



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA
DE GUADALAJARA

 949 88 75 72



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



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 201, fecha: jueves, 21 de Octubre de 2021

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE MANTIEL

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 3 DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE MANTIEL

3134

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 42.2 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, se procede a la publicación de la Modificación Puntual núm. 3 de las Normas Subsidiarias de Mantiel, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Guadalajara, en sesión de fecha 27 de julio de 2021 (DOCM, núm. 196, de fecha 11 de octubre de 2021).

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- MARCO NORMATIVO

La presente MODIFICACIÓN PUNTUAL de las Normas Subsidiarias se justifica en virtud de las necesidades expresadas por el Excmo. Ayuntamiento de Mantiel, tras varios años de aplicación de sus Normas Subsidiarias y según lo establecido en su Memoria.

El marco legal por el que se desarrolla esta modificación no supone ninguna



alteración del marco normativo vigente.

1.2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Se da por válida la información urbanística básica aportada en las Normas Subsidiarias y las modificaciones puntuales 1 y 2.

1.3.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El instrumento base de planeamiento son las Normas Subsidiarias, aprobadas el 18 de junio de 1.993, con la Modificación Puntual nº 1, de fecha 8 de febrero de 2.001, y la nº 2, aprobada el 25 de abril de 2.002.

1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA

En la localidad alcarreña de Mantiel existía un balneario, en la ribera del Tajo, construido en los años 20 del siglo pasado, si bien el uso de sus aguas ya se realizaba con anterioridad en pozas, según consta documentalmente, y que quedó posteriormente anegado en 1957 con la construcción del Embalse de Entrepeñas. Este balneario, con su merecida fama, situó a Mantiel en el mundo del termalismo.

El núcleo urbano de Mantiel se encuentra ubicado en la media ladera de los terrenos que vierten al embalse de Entrepeñas en un entorno natural privilegiado, con gran potencial en lo relativo al uso y disfrute respetuoso de la naturaleza y cuya supervivencia pasa por poner en valor esos recursos naturales. Las aguas mineromedicinales y termales son un buen ejemplo de ello.

El ayuntamiento de Mantiel lleva varios años trabajando para la recuperación del termalismo, para lo cual está impulsando la construcción de un pequeño balneario en su municipio.

Con este fin lleva a cabo la tramitación de la declaración de la condición de mineromedicinales para las aguas del pozo de Mantiel, que, con fecha 15 de abril de 2013 la Consejería de Fomento de la Junta de Comunidades de Castilla la Mancha, dicta: "RESOLUCIÓN DE LA CONSEJERÍA DE FOMENTO, POR LA QUE SE DECLARA LA CONDICIÓN DE MINERO-MEDICINALES, PARA USO TÓPICO, EXCLUSIVAMENTE, DE LAS AGUAS ALUMBRADAS EN EL SONDEO DE MANTIEL, SITUADAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE MANTIEL (GUADALAJARA)".

La Corporación solicita la concesión, que le es otorgada con fecha 8 de abril de 2015.

Paralelamente, adquiere dos fincas en el casco urbano, con el fin de destinarlas a balneario y otros usos complementarios, que ayuden a hacer más atractivo el municipio para visitantes y que colabore en la fijación de residentes.

El cambio de calificación de estas dos parcelas tiene el objetivo de permitir los usos de balneario y hotelero que el ayuntamiento pretende desarrollar en el municipio.



Respecto del segundo punto del artículo 136 se ha observado que la limitación edificatoria a parcelas menores de 50 m² y fachada inferior a 5 m. impedirá la construcción de la mayoría de las parcelas del casco urbano, cuando las características demográficas y los programas de vivienda y otros usos se han modificado sensiblemente desde el momento de elaboración de las Normas vigentes.

En el punto noveno del mismo artículo la exigencia normativa de que las carpinterías sean de madera ha ocasionado problemas de deterioro de las mismas cuando el mantenimiento no ha sido el correcto, generando problemas estéticos en algún caso e incluso de funcionamiento y apertura de las mismas. Los vecinos de la localidad demandan que puedan utilizarse otros materiales que exijan un menor mantenimiento, por lo que el Ayuntamiento ha optado por la solución que exige mantener la imagen característica del municipio con la carpintería en madera barnizada o tintada, pero aceptando la sugerencia vecinal de permitir que las carpinterías puedan ser de otro material de calidad que pueda estar acabado en madera o en laminado imitación madera.

1.5.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación se desarrolla con el presente documento de Memoria Informativa, Memoria Justificativa, Normas Urbanísticas y con el Plano adjunto y se materializa en los siguientes puntos:

- Cambio de calificación de Casco Antiguo a Equipamiento Público de las dos parcelas mencionadas.
- Eliminación de la superficie mínima de parcela, condicionada a que se cumplan las condiciones específicas establecidas por la Normativa General que en cada caso le sean de aplicación.
- Permitir que las carpinterías se puedan ejecutar en madera o materiales que imiten la madera.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- FINES Y OBJETIVOS

La presente MODIFICACIÓN PUNTUAL N^o3 de las Normas Subsidiarias de Mantiel, vigentes desde 1.993, contempla:

- El cambio de la clasificación de la zona ordenada como Casco Antiguo (fincas catastrales 8767109WK2986N, c/ La Fuente n^o 1, y 19200A00300001) a Equipamiento Público con el objeto de adaptarse mejor a las necesidades del municipio. Los linderos de la zona afectada son los siguientes:
 - Al sur, c/ La Fuente.
 - Al oeste, fincas urbanas Pza. Mayor 1 y c/ Del Olmo 2, 4 y 6.
 - Al norte, suelo clasificado como zona residencial y terreno no urbanizable
 - Al este, suelo clasificado como equipamiento público, en donde se



sitúa el edificio consistorial.

- La modificación de los puntos 2 y 9, párrafo 2º, del artículo 136 en las Ordenanzas Reguladoras del Casco Antiguo para facilitar la actividad edificatoria y constructiva, respectivamente:
 - Levantar la limitación de parcela mínima a efectos edificatorios (art. 136. 2, párrafo 2º).
 - Permitir que las carpinterías puedan ejecutarse en materiales que imiten la madera, no sólo en madera (art. 136. 9, párrafo 2º).

2.2.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

El área afectada por la modificación se sitúa en la c/La Fuente nº1 y la finca posterior, con acceso rodado pavimentado por su linde sur y por el borde norte un futuro desarrollo residencial y terreno no urbanizable. Al este se encuentra la Casa Consistorial y por el oeste y suroeste limita con las traseras de la Plaza Mayor y c/ Olmo.

Tiene forma irregular y el terreno presenta un desnivel descendente en dirección sur-norte desde la c/ La Fuente de unos 3 m.

La c/La Fuente está pavimentada, con aceras y alumbrado público. Dispone de abastecimiento de agua, red de saneamiento y red eléctrica.

Existe una ligera disminución en el aprovechamiento urbanístico de las parcelas objeto de la presente modificación al disminuir la máxima ocupación en el caso de edificación aislada de 60% a 50%, de Casco Antiguo a Equipamiento Público.

1.2.3.- NUEVA ORDENACIÓN Y CLASIFICACIÓN Y REDACCIÓN FINAL PUNTOS MODIFICADOS

En la Modificación nº 1 se incorporó al Suelo Urbano una superficie de 8.290 m² con la calificación de Equipamiento Recreativo y se modificó la calificación de otros 1.200, de Zona Residencial Unifamiliar a Equipamiento Recreativo, lo que totalizó 9.490 m² de Equipamiento Recreativo. El Suelo Urbano quedó como sigue:

SUELO URBANO (Núcleo de Mantiel).....	60.240 m ²
Casco Antiguo.....	25.500 m ²
Residencial Unifamiliar.....	22.800 m ²
Equipamiento Asistencial.....	200 m ²
Equipamiento Religioso.....	450 m ²
Equipamiento Recreativo.....	9.490 m ²
Zonas verdes.....	1.800 m ²

Se modificó el Artículo 136.9, permitiendo el chapado de fachadas con lajas de piedra caliza de la región con espesores superiores a 6 cm.

En la Modificación nº 2 se modifica la calificación de 1.685 m² de Casco Antiguo, que pasa a ser Equipamiento Público (845 m²) y Equipamiento Recreativo (840 m²).



2), quedando Suelo Urbano:

SUELO URBANO (Núcleo de Mantiel).....	60.240 m2
Casco Antiguo.....	23.815m2
Residencial Unifamiliar.....	22.800 m2
Equipamiento Asistencial.....	200 m2
Equipamiento Religioso.....	450 m2
Equipamiento Público.....	845 m2
Equipamiento Recreativo.....	10.330 m2
Zonas verdes.....	1.800 m2

En la actual modificación se cambia la calificación de 1.124 m² de Casco Antiguo, según la información catastral, que pasa a ser Equipamiento Público, con lo que las superficies de Suelo Urbano en el casco urbano quedan como sigue:

SUELO URBANO (Núcleo de Mantiel).....	60.240 m2
Casco Antiguo.....	22.691m2
Residencial Unifamiliar.....	22.800 m2
Equipamiento Asistencial.....	200 m2
Equipamiento Religioso.....	450 m2
Equipamiento Público.....	1.969 m2
Equipamiento Recreativo.....	10.330 m2
Zonas verdes.....	1.800 m2

Se modifican los siguientes artículos:

Artículo 136.2, párrafo 2º:

- A efectos de edificación se admitirán solares de una superficie mínima de 50 m² si hubieran existido con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias. (párrafo sustituido).
- A efectos de edificación se admitirán solares con una superficie menor conforme a los usos permitidos en la ordenanza y siempre que se cumplan las condiciones específicas establecidas por la Normativa General que en cada caso le sea de aplicación: CTE, Código Civil, si hubieran existido con anterioridad a la aprobación de la presente Modificación Puntual. (párrafo actualizado)

Artículo 136.9, párrafo 2º:

- Los cargaderos vistos y la carpintería de los huecos de fachada deberán ser de madera barnizada en su color natural o utilizando tinturas para madera de colores marrones. (párrafo sustituido)
- Los cargaderos vistos deberán ser de madera barnizada en su color natural o utilizando tinturas para madera de colores marrones que no oculten el veteado. La carpintería de los huecos de fachada y aquellos visibles desde la



vía pública deberán ser de madera barnizada en su color natural o utilizando tinturas para madera de colores marrones que no oculten el vetado, permitiéndose asimismo el uso de otros materiales de calidad, acabados en madera, asimismo barnizada o tinta da, o en laminado imitación madera. (párrafo actualizado)

El objetivo de la modificación de la Ordenación Estructural es hacer de Mantiel un polo de atracción en torno al termalismo. La población de Mantiel ha ido disminuyendo paulatinamente desde principio de siglo desde los 100 habitantes, que llegó a alcanzar hasta los 37 actuales, a pesar de los esfuerzos que el Consistorio ha llevado a cabo: subvenciones para la rehabilitación de fachadas y cubiertas de las viviendas (pintura de fachadas, renovación de carpinterías, sustitución de elementos de cobertura de cubiertas, canalones y bajantes...) , rehabilitación de edificio para casa rural, centro de jóvenes, parque fotovoltaico, rehabilitación de la ermita, instalaciones deportivas al aire libre, área de esparcimiento (barbacoas...), Casa Consistorial, rehabilitación del lavadero, observatorio astronómico, observatorio apícola...

La pretensión de esta modificación es generar empleo estable, tanto directo como indirecto, y atraer visitantes. En ambos casos con el fin de crear vida en el municipio.

Los objetivos de las modificaciones de la Ordenación Detallada pretenden facilitar la llegada de pobladores al municipio, en un caso, ya sea con primera como con segunda residencia. No existen promotores interesados en desarrollar las unidades de actuación de Residencial Unifamiliar y en el Casco Antiguo existen parcelas con superficie catastral menor de 50 m² (26 con superficie igual o mayor a 30 m²) que podrían permitir un programa mínimo de vivienda o un pequeño local o cochera.

En el otro caso, permitir carpinterías con imitación a madera, facilita la conservación de estos elementos sin minorar la imagen de las edificaciones.

		PREEXISTENTE		MODIFICACIÓN Nº 3	
		SUPERFICIE	PORCENTAJE	SUPERFICIE	PORCENTAJE
CASCO ANTIGUO		23.815	39,53%	22.691	37,67%
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		22.800	37,85%	22.800	37,85%
EQUIPAMIENTO	ASISTENCIAL	200	0,33%	200	0,33%
	RELIGIOSO	450	0,75%	450	0,75%
	PÚBLICO	845	1,40%	1.969	3,27%
	RECREATIVO	10.330	17,15%	10.330	17,15%
		11.825	19,63%	12.949	21,50%
ZONAS VERDES		1.800	2,99%	1.800	2,99%
SUELO URBANO		60.240		60.240	

Con la presente modificación aumenta el estándar de Equipamiento Público.

2.3.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Con este apartado se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 30. 3º del



TRLOTAU y 15.4 del RDL 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

1. Gastos para la ejecución de la Modificación Puntual Nº 3

La presente Modificación Puntual Nº 3 no prevé la ejecución de una nueva urbanización, pero sí la materialización y ejecución de un pequeño balneario en unas parcelas del municipio que cambian la calificación de Casco Antiguo a Equipamiento Público.

El Ayuntamiento llevará a cabo la ejecución del Proyecto del Balneario con un Presupuesto de Ejecución Material (PEM) total de 680.400,00 €, el cuál se dividirá en 3 Fases de Ejecución que se detallan a continuación:

- Fase 1ª

Edificio parcial de la Piscina Termal PEM: 380.400,00 €

Plazo de ejecución: 2 años.

- Fase 2ª

Edificio complementario de accesos y vestuarios PEM: 260.000,00 €

Plazo de ejecución: 3 años.

- Fase 3ª

Infraestructuras (acceso posterior y saneamiento) PEM: 40.000,00 €

Plazo de ejecución: 3 meses.

En cuanto al planning de las obras, tras comenzar la ejecución del Edificio de la Piscina Termal (Fase 1ª), en el segundo semestre de ese mismo año, comenzaría la ejecución de la Fase 2ª (superponiéndose con la Fase 1ª).

El edificio de accesos y vestuarios se acabaría en el último trimestre del tercer año, dejando el conjunto apto para su funcionamiento.

Debido al solapamiento de la fase 1ª y 2ª la duración total de los trabajos será de 3 años, por lo que la inversión anual que deberá soportar el Ayuntamiento es de 680.400,00 € / 3 años = 226.800,00 €/año.

El Ayuntamiento prevé llevar a cabo la totalidad de la ejecución de las obras con cargo a su presupuesto, complementándolo con subvenciones. De hecho, para la Fase 1ª, la Empresa pública ENRESA acordó con el Ayuntamiento cofinanciar esta fase del proyecto (Resolución de fecha 30/11/2018) con un importe de 105.072,00 €.

Por último, existe un principio de acuerdo entre el Ayuntamiento y ENRESA para cofinanciar la ejecución de la Fase 2ª y 3ª del proyecto (al igual que la Fase 1ª),



por lo que es un aspecto muy importante a tener en cuenta, aunque a día de hoy se desconoce el importe de cofinanciación de dichas fases.

2. Ingresos derivados de la Modificación Puntual Nº 3

A los gastos en que incurre el Ayuntamiento para la ejecución del Balneario asociado a la Modificación puntual Nº 3 (680.400,00 €), se deben contraponer los ingresos que percibirá por la explotación del balneario.

En referencia a este punto, el Ayuntamiento quiere adjudicar la gestión del balneario a un tercero, mediante anuncio de licitación a través de cauces previstos en la Ley 9/2017, de 2 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español la Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Respecto al precio de adjudicación, está aún por especificar, dado que se entiende que el balneario no estará disponible hasta al menos haber pasado tres años desde la aprobación de la Modificación Puntual Nº3, por lo que el Ayuntamiento deberá ser capaz de asumir la totalidad de la construcción del Balneario antes de comenzar su explotación. Aunque bien es cierto, que en el momento que se adjudique, el Ayuntamiento comenzará a generar ingresos y a amortizar la inversión.

1. Gastos anuales para el mantenimiento de las infraestructuras

- Servicio de abastecimiento de agua potable

El ayuntamiento presta en la actualidad este servicio, por lo que no procede hablar de gastos de la puesta en marcha y prestación del mismo. En el año 2020 no hubo actuaciones de importancia en la red de abastecimiento de agua potable que repercutiesen en las arcas municipales.

- Servicio de evacuación y depuración de aguas residuales

El Ayuntamiento es propietario de la red de saneamiento y se encarga de su mantenimiento. En el año 2020 no hubo actuaciones de importancia en la red de saneamiento que repercutiesen en las arcas municipales. En cuanto al coste de canon de vertido del año 2020 fue de 120,76€.

- Servicio de alumbrado público

El Ayuntamiento es propietario de la red de alumbrado público y se encarga de su mantenimiento. En cuanto al coste del consumo, en el año 2020 el gasto fue de 7.915,21 €.

- Servicio de recogida de basuras

La recogida de residuos se organiza en Castilla-La Mancha en Áreas de



Gestión en Áreas de Gestión de Residuos Urbanos (AGES) que son comarcas en donde se efectúa la recogida selectiva y el transporte antes de la transferencia.

El coste del tratamiento en 2020 fue de 507,30€

- Servicio de limpieza y mantenimiento de calles, zonas verdes e instalaciones urbanas

Dado que el viario ya existe, se entiende que el mantenimiento y limpieza se puede seguir asumiendo por los actuales servicios encargados.

El servicio de limpieza y mantenimiento de calles es llevado a cabo por el alguacil del municipio y en el año 2020 tuvo un coste de 13.156,56 €

Por tanto, los gastos anuales totales para el mantenimiento de infra estructuras por parte del Ayuntamiento serían de 21.699,83 €

2. Ingresos anuales del Ayuntamiento

Para efectuar la valoración del impacto de la Modificación Puntual Nº 3 sobre la hacienda pública, una vez cuantifica dos los gastos producidos, es preciso tomar en consideración los ingresos de la Administración Pública.

Para la estimación de ingresos anuales, dada las características del municipio, se han considerado los siguientes conceptos:

- Ingresos por Impuesto de Bienes Inmuebles: Los ingresos por IBI en 2020, fueron de 47.825,37 €, correspondientes a 410 recibos.
- Ingresos por impuestos de Servicios Urbanos (suministro de agua y basuras): Los ingresos por estos impuestos en 2020 fueron de 3.988,26 €, con un total de 206 recibos.
- Ingresos por impuesto de Circulación de Vehículos: Los ingresos por este impuesto en 2020 fueron de 2.191,05 € correspondientes a 44 vehículos.
- Ingresos por asignación de ENRESA por la Central Nuclear de Trillo: Los ingresos por esta asignación en 2020 fueron de 171.894,40 €

Por tanto, los ingresos totales anuales del Ayuntamiento serían de 225.899,08 €

3. Sostenibilidad económica de la actuación

Una vez comprobados los ingresos y gastos anuales que tiene el Ayuntamiento, tomaremos como referencia estos datos para ver la viabilidad económica de la futura ejecución del Balneario, es decir, consideramos que estos ingresos y gastos se repetirán de forma aproximada los 3 años en los que dure la construcción del Balneario.

Es importante destacar que a fecha de 31 de diciembre de 2020 el Ayuntamiento contaba con superávit en las cuentas municipales de 203.250,12€

- Año Primero de Ejecución (Comienzo Fase 1ª y Comienzo Fase 2ª en



Segundo Semestre)

◦ Gastos

- PEM: 226.800,00€
- Mantenimiento infraestructuras: 21.699,83 €
- Total Gastos: 248.499,83 €

◦ Ingresos

- Anuales: 225.899,08 €
- Subvención ENRESA para 1ª Fase: 105.072,00 €.
- Total, Ingresos: 330.971,08 €

◦ Balance Positivo: $330.971,08 \text{ €} - 248.499,83 \text{ €} = 82.471,25 \text{ €}$

• Año Segundo de Ejecución (Final Fase 1ª y Continuación Fase 2ª)

◦ Balance Positivo Año Primero

- 82.471,25 €

◦ Gastos

- PEM: 226.800,00€
- Mantenimiento infraestructuras: 21.699,83 €
- Total, Gastos: 248.499,83 €

◦ Ingresos

- Anuales: 225.899,08 €
- Total, Ingresos: 225.899,08 €

◦ Balance Positivo: $82.471,25 \text{ €} + 225.899,08 \text{ €} - 248.499,83 \text{ €} = 59.870,50 \text{ €}$

• Año Tercero de Ejecución (Fase 2ª y Fase 3ª)

◦ Balance Positivo Año Segundo

- 59.870,50 €

◦ Gastos

- PEM: 226.800,00€
- Mantenimiento infraestructuras: 21.699,83 €
- Total, Gastos: 248.499,83 €

◦ Ingresos

- Anuales: 225.899,08 €
- Total, Ingresos: 225.899,08 €
- Balance Positivo: $59.870,50 \text{ €} + 225.899,08 \text{ €} - 248.499,83 \text{ €} = 37.269,75 \text{ €}$

Por tanto y cómo se ha comprobado, la actuación es económicamente sostenible, ya que se puede acometer con los ingresos anuales que tiene el Ayuntamiento, sin necesidad de usar el superávit acumulado que tiene de otros años, y sin sacar ningún tipo de rendimiento del edificio durante la ejecución de las diferentes fases. Es de suponer que estos balances económicos mejorarán, ya que, en cuanto finalicen las obras, el Ayuntamiento realizará un anuncio licitación para la explotación del Balneario, y por ello se percibirá unos ingresos anuales que no se han detallado en este informe por desconocerlos.



3. NORMAS URBANÍSTICAS

(SUSTITUYE A LOS CAPÍTULOS XVIII, ARTÍCULOS 132 A 134, Y XIX, ARTÍCULOS, 135 A 138, DE LAS NNSS Y SUS MODIFICACIONES 1 Y 2)

CAPÍTULO XVIII.- ORDENANZAS REGULADORAS EN LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO Artículo 132.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1.- Se entiende por zona de equipamiento público a las superficies del suelo urbano, cuyo uso esté reservado a servicios de interés público y social, pudiendo ser su dominio público o privado.

2.- Su delimitación queda reflejada para los diferentes usos en el Plano de Ordenación nº 02C de la presente Modificación Puntual nº 3 de las NNSS de Mantiel, con la siguiente distinción:

- Equipamiento religioso (iglesia).
- Equipamiento asistencial (cementerio).
- Equipamiento público.
- Equipamiento recreativo.

3.- No se incluyen en estas zonas aquellos solares ubicados dentro del suelo urbano que tengan el carácter de servicio público, pero cuyas edificaciones deben atenerse a lo establecido para las edificaciones de suelo urbano, quedando sujetas tan solo al uso a que se destinan.

Artículo 133.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

Zona de Equipamiento Público

Para su desarrollo deberá atenerse a las siguientes condiciones:

1.- Tipo de edificación: se permite tanto la edificación cerrada como abierta respetando las alineaciones oficiales existentes.

2.- Uso: equipamiento público e instalaciones de servicios públicos. Se incluye expresamente los usos sanitario y hotelero.

3.- Condiciones de ocupación y retranqueo:

- En edificación cerrada: fondo edificable 15 m.
- En edificación aislada:

Retranqueo a medianera y a linde posterior.... 3 m

(Se admite la alineación a la c/La Fuente y a la plaza)

Ocupación máxima..... 50 %



4.- Edificabilidad:

- En edificación cerrada: será la que resulte de aplicar el fondo máximo edificable.
- En edificación abierta: 1 m²/m².

5.- Altura máxima: 2 plantas y 7 m.

6.- Condiciones de ambiente y estéticas: las exigidas en la ordenanza de Casco Antiguo.

Zona de Equipamiento Recreativo

Para su desarrollo deberá atenerse a las siguientes condiciones:

1.- Tipo de edificación: aislada.

2.- Uso: equipamiento recreativo, dotacional. 3.- Edificabilidad máxima: 0,1 m²/m².

4.- Ocupación máxima: 20%.

5.- Altura máxima: 2 plantas y 6 m.

6.- Condiciones de ambiente y estéticas: características constructivas del casco antiguo con integración en la topografía existente.

El elemento de desarrollo será el Proyecto de Edificación.

Artículo 134.- CARÁCTER DE LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS

Los terrenos destinados a equipamiento, y según sea su uso, podrán ser tanto de propiedad privada como pública.

CAPÍTULO XIX.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL CASCO ANTIGUO Artículo 135.- DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

1.- Se entiende por Casco Antiguo a la parte del suelo urbano coincidente con el núcleo primitivo de la población, en el que coincide una tipología urbana de carácter tradicional.

2.- Esta ordenanza se aplicará a las superficies que como Casco Antiguo se grafían en el Plano de Ordenación nº 02C de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 136.- CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y EDIFICACIÓN

Los terrenos clasificados como Casco Antiguo en el plano nº 02C estarán sujetos a las siguientes limitaciones.

1.- Tipo de edificación:

Se permite tanto la edificación cerrada como abierta, coincidiendo sus



fachadas o cerramientos exteriores con las alineaciones de las vías públicas.

2.- Condiciones de los solares:

- A efectos de parcelación la superficie mínima de los solares será de 100 m² y la longitud mínima de fachada de 5 m.
- A efectos de edificación se admitirán solares con una superficie menor conforme a los usos permitidos en la ordenanza y siempre que se cumplan las condiciones específicas establecidas por la Normativa General que en cada caso le sea de aplicación: CTE, Código Civil, si hubieran existido con anterioridad a la aprobación de la presente Modificación Puntual.

3.- Condiciones de ocupación y retranqueo:

a. En edificación cerrada:

- Zona edificable: Se ajustará a la estructura urbana actual, en la que se encuentra ubicado el solar, sin sobrepasar los 15 mts de fondo edificable. En el caso de dar continuidad a la alineación de la calle con un cerramiento y no con fachada, por estar ésta retranqueada, el fondo edificable se entiende que es el que corresponde a la edificación.

b. En edificación aislada:

- Retranqueo a linderos..... 3 mts
- Ocupación máxima..... 60 %

4.- Condiciones de altura:

En las obras de reforma de edificaciones existentes se mantendrá la altura del edificio, y en las obras de nueva construcción se ajustarán a lo siguiente:

- El número máximo de plantas será de DOS con un máximo de 7 m. en cualquier punto de la fachada, según los criterios establecidos en el Artículo 26.
- Los elementos constructivos que pudieran pasar la altura máxima son exclusivamente los señalados en el Artículo 26.
- Además de los criterios establecidos en el Artículo 26 para la medición de la altura máxima se tendrán en cuenta los siguientes:
 - a. En la altura máxima de 7 mts se incluye, en su caso, la planta de buhardilla que, así mismo, deberá cumplir lo que para este tipo de planta determina el Artículo 36 y el 42 en su apartado 4.
 - b. La altura máxima de la cumbrera de la edificación será de 4 mts medida perpendicularmente al plano superior del último forjado de planta de piso.

5.- Condiciones de edificabilidad:

- En edificación cerrada será la que resulte de aplicar un fondo máximo edificable de 15 m.
- En edificación aislada 1,20 m²/m² ó 3,60 m³/m².



6.- Condiciones de voladizos a vías públicas.

En edificación cerrada los voladizos admitidos sobre la vía pública serán solamente los siguientes:

- Balcones y miradores de tipo tradicional.
- Cornisas y alero de tejado.

Como regla general los balcones y miradores no tendrán un vuelo superior a un 1/10 del ancho de la vía pública con un máximo de 1 m. Deberán separarse de los linderos una distancia igual a un vuelo, y hallarse situados a una altura de al menos 3,5 m. sobre la rasante de la vía pública, pudiéndose reducirse a 2,5 m. en el caso de calle peatonal.

7.- Condiciones de uso.

Se admitirán los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar o multifamiliar.
- Comercio, almacenes y garajes en edificios de viviendas.
- Comercio, almacenes y garajes en edificios independientes.
- Industria sin molestia para la vivienda. Si la potencia instalada es inferior a 10 CV y el nivel sonoro máximo medio a una distancia de 10 m. o en la edificación más próxima, no supera los 50 decibelios.
- Sanitario, escolar y religioso.
- Hotelero.
- Instalaciones de servicios públicos.

8.- Condiciones de ambiente y estéticas.

- Las edificaciones deberán conservar el carácter tradicional del Casco Antiguo, por lo que procederá la denegación de licencia a toda clase de obras que atenten o perturben el carácter ambiental, o introduzcan estilos, elementos o materiales extraños o impropios del Casco Antiguo.
- Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico que esté en línea con los existentes en el Casco Antiguo, procurando armonizar con el carácter de la población y no desentonar nunca del conjunto en que estuviesen situados.
- Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma deberán quedar correctamente rematadas en todos sus elementos, y cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados, de acuerdo con el ambiente de la localidad, en el caso de no utilizar paredes de sillería o mampostería vista.
- Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes revoques y pintados.
- En obra de reforma para nueva adaptación o ampliación, se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caracterizan al edificio, procurando devolverles su primitiva función y esplendor, incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos, debiendo mantenerse la altura de la cumbre de la edificación existente.
- En las edificaciones notables, por su valor arquitectónico o por su



representatividad, no se construirán otras obras que las que precisen para su restauración, y aquellas reposiciones propias de su carácter y procedencia. Las edificaciones notables quedan situadas en el Plano de Ordenación nº 02C.

9.- Como consecuencia de los apartados anteriores, y de una manera más concreta las edificaciones a construir en esta zona de Casco Antiguo deberán cumplir, entre otras, las siguientes condiciones:

- Los cargaderos vistos deberán ser de madera barnizada en su color natural o utilizando tinturas para madera de colores marrones que no oculten el vetado. La carpintería de los huecos de fachada y aquellos visibles desde la vía pública deberán ser de madera barnizada en su color natural o utilizando tinturas para madera de colores marrones que no oculten el vetado, permitiéndose asimismo el uso de otros materiales de calidad, acabados en madera, asimismo barnizada o tinta da, o en laminado imitación madera.
- La planta baja y la vista de los semisótanos serán de mampostería de piedra caliza o chapadas con lajas de piedra caliza de la región con espesores superiores a 6 cm.
- La planta primera, en el caso de no ser de características como las del apartado anterior, deberá ser enfoscada con mortero de color ocre, quedando prohibida la utilización de ladrillo visto.
- Las cubiertas serán de teja árabe, con textura y color de teja antigua.
- Los cerramientos y vallas de solares serán de mampostería con una altura máxima de 2,50 mts, o de una base de mampostería con una altura mínima de 1,00 mts sobre la que no se podrá instalar en el resto de la altura un cerramiento de malla de simple o doble torsión.
- Excepcionalmente se autorizarán los cerramientos de malla de simple o doble torsión, a los que se refiere el apartado anterior. Cuando el solar correspondiente se utilice para fines agropecuarios de tipo familiar, debiéndose eliminar este tipo de cerramiento una vez que finalice la actividad agropecuaria para la que excepcionalmente fueron autorizados.

Artículo 137.- ALINEACIONES Y RASANTES

No se define geométricamente las cotas de las rasantes de las vías públicas en la zona del Casco Antiguo, por coincidir las mismas con las existentes, al igual que sucede con su trazado en planta que queda reflejado en el Plano de Ordenación nº 3 de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 138.- DESARROLLO

Las edificaciones incluidas en el Casco Antiguo podrán desarrollarse directamente a partir de estas Normas Subsidiarias mediante la redacción del preceptivo Proyecto de Edificación, para la concesión de la licencia municipal.

4. INDICE DE PLANOS

Pueden consultarlos en el tablón de anuncios de la sede electrónica de Mantiel,



accediendo al siguiente enlace: <https://aytomantiel.sedelectronica.es/info.1>

En Mantiel, a 19 de octubre de 2021. El Alcalde-Presidente, D. Julián Rebollo Larriut