

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS
URBANISTICAS MUNICIPALES**

PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO

GUISANDO (AVILA)



NORMATIVA URBANISTICA



GUISANDO

Promotor

EXCMO. AYUNTAMIENTO

Arquitecto

JESUS ROMAN SERRANO



NORMATIVA URBANISTICA.

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.

CAPÍTULO 1.

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 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.



Artículo 2. Objeto y finalidad

Esta Modificación Puntual de las NUM tiene por objeto establecer la ordenación detallada para todo el ámbito del Conjunto Histórico de Guisando declarado inicialmente en el año 1976 y posteriormente recogido en la redacción de las Normas Urbanísticas vigentes, en coherencia con lo establecido en la ordenación urbanística general del municipio.

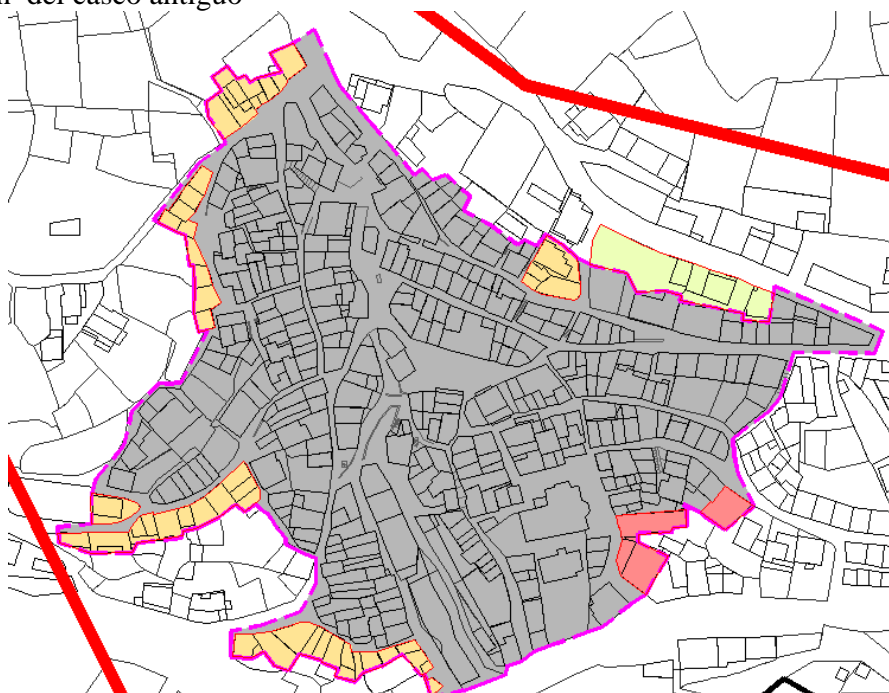
En esta Modificación Puntual se definen tres zonas dentro del ámbito del Conjunto Histórico de Guisando:

CASCO ANTIGUO donde se adoptarán unas medidas especiales de protección, que sustituirán a las determinadas en las NUM vigentes. En el extremo noreste del casco (zona señalada en verde en el plano) algunas parcelas pasan a la ordenanza de Extensión grado 1º, ya que se considera que no son actuales y no especialmente protegibles

ZONA DE ENSANCHE y 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, sin tener algún valor apreciable. Hay algunas parcelas de la ordenanza de Extensión (zona señalada en marrón en el plano) que pasan a incluirse dentro del Casco Protegido, y cuatro parcelas de Ensanche que también se incluye dentro del Casco Protegido (zona en color rojo en el plano)

ZONA DE SUELO URBANIZABLE Y RÚSTICO, donde se aplicarán las condiciones que determine el correspondiente Plan Parcial en el suelo urbanizable y las condiciones del suelo rustico común en el resto.

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





Artículo 3.

Ámbito y vigencia

1. La presente Normativa reguladora es de aplicación en el ámbito del núcleo antiguo del Conjunto Histórico de Guisando, manteniendo para el resto del suelo la normativa general de las NUM vigentes, definido en el plano de ordenación.

2. La vigencia de las Normas Urbanísticas Municipales Modificadas es indefinida. Estará vigente en tanto no se apruebe definitivamente una futura revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de suspensiones de licencias.

Artículo 4.

Relación con la ordenación urbanística general de Guisando

Las determinaciones de ordenación general establecidas en las vigentes Normas Urbanísticas Municipales de Guisando dentro del ámbito del Conjunto Histórico son de obligado cumplimiento.

Las determinaciones de ordenación detallada de tales Normas tienen carácter indicativo frente a las determinaciones fijadas en la presente Modificación Puntual, en la zona del casco antiguo, ya que en la zona de suelo urbano de extensión, suelo urbanizable y suelo rústico siguen siendo de obligado cumplimiento.

Artículo 5.

Clasificación del suelo.

La superficie incluida en el ámbito de la presente Modificación Puntual siguen manteniendo la clase de suelo inicial. El Casco antiguo y la zona de ensanches pertenecen a la clase de suelo urbano consolidado, mientras se mantiene los suelos urbanizables y el suelo rústico incluidos en el perímetro del Conjunto Histórico de Guisando

Artículo 6.

Documentos

1. Esta Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales correspondiente a la especial de protección del Conjunto Histórico de Guisando está integrado por los siguientes documentos:

- 1.- Memoria
- 2.- Catálogo
- 3.- Normativa
- 4.- Planos de Información
- 5.- Plano de ordenación.

**Artículo 7.****Interpretación y ajuste de las determinaciones**

1. Si hubiese imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas prevalecerán, como criterios de interpretación, aquellos más favorables a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del medio ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana.

2. En caso de discrepancia, y siempre que no pueda deducirse claramente del contexto cuál es el documento erróneo, prevalecerán:

a) Las condiciones de parcelaciones, alturas, volúmenes y niveles de protección se aplican sobre cada parcela y edificio real, prevaleciendo esta realidad sobre el plano de la parcelación catastral, ya que éste puede presentar errores en un caserío tan intrincado como es el de Guisando.

b) los textos escritos sobre los documentos gráficos

c) los planos de menor escala sobre los de otra mayor;

d) las determinaciones de protección contenidas en el Catálogo sobre el resto de los documentos.

.



CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES

Artículo 8.

Condiciones de la parcela

1. La ordenación pormenorizada de la presente Modificación Puntual de las NUM se organiza a partir del parcelario existente, que sólo podrá modificarse de acuerdo con lo expresado en los puntos siguientes.

2. Únicamente son segregables o agregables las parcelas que expresamente se indican en el plano de Ordenación O-1

3. En el caso de parcelas agregables, en el Plano de Ordenación O-1 se indica expresamente a qué parcelas podría sumarse cada una de ellas, dando opción en varias alternativas. Una vez que se ha producido una agrupación las otras alternativas quedan descartadas.

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 las fachadas de cada una de las edificaciones existentes se mantendrá, así como se conservarán los elementos estructurales independientes. De esta manera se evitará modificar la imagen urbana de mosaico de pequeñas fachadas muy diferenciadas.

4. En el caso de parcelas segregables, en el mismo documento se indica, si solo se permite la segregación de >25 m² para agrupar con una parcela muy pequeña colindante, para mejorar sus condiciones de habitabilidad o se permite su segregación (cumpliendo las condiciones de parcela mínima de las NUM vigentes = 80,00 m²). pero conservando la ocupación de la edificación actual así como el jardín libre incluidos dentro del perímetro de protección del casco antiguo.

5. Se autoriza la edificación en todas las parcelas existentes el día de la aprobación inicial de la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales. La parcela para considerarse existente, tanto en forma como en superficie, tendrá que cumplir alguno de los siguientes apartados:

- 1.- Recogida en el Catastro de Urbana
- 2.- Existencia de Escritura Pública.
3. – Existencia de un documento privado y se haya pagado algún impuesto referente a él, como puede ser el de transmisiones patrimoniales
- 4.- Cuando tuviese Licencia de Parcelación aprobada.



5.- Cuando la parcela viniese señalada, en plano y con determinación de superficie, en un proyecto de edificación al que se haya concedido Licencia de Obras.

Artículo 9.

Alineaciones de la parcela

1. En principio se mantienen las alineaciones de las parcelas existentes.
2. Se admiten ajustes respecto a las líneas que figuran en el Plano de ordenación (en el que es posible que en algún punto no se acomode la alineación dibujada fielmente a la realidad), siempre que no modifique el sentido de la ordenación planteada.
3. También se admiten pequeños ajustes geométricos parciales de las alineaciones, siempre que no supongan merma de suelo público, ni de las condiciones de la calle (su anchura, o alguna de las características positivas expresadas en la memoria), ni el incumplimiento de lo expresamente determinado en el plano (cotas, o líneas de composición), ni afecte a la calidad del paisaje urbano (cuando las irregularidades son un valor).

Artículo 10.

Rasantes de la parcela

1. En general se tomará como rasante el perfil consolidado de las aceras existentes, a pie de parcela, en el momento de aprobación inicial de la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas Municipales.
2. Para las calles pavimentadas que no cuenten con aceras se tomará como rasante el eje de la calle.

Artículo 11.

Retranqueos.

1. Excepto en las parcelas con “edificios conservados”, donde la edificación depende de las características y posición de dichos los inmuebles a conservar, en las demás parcelas las edificaciones se adosarán obligatoriamente a la fachada, salvo que la edificación a la que sustituya tuviera un jardín delantero.
2. Las nuevas edificaciones también deberán adosarse a los linderos laterales por lo menos en los 5,0 m primeros. Excepto que el colindante posea un jardín lateral consolidado, donde se permite reproducir un jardín similar.



El caso de parcelas con frente superior a 12 m., podrá optarse por no ocupar todo el frente con la edificación; pero debiendo, en tal caso, adosarse al menos a uno de los linderos laterales de la parcela.

3.- Las edificaciones pueden separarse del lindero de fondo para la obtención de luces, con los límites de las condiciones del Código Técnico y del Código Civil.

Artículo 12.

Ocupación.

1.- Dentro del Casco Antiguo no se limita la ocupación, sin perjuicio de las determinaciones de catalogación que correspondan donde las superficies no edificadas se tratarán como “patio” o “jardín privado”, indiferentemente.

2.- En el plano O-1 se señalan expresamente las parcelas que pueden segregarse pero conservando la ocupación de la edificación actual así como el jardín libre incluidos dentro del perímetro de protección del casco antiguo.

Artículo 13.

Altura máxima

1. En cada parcela sólo puede edificarse un volumen que cumpla con las prescripciones sobre altura máxima y con el resto de condiciones expresadas en la presente normativa.

2. Para las edificaciones que están en contacto con la calle, la altura máxima es la indicada en plano O-2a, medida en metros desde la rasante. Esa altura incluye todos los elementos de la fachada, y se expresa en metros.

3.- Para las edificaciones que den fachada al canal protegido, la altura máxima es la existente o 6,50 m medidos desde el nivel del terreno actual que debe contenerse respecto del canal con un muro de mampostería.

4. Para las zonas interiores, de patio o jardín privado, la superficie de referencia (la base o rasante desde la cual se mide la altura máxima) se forma a partir de las líneas de contacto con las demás zonas, con la misma cota que corresponda a cada una de estas zonas en la calle.

5. En caso de parcelas con frentes a dos calles con distinta rasante o cuando, en ausencia de aquella, exista diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará midiendo en calle superior hasta el centro de la parcela y desde allí se trazará la envolvente de la edificación uniendo ese punto con la altura máxima de la calle de cota inferior o en su caso la rasante del terreno



6. Por encima de la cubierta sólo podrán disponerse los siguientes elementos: chimeneas, antenas y otras instalaciones de servicios o para la seguridad. Las chimeneas que sobresalgan por encima de la cubierta deberán revestirse con materiales de acabado similares a los permitidos para la fachada. Se exige la conservación de los modelos tradicionales existentes de chimeneas en la misma parcela o en el entorno tanto en dimensiones como en tratamiento de materiales y cubrición..

Respecto a los otros elementos emergentes (instalaciones), se debe tender a colocarlos en el faldón posterior, que vierte a patio, siempre que ello sea posible.

7. Las buhardillas, troneras o similares, deberán cumplir las condiciones siguientes para evitar la excesiva proliferación y visibilidad de huecos en las cubiertas, la separación del paramento de los mismos en relación con la alineación de fachada no será inferior a 1 m. Asimismo, la separación entre ellos será, como mínimo, de 3 m. y el ancho de cada uno no superará 1,25 m.

8. Sólo podrán instalarse paneles de energía solar si se garantiza que “no sean vistos desde ningún punto del espacio público”.

9. Por debajo del volumen máximo edificable, cuando en la zona correspondiente se admita la cubierta inclinada (cuya pendiente nunca tendrá más de 40%), se permite destinar el espacio bajo cubierta a cualquiera de los usos admitidos en esa zona.

Concretamente, se admite el uso de vivienda en este espacio bajo cubierta o sobrado, si bien nunca se podrá superar en ninguno de sus puntos la altura de 3,5 m. medidos perpendicularmente sobre el plano de forjado de techo de la última planta hasta la altura superior de la línea de cumbrera o del caballete (medida tomada interiormente).

Artículo 14.

Altura de pisos.

1. La altura libre interior mínima (es decir, la distancia vertical medida entre suelo y techo) es, en todos los casos, de 2,50 metros, pudiendo ser de 2,20 m. en dependencias de servicios y en general en todas las piezas no vivideras y cocina.

Podrá reducirse hasta la altura previamente existente cuando se trate de la rehabilitación de una edificación tradicional, permitiéndose plantear la reconstrucción de la misma (con elevación de los forjados) si la altura libre de las estancias vivideras es menor 2,30 m de altura. En cuyo caso se podrá elevar hasta los 2,5 m de altura.

Así mismo se podrá permitir la elevación del techo de planta baja si simultáneamente se eleva el suelo de la misma para evitar situaciones de accesos semienterrados.



Artículo 15

Patios

Los patios interiores (patios de luces) tendrán que superar las dimensiones mínimas para que sean efectivos para las estancias que deban iluminar y ventilar: el lado menor será al menos de 3 m. de longitud y la superficie mínima del patio será de 9 m². En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H. y se fija un mínimo de 2 metros para luces rectas. Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo. Se permiten patios interiores mancomunados previo acuerdo de los colindantes debidamente registrado

No se permitirá reducir la superficie mínima de estos patios con galerías, terrazas en voladizo, ni salientes de ningún tipo.

Artículo 16.

Superficie edificable en cada parcela.

1. En principio la edificabilidad de cada parcela será la suma de las superficies existentes de cada una de las zonas de que se compone.

2 En los supuestos de parcelas donde se permite la elevación de planta o solares sin edificar se podrá adoptar el más favorable de los dos valores siguientes: la resultante de un fondo máximo edificable de 15 m. a partir de la planta primera, (permitiéndose una ocupación del 100% en planta baja o aplicar el siguiente coeficiente:

Número de plantas	Coeficiente edificabilidad
Edificio de 2 plantas	1,8 m ² /m ²
Edificio de 2 plantas y aprovechamiento bajo cubierta	2,2 m ² /m ²
Edificio de 3 plantas	2,6 m ² /m ²

Artículo 17.

Elementos a conservar.

1. Además de las condiciones de conservación definidas para las parcelas y las edificaciones catalogadas, se han de conservar otros elementos, también catalogados, que deberán incorporarse, en su caso, a las nuevas edificaciones.

Los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico artístico, declarados de forma genérica Bienes de Interés Cultural (BIC) deben mantener obligatoriamente su localización actual, excepto en casos excepcionales, debidamente documentados, en que se pueda autorizar su traslado, con el único fin de reintegrarlos a su ubicación original.



Cualquier actuación que se realicen en ellos requerirá la Autorización previa de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Avila, por ser BIC tal como se establece en el artículo 36 de la Ley 12/2002 de Patrimonio Cultural de Castilla y León.

2. La nueva edificación, o la remodelación de la existente, debe ser coherente (histórica y estéticamente) con los elementos conservados. Por lo tanto los elementos estructurales tales como entramados de madera, forjados de madera, cubiertas de madera, aleros de madera y chimeneas deberán mantenerse. En el caso de que fuera necesario sustituirlos lo serán justificadamente y por otros de iguales características constructivas, evitando las imitaciones de elementos superpuestos sin ninguna función estructural.

3. Las instalaciones de publicidad, conducciones de infraestructuras, o elementos similares, se deben disponer de forma que no menoscaben la apreciación del bien, ni puedan comprometer su conservación.

4. Las actuaciones sobre estos elementos son las señaladas en los niveles de protección de elementos singulares (cuando formen parte de otros inmuebles) o integral, (si el elemento es aislado). En este último caso las actuaciones deberán extenderse también a la adecuación del entorno próximo, como espacio libre de uso público, con el fin de preservar la adecuada contemplación del bien.

Artículo 18.

Otras condiciones generales

Condiciones de accesibilidad

1. El acceso a las parcelas y las viviendas se hará siempre desde una vía pública o un espacio libre público, tratando de cumplir las condiciones que exige la legislación sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, ya que dadas las especiales características topográficas del núcleo urbano de Guisando existen accesos con fuertes desniveles o con servidumbres de paso a través de otras parcelas.

2. Para los edificios de usos colectivos (equipamientos) existentes se realizarán las pertinentes modificaciones, tanto exteriores como interiores, para adecuarse a las exigencias de la legislación sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

3. Los accesos a los garajes deberán construirse de forma que siempre se garantice un espacio previo a la rampa de acceso, si la hubiera, con una longitud de 5 metros, sin invadir ningún espacio público (acera, espacio libre o calzada). Este espacio podrá tener como máximo una pendiente de un 6% y podrá estar situado dentro o fuera de la edificación.



Ornato de las instalaciones en fachada

4. Ninguna instalación de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o cualquier otra clase podrá sobresalir del paramento exterior de fachada. Deberán situarse de manera que no perjudiquen la composición de la misma ni resulten visibles desde la vía pública y sus desagües serán conducidos al interior del edificio. Sólo la canalización de agua de lluvia, podrá instalarse por el exterior, siempre que guarde relación en su material y color con el resto de la fachada (cobre, zinc o tuberías coloreadas, nunca materiales brillantes, color aluminio ni grises plásticos, ni blancas).

5. Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada, salvo casos justificados por imposibilidad material de otra solución.

6. Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que necesite cableado, se ubicarán enterradas en el caso de ser instalación nueva y en todas las calles de nueva urbanización (parcial o total) o remodelación de las existentes

Si fuera absolutamente necesaria su instalación exterior, esta será objeto de Proyecto detallado, en el que se plantearán las medidas de ocultamiento o disimulo para la instalación. Igualmente, las antenas de televisión y radio, pantallas de recepción, antenas parabólicas o dispositivos similares se situarán en lugares en los que no perjudiquen la imagen urbana o de conjunto; como pueden ser la fachada o faldón de cubierta traseros y siempre en las zonas de menor impacto visual; debiendo contar, en todo caso, con la correspondiente licencia municipal.

7. Salida de humos. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se admitirá la salida de humos procedentes de aparatos de circuito estanco en aquellos edificios donde previa justificación se demuestre que no es posible la instalación de chimeneas.

Condiciones para banderolas y rótulos

8. En planta baja, hasta la línea inferior del dintel del hueco de primera planta, se autoriza la colocación de rótulos, anuncios, placas o banderolas de locales comerciales. Para ello se deberá solicitar autorización al Ayuntamiento y presentar una representación gráfica del total de la fachada en la que se documenten, dimensión, forma, color, material, sistema de anclaje, posición e impacto en la edificación. Podrán ser placas ancladas al muro y separadas del mismo no más de 5 cm.

Los materiales posibles a utilizar, solos o combinados entre ellos, podrán elegirse de entre los siguientes: madera natural barnizada o pintada, chapa metálica esmaltada o lacada, vidrio, metacrilato, piedra, bronce, latón, hierro forjado u otros materiales acordes con el



edificio y el entorno inmediato. Para las banderolas se podrán utilizar además telas y cueros.

Se prohíben explícitamente otros materiales plásticos, el aluminio en su color natural o acabados metalizados brillantes. También se prohíben los rótulos luminosos exteriores.

9. La altura mínima de cualquiera de estos elementos sobre la rasante de la acera será de 2,50 m. Ninguno de ellos podrá sobresalir más de 0,30 metros sobre el paño de fachada.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE CADA ZONA

Artículo 19.

Tipos de actuación

Tipos de actuaciones

En función de lo señalado en los distintos niveles de protección y en las fichas del catálogo, se definen las siguientes actuaciones: conservación, consolidación, restauración, rehabilitación y reconstrucción o reposición.

Actuaciones de Conservación

1. Obras de mero mantenimiento periódico de los elementos o sus partes, y que no se justifican por su deterioro, sino para evitarlo. Estas obras tenderán a mantener el ornato, la higiene y al durabilidad de la edificación, tales como pinturas, revocos, retejados, arreglo de canalones y bajantes, y otras similares

Actuaciones de Consolidación

2. Son las obras dirigidas a la recuperación, refuerzo y reparación de las estructuras existentes, con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio, encuadradas dentro del deber de conservación y destinadas fundamentalmente a garantizar las condiciones de seguridad, a la vez que salubridad y ornato, sin alterar las características formales y funcionales. Son actuaciones encaminadas a garantizar la seguridad estructural, manteniendo en cualquier caso los elementos de cerramiento que definen el volumen y forma del edificio, especificados en el artículo 17.



3. Las actuaciones de consolidación podrán comportar obras de sustitución parcial de elementos estructurales y de forjados, así como la sustitución o modificación de elementos determinantes de la organización tipológica, como escaleras o patios.

Actuaciones de Restauración

4. Se entiende por restauración la actuación realizada en un edificio de especial valor arquitectónico o histórico, con la finalidad general de conservar lo existente o restituir las características tipológicas y arquitectónicas originarias del mismo, con la recuperación de los elementos señalados en el artículo 17.

5. Las obras se deriven del deterioro del edificio implican la recuperación, documentalmente justificada, de sus formas, materiales y sistema constructivo, incluso con la sustitución de partes irremediablemente perdidas, nunca en su totalidad.

6. Las actuaciones de recuperación de las características arquitectónicas y formales originarias del conjunto inmobiliario, incluyen operaciones como restitución de elementos ornamentales, de carpintería o cerrajería que hubiesen sido sustituidos por otros disconformes con el elemento original, supresión de elementos incongruentes con el conjunto del edificio, recomposición de huecos, etc

7. En las actuaciones de restauración, en el caso de carencia o insuficiencia de información y documentación sobre partes o elementos desaparecidos, o en caso de alteraciones irreversibles, se recomienda evitar actuaciones de carácter analógico y desarrollar las obras con criterios de integración y coherencia formal, pero con diseño diferenciado.

8. En las actuaciones de restauración se admitirá la realización de obras de adecuación funcional de instalaciones, o de accesibilidad o protección contra incendios, u otras relativas a Normativa Técnica exigidas para el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el edificio.

.

Actuaciones de Rehabilitación

9. Se entiende por rehabilitación la actuación efectuada en un edificio que presente unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, por su estado de deterioro, sus deficiencias funcionales y su distribución interior, y que tenga por finalidad su adecuación para su uso a través de la ejecución de obras que supongan la conservación mayoritaria o integral de la configuración arquitectónica y disposición estructural originaria. Deben recuperarse los elementos señalados en el artículo 17.

10. Las obras derivadas de la inadecuación funcional no implican la destrucción de sus rasgos conceptuales conservando su forma, materiales y sistema constructivo, aunque se



produzca la reforma de parte del edificio. La justificación se llevará a cabo sobre partes de valor inferior, nunca sobre la totalidad, con elementos de libre diseño

11.- Las actuaciones de rehabilitación de la fachada supondrá la conservación de la configuración tipológica de la misma.

12. Las actuaciones de rehabilitación, incidentes en los espacios interiores del edificio, podrán suponer la redistribución de los mismos, siempre que conserven los elementos determinantes de su configuración tipológica.

Actuaciones de obra nueva, reposición y reconstrucción

13. La obra nueva se refiere a actuaciones obre solares nunca construidos, con total libertad de diseño, como obras singulares de vivienda o de otros usos compatibles que, siendo de arquitectura moderna y abierta a la máxima creatividad, sea coherente con el paisaje urbano en que se enclava y respete a las edificaciones colindantes.

14. Las obras de reposición son las derivadas de un cambio de uso de un bien o de sus partes, o del estado actual del inmueble sin valor arquitectónico ni ambiental, lo que permite la sustitución total del inmueble. Se exige que las nuevas obras de reposición respeten las condiciones de alturas, composición de huecos, respeto de la autenticidad estructural de los elementos constructivos, empleo de materiales etc, de estas Normas.

15. Las actuaciones de reconstrucción suponen la reproducción de partes o de la totalidad de un edificio preexistente desaparecido, en el lugar que ocupaba originariamente, con criterios que garanticen su plena identidad estructural, constructiva y de imagen con respecto al elemento desaparecido. Esto solo será aplicable cuando se disponga de los materiales originales utilizables en la reconstrucción.

Artículo 20

Niveles de Protección

1. Los niveles de protección definidos para los inmuebles catalogados dentro del Conjunto histórico son los siguientes: integral, estructural, ambiental, de elementos singulares, de elementos etnológicos y arqueológicos.

2. Los niveles de protección recogidos en la presente Modificación Puntual de las NUM de Guisando para la mayoría de los inmuebles incluidos en el perímetro de Casco Antiguo son: protección con rehabilitación con los siguientes subgrupos: con elevación de cubierta, con conservación tipológica, con elevación y conservación tipológica y rehabilitación interior.



3. El resto de los edificios del casco antiguo podrán sustituirse, en su momento, por otros nuevos de diseño libre. Igualmente en los solares actuales se permite la nueva edificación.

NIVEL 1 de PROTECCION INTEGRAL de edificios catalogados.

4. Ambito.

A.- Monumentos y conjuntos declarados o incoados como BIC. Solo está incoado el Rollo en la calle del mismo nombre.

6	Cuz del Rollo	Calle del Rollo	Integral
---	---------------	-----------------	----------

B.- Edificaciones, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana. No se recoge ningún elemento en el catálogo de Guisando

C.- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación tradicional. No se recoge ningún espacio en el catálogo de Guisando

D.- Pavimentos y elementos significativos de valor histórico, en concreto se incluyen los escudos, emblemas, piedras heráldicas, rollos de justicia, cruces de término y piezas similares de interés histórico protegidos por el Decreto 71/1963 de 14 de marzo

5. Condiciones de actuación.

Las obras permitidas en el nivel de protección integral son las de conservación y restauración, y estarán encaminadas al mantenimiento de las características principales propias del edificio y de su uso.

- A.- Mantenimiento de los valores existentes.
- B.- Mantenimiento de usos compatibles con el edificio.
- C.- Conservación predominante
- D.- Restauración excepcional y justificada.
- E.- Consolidación y estabilidad.
- F.- Supresión de elementos extraños y no integrados.
- G.- Eliminación de tendidos eléctricos aéreos y publicidad.

NIVEL 2 DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL de edificios catalogados

6.Ambito

A.- Edificios, elementos y conjuntos singulares. En el catálogo se recogen tres puentes, todos ellos fuera del perímetro del Casco Antiguo.

1	Puente	Calle Travesía	Estructural
2	Puente	Calle del Rollo	Estructural
3	Desembocadura del Covacho y contrafuertes	Calle Travesía	Estructural



7. Condiciones de actuación.

Los tipos de actuaciones generales autorizadas en el nivel de protección estructural son: rehabilitación, restauración y conservación. No obstante, el Ayuntamiento, previo informe de técnico competente, podrá autorizar la realización de actuaciones de reconstrucción media o mayoritaria cuando se justificase el estado de ruina estructural del edificio o si fuese imprescindible para la organización funcional del nuevo uso.

- A.- Conservación o restauración de las partes que trascienden a espacios públicos y de las soluciones estructurales interiores.
- B.- Mejora de las condiciones de habitabilidad y utilización dirigida a una mejor conservación.
- C.- Obras interiores sin alterar la configuración estructural ni elementos significativos.
- D.- Reposición de elementos estructurales previa justificación.

NIVEL 3.- PROTECCION AMBIENTAL de edificios catalogados

8. Ambito

A.- Edificios que aislados o en su conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación y constantes tipológicas interesantes con valores arquitectónicos. En la actualidad están recogidos dentro del Perímetro del Casco Antiguo

12	Vivienda rehabilitada	Calle Majadilla 28	Ambiental
13	Vivienda rehabilitada	Calle Majadilla 26	Ambiental
14	Casa	Calle Iglesia 12	Ambiental
15	Conjunto de dos casas	Calle Iglesia 6 y 8	Ambiental
16	Casa	Calle del Llano 1	Ambiental
17	Casa rehabilitada	Calle del Llano	Ambiental
18	Casa en esquina	Calle de la Iglesia-Mercadillo	Ambiental
19	Casa	Calle Castañar 2	Ambiental
20	Casa	Calle de la Iglesia 1	Ambiental
21	Casa deteriorada	Calle Majadilla 10	Ambiental
22	Casa	Calle Majadilla 8	Ambiental
23	Casa con secadero	Calle del Rollo	Ambiental
24	Casa rehabilitada	Calle del Rollo	Ambiental
25	Casa con voladizo	Calle del Rollo 8	Ambiental
26	Casa rehabilitada	Calle del Rollo 15	Ambiental
27	Casa con balcón	Calle Altozano 1	Ambiental
28	3 casas en línea	Calle Barrero 2, 4 y 6	Ambiental
29	Casa	Calle Castañar 13	Ambiental
30	Casa con sobrado	Calle Castañar 15	Ambiental
31	Casa deteriorada	Calle Castañar 17	Ambiental
32	Dos viviendas con voladizo	Calle Castañar	Ambiental
33	Casa sobre muro contención mampostería	Calle Castañar	Ambiental
34	Casa con voladizo	Calle Llano 19	Ambiental
35	Tres casas en línea	Calle Parrones 4, 6 y 8	Ambiental
36	Casa con sobrado	Calle Parrones 51	Ambiental
37	Tres viviendas en línea	Calle Altozano 9, 11 y 13	Ambiental



38	Vivienda con voladizo	Plazuela de los Parrones 13	Ambiental
39	Casas con balcon rehabilitada	Calle de la Fuente Chica	Ambiental
40	Calle con voladizo y sobrado	Calle Canchuela 3	Ambiental
41	Casa con voladizo rehabilitada	Calle Canchuela 5	Ambiental
42	Casa con voladizo	Calle Canchuela 7	Ambiental
43	Casa del Pintor Martinez Vazquez	Calle de la Fuente Chica	Ambiental
44	Edificio	Calle Medico. F.Bartolome 11	Ambiental
45	Farmacia	Calle Canchuela 19	Ambiental
46	Casa con voladizo	Calle Canchuela 21	Ambiental
47	Edificio en gran altura	Calle Canchuela 16	Ambiental
48	Casa con hastial frontal	Plaza del Caudillo 15	Ambiental
49	Casa con balcon	Calle Mercadillo 1	Ambiental
50	Casa con balcon	Calle Mercadillo	Ambiental
51	Casa con voladizo	Calle Marcadillo 3	Ambiental

B.- Igual en áreas de calidad media o escasa o mal estado de conservación, pero presentando tipologías interesantes.

C.- Espacios de calidad urbana destacada. En la actualidad están recogidos dentro del Perímetro del Casco Antiguo

4	Fuente pública	Plaza de la Fuente	Ambiental
8	Puente sobre el Covacho	Calle de la Fuente	Ambiental
9	Puente sobre el Covacho y su cauce	Calle Llera	Ambiental
10	Cauce del Torrente Covacho	Cauce del Covacho	Ambiental

D.- En general todos los muros y taludes de contención de mampostería, así como las escaleras que permiten salvar los fuertes desniveles existentes dentro de la zona de casco urbano

9. Condiciones de actuación.

Se establecen los siguientes niveles en función de las características de cada inmueble.

3.1. PROTECCION AMBIENTAL CON CONSERVACIÓN DE ELEMENTOS TIPOLOGICOS

El nivel de protección ambiental se aplica a edificios en los que su fachada o fachadas caracterizan el paisaje urbano general, siendo estos elementos merecedores de protección urbanística. El carácter de la protección se dirige en estos edificios que requieren una actuación sobre la fachada, parte de sus elementos y composición, cubiertas y elementos visibles al exterior, con la eliminación de aquellos disconformes con el elemento original y supresión de elementos incongruentes con el conjunto del edificio,

A.- Conservación o restauración de los elementos que definen las constantes tipológicas, detalladas en las fichas correspondientes.



B.- Conservación del aspecto exterior (Fachadas y cubiertas), y mantenimiento de volúmenes de la época de la construcción principal.

C.- Obras de rehabilitación interiores hasta la renovación total (excepto elementos estructurales de valor), artículo 17.

3.2. PROTECCION AMBIENTAL CON REFORMA INTERIOR

Se aplica a aquellos edificios que mantienen una fachada en buen estado de conservación y solo requieren de actuaciones interiores.

A.- Conservación del aspecto exterior (Fachadas y cubiertas).

B.- Obras de rehabilitación de interiores hasta la renovación total (excepto elementos estructurales de valor), artículo 17.

NIVEL 4.- PROTECCION CON REHABILITACION

Ambito

Edificios que aislados sin un valor especial pero que en su conjunto conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.

Condiciones de actuación.

4.1. PROTECCION CON REHABILITACION ELEVACION DE CUBIERTA

La altura y volumen (número de plantas) deberán ajustarse a los planos de ordenación. Los nuevos forjados (si procede) que acometan a fachadas conservadas tendrán los mismos niveles que los precedentes, salvo que deben modificarse por aplicación del artículo 14; y las nuevas cubiertas que acometan a fachadas conservadas lo harán con la misma pendiente y solución constructiva que las precedentes

A.- Conservación de las fachadas permitiéndose la elevación de las cubiertas hasta la altura máxima señalada para cada parcela en la normativa. Se permite la Rehabilitación de la última planta para conectarse con la obra nueva

B.- Obras de rehabilitación de interiores hasta la renovación total (excepto elementos estructurales de valor) artículo 17.

4.2 PROTECCION CON REHABILITACION de CONSERVACION TIPOLOGICA

En el nivel de protección ambiental, en los casos de conservación, rehabilitación o reconstrucción parcial de fachadas, con la eliminación de aquellos elementos disconformes con el elemento original y supresión de elementos incongruentes con el conjunto del edificio. Las condiciones de edificación y usos serán las que se indican en los planos de ordenación o en las fichas correspondientes



A.- Conservación de las fachadas permitiéndose la rehabilitación total de la pudiendo eliminar los elementos extraños y no integrados.

B.- Obras de rehabilitación de interiores hasta la renovación total (excepto elementos estructurales de valor) artículo 17.

4.3 PROTECCION CON REHABILITACION de CONSERVACION TIPOLOGICA y ELEVACION DE CUBIERTA

En este nivel se combinan las dos actuaciones anteriores.

A.- Conservación de las fachadas permitiéndose la rehabilitación total de la misma pero sin demoler, pudiendo eliminar los elementos extraños y no integrados., así como la elevación de las cubiertas hasta la altura máxima señalada para cada parcela en la normativa.

B.- Obras de rehabilitación de interiores hasta la renovación total (excepto elementos estructurales de valor) artículo 17

4.4. PROTECCION CON REHABILITACION INTERIOR

A.- Obras de rehabilitación de interiores hasta la renovación total , sin afectar a la fachada y cubierta.

NIVEL 5.- SIN ESPECIAL PROTECCION

Ambito

A.- Edificios que aislados sin un valor especial, no presenten notables valores arquitectónicos.

B.- Edificios que exigen un cambio de uso, o del estado actual del inmueble en ruina permite la sustitución total del inmueble.

Si hay elementos de la edificación que reúna algún valor recogido en el artículo 17, se deben incorporar a la nueva edificación.

Condiciones de actuación.

A.- Obra nueva permitiéndose la elevación la altura máxima señalada para cada parcela en la normativa. Con diseño libre de la fachada, pero respetando materiales y composiciones verticales de huecos, y manteniendo una autenticidad estructural de los elementos constructivos establecidos en la Normativa.



FACHADAS

Artículo 20.

Composición de las fachadas

1. Las edificaciones del NIVEL 5 tendrán total libertad de diseño, siempre que se atengan a las condiciones tipológicas y estéticas fijadas tanto de forma general como particular por esta ordenanza.

2. Con carácter general, en los casos en que todavía se conserven elementos de fachada originales de las tipologías tradicionales, se permitirán las obras de sustitución, además de la rehabilitación o reestructuración, siempre que la nueva edificación reutilice los elementos propios de la arquitectura tradicional de la tierra: ladrillo, estructura de madera, mampostería, sillares, etc., para organizar la nueva fachada. Deben mantenerse los elementos recogidos en el artículo 17.

La fachada se diseñará, no necesariamente de forma semejante, pero sí con elementos, materiales y acabados que acompañen y enriquezcan la imagen del conjunto, esto es, ladrillo cara vista, enfoscados en blanco, piedra granito o metamórfica o combinaciones entre ellos.

3. Las fachadas se formalizarán a partir de ejes compositivos verticales y horizontales en función del frente de fachada y del número de plantas permitido y tomarán como referencia las condiciones de la normativa.

4. La composición de planta baja podrá ser diferente de la modulación de huecos de las plantas superiores. Igualmente por plantas, los huecos mantendrán una línea de dintel continua si la fachada es lisa con acabados en piedra y ladrillo, ya que si se utiliza el entramado de madera, es conveniente una libertad de huecos en disposición y tamaño, entre los pies derechos.

5. En caso de planta baja comercial o uso diferente al residencial, se prohíbe la modificación de la composición de fachada mediante materiales sobrepuestos o pinturas ajenas, el tratamiento de la fachada comercial utilizará los mismos materiales que el resto.

6. En la composición de la fachada se admite la diferenciación de un zócalo.

Artículo 21.

Huecos en las fachadas a calle

1. Los huecos de la edificación deberán respetar, en sus fachadas a calle, el tamaño y la composición del resto de edificaciones de la calle. La proporción de los huecos de fachada será rectangular con predominio de la componente vertical.



3. Se admite únicamente el rasgado de huecos hasta cota del solado para balcones y en locales de planta baja. No se permiten huecos de rasgados de forjado a forjado, ni muros acristalados.

Artículo 22.

Portones –guardacarros

1. Los portones de acceso a los patios y garajes de parcela, constituyen un elemento característico de la tradición arquitectónica; por tanto, deben ser conservados, observando las siguientes condiciones:

1ª) Las carpinterías originales de madera podrán ser restauradas o bien sustituidas por otras de este mismo material, a fin de mantener la imagen tradicional.

2ª) La cubrición para la protección de los portones se realizará con teja curva cerámica.

2. Los dinteles y jambas cuyos materiales constructivos originales hayan sido sustituidos por otros nuevos, deberán ser recubiertos, así como los muros de cerramiento de las parcelas, mediante un enfoscado en tonos acordes con los de la tierra, para no romper la estética de la escena urbana.

Artículo 23.

Salientes y vuelos en las fachadas a calle

1. En general no se permiten cuerpos volados de fábrica, excepto que de adopte la solución de vuelo igual o inferior a 25 cms., de la planta primera y otros 0,25 m en el bajo cubierta mediante ménsulas de madera repitiendo la solución tradicional del casco antiguo de Guisando. En estos casos se admiten los antepechos macizos.

2. Se admiten dos tipos de cuerpos volados permitidos: balcones y galerías, quedando prohibidos los antepechos macizos.

3. El ancho de los vuelos abiertos se define en función del ancho de la calle: un vuelo máximo de 0,25 m. para calles de hasta 4 metros de anchura; 0,40 m. para calles de hasta 6 m. y 0,60 m. para calles de mas de 6 m.

4. La altura mínima sobre la rasante de la acera de los vuelos cerrados, abiertos, rótulos y demás elementos salientes será de 2,80 m para vuelos hasta 0,40 m y 3,00 m. para los vuelos superiores a 0,40 m

5. Tampoco se permiten retranqueos en fachada a la alineación oficial, salvo las galerías tradicionales de madera que pueden ser ligeramente voladas o rehundidas en la fachada.

**Artículo 24.****Balcones hacia la calle**

1. Elemento volado abierto en fachada, pudiendo ir cerrados en los laterales y accesible desde el interior de la edificación. Deberán ajustarse a las siguientes características:
2. La separación mínima del vuelo del balcón con el lindero lateral del edificio será de 0,60 m. a no se que exista acuerdo expreso con el vecino colindante o éste tuviera también un balcón más próximo.
3. Se permite el diseño de balcones corridos que abarquen más e un hueco, con las limitaciones en los extremos del apartado anterior.
4. Se prohíben los antepechos ciegos.
5. El voladizo no podrá realizarse mediante el vuelo del forjado de planta. El canto del forjado del balcón será igual o inferior a 0,15 m. excluyendo canes, ménsulas, jabalcones o similares.
7. La barandilla será de madera, fundición, o cerrajería de perfiles, pletinas o tubos de acero, siempre en caso de elementos metálicos en coloraciones oscuras acordes con los tonos elegidos para el resto de los elementos de fachada.
8. En el diseño predominará la componente vertical deberá interpretar con la mayor sencillez posible, los esquemas tradicionales para su integración en el entorno.

Artículo 25.**Galerías y miradores.**

1. Se trata de invariantes tipológicas tradicionales aunque no muy abundantes, también denominadas corredor, solana o balconada. Pueden ser un elemento volado sobre jabalcones, ligeramente volado sobre canecillos, o retranqueando el cerramiento respecto a la línea de fachada pero manteniendo en esta el cierre de barandilla. Puede ser abierto delimitado por barandilla con similares características a las definidas para los balcones, o bien cerrado con las siguientes características:
2. La separación mínima del vuelo de la galería con el lindero lateral del edificio será de 0,60 m. a no se que exista acuerdo expreso con el vecino colindante o éste tuviera también un balcón más próximo.
3. El cerramiento se realizará con carpintería de madera, con predominio del acristalamiento. El diseño deberá interpretar con la mayor sencillez posible, los esquemas tradicionales para su integración en el entorno.

**Artículo 26.****Cableado**

No se admite ningún tipo de nuevo cableado visto en fachadas a calle. Todo proyecto de obra nueva recogerá, dentro de las obras previstas en el mismo, la mejora de la calidad urbana de calle con reducción de las redes aéreas de los servicios urbanísticos.

Artículo 27.**Fachadas laterales y traseras**

Las fachadas laterales vistas, medianeras y las traseras máxime cuando tengan presencia visual desde espacios públicos, se tratarán siguiendo los mismos criterios compositivos, estéticos y de empleo de materiales que la fachada principal. Se permite la utilización del tableado de madera tradicional de protección contra la lluvia, prohibiéndose expresamente la utilización de placas lisas u onduladas.

Artículo 28.**Medianeras**

Los paramentos que vayan a quedar vistos, tanto definitiva como temporalmente, y las medianeras existentes a fecha de aprobación inicial, deberán tratarse con materiales semejantes a los de la fachada principal o bien con el sistema tradicional de recubrimiento a base de tableado de madera. Se prohíbe en las mismas tendidos de cemento bruñido, asfalto y otros impermeabilizantes que queden al descubierto.

Artículo 29.**Secaderos.**

Los secaderos realizados con vuelos abiertos corridos de pies y vigas de madera sobre el alero de la planta superior como solución para elevar la altura del espacio bajo cubierta tienen un alto valor constructivo y estético tradicional y por tanto deben conservarse, o recuperarse en los casos en que se haya adulterado su forma y diseño originales.

Artículo 30**Toldos, marquesinas.**

1. Escaparates. Las fachadas de las plantas bajas comerciales se diseñará escaparates, publicidad y rotulación conjuntamente con el resto del edificio, su composición seguirá las modulaciones generales adaptando sus huecos a los ejes compositivos de las plantas superiores. Los escaparates no podrán sobresalir del plano de fachada, mantendrán la línea del dintel



del resto de huecos de planta baja. Dichos huecos no se podrán rasgar hasta cota de calle. La carpintería estará en consonancia con la del resto del edificio.

2. Rótulos comerciales. Se prohíbe cualquier tipo de rótulo, anuncio, banderola o elemento de publicitario en otra planta que no sea la baja.

3. Condiciones para banderolas y rótulos. Para la instalación de cualquier elemento de publicidad se deberá solicitar autorización al Ayuntamiento y presentar una representación gráfica del total de la fachada en la que se documenten, dimensión, forma, color, material, sistema de anclaje, posición e impacto en la edificación.

CUBIERTAS

Artículo 31.

Cubiertas

La cubierta será inclinada, con faldones a calle y cumbrera siempre que sea posible, paralela a la fachada principal. No se permiten crear nuevos hastiales en una única fachada a la calle, solo se podrán mantener los existentes en las rehabilitaciones de cubierta.

En el supuesto de parcelas en esquina se deberá verter a cada una de ella faldones de cubierta. Se permite la solución de hastial en una de las fachadas si el mismo no supera los 2,0 m de altura máxima respecto del alero de la otra fachada.

Artículo 32.

Buhardillas y lucernarios.

Las buhardillas, troneras o similares, se ajustarán a lo prescrito en el artículo 13.7.

Artículo 33.

Aleros y canalones

1. Los vuelos de los aleros serán de madera, piezas de sillería de piedra o teja invertida y la cubierta de teja curva cerámica árabe.

2. Los canalones se realizarán en cobre, zinc o prelavado en color marrón oscuro. Serán obligatorios en calles de ancho inferior a 3,0 m.



MATERIALES

Artículo 34.

Condiciones generales sobre materiales

1. Como criterio general se procurará el mantenimiento, consolidación y rehabilitación de los edificios construidos de forma tradicional o de algunos de sus componentes.

Cualquier intervención deberá mantener los materiales originales (en caso de no ser viable por razones constructivas, lo más parecidos posibles), de cada elemento constructivo de fachada.

2. Se admite libertad de diseño y composición, con las limitaciones que establece estas Normas y las determinaciones de carácter general que se establecen a continuación.

Artículo 35.

Acabados de fachadas.

1. Se empleará preferentemente como acabado del paramento un revoco a la cal en color blanco o en todo caso el enfoscado en color blanco, (se prohíben los demás colores).

Así mismo se permiten los paramentos de ladrillo cara vista de tejar similar a los colores tradicionales, aconsejándose la reutilización de los ladrillos de relleno.

2. Los acabados de los materiales elegidos serán lisos o de texturas de grano fino, admitiéndose en zócalos texturas más rugosas.

3. Los colores estarán en concordancia con los de las carpinterías constituyen objeto de informe como requisito previo para la obtención de licencia.

4. Se permite el uso de mampostería de piedra (de características similares a la presente en la edificación tradicional de Guisando, piedra de granito y metamórfica), evitando en lo posible los chapados.

Podrá utilizarse en los zócalos de las viviendas, siendo además posible elaborar la fachada entera en este material. También se admite la piedra vista en elementos singulares de piedra labrada como dinteles, basas de pilares, impostas, esquinas, arranques de escaleras, bancos...

5. Los materiales prohibidos en fachada son: ladrillo visto vitrificado, o de ladrillo industrial de 5cms de ancho, revestimientos cerámicos o vitrificados, hormigón visto a excepción de zócalos, paneles prefabricados en cualquier material. Se prohíben los



aplacados que no sean de piedra granito o similar (materiales de imitación, como el cotegran, por ejemplo). Se prohíben así mismo los enfoscados plásticos, los paramentos de fibrocemento o de chapa vista y la pizarra negra.

Artículo 36.

Acabados de las cubiertas

Serán obligatoriamente con faldones acabados con tejas cerámicas árabes de colores rojizos o tierra, y en ningún caso esmaltados. No se permitirán chimeneas de fibrocemento, shunt o remates de cubierta sin tratamiento similar en textura y color al conjunto del edificio.

Artículo 37.

Acabados de aleros y cornisas

Para aleros y cornisas, se usarán materiales tradicionales como la madera, el ladrillo y la piedra, prohibiéndose elementos metálicos (excepto canalones) o prefabricados discordantes sin al menos un tratamiento de colores adecuados.

Artículo 38.

Acabados de los cerramientos laterales

Todos los paramentos vistos de esta naturaleza presentarán un acabado cuidado que, sin que necesariamente asemejen fachadas, tengan calidad análoga a la de éstas. Se prohíbe en las mismas tendidos de cemento bruñido, aislante proyectado, asfalto y otros impermeabilizantes que queden al descubierto. Se procurará, de forma excepcional, el mantenimiento y consolidación de los materiales y aspecto de los testeros que todavía conservan el tradicional sistema constructivo de entramado de madera y adobe o piedra.

Artículo 39.

Carpinterías

1. Las carpinterías serán preferentemente de madera que se pintará dentro de la gama de colores permitidos. Se admitirán carpinterías de aluminio lacado en colores mates de la misma gama anteriormente citada. Los materiales prohibidos son: aluminio anodizado tanto en su color natural como en tonos bronceados. Tampoco se admiten las carpinterías de aluminio lacadas / pintadas en blanco.

3. Los balcones deberán cerrarse con barandillas de madera, aunque se acepta el acabado de fábrica en ladrillo visto o enfoscado y si se eligen diseños tradicionales de Guisando.



4 También se acepta rejería de forja metálicas que se pintará de color negro o con acabado en óxido. Se admiten rejerías de características similares a las definidas para los balcones para los huecos de planta baja. El conjunto de carpintería y demás elementos asociados se tratarán en el mismo color.

5. No se especifica sistema de oscurecimiento, únicamente queda prohibido las cajoneras de persiana vistas al exterior. Las persianas exteriores enrollables serán de madera o material plástico y deberán ser de tonos armónicos con el resto de la fachada. Se dispondrán bajo el dintel y protegidas y ocultadas con una pieza metálica o de madera pintada en igual color que la carpintería.

CIERRES

Artículo 40.

Cierres de parcela

1. Tanto si existe como si no existe edificación sobre la parcela, el cierre de la misma deberá respetar las mismas alineaciones actuales.

2. En estas parcelas el cierre será coherente con su carácter urbano y tradicional, por lo tanto los muros de mampostería de piedra incluidos en el perímetro del casco antiguo y que se señalan en el plano de ordenación mantendrán sus características actuales. Estos cierres mantendrán los mismos materiales, aunque se permite su reconstrucción y se podrán colocar cierres metálicos o enrejados, cuya altura total será como máximo 1,0 m por encima del muro.

3. La altura del cerramiento de solares y parcelas vendrá determinada por la altura de la planta baja de las edificaciones adyacentes y en caso de no existir dichas referencias se establecen unos mínimos y máximos de 2,00 y 3,00 m. respectivamente, medidos sobre la rasante de la acera.

4. Su ejecución cumplirá con todas las garantías de estabilidad. Se prohíbe la incorporación como remate del cerramiento de materiales peligrosos como: puntas, espinas, etc.

EDIFICACIÓN SINGULAR

Artículo 41.

Caracterización

1. Dentro del casco antiguo de Guisando se ha recogido varios solares que nunca han estado edificadas. Esta zona permite poder construir en ella edificios de vivienda o de otros usos compatibles que, siendo de arquitectura moderna y abierta a la máxima creatividad, sea coherente con el paisaje urbano en que se enclava y respete a las edificaciones colindantes.



2. El uso predominante es el Residencial unifamiliar. Sus condiciones, así como las de usos compatibles y prohibidos, son las mismas que el resto de las parcelas del casco.
3. La edificabilidad máxima, referida a la zona, es de 2,0 m² de superficie edificable por cada m² de superficie de la zona. Se admite el uso bajo cubierta.
4. La altura máxima es de 6,5m

JARDÍN PRIVADO

Artículo 42.

Caracterización

Dada la carestía de espacios libres ya sean públicos como privados, se deben mantener todos los existentes en la actualidad.

1. Zona destinada a plantaciones en el interior de las parcelas, que de alguna manera se aprecia desde el espacio viario público. El espacio sólo puede destinarse a la plantación de especies vegetales y usos recreativos compatibles.
3. Al tratarse de una zona cuyos usos no implican edificación, no cuenta con ninguna edificabilidad. No se admiten en esta zona otras construcciones que las propias de los jardines: marquesinas, pérgolas, pabellones de estancia (abiertos), etc

PATIO

Artículo 43.

Caracterización

1. Espacio interior de las parcelas, generalmente no accesible directamente desde la calle, destinado a usos auxiliares o complementarios de las edificaciones principales de la misma parcela. Se admite la tipología de nave en la edificación secundaria, vinculada a usos de taller, almacén o agropecuarios, sin que sobrepase las condiciones de altura y cubierta.
2. Uso básico predominante: almacén. La altura máxima para las edificaciones posibles del patio es de 4,5 m., medidos hasta el punto más elevado de la cubierta.
3. Condiciones estéticas similares a las de las edificaciones de la misma parcela
4. Para los cierres entre parcelas sólo se establece una altura máxima: 2 m.



CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES

Artículo 44.

Diseño

1. Se resuelve la urbanización de las calles de Casco Antiguo de Guisando con plataforma única, bien porque no pueden plantearse en ellas carriles segregados o aceras que cumplan dignamente con los requerimientos del tráfico rodado o peatonal, o bien por su carácter, que requiere un espacio pacificado, y no de servicio. En ellas, no obstante, cabe admitir el paso de vehículos a las viviendas y el transporte público de mercancías a los locales comerciales y, con cautela, también de bicicletas.

2. Su tratamiento de la pavimentación actual se considera idóneo y deberá mantenerse en las nuevas actuaciones o sustituciones parciales de las calles, excepto en la plaza de España, que como casi único espacio amplio en el casco permite la elección de acabados adoquinados o de piezas de granito para pavimento exterior a base diversos materiales, solos o combinados.

3. En general, es preferible disponer farolas murales o situarlas en los espacios verdes, para que ni éstas ni otros elementos reduzcan la sección efectiva de la calle.

Artículo 45.

Accesibilidad.

La entrada en vigor del Real Decreto 505/2007 de 20 de abril del Ministerio de Presidencia, desarrollado mediante la Orden VIV 561/2010 de 1 de febrero del Ministerio de la Vivienda, obliga a unas condiciones del itinerario peatonal accesible, que son de obligado cumplimiento.

De acuerdo al artículo 5.3, cuando el ancho o morfología de la vía impidan la separación entre itinerarios vehicular y peatonal a distintos niveles se adoptará una solución de plataforma única. Como el ancho de las calles es inferior a 6,0 m y se requieren dos aceras de 1,80 m para que el itinerario peatonal sea accesible, quedaría un ancho para los vehículos de 2,40 m, debiendo disponerse dentro de esta banda de una zona de aparcamiento en la misma calzada de la menos 2,2 m, lo que haría inviable el paso de otro vehículo, como sería el camión de recogida de residuos urbanos, y menos la utilización como vía de doble dirección.

Todo itinerario peatonal accesible debe cumplir los siguientes requisitos señalados en el artículo 5.2.:



b) En todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m, que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento.

c) En todo su desarrollo poseerá una altura libre de paso no inferior a 2,20 m.

d) No presentará escalones aislados ni resaltes.

e) Los desniveles serán salvados de acuerdo con las características establecidas en los artículos 14, 15, 16 y 17.

5.4. En las plataformas únicas de uso mixto, la acera y la calzada estarán a un mismo nivel, teniendo prioridad el tránsito peatonal. Quedará perfectamente diferenciada en el pavimento la zona preferente de peatones, por la que discurre el itinerario peatonal accesible, así como la señalización vertical de aviso a los vehículos

Así mismo en lo referente al mobiliario urbano artículo 25 de la Orden

a) Su instalación, de forma fija o eventual, en las áreas de uso peatonal no invadirá el itinerario peatonal accesible. Se dispondrán preferentemente alineados junto a la banda exterior de la acera, y a una distancia mínima de 0,40 m del límite entre el bordillo y la calzada.

Artículo 46. Infraestructuras

1. Todas las instalaciones urbanas se realizarán de forma subterránea y serán debidamente indicadas, tanto en planos al efecto facilitados al Ayuntamiento, como por indicadores sobre el pavimento, sean registros u otro tipo de indicador.

2. Al proyectar la red de agua deben establecerse hidrantes contra incendios, que condicionan el dimensionamiento de los diámetros. La red se calculará para un consumo de 150 litros/habitante/día, con un coeficiente de punta de 2,5 para el abastecimiento; y de 5 litros/m², exclusivamente en las zonas de césped, para calcular el riego.

3. Al proyectar el alumbrado público deberá evitarse la contaminación luminosa. Se tenderá, siempre que sea posible, a disponer luminarias colgadas, en lugar de farolas murales o sobre báculo.

4. Igualmente se preverá, en el diseño de la urbanización, el tendido de redes de telecomunicaciones, aún cuando no hubiera demanda efectiva.

**Artículo 47.****Mobiliario y otros servicios**

1. En los proyectos de urbanización se preverá la disposición de los contenedores de residuos, incluso los de reciclado de papel, vidrio y otros.
2. Los elementos clásicos del mobiliario urbano (buzones, quioscos, paneles indicadores), deberán disponerse en armonía con el conjunto, y respetando sus condiciones estéticas. Convendrá pensar, en los distintos proyectos de urbanización, en colocar fuentes públicas (de beber y/u ornamentales): una práctica que también habría que recuperar.
4. Igualmente habrá que pensar, en todos los proyectos de urbanización que se afecten al ámbito del plan, en la conveniencia de disponer bancos públicos (de sentarse).

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DEL ESPACIO LINEAL DEL CANAL DE AGUA.**Artículo 48.****Canal de agua**

1. Este ámbito se desarrollará en un proyecto unitario que subraye el carácter del eje central del núcleo urbano de Guisando y en especial de su casco antiguo. Su solución actual asemeja mas una canalización de hormigón a cielo abierto, que una garganta que posea los valores naturales propios de la misma.

Constituyen una unidad los cuatro tramos definidos a continuación. Aun con las peculiaridades de cada tramo, es importante que resalte la unidad del conjunto.

2. Es uno de los elementos mas significativos de Guisando, como unificador visual del núcleo y resalta las diferencias de cotas que caracteriza al mismo. Y como está suficientemente cerca de todo el núcleo urbano, se debe mantener su interés y centralidad. Requiere una actuación singular cuya formalización concreta se diferencie del resto del espacio urbano.
3. Debe plantearse una organización austera, manteniendo la topografía básica pero recuperando valores naturales de irregularidades, cierta mezcla entre acabados con materiales urbanos y elementos naturales: cantos rodados y vegetación, que sustituya a la solución actual ya que es inadecuada desde muchos puntos de vista: ecológico, estético, funcional, etc.



4. La composición del espacio estará basada en un “eje” que se explicita en el Plano de ordenación como eje de protección fluvial donde se recoge tanto el canal como los puentes, las fuentes de agua anexas y ambos laterales: fachadas y muros de piedra.

5. Podemos considerar 4 tramos diferenciados:

A.- El primer tramo con al entrada del, cauce del agua desde el norte, calle Usero, paso por la calle Llera hasta la Fuente Chica. Se caracteriza por ser el enlace desde un cauce natural con vegetación a ambos lados hacia una zona urbana consolidada, con ambas márgenes con solares y edificaciones semiabandonadas de naves pecuarias.

B.- Tramo desde la Fuente Chica hasta la calle del Puente, caracterizada por ser muy abierta, en el tramo izquierdo, con muros y jardines posteriores en la margen derecha. En su trayecto se encuentran varias fuentes de cierto valor ambiental.

C.- El tercer tramo se corresponde con la zona mas encajada del cauce, desde la calle del Puente, pasando por la parte posterior de la plaza de la Constitución hasta el Rollo. Se caracteriza por el fuerte desnivel resaltado al producirse pasos de puentes a diferente altura, lo que da al tramo un cierto carácter de laberinto. Se producen varias zonas de perspectivas muy valiosas. Las edificaciones colindantes son de gran altura y muy próximas al agua.

D.- Finalmente el último tramo se corresponde con una zona de tránsito desde el núcleo urbano compacto, abriéndose a unos huertos que empiezan a recuperar la vegetación, que ya será frondosa a partir de la calle Travesía hasta su desembocadura en el río.

6. El tratamiento para la recuperación del canal debe ajustarse a las características de cada tramo del mismo.

En general, en todos los tramos se deberá modificar la uniformidad del lecho de hormigón, con la introducción de rocas que produzcan ligeras retenciones, saltos y estrechamientos que irregularicen el paso del agua. En los tramos en donde sea posible se crearán accesos protegidos que favorezcan la variedad de vistas que permiten los fuertes desniveles del cauce.

A.- El primer tramo debe conservar su carácter semirústico, manteniendo los muros de mampostería de piedra de las naves, aunque se produzca su rehabilitación o sustitución, un retranqueo de la nueva edificación de al menos 2,0 m que permita mantener una vegetación riparia. La altura de las nuevas construcciones no superará 6,50 m de la cota del terreno actual a conservar.

B.- El tratamiento de este segundo tramo, ya consolidado en su margen derecha exige unas condiciones de conservación de la ocupación actual para mantener los patios posteriores de las viviendas, mucho las elevadas en la calle Altozano. Se exigirá una restauración consolidación de las edificaciones de carácter auxiliar que dan al canal para cualquier posible licencia que soliciten los propietarios. Las construcciones que superen los 6,5m desde el nivel del terreno deberán reducir su altura.

Los tramos de muros de contención en los arranques de los edificios que dan frente al canal deberán recuperar la mampostería vista, para que se diferencie del resto de la fachadas enfoscadas y encaladas



C.- El tercer tramo totalmente encanado entre construcciones consolidadas solo permite aplicar la diferenciación en las edificaciones de los muros de contención de mampostería y las plantas habitadas, con el fin de recrear una zona inferior pétreo que se integre con el cauce.

D.- Finalmente el último tramo requiere que no se ocupen los terrenos próximos al cauce, manteniendo las huertas y zonas libres. Los edificios de vivienda multifamiliar situados en el margen derecho deberán modificar su configuración monolítica actual para integrarse a la escala de las edificaciones tradicionales, introduciendo variaciones en las fachadas del canal.