43 de la mencionada Ley, o esta Modificación Puntual de las NUM instrumento de la legislación urbanística que cumpliera con los objetivos establecido en la Ley 12/2002.



7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

De acuerdo al artículo 15.4 DEL Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por RD Legislativo 2/2008 de 20 de junio, se señala que:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o **memoria de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Precisamente las justificaciones de índole económica de la Modificación Puntual son en el sentido de:

1.- Clarificar de manera determinante las condiciones “reales” de las parcelas e inmuebles del casco histórico, sin tener que depender de las autorizaciones de la C.T. Patrimonio Cultural, lo que en la práctica suponía una indefinición de las posibilidades de cada actuación después de redactar un proyecto y acometer una serie de gastos sin la seguridad de la inversión.

2.- Como se ha señalado en el apartado anterior, esta Modificación Puntual recoge “por escrito” las condiciones que se aplicaban de manera caso a caso en la Comisión de Patrimonio Cultural, lo que no supone ningún efecto económico sobre el Ayuntamiento, a no ser el efecto favorable de una reducción de plazos en la concesión de las licencias de obras y una claridad normativa que evitará los problemas de interpretación.

Luego en resumen esta Modificación Puntual no supone ningún incremento en la Hacienda Pública.

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS
URBANISTICAS MUNICIPALES**

PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO

GUISANDO (AVILA)



ESTUDIO TIPOLOGIAS



GUISANDO

Promotor

EXCMO. AYUNTAMIENTO

Arquitecto

JESUS ROMAN SERRANO



TIPOLOGIAS.

Antecedentes.

Guisando se integra dentro del modelo de arquitectura tradicional del Valle del Tietar, muy similar al del Valle de la Vera y la Alberca.

El modelo que con algunas variantes determina dicha tipología predominante es el siguiente:

1.- Muros de carga en planta baja de piedra de granito en planta baja, con sillería en los vanos y mampostería en el resto.

2.- Planta alta, normalmente con un sobrado o secadero superior, (pocas veces de 3 plantas), con estructura de entramado de madera cuajado de ladrillos, cascotes o piedra. Normalmente estos entramados aparecen revestidos y encalados.

La planta alta puede estar en línea con la fachada de planta baja (mas frecuente en el tramo central del Valle del Tietar: Mijares, Gavilanes) o volar sobre canes de sección importante, mas común en Guisando y los pueblos del entorno: El Hornillo, Arenas de San Pedro.

Dichos voladizos permiten una mayor amplitud de las viviendas, de por sí de pequeñas dimensiones; permiten resguardarse de la lluvia en plan plantas inferiores; y al volar las vigas del forjado de piso se evita la solución constructiva del revestimiento exterior de las cabezas, y se protegen de la lluvia.

2.- Balcones en planta alta resueltos mediante el vuelo sobre la fachada o el retranqueo de la solana hacia el interior conseguido por el diferencial de grosor del tabique de entramado que conforma la solana con respecto al muro de apoyo de mampostería de piedra.

Las galerías puede ir cerradas lateralmente o con una pequeña puerta para el vasar.

Las barandillas de los balcones son generalmente de madera, utilizando tablas recortadas en los casos mas trabajados, hasta sencillos cuadradillos puestos a inglete.

3.- Las cubiertas son a dos aguas con teja cerámica árabe sobre tablero de ripia de madera, solución también empleada en el cerramiento de los laterales y fondo de los sobrados.

Los secaderos de productos agrícolas son tradicionales en Guisando, con la formación de un entramado de madera de baja altura, como máximo 1,0m respecto del alero principal.



4.- La importancia del fuego en la vivienda tradicional se refleja en grandes chimeneas y su emplazamiento delata la posición acostada del hogar.

La proliferación de cubiertas con chimeneas está justificada por las pequeñas dimensiones de las viviendas, lo que ocasiona la existencia de chimeneas muy próximas entre sí.

No obstante la arquitectura tradicional es mucho mas rica, con tipologías serranas de construcciones de volúmenes rotundos y el empleo generalizado de la piedra

Se recogen las diferentes soluciones tipológicas de fachadas apreciables en el casco antiguo de Guisando.

**1.-FACHADA DE PIEDRA****1.1. Moderna representativa****DESCRIPCION**

Fachada lisa de piedra con zócalo, esquinas y recercados de sillería de piezas de gran tamaño en planta baja y recercados de ladrillo visto en las planta altas

Mampostería de piedra irregular con rejuntado saliente de mortero de cemento recortando las piedras.

Aleros con vuelos de ladrillo de tejar.

No existen vuelos cerrados, simples balcones de mensuras de piedra y barandilla de forja

Composición ordenada de huecos, resaltando cada planta con diferentes soluciones de balcones y ventanas.

Las bajantes de zinc se integran en el conjunto de manera correcta.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno.
Granito labrado en recercados y esquinas.
Ladrillo de tejar en recercados plantas altas. Ladrillo en aleros
Barandillas y verjas de forja.
Bajantes y canalones de zinc

EPOCA

Años 1950-60

**1.- FACHADA DE PIEDRA****1.2. Nave tradicional pecuaria.****DESCRIPCION**

Fachada lisa de piedra irregular con solución uniforme en toda la fachada, sin resaltar las esquinas. Casi sin material de agarre y posiblemente se enfoscara inicialmente con morteros a la cal.

No existen vuelos cerrados, ni abiertos.

Los cargaderos de madera, así como en los vuelos de aleros.

No existe ordenación de huecos ni gradación de tamaños por plantas.

Carece de canalones.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito rodado con lajas de piedra metamórfica.

Vigas de madera en cargaderos y rollos en vuelos de aleros

Reposiciones de ladrillo de tejar en refuerzos de esquinas y jambas.

EPOCA

Años 1920-30

**1.-FACHADA DE PIEDRA****1.3. Moderna tradicional****DESCRIPCION**

Fachada lisa uniforme de piedra resaltando las esquinas con piedras de corte mas regular. Los recercados de huecos pintados sobre mortero de cemento.

Mampostería de piedra irregular con rejuntado saliente de mortero de cemento recortando las piedras.

Aleros con vuelos de canecillos prefabricados

No existen vuelos cerrados, simples balcones de tableros de hormigón y barandilla de forja

Composición ordenada de huecos, resaltando solo la planta bajo cubierta con diferente soluciones de dinteles (curvos en planta baja y primera).

Canalón de zinc integrado en la fachada

MATERIALES

Mampostería de piedra granito de cantera.
Granito con corte recto y labrado en las esquinas.
Aleros de piezas prefabricadas de hormigón
Barandillas y verjas de forja.
Canalón de zinc.

EPOCA

Años 1950-60

**1.-FACHADA DE PIEDRA****1.4. Nave tradicional almacén agrícola****DESCRIPCION**

Fachada lisa uniforme de piedra en todo su desarrollo.

Mampostería de piedra irregular con discreto material de agarre dado que se utilizan lajas de piedra entre las piezas irregulares.

No existen vuelos cerrados ni abiertos.

No existe ordenación de huecos ni gradación de tamaños por plantas.

Pequeños aleros con vuelos de tejas laterales, sin canalón.

MATERIALES

Mampostería de piedra metamórfica del terreno.
Ladrillo de tejar en reposiciones de esquinas.
Teja cerámica árabe en aleros

EPOCA

Años 1920-30



2. FACHADA LISA

2.1.- Encalada



DESCRIPCION

Fachada lisa de piedra enfoscada y encalada exteriormente con solución uniforme en toda la fachada, con cambio de color en el zócalo y sin resaltar las esquinas o en todo caso un ligero despiece.

Recercado de huecos en piedra en la planta baja, pero encalada excepto zócalo y con resalto del enfoscado en plantas altas

No existen vuelos cerrados, simples balcones de tableros de hormigón y barandilla de forja

Composición ordenada de huecos, resaltando solo la planta bajo cubierta con diferente tamaño.

Canalones y bajantes de zinc, protegiéndose en planta baja por su empotramiento en el muro

MATERIALES

Mampostería de piedra granito con enfoscado y encalado exterior

Vigas de madera en canecillos y tablero en vuelos de aleros

Formación de alero en pecho-paloma con mortero de cemento.

Barandillas y verjas de forja.

Canalones y bajantes de zinc.

EPOCA

Años 1940-50

**2. FACHADA LISA ENFOSCADA****2.2.-Pintada con recercados****DESCRIPCION**

Fachada lisa de piedra enfoscada y pintada exteriormente en colores ocre con recercado de los huecos de puertas y ventanas y con cambio de color en el zócalo y sin resaltar las esquinas o en todo caso un ligero despiece.

Recercado de huecos con resalto del enfoscado

No existen vuelos cerrados, simples balcones de tableros de hormigón y barandilla de forja

Composición ordenada de huecos, muy similares en las plantas altas, diferentes de la planta baja

Canalones de zinc en la edificación de la izquierda y de chapa prelavada marrón en el de la derecha.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito con enfoscado y pintura exterior

Vigas de madera en canchillos y tablero en vuelos de aleros

Barandillas y verjas de forja.

Canalones y bajantes de zinc y chapa prelavada marrón.

EPOCA

Años 1940-50

**3.-FACHADA DE ENTRAMADO DE MADERA Y ENFOSCADO****3.1.- Entramado sin resaltar****DESCRIPCION**

Fachada lisa de piedra en zócalo y planta baja, con una solución de entramado de madera con relleno de ladrillo. Todo ello unificado por un encalado de varias capas.

Se observa en la esquina derecha la existencia de una tornapunta de arriostramiento.

Mampostería de piedra irregular con rejuntado rehundido.

No existen vuelos cerrados,

Composición regular de huecos, ajustándose al entramado de madera facilitar la construcción

Aleros con vuelos de canecillos de madera.

Gran importancia de la chimenea.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno en planta baja.
Entramado de madera en pies derechos y vigas. Relleno de ladrillo y algunos tramos de piedra de pequeño tamaño
Canecillos y tablero de madera en aleros

EPOCA

Años 1930-40

**3.-FACHADA DE ENTRAMADO DE MADERA Y ENFOSCADO****3.2.- Entramado resaltado****DESCRIPCION**

Fachada lisa de piedra en planta baja, con enfoscado liso. La solución para las plantas altas es una fachada en línea de entramado de madera resaltando los diversos elementos estructurales con relleno de ladrillo enfoscado

Aleros con vuelos de canecillos de madera

No existen vuelos cerrados, balcón al centro de la planta primera, en línea con fachada

Composición irregular de huecos, resaltando cada planta con diferentes soluciones de balcones y ventanas, ya que no se prolonga el entramado de la planta primera respecto del bajo cubierta. En esta planta dos tornapuntas rigidizan la estructura

Canalón y bajante metálicos en color marrón oscuro

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno en planta baja.
Entramado de madera en pies derechos y vigas. Cuajado de ladrillo enfoscado a la tirolésa
Canecillos y tablero de madera en aleros
Barandillas de forja.
Canalón y bajante metálicos

EPOCA

Años 1930-40

**3.-FACHADA DE ENTRAMADO DE MADERA Y ENFOSCADO****3.3.- Entramado resaltado****DESCRIPCION**

Fachada lisa de piedra en planta baja, enfoscado y con una solución para las plantas altas de entramado de madera resaltado con cuajado de ladrillo enfoscado

Mampostería de piedra irregular con enfoscado liso de mortero de cemento

Aleros con vuelos de canecillos de madera

No existen vuelos cerrados, ni abiertos.

La fachada del hastial presenta un entramado muy complejo, con numerosas tornapuntas que dificulta la ejecución de los huecos de ventana. Las tres vigas de cumbrera y de apoyos laterales de gran sección no se ajusta a la estructura inferior ya que parece requerir un reparto mayor de las cargas de cubierta.

Los canalones de PVC distorsionan la imagen de la edificación catalogada con el nº 17.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno en planta baja.
Entramado de madera en pies derechos y vigas.
Cargaderos, tornapuntas y durmientes de madera apreciados en fachada
Canecillos y tablero de madera en aleros
Carpintería de madera.

EPOCA

Años 1930-40

**3.-FACHADA DE ENTRAMADO DE MADERA Y ENFOSCADO****3.1.- Entramado rehabilitado****DESCRIPCION**

Fachada lisa de piedra, inicialmente encalada con un zócalo gris, actualmente se ha limpiado dejando la piedra vista en planta baja. La solución de entramado de madera con relleno de ladrillo en planta primera ha dejado a la vista los elementos portantes anteriormente encalados. La elevación del sobrado aunque mantiene la misma altura se ha reconstruido con ladrillo de tejar

Mampostería de piedra irregular con rejuntado rehundido de mortero de cemento recortando las piedras.

Aleros con volos de canecillos de madera

No existen vuelos cerrados,

Composición irregular de huecos, resaltando cada planta con diferentes soluciones de balcones y ventanas.

Canalón y bajante de chapa prelacada en color marrón oscuro

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno en planta baja.
Entramado de madera en pies derechos y vigas, planta primera
Ladrillo de tejar en sobrado
Canecillos y tablero de madera en aleros
Bajantes y canalones de chapa prelacada marrón

EPOCA

Rehabilitada Año 2008-9

**4.-FACHADA CON VUELOS DE MADERA Y ENFOSCADO****4.1.- Entramado sin resaltar****DESCRIPCION**

Fachada de piedra enfoscada y zócalo en planta baja con una planta alta volada con canecillos de fuerte sección de madera con estructura oculta y cuajado de ladrillo enfoscado.

Aleros con vuelos de canecillos de madera

Composición irregular de huecos con una ventana horizontal de gran tamaño, en la planta alta que no sigue las soluciones tradicionales..

Canalón y bajante metálica en color marrón.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno en planta baja enfoscada
Entramado de madera en vuelo de canes de gran tamaño
Canecillos y tablero de madera en aleros
Bajante y canalón metálico.

EPOCA

Años 1930-40, rehabilitada años 1990.

**4.-FACHADA CON VUELO DE MADERA Y ENFOSCADO****4.2.- Entramado sin resaltar****DESCRIPCION**

Fachada con vuelo de piedra en planta baja, con una solución de entramado de madera con relleno de ladrillo. Todo bajo numerosas capas de cal. En el bajo cubierta se puede apreciar el entramado, y las tornapuntas que arriostran la estructura.

Mampostería de piedra irregular con rejuntado y enfoscado parcial encalado.

Aleros con vuelos importantes de canecillos de madera

Los vuelos cerrados se ejecutan con canes, resaltando en fachada la estructura portante

Composición irregular de huecos, resaltando cada planta con diferentes soluciones de puerta y ventanas de muy diverso tamaño y acabados.

Canalones y bajantes de zinc..

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno en planta baja.
Entramado de madera en pies derechos y vigas.
Canecillos y tablero de madera en aleros
Carpinterías de madera, aluminio.

EPOCA

Años 1930-40

**4.-FACHADA CON VUELO DE MADERA Y ENFOSCADO****4.3.- Entramado sin resaltar****DESCRIPCION**

Fachada con vuelo de planta alta y sobrado. Muro de piedra enfoscado con resalto del zócalo en otro color. Vuelo de las plantas superiores sobre canchales de sección importante. El entramado de madera queda oculto bajo una capa gruesa de enfoscado coloreado a la tirolesa.

Aleros con voladizos de canchales de madera

Composición irregular de huecos, resaltando cada planta con diferentes soluciones de balcones y ventanas al ajustarse al entramado interno.

Al volar la planta alta el balcón se mantiene en la misma línea de fachada.

Bajantes y canalones de zinc.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno en planta baja.
Entramado de madera en pies derechos y vigas.
Canchales y tablero de madera en aleros
Carpintería de madera
Barandillas y verjas de forja.
Canalones y bajantes de zinc.

EPOCA

Años 1930-40

**4.-FACHADA CON VUELO DE MADERA Y ENFOSCADO****4.4.- Vuelos resaltado****DESCRIPCION**

Fachada con vuelo de planta alta y sobrado, sobre un muro de piedra en zócalo de planta baja. La solución de entramado de madera con relleno de ladrillo se exhibe al exterior conformando una galería acristalada.

Mampostería de piedra irregular enfoscada con mortero de cemento recortando las piedras irregulares de los dinteles y vierteaguas.

Aleros con vuelos de canecillos de madera

Composición irregular de huecos, resaltando cada planta con diferentes soluciones de balcones y ventanas.

La galería acristalada tiene los laterales ciegos y vuela sobre canes labrados.

Canalones y bajantes de zinc.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno en planta baja.
Entramado de madera en pies derechos y vigas.
Canecillos y tablero de madera en aleros
Barandillas y verjas de forja.
Bajantes y canalones de zinc.

EPOCA

Años 1930-40

**4.-FACHADA DE ENTRAMADO DE MADERA Y ENFOSCADO****4.5.- Vuelo con secadero bajo cubierta****DESCRIPCION**

Interesante ejemplo, de la tipología dominante en el valle del Tietar.

Fachada lisa con vuelo de planta alta y secadero sobre muro de piedra en zócalo de planta baja. Entramado exterior del vuelo y de la tabaquería de cierre interior del balcón. Solución cerrada en los laterales con entramado de madera con relleno de ladrillo enfoscado

Mampostería de piedra irregular con rejuntado hundido de mortero de cemento y discretos dinteles de tabla tumbada en puerta y ventana.

Los dos aleros con vuelos de canecillos de madera

Composición irregular de huecos, ajustados al entramado y tornapuntas de la tabiquería interior del balcón.

Canalones y bajantes de zinc.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno en planta baja.
Entramado de madera en pies derechos y vigas.
Canecillos y tablero de madera en aleros
Barandillas y verjas de forja.
Canalones y bajantes de zinc

EPOCA

Años 1930-40 Rehabilitado 1990

**4.-FACHADA DE ENTRAMADO DE MADERA Y ENFOSCADO****4.6.- Vuelo con elevación de planta reciente****DESCRIPCION**

Fachada con vuelo solo del balcón de madera sobre fachada lisa de piedra en zócalo y planta baja, con una solución de entramado de madera con relleno de ladrillo oculto en planta primera y cuajado de ladrillo de tejar visto en el sobrado.

Mampostería de piedra irregular solo vista en el zócalo y enfoscado el resto.

Aleros con vuelos de canecillos de madera

La barandilla es de tabla recortada, en una solución poco frecuente en Guisando.

Composición irregular de huecos, resaltando cada planta con diferentes soluciones de balcones y ventanas.

Es de resaltar los jabalcones laterales que refuerzan el apoyo del balcón de madera.

Canalones y bajantes metálicos en color marrón.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno en planta baja.
Entramado de madera en pies derechos y vigas.
Canecillos y tablero de madera en aleros
Barandillas de tabla de madera recortada.
Canalones y bajantes metálicos.

EPOCA

Años 1930-40 Rehabilitado 2000

**5.-FACHADA ESGRAFIADA****5.1.- Resalte con cambio de color****DESCRIPCION**

Fachada lisa de piedra con revoco en las dos plantas

El revoco reproduce los elementos significativos de una solución en piedra: recercado de huecos de puerta y balcón, y despiece de sillería en las esquinas, utilizando pintura de colores de fuerte contraste al igual que en la vivienda colindante que conserva el tratamiento del revoco inicial.

Aleros con vuelos de canecillos de madera

No existen vuelos cerrados, solo un balcón metálico con un ligero vuelo.

Composición regular de huecos, resaltando en cada planta la puerta de entrada y el balcón de la sala de estar.

Canalón y bajante de zinc.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno en muro de fachada
El revoco inicial se ha sustituido por pintura lisa.
Canecillos y tablero de madera en aleros
Barandillas de forja.
Canalones y bajantes de zinc.

EPOCA

Años 1940-50

**5.-FACHADA ESGRAFIADA****5.2.- Elementos esgrafiados****DESCRIPCION**

Fachada lisa de piedra en zócalo y planta baja, con una posible solución de entramado de madera oculto bajo un tratamiento original de la fachada, donde los elementos estructurales se resaltan mediante esgrafiados de dibujos geométricos de colores llamativos.

Mampostería enfoscada pero con un aparejo de falsa sillería en el zócalo y el resto con un enfoscado a la tirolesa de mortero de cemento en su color.

Aleros con vuelos de canecillos de madera

No existen vuelos cerrados,

Composición irregular de huecos, resaltando cada planta con diferentes soluciones de balcones y ventanas.

Bajantes y canalones de zinc.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno en planta baja.
Posible entramado de madera en pies derechos y vigas.
Impostas de esgrafiado resaltando forjado y esquinas del edificio.
Canecillos y tablero de madera en aleros
Barandillas y verjas de forja.
Canalones y bajantes de zinc.

EPOCA

Años 1930-40

**5.-FACHADA ESGRAFIADA****5.3.- Elementos esgrafiados silleria color****DESCRIPCION**

Fachada tradicional de vuelo de las plantas superiores de entramado de madera voladas sobre un muro de carga en planta baja. Todo ello unificado con un tratamiento de revoco imitando sillería en color que remarca huecos, frentes de forjado y esquinas.

Esta solución se rompe en el zócalo de planta baja al sacar la piedra oculta bajo el revoco similar al resto de la fachada.

Aleros con vuelos de canecillos de madera

Composición irregular de huecos, resaltando cada planta con diferentes soluciones y reformas de balcones y ventanas.

Canalones y bajantes de zinc.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno en planta baja.
Entramado de madera en pies derechos y vigas. Oculto tras un revoco.
Canecillos y tablero de madera en aleros
Barandillas y verjas de forja.
Bajantes y canalones de zinc.

EPOCA

Años 1940-50

**5.-FACHADA ESGRAFIADA****5.4.- Esgrafiado sillería revoco.****DESCRIPCION**

Fachada lisa con revoco imitando piedra de sillería con zócalo liso en planta baja.

La solución de los huecos ordenados hace suponer que las plantas altas también son muros de mampostería o ladrillo y no entramado de madera.

Mampostería de piedra irregular con rejuntado saliente de mortero de cemento recortando las piedras.

Aleros con vuelos de rollos de madera

No existen vuelos cerrados,

Composición regular de huecos, resaltando cada planta los ejes de puertas de entrada y balcones de las salas de estar de las dos viviendas pareadas. El resto de las ventanas son similares en planta alta y sobrado.

Canalones y bajantes de zinc.

MATERIALES

Mampostería del muro pero oculto bajo un revoco imitando sillería..
Entramado de madera en pies derechos y vigas.
Canecillos de rollos de madera y tablero de madera en aleros
Barandillas y verjas de forja.
Canalones y bajantes de zinc.

EPOCA

Años 1940-50

**6.-FACHADA LISA DE LADRILLO****6.1.- Reposición moderna****DESCRIPCION**

Fachada lisa de muro de carga en piedra en la planta baja, y ladrillo de tejar en la planta. Este ejemplo moderno no tiene antecedentes en las edificaciones tradicionales de Guisando.

Mampostería de piedra irregular con partes en ladrillo y piezas labradas en las esquinas mientras los dinteles de los huecos son de piezas de madera y recercado de jambas también de ladrillo.

Aleros con vuelos de canecillos de madera

No existen vuelos cerrados. La solución de proa de barco reproduce soluciones conocidas de la arquitectura tradicional, pero en los otros casos se reforzaba la esquina con un balcón de madera.

Composición regular de huecos, respetando las líneas en cada planta.

Bajantes y canalones de chapa prelacada marrón.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno en planta baja.
Muro de carga de ladrillo de tejar con junta en cemento gris..
Dinteles de los huecos, canecillos y tablero de madera.
Barandillas y verjas de forja.
Canalones y bajantes de chapa prelacada marrón.

EPOCA

Años 2000

**7.-FACHADA ENTRAMADO DE MADERA Y LADRILLO****7.1.- Entramado resaltado****DESCRIPCION**

Fachada lisa de piedra en zócalo y planta baja, con una solución de entramado muy complejo de madera con relleno de ladrillo de tejar

Mampostería de piedra irregular con rejuntado hundido de mortero de cemento remarcando las piedras.

Aleros con vuelos de canecillos de madera

No existen vuelos cerrados,

Composición irregular de huecos, resaltando cada planta con diferentes soluciones de balcones y ventanas ajustándose al entramado de madera, aunque en la rehabilitación se ha abierto un hueco horizontal en fachada que rompe la continuidad de las tornapunta anulando su efecto rigidizador.

Canalones y bajantes metálicos en color marrón.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno en planta baja.
Entramado de madera en pies derechos y vigas con cuajado de ladrillo de tejar..
Canecillos y tablero de madera en aleros
Barandillas y verjas de forja.
Canalones y bajantes de zinc.

EPOCA

Años 1930-40 Rehabilitado 2000

**7.-FACHADA ENTRAMADO DE MADERA Y LADRILLO****7.2.- Entramado resaltado diferencia bajo cubierta rehabilitado****DESCRIPCION**

Fachada lisa similar a la anterior con un muro de piedra muy irregular en zócalo de planta baja, con una solución de entramado de madera con relleno de ladrillo en planta alta y sobrado

Mampostería de piedra irregular con un acabado muy rústico en la formación de los huecos de planta baja.

Aleros con vuelos de canecillos de madera

No existen vuelos cerrados,

Composición irregular de huecos, encajados entre los pies derechos del entramado.

En la vivienda de la izquierda se ha mantenido en enfoscado que debía ocultar el entramado en ambas fachadas.

Canalones y bajantes de zinc, con un trazado de la bajante muy confuso.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno en planta baja.
Entramado de madera en pies derechos y vigas con cuajado de ladrillo de tejar..
Canecillos y tablero de madera en aleros
Bajantes y canalones de zinc.

EPOCA

Años 1930-40 Rehabilitado 2000

**7.-FACHADA ENTRAMADO DE MADERA Y LADRILLO****7.3.- Entramado tradicional rehabilitado****DESCRIPCION**

Fachada rehabilitada lisa de piedra irregular con solución uniforme en toda la fachada, sin resaltar las esquinas. Posiblemente se enfoscara inicialmente con morteros a la cal.

Planta superior de entramado de madera con cuajado de ladrillo antiguo. Se ha tratado con un barniz incoloro mezclado con polvo del mismo ladrillo unificando el color anaranjado del mismo con las juntas de mortero de cemento. Se conserva en entramado tradicional con varias tornapuntas que arriostran el pie derecho central, que recibe la carga de la viga de cumbrera que vuela en la formación del alero

No existen vuelos cerrados, ni abiertos.

Los cargaderos de madera, así como en los vuelos de aleros.

No existe ordenación de huecos ni gradación de tamaños por plantas.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito rodado con.

Vigas de madera en cargaderos y rollos en vuelos de aleros

Cuajado de ladrillo antiguo.

Canalones y bajantes de zinc.

EPOCA

Años 1920-30 Rehabilitado 1995

**7.-FACHADA ENTRAMADO DE MADERA Y LADRILLO****7.4.- Solucion moderna****DESCRIPCION**

Fachada lisa de muro de carga de piedra irregular con recercados de esquinas y dinteles de piedras irregulares de gran tamaño.

Las plantas altas tratan de reproducir el entramado tradicional superponiendo al muro de cerramiento tablas que imitan a los pies derechos y tornapuntas. El cuajado en la misma fachada combina el enfoscado y el ladrillo de tejar, con mortero blanco.

No existen vuelos cerrados, ni abiertos.

No existe una composición de huecos, careciendo de los mismos en la planta bajo cubierta lo que se traduce en unos amplios paños ciegos no tradicionales, ya que siempre se disponen al menos pequeñas ventanas para la ventilación y secado.

Los cargaderos de los huecos son de madera, así como en los vuelos de aleros.

Bajantes y canalones de chapa prelacada.

MATERIALES

Mampostería de piedra irregular de granito con piezas más labradas en esquinas y dinteles..

Muros de carga de ladrillo con falsas vigas de estructura tradicional madera en cargaderos y rollos en vuelos de aleros

Canalones y bajantes de chapa prelacada.

EPOCA

Años 2005

**8.-FACHADA VUELO ENTRAMADO DE MADERA Y LADRILLO****8.1.- Entramado vuelo tradicional****DESCRIPCION**

Fachada bastante deteriorada pero que se recoge como ejemplo de la arquitectura tradicional. Con un ligero vuelo de ancho irregular de la planta alta.

Planta baja de piedra pequeña con recercado de la puerta con ladrillo y dintel de madera.

El entramado de las plantas superiores de ladrillo antiguo dejan ver el enfoscado que en su día ocultaba la estructura de madera.

Composición irregular de huecos, resaltando cada planta con diferentes soluciones de balcones y ventanas.

Alero muy deteriorado de canes y tabla de madera .

Carece en la actualidad de canalones.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno en planta baja cxon refuerzos de ladrillo en las jambas del hueco..
Entramado de madera en pies derechos y vigas, con ladrillo antiguo
Canecillos y tablero de madera en aleros

EPOCA

Años 1920-30

**8.-FACHADA VUELO ENTRAMADO DE MADERA Y LADRILLO****8.2.- Entramado rehabilitado****DESCRIPCION**

Dos fachadas colindantes que se han rehabilitado de maera diferente aunque conservado la estructura de entramado de madera tradicional.

Planta baja de muro de piedra irregular, sin jambas y con un dintel ligero de tabla tumbada.

La planta alta conserva la madera original la fachada de la izquierda, mientras que la de la derecha está renovada.

El cuajado en ambos casos es de ladrillo revestido en la fachada de la izquierda y ladrillo antiguo reutilizado a la derecha.

Aleros con vuelos de canecillos de madera

Composición irregular de huecos, resaltando cada planta con diferentes soluciones de balcones y ventanas.

Barandillas metálicas muy simples .

Canalones y bajantes de zinc.

MATERIALES

Mampostería de piedra granito del terreno en planta baja.
Entramado de madera en pies derechos y vigas. Cuajado de ladrillo
Canecillos y tablero de madera en aleros
Barandillas y verjas de forja.

EPOCA

Rehabilitación años 2010

**8.-FACHADA VUELO ENTRAMADO DE MADERA Y LADRILLO****8.2.- Reposicion moderna****DESCRIPCION**

Fachada con vuelo de la planta alta y retranqueo del bajo cubierta.

Esta solución del bajo cubierta retranqueado no es ajena a la arquitectura de la zona.

No obstante la utilización de un zócalo de piedra con ladrillo de tejar en planta baja y la solución de un falso entramado de madera con relleno de ladrillo en planta alta produce una confusión estructural.

Chapado de piedra irregular en el zócalo.

Aleros con vuelos de canecillos de madera

Composición irregular de huecos, resaltando la ventana de dimensiones mas horizontales no se ajustan al sistema de huecos tradicional.

Bajantes y canalones de chapa prelacada.

MATERIALES

Chapado a de piedra de resuelo en zócalo de planta baja.
Muros de carga de ladrillo de tejar con un entramado de madera sobrepuesto.
Canecillos y tablero de madera en aleros
Canalones y bajantes de chapa. Color marrón.

EPOCA

Años 2005





A continuación se adjunta un cuadro resumen de las características de volumen, recercados, composición, aleros y materiales mas importantes de cada topología estudiada anteriormente.

1. FACHADA PIEDRA		
	VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> - Compacto sin vuelos - Posible vuelo balcones de hierro
	RECERCADOS	<ul style="list-style-type: none"> - Recercados de huecos con sillería, ladrillo o enfoscado y pintado. - Esquinas de sillería
	COMPOSICION HUECOS	<ul style="list-style-type: none"> - Ventanas manteniendo simetría - Diferenciación por plantas, diferente P:Baja
	ALEROS	<ul style="list-style-type: none"> - Poco vuelo. - Pueden ser de canecillos de piedra - Canalones de zinc
	MATERIALES	<ul style="list-style-type: none"> - Piedra de granito de mampostería vista en edificios de viviendas rejuntadas con mortero de cemento y llagueado resaltado. - Piedra metamórfica sin llaga en edificaciones complementarias.

2. FACHADA LISA		
	VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> - Compacto sin vuelos - Posible vuelo balcones cortos de hierro
	RECERCADOS	<ul style="list-style-type: none"> - Recercados de ventanas diferente color - Esquinas marcadas en el enfoscado y otro color - Zócalos colores oscuros.
	COMPOSICION HUECOS	<ul style="list-style-type: none"> - Ventanas manteniendo simetría - Diferente la P:Baja
	ALEROS	<ul style="list-style-type: none"> - Pequeños aleros - Canalones de zinc
	MATERIALES	<ul style="list-style-type: none"> - Enfoscado predominantemente blanco, con alguna solución en colores ocre y enmarcados en color blanco.



3. ENTRAMADO DE MADERA ENFOSCADO Sin vuelo	
	VOLUMEN
	<ul style="list-style-type: none"> - Compacto sin vuelos - Mucha variedad de entramados con pies derechos y tornapuntas.
	RECERCADOS
	<ul style="list-style-type: none"> - Recercados de ventanas aprovechando los pies derechos del entramado de madera, con dinteles del mismo material. - Zócalos colores oscuros.
	COMPOSICION HUECOS
	<ul style="list-style-type: none"> - Ventanas irregulares de forma y disposición - Diferente la P:Baja - Puertas halconeras sin vuelo
	ALEROS
	<ul style="list-style-type: none"> - Aleros con vuelos importantes - Canales de zinc
	MATERIALES
	<ul style="list-style-type: none"> - Enfoscado predominantemente blanco. - El entramado de madera puede quedar oculto bajo el encalado o estar visto resaltado en la fachada.

4. ENTRAMADO DE MADERA ENFOSCADO Con vuelo	
	VOLUMEN
	<ul style="list-style-type: none"> - Vuelos con canecillos de madera de gran sección sin labrar. El vuelo único sin escalonar la p.bajo cubierta o sobrado. - Galerías cerradas a los lados con fondo aprovechado la diferencia de ancho del muro de planta baja respecto del entramado ligero.
	RECERCADOS
	<ul style="list-style-type: none"> - Recercados de ventanas aprovechando los pies derechos del entramado de madera, con dinteles del mismo material. - Zócalos colores oscuros o piedra vista.
	COMPOSICION HUECOS
	<ul style="list-style-type: none"> - Ventanas irregulares de forma y disposición - Diferente la P:Baja con puerta entrada y pequeña ventana
	ALEROS
	<ul style="list-style-type: none"> - Aleros con vuelos importantes en madera. - Canales de zinc
	MATERIALES
	<ul style="list-style-type: none"> - Enfoscado blanco, con la estructura de madera vista de los vuelos resaltada aunque se enfosque el resto de la fachada. - Planta baja de mampostería de piedra vista o enfoscada. - Barandillas de tabla recortada
	SECADERO
	<ul style="list-style-type: none"> -Entramado de madera sin cerrar en fachada, laterales entablados. - No sobresale del vuelo de planta primera, aprovechando la profundidad del cierre posterior retrasado.

**5. FACHADA ESGRAFIADA**

Elementos únicos, a conservar pero no repetibles como modelo tipológico.

**VOLUMEN**

- Generalmente compacto aunque hay casos con vuelos.

RECERCADOS

- Recercados de ventanas diferente color con soluciones geométricas y colores contrastados
- Esquinas resaltadas de manera similar, aunque con variedad de soluciones dentro de la misma fachada.
- Zócalos colores oscuros.

COMPOSICION HUECOS

- Generalmente las ventanas mantienen la simetría
- Diferente la P:Baja

ALEROS

- Aleros de madera
- Canalones de zinc

MATERIALES

- El revoco reproduce los elementos significativos de recercado de huecos de puerta y balcón, y despiece de sillería en las esquinas, utilizando colores de fuerte contraste

6. FACHADA LISA DE LADRILLO

Solución hipológica moderna muy reducida

**VOLUMEN**

- Compacto sin vuelos
- Posible vuelo balcones cortos de hierro

RECERCADOS

- Dinteles de ventanas diferente material y color
- Zócalos de piedra vista

COMPOSICION HUECOS

- Ventanas manteniendo simetría
- Diferente la P:Baja

ALEROS

- Pequeños aleros
- Canalones de zinc

MATERIALES

- Ladrillo de tejar moderno.

**7. ENTRAMADO DE MADERA LADRILLO****Sin vuelo**

	VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> - Compacto sin vuelos - La estructura de piedra y entramado de madera cuajado de ladrillo normalmente recuperado
	RECERCADOS	<ul style="list-style-type: none"> - Recercados de ventanas aprovechando los pies derechos del entramado de madera, con dinteles del mismo material. - Zócalos colores oscuros.
	COMPOSICION HUECOS	<ul style="list-style-type: none"> - Generalmente las ventanas muy irregulares de tamaño y disposición sobre todo en las soluciones de entramado con tornapuntas - Diferente la P:Baja en mampostería de piedra
	ALEROS	<ul style="list-style-type: none"> - Aleros de madera - Canales de zinc
	MATERIALES	<ul style="list-style-type: none"> -Ladrillo macizo de tejar recuperados

8. VUELO ENTRAMADO DE MADERA LADRILLO**Solucion tipologica moderna muy reducida**

	VOLUMEN	<ul style="list-style-type: none"> - Vuelos con canecillos de madera de gran sección sin labrar. Vuelo único sin escalonar la p.bajo cubierta o sobrado que puede ir rehundido - Galerías cerradas a los lados.
	RECERCADOS	<ul style="list-style-type: none"> - Recercados de ventanas aprovechando el entramado de madera, con dinteles del mismo material. - Zócalos colores oscuros o piedra vista.
	COMPOSICION HUECOS	<ul style="list-style-type: none"> - Ventanas irregulares de forma y disposición - Diferente la P:Baja con puerta entrada y pequeña ventana
	ALEROS	<ul style="list-style-type: none"> - Aleros con vuelos importantes en madera. - Canales de zinc
	MATERIALES	<ul style="list-style-type: none"> -Ladrillo macizo de tejar, con la estructura de madera vista. - Planta baja de mampostería de piedra vista.