



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



Administración: Excma. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 52, fecha: miércoles, 13 de Marzo de 2024

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE PASTRANA

APROBACIÓN DEFINITIVA ORDENANZA REGULADORA DE LAS
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO PÚBLICO DE LOS INMUEBLES
CONJUNTO HISTORICO

876

SUMARIO

Acuerdo del Pleno de fecha 28 de septiembre de 2023 del Ayuntamiento de Pastrana por el que se aprueba definitivamente la Ordenanza reguladora de las condiciones estéticas y de ornato público de los inmuebles incluidos en el conjunto histórico de Pastrana.

TEXTO

Recibidos los informes favorables, tanto del Servicio de Cultura (Patrimonio) como del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento en Guadalajara y, por tanto, quedar subsanados los defectos de tramitación y al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza reguladora de las condiciones estéticas y de ornato público de los inmuebles incluidos en el conjunto histórico de Pastrana, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

« ORDENANZA REGULADORA DE LAS CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE ORNATO PÚBLICO DE LOS INMUEBLES INCLUIDOS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO DE PASTRANA



INTRODUCCIÓN

El Ayuntamiento de Pastrana, haciendo uso de las atribuciones que le otorgaba el Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobó en el año 2004 el Plan de Ordenación Municipal de Pastrana (POM).

Dada la antigüedad del texto, se ha estimado necesario desarrollar una ordenanza que, teniendo en cuenta tanto las Normas generales de edificación como las Ordenanzas recogidas en el POM, introduzcan todos aquellos aspectos no regulados en esos ámbitos y minimicen el vacío normativo existente en alguno de ellos.

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Es objeto de la presente Ordenanza la regulación de las condiciones estéticas y de ornato público de los inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico de Pastrana y regulados en la Ordenanza 01 del Plan de Ordenación Municipal (POM), excluidos los inmuebles con un régimen de protección específico que son objeto de regulación especial por la normativa de Patrimonio Cultural.

La regulación que se realiza en la presente Ordenanza debe entenderse siempre como un marco general, sin perjuicio de lo que determine la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural en los informes preceptivos en cada caso particular.

Estas condiciones estéticas y de ornato hacen referencia a la regulación de las condiciones que deberán cumplir la envolvente de las construcciones, edificios y parcelas, los dispositivos de instalaciones privativas exteriores que sean visibles desde el espacio público y las instalaciones publicitarias.

Las determinaciones establecidas en esta Ordenanza son complementarias de aquellas incluidas en la Normativa urbanística del POM de Pastrana, las cuales prevalecerán, en caso de contradicción, sobre las aquí recogidas.

Artículo 2. Interpretación

En caso de duda, contradicción, imprecisión de las determinaciones recogidas en la presente Ordenanza o en los supuestos calificados en la misma como excepcionales por responder a criterios un tanto subjetivos o de difícil determinación, le corresponderá al Ayuntamiento de Pastrana su interpretación, previa consulta a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural que será la encargada de fijar, de forma razonada, los criterios o interpretaciones oportunos. En cualquier caso, el criterio a aplicar será aquel en el que prevalezca la mejor protección y conservación del patrimonio edificado, el menor impacto ambiental o paisajístico y la mayor salvaguarda de la imagen urbana.



Artículo 3. Definiciones

A los efectos de esta Ordenanza se definen los siguientes conceptos:

- Alero: parte inferior del tejado, que sale fuera de la pared y sirve para desviar de ella las aguas de lluvia.
- Cerramiento de patio, solar o parcela: el elemento constructivo que perimetralmente los delimita.
- Cubierta: paramento exterior que sirve de cerramiento inclinado del edificio.
 - Cubierta plana o azotea, es aquella que está formada por un plano horizontal o con pequeñas pendientes hacia los sumideros.
 - Cubierta inclinada o tejado cuando los planos que la conforman son inclinados.
- Cuerpos entrantes: cuerpos abiertos de la edificación situados al interior de la línea de fachada. Si se sitúan en la planta superior y son abiertos pero cubiertos, se denominan solana, elemento tradicional ejecutado mediante estructura de madera.
- Cuerpos volados: cuerpos abiertos o cerrados de la edificación que sobresalen de la línea de fachada y a los que se puede acceder. Si son abiertos se denominan balcones.
- Dispositivos privativos de Instalaciones exteriores: todas aquellas instalaciones, ya sean provisionales o no, que son susceptibles de incorporarse a las cubiertas, cerramientos o fachadas de los edificios, entre ellas, los elementos mecánicos, canalizaciones, mecanismos, elementos de fijación y control, unidades de aire acondicionado, evacuación de humos, extractores, antenas, o cualquier otro tipo de aparato propio del edificio, con la excepción de las acometidas y cajetines de las instalaciones urbanas que le dan servicio.
- Espacio público, se entiende por tal a todos los espacios urbanos exteriores de tránsito o estancia de propiedad pública, destinados al uso común y generalizado de los ciudadanos.
- Fachada, medianera o pared contigua: Conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de verse desde el exterior del mismo, bien por dar a espacio público o a superficies libres de la parcela.
 - Fachadas exteriores, son aquellas que se sitúan o dan frente, aunque estén retranqueadas, a las alineaciones exteriores.
 - Fachadas interiores, medianera o pared contigua, son aquellas que dan a las parcelas contiguas y a espacios privados propios o mancomunados interiores.
- Huecos: aberturas en las fachadas de un edificio o cerramiento de parcela para servir de ventanas, puertas y otros.
- Instalación publicitaria: Cualquier medio material capaz de incorporar mensajes o información sobre un producto, actividad o acontecimiento. En ella se distingue la estructura que garantiza la estabilidad del elemento publicitario, y la cartelera o superficie donde se inserta el rótulo o mensaje publicitario.
- Marquesinas: elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales en las plantas bajas.



- Rejas: elementos de cerrajería que se colocan verticalmente en los huecos de fachada para seguridad o adorno.
- Remate de chimenea: parte exterior de cualquier tipo de conducto situado sobre la cubierta.
- Terrazas: cuerpos abiertos en las plantas de piso que no tienen la consideración de balcón. Pueden ser:
 - Terrazas cubiertas, cuando tienen forjado de piso y de techo.
 - Terrazas descubiertas, cuando solo tienen forjado de piso.
- Toldos: cubierta de tela que se tiende o despliega para hacer sombra.
- Verjas: elementos de cerrajería que se colocan en los cerramientos de las parcelas.
- Valla: cerramiento permeable de una parcela o solar.
- Zócalo: parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o con la acera

Artículo 4. Suspensión de las obras.

En el caso de edificios de nueva planta o de intervención total sobre los existentes, en los que el promotor suspenda la ejecución de las obras por plazo superior a tres meses o por plazo indefinido, las fachadas, incluyendo las medianerías o paredes contiguas según lo definido en el POM, deberán quedar terminadas conforme a lo regulado en la presente Ordenanza con carácter previo a dicha suspensión, de forma que se mantengan las condiciones de estética en el entorno urbano.

Artículo 5. Documentación complementaria en solicitudes de Licencia o Declaración responsable de Obras.

A los efectos de justificar la adaptación de las intervenciones a las condiciones de la presente Ordenanza, se aportará la siguiente documentación complementaria a las solicitudes de Licencia o Declaración responsable, sin perjuicio de la que fuera precisa en función de la singularidad de la intervención o del tipo de obra a ejecutar.

5.1.-Obras menores no sujetas a la presentación de proyecto técnico.

Se acompañará una Memoria detallada de las obras a realizar, con presupuesto y especificación de materiales, calidades, medidas, colores y acabados de fachada, así como de otros elementos visibles desde espacios públicos.

Para la descripción de las actuaciones pretendidas, se acompañará la documentación gráfica (planos a escalas adecuadas, fotografías, croquis, etc.) necesaria para su correcta definición.

En el caso de solicitud de instalación de rótulos o cartelería se aportará, además de lo anterior, plano o croquis acotado, a escala adecuada, de la zona de fachada afectada, con situación y acotación del rótulo, representando el mismo con indicación de materiales y colores.

Para las obras/intervenciones/instalaciones que afecten a las fachadas, y/o espacios visibles desde la vía pública, se adjuntarán fotografías en color de las fachadas actuales del edificio, y de las zonas afectadas por las obras que permitan visualizar



el alcance de las mismas.

5.2.- Obras sujetas a la presentación de proyecto técnico.

Con el objeto de comprobar la inserción de la edificación propuesta en el conjunto, se deberá presentar un estudio de integración ambiental (alzado) del tramo de calle afectado en un tramo mínimo de 25 metros, indicando la altura de la nueva edificación en relación con las colindantes. Se adjuntarán fotografías del inmueble existente (tanto exteriores como interiores) o solar y del entorno del mismo.

“LOE: art.2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

- a. Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b. Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección”.

Se incluirá en el proyecto, alzados, plantas y secciones del actual y del estado reformado, a escala adecuada, con indicación de los materiales, calidades, acabados y colores proyectados en las fachadas del edificio y espacios visibles desde la vía pública. La información se deberá adecuar al tipo de actuación solicitada, incluyendo todas las anotaciones y referencias necesarias para su correcta y completa interpretación (cotas, pendientes de cubiertas en % ó grados, etc.).

TÍTULO II

CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Se considera valiosa, a efectos de protección, la volumetría histórica de los edificios, sus remates (aleros, cornisas, limas, cumbreras, etc.) y formas de cubrición y los elementos y sistemas que han fundado una peculiar manera de hacer, entendiéndose que su consideración en el proyecto es garantía de un buen resultado formal en cuanto a integración de los inmuebles en el conjunto.

Artículo 6. Formas de cubierta

Las cubiertas tienen importante presencia visual e incidencia en el paisaje urbano y la silueta del conjunto, por lo que afectan de forma determinante a la contemplación de la edificación y de los conjuntos históricos, siendo elementos clave de paisaje urbano y de su imagen. Por ello, se regulan en el presente artículo las condiciones de forma y diseño, materiales, tradiciones, técnicas y buenas prácticas constructivas.

La cubierta deberá ser inclinada con una pendiente comprendida entre 25-40% (15º-23º). Contará con tantas aguas como fachadas, en cuya intersección formarán alero. El número de aguas citado podrá no aplicarse para aquellos casos en los que la construcción original no lo recogiera, debiendo justificarse suficientemente y siendo estudiado de manera individualizada.

Únicamente se permite un agua cuando se prevea el adosamiento posterior de otro edificio que complete el conjunto a dos aguas o que exista previamente.

Se prohíben los saltos de altura en faldones, dientes de sierra, cubiertas planas, incluyendo en éstas las terrazas en cubierta.

Para actuaciones edificatorias con uso residencial colectivo o vivienda unifamiliar seriada, se deberán adecuar los volúmenes edificados a situaciones que reproduzcan la misma masa edificada que la zona y grado en donde se localicen, de modo que no se produzcan continuidades masivas del plano de cubierta.

Artículo 7. Materiales de cubierta

La teja a emplear en cubierta deberá ser curva árabe vieja o envejecida (acabado estarcido), en tonalidades tradicionales de la localidad. Se aprovecharán las tejas desmontadas en buen estado y las de nueva aportación serán similares en forma, dimensión y color que las existentes. Las nuevas se colocarán preferentemente en los ríos o canales de las cubiertas y las viejas en las cobijas y caballetes.

Se prohíbe expresamente la ejecución o remate de cubiertas con los siguientes materiales: fibrocemento, teja plana, teja mixta, materiales no cerámicos como teja de hormigón, pizarra, chapa, panel sándwich y acabados metálicos en general. No se permitirá la utilización de teja envejecida de imitación con acabado "flameado" (ver Imagen 1).

ACABADO TEJA PERMITIDO (estarcido)



ACABADO TEJA NO PERMITIDO (roja, flameado)



Imagen 1. Ejemplos de tejas permitidas envejecidas y no permitidas.

En el caso de reforma parcial de la cubierta, tendrán que mantenerse las características originales y/o tradicionales de la misma, con relación a su material, color y tipo de teja, no pudiéndose modificar las pendientes originales, salvo que ésta permita subsanar un problema de conservación, siempre que no se trate de un edificio expresamente protegido.

Los materiales empleados para la impermeabilización de los puntos sensibles de las cubiertas como los encuentros con medianeras se deberán ejecutar con materiales en tonalidades similares a las del material de cubrición de la misma (tonos rojizos, terrosos), no pudiendo emplearse materiales con acabados metálicos a excepción del zinc en casos debidamente justificados.

Los remates de cumbrera utilizarán mortero bastardo teñido en masa siguiendo las tonalidades características de la localidad y acordes con el material de cobertura.

Artículo 8. Huecos en cubierta

No se permite la apertura de huecos en cubierta para iluminación cenital como es la colocación de lucernarios o ventanas tipo velux. Únicamente se permite la colocación de buhardillones siempre que su uso sea por necesidades de mantenimiento limitándose a razón de 1 por cada 50m² de superficie de cubierta o fracción, con arreglo a las siguientes condiciones:

- Se separarán entre sí un mínimo de 5,0m y 2,0m a las parcelas colindantes.
- Contará con proporciones de dimensiones máximas de relación 2(base) 3(altura), con una altura máxima de 1,30m
- Estarán formadas por cubiertas a tres aguas
- La superficie medida en proyección horizontal no será superior a 2,00m² y no supondrá más del 20% del total de la cubierta.
- Se colocarán retranqueados 1,00m como mínimo del plano vertical de la fachada en su encuentro con el alero del edificio.



- La composición de estos huecos deberá mantener los ejes de huecos de fachada.

Artículo 9. Aleros o cornisas

Las soluciones de aleros serán las tradicionales existentes es decir:

- Los canecillos o prolongación de los parecillos y entablados de madera, todo en tonos oscuros y con un vuelo que oscile entre los 30-65cm.
- Con una o más hiladas sobrevoladas de teja árabe alternando o no con hiladas de ladrillo macizo, cuyo vuelo no sobrepase los 65cm.
- Con cornisa en sillería, cuyo vuelo no sobrepase los 30cm.

Los canecillos o prolongación de los parecillos serán de madera en tonos oscuros y secciones y ritmos adecuados a su labor estructural, siguiendo las composiciones tradicionales existentes en la zona. En todo caso deberán cumplir función sustentante.

Los emboquillados del alero y los remates de cumbrera utilizarán mortero bastardo teñido en masa siguiendo las tonalidades características de la localidad y acordes con el material de cobertura.

En todo caso se deberán rematar todos los elementos de la cubierta, de modo que no quede visto el aislamiento interior o entablados interiores.

Se prohíben imitaciones falsarias de aleros de canecillos de madera tradicionales en cualquier material, como hormigones o prefabricados esmaltados simulando madera, elementos de resinas, GRC o aplacados de maderas. No se permitirán las cornisas de hormigón ni las molduras prefabricadas.

Artículo 10. Chimeneas y elementos de ventilación en cubierta

Se reducirá el impacto de las chimeneas sobre la cubierta al mínimo número imprescindible, situándose, siempre que sea posible, en faldones no visibles desde vía pública. Se buscará la ubicación que permita la menor elevación posible del plano de cubierta y quedarán separadas del alero una distancia mínima de 1,50m.

Contarán con forma preferiblemente rectangular, debiéndose ejecutaren consonancia con la fachada del edificio repitiéndose los acabados de las fachadas principales, con un acabado tradicional, ligeramente rugoso, utilizando materiales (cal, cemento teñido en masa, etc.), técnicas tradicionales (fratás, llana, etc.) y tonalidades propios de la localidad.

Se rematarán con elementos de mínima presencia realizados con teja árabe o ladrillo siguiendo tipologías tradicionales, no permitiéndose las soluciones prefabricadas metálicas o de hormigón.

Se permiten las chimeneas con salida directa del tubo siempre que éste sea en tonos oscuros y cuente con un remate con el mismo material.



Imagen 1. Ejemplos de chimeneas con elementos metálicos permitidos.

Se prohíbe su ejecución con elementos metálicos brillantes (acero inoxidable, aluminio galvanizado o anodizado, etc.) así como los prefabricados de hormigón o chapados de piedra.

Se prohíbe la ejecución de salidas de humos por fachada ya sea mediante actuaciones que saquen directamente el tubo por la fachada o que desde la fachada lo reconduzcan a cubierta. Este último caso puede llevarse a cabo en fachadas interiores que no sean visibles desde la vía pública, siempre que se cumpla además con lo indicado en la normativa correspondiente de edificación.

Las chimeneas existentes que no se ajusten a lo anteriormente expuesto, se adaptarán cuando se realicen obras para la reparación total de la cubierta.



Imagen 2. Ejemplo de chimenea no permitida

Artículo 11. Ascensores

La incorporación de ascensores a los inmuebles no supondrá la aparición, en ningún caso, de nuevos volúmenes por encima de los faldones de cubierta existentes o proyectados, prohibiéndose la emergencia de casetones de ascensor por encima de los faldones de cubierta.



Artículo 12. Composición de fachada

Las fachadas serán paramentos continuos planos que se diseñarán completas, dando lugar a una solución arquitectónica unitaria. Así, las plantas bajas se consideran parte inseparable de la fachada, por lo tanto, deben tratarse de forma conjunta a ésta. Para ello en la documentación gráfica se adjuntará información de toda la fachada y parcela, no sólo del local o zona de actuación.

En la composición de fachada primará el macizo sobre el hueco, debiendo al menos cumplir la relación doble macizo sobre el hueco en cada paño que se oriente al mismo frente. La misma composición de fachada no podrá repetirse en dos fachadas consecutivas de un modo idéntico.

No se admiten retranqueos de alineaciones de fachadas o terrazas retranqueadas respecto a la línea de fachada, salvo estudio de viabilidad debidamente justificado o salvo preexistencias debidamente acreditadas como pueden ser las solanas situadas en las plantas superiores, ejecutadas con soluciones a la manera tradicional. Ambas excepciones quedarán acreditadas en la documentación a presentar.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados total o parcialmente por elementos de fábrica o el vuelo de la planta superior sobre la inferior, salvo en las edificaciones en las que existieran tales soluciones o bien se ejecuten mediante soluciones tradicionales de pequeños vuelos de paños sobre volados sobre cantos de forjados de madera tallada con diseños típicos de la localidad.

En edificios existentes se respetarán las soluciones originales de los mismos, constatadas documentalmente o mediante pruebas, análisis o estudios previos que se realicen con ocasión de la nueva intervención, no admitiéndose intervenciones parciales que difieran de aquellas.

Artículo 13. Revestimientos de fachada

Se consideran revestimientos de acabado autorizables para las fachadas, en general, las técnicas y materiales tradicionales. Se entiende por técnicas y materiales tradicionales los siguientes:

- Los revocos, el enfoscado y pintado (mejor pinturas de base natural, al silicato, que las sintéticas) en tonos tradicionales del Conjunto y los morteros sintético-minerales que lleven incorporado un tono acorde a la localidad, todos ellos sin juntas vistas.
- La piedra caliza, especialmente empleada en toda la altura de las plantas bajas.

Los revocos o enfoscados tendrán un acabado ligeramente rugoso, utilizando materiales (yeso, cal, cemento teñido en masa, etc.), técnicas tradicionales (fratás, llana, etc.) En todo caso, se evitará el uso de berenjenos y juntas de dilatación que fragmenten artificialmente la fachada y de regletas en la aplicación del revoco que generen homogeneidad en la superficie del acabado.



Las tonalidades de las fachadas seguirán las tradicionales de la localidad (tonos terrosos, ocres, castaños, cremas). Se deberá presentar junto a la solicitud de licencia o declaración responsable una muestra del tono de pintura seleccionado, indicando su código RAL.

El rejuntado de la mampostería deberá ser a junta barrida y con mortero de cal y arena o de cemento teñido en masa siguiendo las tonalidades características de la localidad, no estando permitido el rejuntado con cemento gris.

Todas las fachadas secundarias que den a espacios públicos, semipúblicos o a espacios privados y que sean visibles desde el exterior, quedarán debidamente terminadas por parte del particular o propietario causante de su exposición a vistas, debiendo ser su tratamiento al menos enfoscado y pintado en tonos concordantes con el entorno. Se prohíben las medianeras cuyo único acabado sea el aislamiento visto en tonos que no se integren con el resto del conjunto edificado.

Se prohíben expresamente los siguientes tratamientos o materiales por no ser compatibles con la arquitectura tradicional:

- Los enfoscados con mortero de cemento gris sin una aplicación posterior de pintura, así como la terminación con materiales fabricados para ser revestidos tales como el ladrillo tosco, rasillones, bloques cerámicos o de hormigón, etc.
- El empleo del ladrillo visto en cualquier forma y color, así como del bloque tipo Split.
- Los morteros industriales tipo "monocapa", debido a su textura regular y áridos.
- La utilización de maderas en fachada, bien estructural, bien decorativa, formando entramado, recercado de huecos o revestimiento continuo, a excepción de carpinterías, aleros, dinteles, volados en balcones y en resaltos de línea de forjado para soporte de paño de fachadas, así como en las solanas de última planta o preexistentes.

Como criterio general, no se permitirá el picado de los revocos para dejar la piedra vista, en aquellos inmuebles que se encuentren ya revocados, debiéndose conservar la naturaleza de los materiales y la técnica utilizada. Solamente se permitirá la eliminación del revestimiento exterior en las fábricas constituidas por sillería o con mampostería de calidad suficiente para ser dejada vista, especialmente en toda la altura de la planta baja y en casos singulares, debidamente documentados.

Artículo 14. Zócalos

Los zócalos se ejecutarán preferentemente mediante mampostería de piedra caliza con rejuntado a junta barrida y con mortero de cal y arena o de cemento teñido en masa siguiendo las tonalidades características de la localidad.

En caso de zócalos ejecutados mediante mortero, éstos tendrán un acabado bruñido y pintado en tonalidades existentes en la arquitectura tradicional de Pastrana (ocres, blancos...), sin brillo.



Los aplacados únicamente serán de mampuestos de piedra caliza natural, con espesor mínimo de 10cm, sin pulir, lo más enrasado posible con el plano de fachada, sin resaltos, molduras, ni bordón. No se permitirán aplacados que imiten la fábrica de mampostería o de sillería y los que utilicen piedra pulimentada o con brillo (incluidos mármoles).

Las alturas de los zócalos de las fachadas irán en función del entorno donde se ubiquen los inmuebles. La línea de referencia en altura aproximada, será la de los alfeizares de las ventanas de planta baja, o bien el total de la altura de la dicha planta.

No se permitirán zócalos “a la tirolesa” de cemento o con aplacados del tipo elementos cerámicos vidriados, azulejería o prefabricados, por no ser propios de la arquitectura tradicional.

Si la intervención en un zócalo es consecuencia de la aparición de problemas de humedad en la fachada, de manera simultánea a su reparación se deberá resolver la causa que los motiva.

Artículo 15. Cerramientos y vallados de solares

Los solares se deberán cercar con un cerramiento opaco de 2,5 metros de altura mínima, de modo que se permita llevar el cableado por fachada, evitando la colocación de postes al dar continuidad a la línea de fachada.

Los cerramientos deberán estar convenientemente acabados, siguiendo lo indicado para las fachadas, bien mediante fábrica de mampostería o de otro material, siempre que esté revocado o enfoscado y pintado en tonos acordes a la localidad, pudiendo estar rematado con teja según la definida para las cubiertas (no ladrillos bardos, ni elementos prefabricados). La terminación descrita se ejecutará en ambas caras si el interior es visible desde vía pública y en todo caso en la fachada exterior.

Si existe puerta de acceso al solar, esta deberá ser preferiblemente de madera en tonos oscuros, o metálica opaca y de color oscuro mate con igual criterio que las carpinterías. No se podrán colocar puertas de chapa o blancas. Si existieran elementos metálicos se pintarán en color oscuro mate con igual criterio que las carpinterías.

No se permite el cierre de solares mediante vallado de malla metálica.

Artículo 16. Composición de vanos y huecos de fachada

La composición de las fachadas atenderá al principio de composición de predominio de macizo sobre el hueco. En caso de renovación, primará la conservación y el mantenimiento de la configuración de huecos y macizos de la fachada original, introduciendo las variaciones mínimas que garanticen el cumplimiento de las exigencias de habitabilidad establecidas normativamente.

En general, la proporción de los huecos, cuando superen los 50 cms. de lado, será rectangular, de modo que la relación alto/ancho sea igual ó superior a 1,25. Se



admitirán formas cuadradas en huecos inferiores a 1m2.

En edificaciones existentes, se permite la apertura de nuevos huecos exclusivamente cuando sean imprescindibles para la higiene y ventilación de las estancias a que den luz. Los huecos ampliados deberán mantener su proporción original; en edificaciones existentes en las que se generen uno o varios huecos en la fachada, estos nuevos huecos deberán seguir los criterios (dimensiones y tipología) de los huecos existentes en la fachada, evitando la introducción de elementos ajenos al inmueble.

Se autoriza la reapertura de antiguos huecos, cuyas improntas o restos se manifiesten en fachadas ó/y fotografías; en caso de interferencia con otros posteriores, se estudiará la solución de conjunto, dándose preferencia en todo caso a aquéllos que por su disposición y configuración respondan a la disposición original del edificio.

Los huecos modificados o de nueva apertura quedarán perfectamente terminados e integrados en el conjunto de las fachadas.

Los huecos de los balcones contarán con una proporción vertical tradicional, abarcando cada balcón un solo hueco. La longitud de su cerrajería será la del hueco, pudiendo sobresalir lateralmente el umbral de los mismos una dimensión menor o igual a 40cm. Su canto máximo vendrá dado por la estructura metálica sustentante, no pudiendo ejecutarse mediante el vuelo del forjado.

Artículo 17. Materiales y acabados de huecos

Los materiales y texturas serán sensiblemente iguales a los tradicionales, pudiéndose introducir pequeñas variaciones o reinterpretaciones, siempre que se integren en el conjunto tanto de la propia edificación como del entorno.

1. Dinteles y recercados

Los dinteles y recercados de huecos se adecuarán a las soluciones tradicionales, es decir: jambas, dintel y vierteaguas o peana en piedra caliza o revocados/ enfoscados pintados.

En caso de proyectarse resaltos en fachada como recercado de huecos, éstos deberán ser del mismo material de terminación de fachada o bien de piedra, prohibiéndose el uso de la madera vista salvo para su uso en dinteles. Estos elementos podrán diferenciarse del resto de la fachada mediante el tratamiento en un color diferente, preferentemente en tonos más oscuros dentro de la gama permitida (ocres o terrosos).

No se admite un único dintel para varios huecos.

2. Carpinterías

Las carpinterías serán en composición y materiales unitarias en toda la fachada, siguiendo una tipología tradicional.



En edificaciones existentes, siempre que sea posible, se conservarán las carpinterías existentes, especialmente las contraventanas y puertas de acceso a los inmuebles originales. En portadas representativas como las enmarcadas por arcos de medio punto, no se permitirá la sustitución de la portada de madera original, debiéndose restaurar la existente.

a. Ventanas y balcones

Se situarán a haces interiores o intermedios del muro, serán de una o más hojas abatibles o basculantes. Su configuración será sin despiece de palillería interior, pudiendo utilizar cuarterones de división (peinazos y montantes).

Serán de materiales y texturas tradicionales permitiéndose los siguientes:

- Preferentemente de madera natural barnizada o pintada, en colores oscuros, sin brillo.
- Si bien podrá autorizarse la carpintería de aluminio o PVC en acabados imitación madera o tonos oscuros mates, o la recuperación de colores tradicionales, siempre que quede debidamente justificado.

Los acabados imitación madera se realizarán en tonos oscuros y se tratará de carpinterías recubiertas de láminas termoestables, que reproduzcan de manera lo más fidedigna posible el aspecto de la madera elegida.

Se prohíbe la carpintería metálica en los siguientes acabados: anodizado, blanco y brillantes (dorados, bronces, etc.). Por no ser características de la arquitectura tradicional de la zona, se prohíben las partes fijas en zonas superiores o inferiores de ventanas o balcones.

La configuración de las puertas balconeras deberá ser de morfología tradicional es decir, la parte inferior de las hojas deberá ser ciega (1/3 de la altura aproximadamente) y el resto acristalada.

Las carpinterías no contarán con capialzados en el exterior. Se permite la instalación de persianas de cadenilla (como las tradicionales), de madera o similar, para su mejor integración con el entorno.

No se permite la colocación de bloques de vidrio o elementos traslúcidos tipo pavés.

b. Puertas de acceso a los inmuebles

Cumplirán las mismas condiciones en cuanto a materiales, colores y acabados que las establecidas para las carpinterías de ventanas. Serán igualmente de proporción vertical.

Su diseño será mediante paño liso, tablones verticales sobre soporte metálico no visto (bastidor de acero) tachonadas o bien diseño tradicional de cuarterones.

No se permite la incorporación de acristalamientos en las carpinterías de puertas de



acceso desde vía pública.

c. Puertas de garaje y locales

Las puertas de acceso a garajes tendrán un ancho máximo de 3 metros, salvo debida justificación acreditada mediante la presentación de estudio de vialidad.

Las puertas se situarán a haces interiores del hueco. Serán de madera o con acabado imitación madera, en color nogal o tonos oscuros acordes al resto del inmueble y del entorno, con una composición tradicional de elementos de disposición vertical tipo listones pudiendo estar tachonados. Los bastidores podrán quedar vistos siempre que su color sea oscuro, integrándose en la composición. La línea de dintel habrá de coincidir horizontalmente con la de los restantes huecos de fachada.

No se admiten las soluciones de huecos de puertas peatonales de acceso a las viviendas o de ventanas, contiguos a los huecos de puertas de garajes, es decir sin intermediación de un macizo de, al menos, 70 cm. entre ambas. Las puertas peatonales se podrán integrar en la puerta de garaje.

Son autorizables las puertas de acceso a garaje de tipo seccional lateral o que se recojan en vertical, que mantenga la configuración tradicional de los portones de madera.

Se prohíben expresamente las de tipo seccional y apertura horizontal recogidas bajo techo, salvo que los bastidores no sean vistos y su composición sea mediante listones verticales.

Para la autorización de la colocación de este tipo de puertas, se deberá presentar dibujo de la solución propuesta en el que se reflejen las características recogidas en la presente Ordenanza.

d. Escaparates y cerramientos de locales comerciales.

Los escaparates y vitrinas mantendrán los ritmos compositivos de macizo-hueco existentes en la fachada del edificio, coincidiendo con los ejes de huecos en plantas altas, limitándose a las dimensiones habituales. Se resolverán en el ancho del muro correspondiente, con un retranqueo máximo respecto del plano de fachada de dicha anchura.

El diseño de los escaparates, vitrinas y accesos a locales comerciales y oficinas incluirá la modulación y despiece de las carpinterías y cierres de los huecos.

Las carpinterías empleadas responderán a los mismos criterios exigidos para el resto de los huecos del edificio.

Los cierres y elementos de protección serán preferiblemente de madera, abatibles o desmontables durante el horario de apertura del local o metálicos de reja permeable, con las mismas condiciones que la rejería de otros vanos. No obstante, se permiten las persianas enrollables que podrán ser metálicas, lacadas en el



mismo tono mate que el resto de las carpinterías de fachada. No podrán tener elementos a la vista tales como cajas o guías que sobresalgan del plano de fachada.

No podrán utilizarse rejas extensibles de fuelle para el cierre de seguridad en locales situados en planta baja.

3. Protecciones y rejas

Se priorizará la reparación de las existentes tradicionales y la posterior recolocación en su posición original, frente a la sustitución.

En el caso de nueva instalación puntual de rejas o renovaciones, se mantendrá el acabado de las rejas ya existentes, si es que las hubiera; en su defecto, el material a utilizar será acero, aluminio o hierro forjado con colores en tonos oscuros (negro, marrón o gris), acabado mate o con incorporación de limaduras metálicas. Para las barandillas de zonas como las solanas, se permite el uso de madera.

Se prohíbe expresamente la utilización de perfiles metálicos huecos en la formación de rejas o barandillas, así como la colocación de elementos dorados, el uso de cristal o similar en barandillas y las composiciones horizontales o curvas.

Artículo 18. Elementos salientes

En general, las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, timbres, etc. se situarán a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

1. Marquesinas y toldos

Únicamente se permite la instalación de marquesinas cuando hayan existido en la unidad edificatoria y exclusivamente en el acceso principal del edificio. Se adaptarán en diseño y materiales a los que pretenden restituir.

Se permite la instalación de toldos en locales comerciales de planta baja y siempre que dichos locales estén situados en calles cuya anchura sea igual o superior a 6m. Contarán con las siguientes características: brazo que una vez desplegado quede recto a una altura mínima de 2,20m y telas en colores claros (por ejemplo: marfil claro RAL 1015, blanco crema RAL 9001) o colores tostados (por ejemplo: beige RAL 1001, amarillo arena RAL 1002) prohibiéndose los materiales plásticos, brillantes y con nervaduras intermedias. Se permite la rotulación, en su caso, el nombre del local comercial en el faldón frontal.

Se prohíbe la instalación de toldos de tipo capota, plegables y fijos. Así mismo se prohíbe la colocación de toldos en el resto de inmuebles con uso distinto al de local comercial.

2. Rótulos carteles y anuncios.

Los rótulos, carteles publicitarios y anuncios que se dispongan deberán ser



armónicos con las características arquitectónicas y urbanísticas del Conjunto Histórico, y presentar unas dimensiones que les permitan ser coherentes con las proporciones de los espacios en que se ubiquen, sin que puedan superponerse a elementos compositivos o decorativos de la fachada.

Los rótulos se ubicarán en planta baja, sin sobrepasar la altura máxima de 50cm y se colocarán:

1. Dentro de los huecos de las fachadas, permitiendo conservar la composición de huecos originales de las mismas.
2. Sobre las partes macizas del edificio, en forma de:
 - Rótulos de letras sueltas: metálicas sin brillo (hierro forjado, bronce, acero o similar) o materiales plásticos mates con un grosor no mayor de 5 centímetros, (perpendicularmente medido con respecto a la fachada).
 - Rótulos formados por una chapa metálica, acabada en colores oscuros (forja, acero cortén), no brillantes, con las letras en relieve o recortadas en la misma.
 - Rótulos en los que se utilicen otros materiales naturales como la madera, cerámica tradicional, enrasada con la fachada o enmarcada y superpuesta a la misma, piedras naturales, hierro forjado, etc....siempre que la propuesta quede integrada en la fachada en proporciones y color y no desvirtúe su percepción.

Se prohíbe expresamente el uso de materiales plásticos transparentes, salvo el metacrilato en placas identificativas de dimensiones reducidas destinadas a indicar la ubicación o acceso a una oficina, despacho profesional, etc.

Se utilizará luz blanca cálida para la iluminación de rótulos, prohibiéndose la utilización de luz de cualquier otro color. La iluminación se realizará por medio de luz oculta tras rótulos opacos o por medio de luminarias individuales situadas fuera del rótulo y dirigidas hacia éste, dichos focos no podrán sobresalir más de 20 cm. del plano de fachada.

En ningún caso se permitirá la instalación sobre fachada de anuncios luminosos, luces de neón o similares en caja de material plástico, así como la instalación de rótulos "en banderola" con elementos rígidos o en cajón perpendiculares a las fachadas de los edificios.

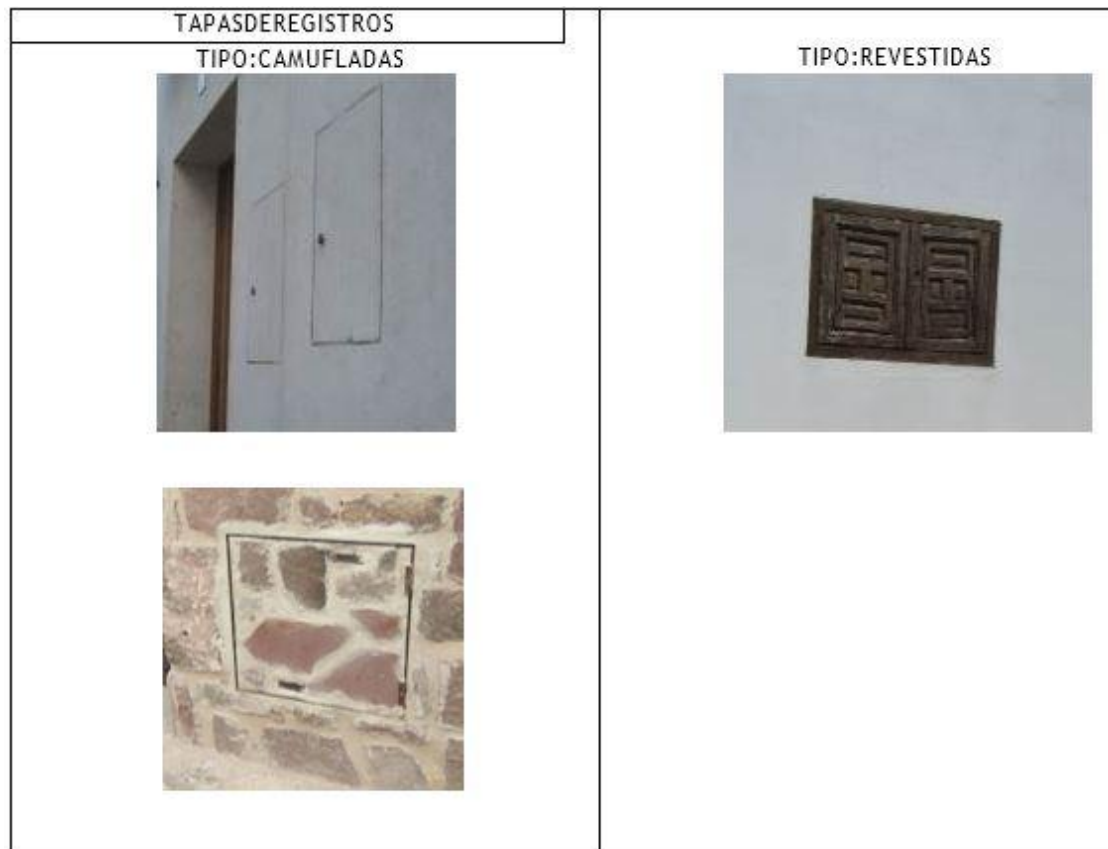
En el caso de las entidades y cadenas comerciales acogidas a una imagen corporativa se exigirá la colocación de alternativas, de la propia empresa a la que representan, con acabados que ofrezcan un impacto visual menos agresivo al Conjunto Histórico, evitando colores y dimensiones especialmente llamativos.

Artículo 19. Instalaciones

1. Cajas de registro (equipos de medida, cajas de contadores):

En ningún caso se dejarán a la vista las cajas normalizadas de equipos de medida y cajas de contadores de plástico o PVC. Se deberán pintar y mimetizar con la fachada.

Los equipos de medida y cajas de contadores se situarán en la fachada mediante hornacina enrasada con la superficie exterior de la misma, presentando un acabado mimetizado con la fachada y reproduciendo en la tapa de cierre el mismo material y color. Como materiales posibles a utilizar para dichas cajas de registro, buscando su integración con la fachada, pueden ser: con puerta revestida de madera en tono oscuro, panelable o con el mismo acabado de la fachada (revoco y color).



2. Canalones y bajantes de pluviales

Siempre que sea posible, se resolverá la evacuación de aguas de la cubierta sin añadir canalones y bajantes que pudieran modificar la composición general de la fachada. En caso de instalarlos, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los canalones se situarán volados en el borde del alero.
- Las bajantes se ubicarán en el límite entre la edificación objeto de la intervención y las colindantes, discurriendo en un solo trazado vertical hasta planta baja, salvo que por longitud, sea necesario ubicar una tercera bajante intermedia.
- Serán de sección semicircular/circular, prohibiéndose los de sección cuadrada o rectangular.
- Se prohíbe el uso del PVC o fibrocemento así como chapa prelacada y aluminio lacado.
- Deberán ser metálicos (chapa galvanizada, cobre o zinc.).
- En planta baja, las bajantes de pluviales se proyectarán bien empotradas en el muro o vistas. En este último caso, deberán protegerse con carcasa de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 metros desde la rasante de la



calle.

No se permite que las bajantes de saneamiento discurran por fachada ya sea principal o por fachadas interiores.

3. Rejillas de ventilación

Las rejillas destinadas únicamente a la ventilación de locales, situadas en paramentos exteriores serán instaladas hacia los patios interiores. En caso de que esto no fuera posible, su salida a fachada se dispondrá dentro de algún hueco o vano, integradas en la carpintería y a una altura mínima de 2,5 metros desde la rasante de la acera.

En el caso de tener que situarse en algún paño macizo de fachada, el ancho de la rejilla nunca podrá ser superior al ancho de los huecos existentes en la misma y se revestirán con un acabado de fachada o despiece similar a las carpinterías existentes, que mimetice su impacto y facilitar su integración con el entorno.

4. Instalaciones de climatización

Se permitirá la instalación de máquinas de climatización que no precisen unidades exteriores de refrigeración, pudiendo ejecutar salidas de ventilación en fachada, cumpliendo con las alturas indicadas en la normativa vigente y siempre que se traten de modo que se integren en la fachada.

Se prohíben las instalaciones de aire acondicionado con unidades exteriores sobre las fachadas o cubiertas de los inmuebles, así como en los espacios perimetrales del casco histórico y que tengan incidencia visual desde la vía pública, incluso en vistas desde el exterior de los recintos históricos. Se prohíbe así mismo la disposición de cables o tuberías vistos en fachada relacionados con las instalaciones de climatización.

A los efectos de que las unidades exteriores no produzcan un impacto negativo en el conjunto, su ubicación se podrá realizar anclándolas a muros de patios interiores no visibles desde la vía pública.

En el caso de edificios existentes, en los que no fuera posible adoptar las soluciones anteriores, lo cual deberá quedar suficientemente justificado, la ubicación de las unidades externas se realizará según los siguientes supuestos:

1. En el caso de usos en planta baja, se podrán ubicar en el interior del local, en huecos dispuesto al efecto y adaptando las rejillas al despiece de la carpintería de fachada, o mimetizadas en algún otro elemento de las mismas como rótulos. Las rejillas en ningún caso podrán sobresalir del plano de fachada y se dispondrán a una altura mínima de 2,5 metros, medidos desde la rasante de la acera.
2. En el caso de planta superiores donde existan balcones, se podrán disponer en los mismos, ocultas tras celosías de madera, barnizadas o pintadas en tono oscuro sin brillo. En este supuesto se deberá especificar la solución a adoptar para la recogida de agua de la unidad externa, quedando prohibidos



los tubos visibles o su vertido a la vía pública.

5. Antenas

No podrán instalarse antenas en los huecos, ventanas, balcones, fachadas y paramentos perimetrales de los edificios. Se permite su instalación en faldones interiores de las cubiertas, siempre que no sean visibles desde las vías y espacios públicos y su color sea similar al de la cubierta o de tonos oscuros mates.

6. Paneles solares o fotovoltaicos

Se cuidará el perfil característico del núcleo urbano desde su exterior, para lo cual se evitará la ruptura del mismo con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas inconvenientes, por contraste respecto del Conjunto.

Atendiendo a la excepcionalidad permitida en el CTE en ámbitos protegidos, no se autoriza la colocación de paneles solares o equipos de captación en la envolvente del edificio o espacios que fuesen visibles desde cualquier lugar público, salvo mediante sistemas que formen parte de la solución de cubierta y se integren constructiva y estéticamente en la misma.

Se autoriza únicamente la instalación de sistemas de captación solar en patios interiores, únicamente cuando quede asegurado que no son visibles desde el espacio público (vías, calles, plazas, etc.) lo cual deberá quedar justificado en la correspondiente documentación técnica a aportar conforme a lo establecido en el artículo 2; a este respecto, la documentación gráfica (plantas, alzados y secciones) deberá representar la zona afectada por la actuación, mostrando el estado actual y el reformado e indicando los materiales a utilizar.

En cualquier caso, debe quedar asegurada la no visualización de los módulos y elementos de la instalación desde el exterior, así como mimetizar cualquier cableado que sea preciso instalar en fachadas.

7. Red de gas y cableado

No se permiten las conducciones y otros elementos para la inclusión de instalaciones de servicio por fachada. Si debieran realizarse por imperativo de la normativa de seguridad por las fachadas de la edificación, se incluirán en cajas o canaletas integradas en fachada que deberán ser homologadas por el Ayuntamiento para cada caso y autorizadas por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural. Ningún elemento de la instalación será aparente ni se verá desde la vía pública.

Se prohíbe la instalación de canalizaciones de gas o cableado por encima de las cubiertas de la edificación, de forma que queden vistas y exteriores en cualquier tramo.

El cableado que necesariamente se deba realizar en fachada, evitará realizar recorridos innecesarios o antiestéticos, no estando permitidos recorridos con

ángulos diferentes a 0º o 90º sobre la horizontal, debiendo quedar la línea integrada en la composición de fachada. La instalación discurrirá por la zona de fachada donde menos impacto produzca. Para los casos en que las fachadas se encuentren pintadas, el cableado seguirá el mismo acabado.

Artículo 20. Pavimentos

Se conservarán los pavimentos con valor patrimonial, tales como empedrados, piedra natural y cuantos otros sean considerados relevantes y parte constitutiva del Conjunto, entornos de Bienes de Interés Cultural y espacios públicos que forman parte del Conjunto Histórico. Para ello, todos los pavimentos se realizarán a base de materiales naturales propios de la comarca y su disposición responderá en forma (variación de tamaños) y color a los pavimentos originarios, mediante el empleo de gamas neutras de color, de modo que su entonación cromática no distorsione las cualidades cromáticas y materiales del entorno edificado.

Se consideran pavimentos propios de la zona los siguientes:

- Losas de piedra caliza irregular
- Bordillos de piedra caliza de Calatorao
- Guijarros pudiendo estar alternados con elementos lineales pétreos o de composición pétreo.
- Adoquines de piedra de modulación variada sin corte industrial



En las vías con distintos tipos de pavimentos en relación a los permitidos, siempre que no alteren el paisaje urbano, se podrán realizar obras de mantenimiento y repavimentado con los mismos firmes existentes.

Se ejecutarán, en razón del origen histórico y pequeña dimensión de calles existente, con carácter general, calles de coexistencia, de plataforma única, donde es prioritario el tránsito peatonal sin diferenciación de cotas entre bandas de servicio de la edificación y protección peatonal y banda de rodadura. La unión de los distintos usos se podrá delimitar mediante un encintado o cambio de pavimento en textura y material, que no distorsionará en ningún caso el entorno circundante.

No se permite la introducción de pavimentos ejecutados mediante piezas prefabricadas, o con cortes mecánicos, así como mezclas bituminosas, a excepción



del tramo de travesía que atraviesa el Conjunto Histórico.

TÍTULO III

CONDICIONES ESTÉTICAS SINGULARES. PLAZA DE LA HORA

Se regulan en este título las condiciones estéticas que deben seguir las fachadas de los inmuebles ubicados en la Plaza de la Hora. Por sus características tipológicas y constructivas, la fachada del Palacio queda exento de cumplir los parámetros aquí indicados.

Artículo 21. Soportales

Se mantendrán los soportales característicos de la Plaza, debiendo mantener las pilastras de piedra en su posición original, geometría, materiales y elementos actuales.

Se mantendrán los elementos de madera vistos como viguetas de sus forjados o durmientes, así como su entrevigado de revoltón, prohibiéndose su sustitución por materiales falsarios como vigas metálicas chapadas de madera.

Artículo 22. Aleros

Las soluciones de aleros serán las tradicionales existentes, consistente en canecillos y entablados de madera, en tonos oscuros y con un vuelo que oscile entre los 30-45cms.

Los canecillos seguirán los ritmos y secciones adecuados a su labor estructural, siguiendo las composiciones tradicionales existentes en la zona. En todo caso deberán cumplir función sustentante.

Artículo 23. Revocos

Las fachadas serán en todo caso revocadas con materiales tradicionales según lo indicado en el artículo 13 de la presente Ordenanza, en todas sus plantas, no permitiéndose el picado del mismo a fin de dejar visto el posible muro de mampuestos, ni la colocación de chapados de piedra o imitación piedra. No se permite el empleo de mortero monocapa.

No se permite el recercado de los huecos por no ser un acabado tradicional de la tipología constructiva de las viviendas de la Plaza.

Artículo 24. Huecos, carpinterías y cerrajería

Se mantendrán los huecos existentes, cuidando que su geometría se integre en el conjunto, de modo que no se permiten los huecos con proporciones horizontales. Los ejes de huecos vendrán determinados por el espacio existente entre dos pilastras de soportales, no pudiendo en un inmueble contar con más ejes que los huecos de soportal con los que cuente el inmueble.

Siempre que sea posible, se conservarán las carpinterías existentes, especialmente



las puertas originales de acceso a los inmuebles.

Las carpinterías serán de madera natural barnizada o pintada, en colores oscuros, sin brillo, prohibiéndose la colocación de carpinterías de materiales imitación madera.

La configuración de ventanas y balcones será sin despiece de palillería interior, pudiendo utilizar cuarterones de división (peinazos y montantes). Se colocarán a haces interiores, con diseños de dos hojas abatibles, prohibiéndose las hojas correderas. Por no ser características de la arquitectura tradicional de la zona, se prohíben las partes fijas en zonas superiores o inferiores de ventanas o balcones.

La configuración de las puertas balconeras deberá ser de morfología tradicional es decir, la parte inferior de las hojas deberá ser ciega (1/3 de la altura aproximadamente) y el resto acristalada.

Las puertas de acceso a los inmuebles seguirán diseños tradicionales como las de cuarterones castellanas o listones verticales tachonados.

No se permite la colocación de persianas enrollables como sistema monobloque con capialzados visibles desde el exterior. Se permite como elemento de sombreado la colocación de persianas al exterior tradicionales de cadenilla, de madera o similar, para su mejor integración con el entorno.

Cada balcón abarcará únicamente un solo hueco, sobresaliendo un vuelo máximo de 40cm. El canto de los balcones será el mínimo necesario del soporte estructural metálico del propio balcón, siguiendo la tipología constructiva tradicional predominante en el conjunto, no pudiendo sobresalir voladizos de forjados o elementos de madera.

Se priorizará la reparación de la cerrajería existente tradicional y recolocación en su posición original, frente a la sustitución. En caso de nueva instalación puntual de rejas, se mantendrá el acabado de las ya existentes, si es que las hubiera; en su defecto, el material a utilizar será acero, aluminio o hierro forjado con colores en tonos oscuros (negro, marrón o gris), acabado mate o con incorporación de limaduras metálicas.

Se prohíbe la utilización de perfiles metálicos huecos en la formación de rejas o barandillas, así como la colocación de elementos dorados, el uso de cristal o similar en barandillas y las composiciones horizontales o curvas.

Artículo 25. Bajantes y canalones

En los inmuebles que cuentan con zona soportalada, no se admite la colocación de bajantes y canalones, al interferir su desarrollo en relación a las pilastras de piedra de los soportales.

En el resto de casos, siempre que sea posible, se resolverá la evacuación de aguas de la cubierta sin añadir canalones y bajantes que pudieran modificar la composición general de la fachada. En caso de instalarlos, deberán cumplir las



siguientes condiciones:

- a. Los canalones se situarán volados en el borde del alero.
- b. Las nuevas bajantes se ubicarán en el límite entre la edificación objeto de la intervención y las colindantes, discurriendo en un solo trazado vertical hasta planta baja, salvo que por longitud, sea necesario ubicar una tercera bajante intermedia.
- c. Serán de sección semicircular/circular, prohibiéndose los de sección cuadrada o rectangular.
- d. Se prohíbe el uso del PVC o fibrocemento, así como chapa prelacada y aluminio lacado.
- e. Deberán ser metálicos (chapa galvanizada, cobre o zinc.).

Artículo 26. Instalaciones de cableado

El cableado que necesariamente deba desarrollarse en fachada, evitará realizar recorridos innecesarios o antiestéticos, no estando permitidos recorridos con ángulos diferentes a 0º o 90º sobre la horizontal, o la duplicidad del servicio, debiendo quedar la línea integrada en la composición de fachada. Para los casos en que las fachadas se encuentren pintadas, el cableado seguirá el mismo acabado.

La instalación discurrirá de forma homogénea sobre un elemento horizontal a altura de cornisa o similar. En el caso de la zona soportada, el cableado se llevará por el interior de los soportales, en su zona más exterior, dejando libre la fachada.

Artículo 27. Instalaciones en fachada o cubierta

Se prohíbe la instalación de cualquier elemento de climatización en fachada, incluyendo su instalación en balcones. Se permite la ubicación de sistemas de climatización sin unidad exterior, siempre que la rejilla exterior se integre en la composición de fachada, de modo que se pinte en el mismo tono que la fachada.

Los equipos de medida y cajas de contadores se situarán en la fachada mediante hornacina enrasada con la superficie exterior de la misma, presentando un acabado mimetizado con la fachada y reproduciendo en la tapa de cierre el mismo material y color. Como materiales posibles a utilizar para dichas cajas de registro, buscando su integración con la fachada, pueden ser: con puerta revestida de madera en tono oscuro, panelable o con el mismo acabado de la fachada (revoco y color).

Artículo 28. Pavimento

No se permite la sustitución del pavimento existente de lajas de piedra en la plaza y soportales, así como de los adoquines pétreos de la zona de circulación, por otros elementos prefabricados o por la introducción de mezclas bituminosas o cementosas.

En caso de sustitución del pavimento existente, se realizará a base de materiales naturales propios de la comarca y su disposición responderá en forma (variación de tamaños) y color a los pavimentos originarios, mediante el empleo de gamas neutras de color, de modo que su entonación cromática no distorsione las



cualidades cromáticas y materiales del entorno edificado.

TÍTULO IV

RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 29. Régimen sancionador.

El incumplimiento de los preceptos de esta Ordenanza dará lugar a la imposición de sanciones a los responsables, previa la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, remitiéndose esta Ordenanza en cuanto al régimen de infracciones y sanciones a lo dispuesto en la legislación urbanística en vigor, todo ello sin perjuicio de la adopción de las medidas que se precisen a los efectos de restablecer la legalidad infringida así como la posible responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados. Las sanciones relativas a las infracciones territoriales y urbanísticas se encuentran reguladas en los artículos 183 y 184 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y en los artículos 91 y 92 del Reglamento de Disciplina Urbanística del TRLOTAU, que establecen las multas con las que se sancionarán las infracciones en atención a su tipificación de la siguiente forma:

- a. Infracciones leves: Multa de 600 a 6.000 euros.
- b. Infracciones graves: Multa de 6.001 a 150.000 euros.
- c. Infracciones muy graves: Multa de más de 150.000 euros.

Disposición Transitoria.

Los edificios deberán adaptarse a las condiciones reguladas en la presente Ordenanza siempre que se realice una renovación o reforma parcial, en los elementos afectados por dicha reforma.

Los edificios deberán adaptarse de forma global a las condiciones reguladas en la presente Ordenanza cuando se produzca la reforma o rehabilitación integral de los mismos.

En el caso de los rótulos, carteles y anuncios, los actualmente existentes, legalmente instalados, se ajustarán a esta normativa cuando se solicite su modificación, sustitución o en el caso de cambio de uso o reforma del local.

Disposición Final.

La presente ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su texto definitivo en el Boletín Oficial de la Provincia.

*ANEXO: PUERTAS DE GARAJE

1.-Modelo de puertas autorizables:

1.1.Puerta basculante, lamas de madera verticales y bastidor metálico no visto.



1.2. Puerta basculante, lamas de madera verticales, puerta peatonal integrada y bastidor metálico visto.



1.3. Puerta basculante de lamas metálicas verticales.



1.4. Puerta seccional (lateral), lamas verticales imitación madera



1.5 Sistema de recogida de la puerta seccional lateral (vertical).



2. Tipos de puertas NO autorizables.

2.1 Puerta seccional, lama horizontal acabada en PVC imitación madera (cuarterones).



Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Pastrana, a 11 de marzo de 2024, El Alcalde Carlos Largo Alcón.