

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Doña Mencía**

Núm. 4.016/2022

Expdte: 2261/2021.

Asunto: Publicación aprobación definitiva PERI ARI-SUNCod-9 "Almazara Calle Obispo Cubero".

Don Salvador Cubero Priego, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Doña Mencía, previo su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados y en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos de Doña Mencía, HACER SABER:

Que el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria, celebrada el 13 de julio de 2022, al punto 3 de su orden del día, adoptó el siguiente acuerdo:

«VISTO: el expediente tramitado para la aprobación del siguiente instrumento de ordenación urbanística:

-Objeto: Plan Especial de Reforma Interior del Área de Reforma Interior denominada ARI-SUNCod-9 "Almazara Calle Obispo Cubero" (PERI ARI-SUNCod-9) delimitada en suelo urbano no consolidado por el PGOU de Doña Mencía.

-Promotores: Totalidad de propietarios que componen la unidad de ejecución.

-Equipo redactor: CityLab360 SCA, integrada por Francisco Javier Carmona Ruiz (Arquitecto colegiado nº 431 en el COACo), Antonio Jesús Fernández López (Arquitecto colegiado nº 363 en el COACo), y José Carlos Rico Córdoba (Arquitecto colegiado nº 336 en el COACo), así como por EMASIG, José Mª Marín García (Licenciado en Ciencias Ambientales).

Consta en el citado expediente:

-Informe Ambiental Estratégico (IAE) emitido en fecha 26/01/2022 por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Córdoba, y publicado en BOJA número 22, de 2 de 2022.

-INFORME PREVIO A APROBACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO emitido en formato electrónico por el SAU, UNIDAD TERRITORIAL GUADAJÓZ, con CSV 89BB B0AF DE96 38AD BBD2 verificable en ww.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos).

-Resolución número 2022/00000125, de aprobación inicial.

-Información pública por un plazo de un mes desde la publicación del anuncio de aprobación inicial en el Boletín Oficial de la Provincia número 73, de 19 de abril de 2021, en el Diario Córdoba de del 13/04/2022, y en el Tablón de Edictos de la sede electrónica municipal (dirección electrónica:

<https://sede.eprinsa.es/dmencia>).

-Certificación del resultado del período de la información pública acreditativa de la no presentación durante el mismo de alegación o reclamación alguna.

-Comunicación de la apertura y duración del período de información pública a los propietarios y demás interesados directamente afectados por el Plan Especial, a los efectos de que puedan formular las alegaciones u observaciones que estimen pertinentes, no habiéndose formulado alegación u observación alguna por los mismos.

-INFORME EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA emitido por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio Delegación Territorial en Córdoba.

-"INFORME: Plan Especial de Reforma Interior del ARI-SUNCod-9 "Almazara Calle Obispo Cubero" del PGOU de Doña Mencía (Córdoba) emitido por COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO EN CÓRDOBA.

-Documento para aprobación definitiva.

-INFORME PREVIO A APROBACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO emitido en formato electrónico por el SAU, UNIDAD TERRITORIAL GUADAJÓZ, con CSV 97DC 50E7 8048 3FA9 580A verificable en ww.dipucordoba.es/tramites (Validación de Documentos), en el que se concluye: "En función del análisis efectuado, cabe concluir que el Plan Especial de Reforma Interior del ARI-SUNCod-9 "ALMAZARA CALLE OBISPO CUBERO" se ajusta en su contenido documental y determinaciones a las exigencias de la legislación urbanística y del planeamiento de rango superior, y los ajustes introducidos en él, tras el proceso de participación pública y como consecuencia de los informes sectoriales recibidos, no constituyen modificaciones sustanciales, por lo que se informa favorablemente a los efectos de su aprobación definitiva (LOUA 32.1.2ª)".

CONSIDERANDO: que, conforme a cuanto antecede, el expediente ha seguido la tramitación establecida en la legislación aplicable, procediendo su aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación, de conformidad con lo previsto en los artículos 31 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local,

ACUERDA:

PRIMERO. Aprobar definitivamente el siguiente instrumento de ordenación urbanística:

-Objeto: Plan Especial de Reforma Interior del Área de Reforma Interior denominada ARI-SUNCod-9 "Almazara Calle Obispo Cubero" (PERI ARI-SUNCod-9) delimitada en suelo urbano no consolidado por el PGOU de Doña Mencía.

-Promotores: Totalidad de propietarios que componen la unidad de ejecución.

-Equipo redactor: CityLab360 SCA, integrada por Francisco Javier Carmona Ruiz (Arquitecto colegiado nº 431 en el COACo), Antonio Jesús Fernández López (Arquitecto colegiado nº 363 en el COACo), y José Carlos Rico Córdoba (Arquitecto colegiado nº 336 en el COACo), así como por EMASIG, José Mª Marín García (Licenciado en Ciencias Ambientales).

SEGUNDO. Proceder a la inscripción del instrumento de ordenación urbanística definitivamente aprobado en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos de Doña Mencía y solicitar la inscripción del mismo en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados.

TERCERO. Proceder, previo su depósito e inscripción en los registros autonómico y municipal, a la publicación del presente acuerdo de aprobación definitiva junto con la normas urbanísticas del instrumento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia, y a la publicación íntegra del instrumento definitivamente aprobado en el Portal de Transparencia y Buen Gobierno Ayuntamiento de este Ayuntamiento:

(<https://transparencia.donamencia.es/>)».

RECURSOS

Contra el anterior acuerdo que, según lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, pone fin a la vía administrativa, se podrán interponer los siguientes recursos:

-Recurso de reposición, con carácter potestativo, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la presente publi-

cación, tal y como disponen los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

-Recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según lo dispuesto en el artículo 10.1 a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la presente publicación, tal y como establece el artículo 46.1 de la Ley 29/1998 citada.

En el supuesto de que se interponga recurso de reposición, no podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en tanto aquél no se haya resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del mismo, por el transcurso del plazo de un mes desde su interposición, tal y como disponen los artículos 123.2 y 124 de la Ley 39/2015 y 46 de la Ley 29/1998.

En el caso de la desestimación presunta del recurso de reposición, podrá interponerse el recurso contencioso-administrativo mencionado, ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Córdoba arriba indicados, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a aquél en que, de acuerdo con la normativa invocada anteriormente, se produzca el acto presunto tal y como establece el artículo 46.1 de la Ley 29/1998 citada.

NORMAS URBANÍSTICAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, en relación con el 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a continuación se transcriben las Normas Urbanísticas del Plan Especial de Reforma Interior aprobado:

«TÍTULO I

ORDENANZAS REGULADORAS DEL

ARI SUNCod9/AR-SUNC-9

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito de aplicación

El presente Plan Especial de Reforma Interior ordena el suelo clasificado como urbano no consolidado, identificado como ARI SUNCod9/AR-SUNC-9 "Almazara en Calle Obispo Cubero".

La delimitación y ámbito del mismo se establecen en los planos correspondientes de información y ordenación.

Artículo 2. Vigencia y Modificación

1. El Plan Especial de Reforma Interior entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación, en el Boletín Oficial correspondiente, de la aprobación definitiva y de las presentes ordenanzas urbanísticas. A partir de entonces tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones que pudieran derivarse de su desarrollo.

2. Será necesario tramitar una modificación, conforme a la legislación vigente, cuando se modifique alguna conforme a la calificación y estructura general definida en el presente Plan.

Artículo 3. Obligatoriedad

Toda actividad urbanística que se desarrolle en el ámbito, ya sea de iniciativa pública o privada, se ajustará a las presentes ordenanzas reguladoras, y a las normas de aplicación directa definidas en el artículo 6 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. (LISTA).

Artículo 4. Interpretación del Documento

1. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del documento se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

2. En los supuestos de discrepancia entre la documentación

gráfica y escrita, prevalecerá la escrita, si bien la interpretación de cualquier determinación de este plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Doña Mencía.

Artículo 5. Normas de aplicación

1. Será de plena aplicación lo dispuesto en el PGOU de Doña Mencía, Aprobado Definitivamente pendiente de subsanación por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, de fecha 14 de julio de 2011, y subsanado con Toma de Conocimiento del Cumplimiento de la Resolución, con fecha 13 de enero de 2014. Fue publicado en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de 21 de febrero de 2014.

2. En lo que se refiere a las condiciones particulares de la edificación en función de la zonificación establecida, se especifican en estas Ordenanzas Reguladoras.

CAPÍTULO 2

DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Artículo 6. Unidades de Ejecución

A efectos del desarrollo y ejecución del presente Documento se establecen una única UNIDAD DE EJECUCIÓN que comprende la totalidad del ARI, denominada como ARI SUNCod9/AR-SUNC-9 "Almazara en Calle Obispo Cubero", cuyos propietarios tendrán las obligaciones y cargas, así como los deberes urbanísticos establecidos en la legislación de aplicación, en concordancia con las determinaciones de la legislación urbanística de Andalucía.

Artículo 7. Sistema de Actuación

1. Se desarrollará mediante sistema de COMPENSACIÓN conforme establece la legislación vigente, y quedando expresado en la primera estipulación del Convenio Urbanístico de planeamiento suscrito entre los propietarios del ámbito y el Ayuntamiento de Doña Mencía.

2. La parcelación será la determinada por el proyecto de reparcelación, que se ajustará en todo caso a la ordenación detallada establecida por el Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 8. Instrumentos complementarios de ordenación

Estudios de Detalle:

a. Se podrán formular Estudios de Detalles con las finalidades exclusivas establecidas por la legislación urbanística vigente.

b. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del Plan Especial en cuanto a las condiciones de ordenación y regulación de usos de la zonificación asignada a la manzana objeto del Estudio de Detalle y en concordancia a las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente.

c. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto por la legislación urbanística vigente y sus reglamentos.

Artículo 9. Instrumentos de Ejecución Material

La ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución del Documento se llevará a cabo mediante un único Proyecto de Urbanización de acuerdo al artículo 3.5 del Planeamiento Vigente.

Artículo 10. Previsión de Plazos para el cumplimiento de Deberes

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales, para la adquisición del derecho al aprovechamiento subjetivo, se establecen en el Plan de Etapas del presente Plan Especial y se relacionan a continuación.

a. El Proyecto de urbanización se presentará para su tramitación en el plazo máximo de ocho meses a computar desde aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior.

b. La recepción de las obras de Urbanización para todo el ámbito no superará en cualquier caso el plazo de dos años desde la aprobación del proyecto de urbanización.

c. El plazo para la solicitud de licencia de obras de edificación

será de cuatro años desde la aprobación definitiva del Plan Especial.

La adquisición del derecho al aprovechamiento subjetivo se hará efectiva si se cumple los plazos anteriores, debiendo acreditar el cumplimiento de los deberes expresados.

CAPÍTULO 3

ORDENANZAS REGULADORAS DE SUBZONA

Artículo 11. Zonificación

En el presente Plan Especial de Reforma Interior se distinguen las siguientes zonas a efectos edificatorios:

1. Zonificación CASCO ANTIGUO CONJUNTO VERGARA [ZCAV].

2. Zona destinada a Sistema Local de Equipamientos Dotacionales Públicos [SL-EQ].

CAPÍTULO 4

SUBZONA CASCO ANTIGUO "CONJUNTO VERGARA" [ZCAV]

Artículo 12. Delimitación subzona "Casco Antiguo Conjunto Vergara" [ZCAV]

1. Comprende las zonas grafiadas y delimitadas en los planos de ordenación como [ZCAV].

2. Se trata de una zona significada por su valor histórico que se sitúan en el centro del núcleo urbano, muy próximos a la Plaza de Andalucía y colindantes con la Calle Obispo Cubero, Calle Jesús y el Mercado Municipal. Presentan una forma irregular con una topografía desnivelada de casi 5 metros de diferencia entre las dos calles que permiten el registro del área de reforma interior. Gran parte de la unidad la constituye el Conjunto Vergara, denominado así popularmente en referencia a la familia propietaria del mismo.

3. Tres de las edificaciones del ámbito se encuentran incluidas en el Catálogo de Bienes y Espacios protegidos de Doña Mencía, dentro del Catálogo del Patrimonio Edificado. Se trata de los Inmuebles nº 6 y nº 8 de la calle Obispo Cubero, y el nº 8 de la calle Jesús, con un nivel de Protección Estructural.

4. También se encuentran incluidos dos escudos nobiliarios pertenecientes al linaje de la Familia Muñoz Reinoso, que son Bienes de Interés Cultural de acuerdo a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, ubicados en la calle Obispo Cubero nº 8 y en la calle Jesús nº 8. (Fichas E5 y E6 del Catálogo de Escudos del PGOU de Doña Mencía).

5. Salvo lo indicado en las presentes ordenanzas reguladoras, será de aplicación las condiciones particulares de la calificación "Casco Antiguo" del PGOU de Doña Mencía.

Artículo 13. Condiciones particulares de parcelación [ZCAV]

1. Todas las parcelas constituidas tras el proyecto de reparcelación, una vez aprobado definitivamente el presente Plan Especial, serán edificables.

2. Se permitirá la agregación de parcelas, siempre y cuando:

a. La parcela resultante cuente con una superficie mínima de 80m², y un frente de fachada de al menos 5.50 metros.

b. En caso de que afecte a una parcela con elementos pertenecientes al Catálogo de Patrimonio Edificado, no se vean alterados sus valores, ni las determinaciones previstas en las vigentes fichas para el área de protección estructural que se concretan en la definición de los criterios de intervención.

3. No se permite la segregación de parcelas catastrales con carácter general, salvo cuando concurren todas las siguientes condiciones de forma simultánea:

a. No se afecte a una parcela con elementos perteneciente al Catálogo del patrimonio edificado, salvo cuando el único elemento a proteger sea un escudo, y se cumplan las condiciones del

apartado 2.b del presente artículo.

b. La parcela resultante cuente con una superficie mínima de 80m², y un frente de fachada de al menos 5.50 metros.

Artículo 14. Alineación a Vial y Cuerpos Volados

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre la alineación exterior grafiada en los correspondientes Planos de Ordenación del Plan Especial, o conforme a lo establecido al respecto en las fichas del Catálogo del Patrimonio Edificado, y con las excepciones previstas en los artículos 15.3 y 16 de las presentes ordenanzas reguladoras.

2. En las parcelas ZCAV-2, ZCAV-3 y ZCAV-4, el PERI establece la composición de cuerpos volados como elementos generadores de sombra y complejidad urbana. Se rememora así los utilizados históricamente en las edificaciones del Conjunto Vergara. Por este motivo su ejecución tiene carácter obligatorio.

3. En todo caso, estos cuerpos volados se alinearán conforme se establece en los planos de ordenación. 4. En todo lo demás es de aplicación el artículo 8.7 del planeamiento vigente.

Artículo 15. Ocupación de Parcela

1. La ocupación de parcela se establecerá en función del cuadro que se muestra en el presente artículo:

PARCELA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN
ZCAV-1	164,705 m ² s	71,62 %
ZCAV-2	240,748 m ² s	81,89 %
ZCAV-3	11,257 m ² s	100 %
ZCAV-4	226,616 m ² s	100 %
ZCAV-5	72,478 m ² s	100 %
ZCAV-6	56,315 m ² s	100 %

2. En las parcelas pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, la ocupación correspondiente al "área de protección estructural" será la existente.

3. Debido a las condiciones de ordenación de las parcelas y por sus características geométricas, se permitirá la disposición de patios abiertos tal y como se definen en el artículo 6.13 del PGOU.

Se podrán disponer patios de parcela en la franja definida en los siete (7) primeros metros, a computar desde la línea de fachada donde se sitúe el acceso principal, tal y como queda expresado en el apartado segundo del artículo 8.8 del PGOU.

Esta regla no será aplicable en aquellos tramos de fachada alineados con la Calle Obispo Cubero y Calle Jesús, que deberán estar edificados como mínimo en los 4 metros siguientes a dicha franja.

Artículo 16. Retranqueos

1. Serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 14 de las presentes ordenanzas. Así mismo, el PERI incorpora planimetría con la definición de las alineaciones y líneas de edificación de las plantas bajas y altas del ARI.

Con la excepción de los elementos incluidos en el Catálogo de Patrimonio Edificado, o los tramos de fachada alineadas a la Calle Obispo Cubero o Calle Jesús, y debido a las condiciones topográficas del ámbito, con grandes diferencias de cota, se permitirán retranqueos parciales de las edificaciones, siempre que al menos un 75% del tramo de cada frente de fachada quede alineado a viario público.

2. El retranqueo definido por el PERI en la planta alta de la parcela ZCAV-6, obedece al mantenimiento de los huecos existentes en el cuerpo con protección estructural perteneciente al Molino (SL-EQ), por lo que deberá garantizarse que la edificación que se implante no afecte ni total, ni parcialmente a dicho hueco.

Artículo 17. Ocupación bajo rasante

Será de aplicación el artículo 8.10 de las ordenanzas del planeamiento vigente.

Artículo 18. Altura y número de plantas

1. El número de plantas máximas a edificar, o en su caso el mantenimiento de la altura existente, se encuentra indicado en los planos de ordenación. Será de aplicación el cumplimiento el artículo 8.11 del planeamiento vigente, con las excepciones reguladas en el artículo 16 de las presentes ordenanzas, y la profundidad mínima de carácter obligatorio, que será reducida a cuatro metros (4).

2. La cota de referencia para el criterio de medición de alturas en el caso de tramos rectos de fachadas con frente a más de una plataforma del espacio público peatonal, se establecerá calculando la media entre la rasante de la plataforma más baja y la de la más alta en la que se posicione dicha fachada.

En el caso de los cuerpos volados que dan lugar a los pasajes, la cota de referencia se establece a partir de la rasante de la plataforma sobre la que se proyecta el cuerpo volado.

3. Cuando el tramo recto de fachada que coincida con varias plataformas del espacio público, y tenga una longitud superior a 16 metros, se permitirá a la edificación rebasar la altura respecto de la cota de referencia, de forma que los aleros de cubiertas no queden escalonados en un mismo tramo de fachada y no se base el número de plantas permitidas.

4. La altura libre de paso bajo los cuerpos volados será como mínimo de 2,75 metros y máximo de 3,50 metros. Esta regla no será de aplicación en los cuerpos volados existentes en la parcela ZCAV-4, donde la altura libre de los pasajes ya se encuentra determinada por la propia construcción existente.

5. La edificación prevista en la parcela ZCAV-6 no afectará a los valores a proteger del área de protección estructural definido para las parcelas ZCAV-4 y sistema local de equipamiento. Por tanto, se prestará especial atención a no cegar parcial ni totalmente los huecos existentes en las edificaciones catalogadas.

Artículo 19. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Salvo para lo regulado en el presente artículo, serán de aplicación lo indicado en el artículo 8.12 del planeamiento vigente, que no entre en contradicción con las Normas de Aplicación Directa establecidas en el apartado 6 de la LISTA.

2. Se autorizarán por encima de la altura máxima tan solo cajas de escaleras y construcciones accesorias para alojar instalaciones en su interior, cumpliendo las condiciones del artículo 8.12.1 del planeamiento vigente. La instalación de pérgolas sólo se autorizará sobre los patios, y siempre que no alcance una altura desde el acabado de la solería del forjado de cubierta superior a 1,20m.

3. En virtud de lo previsto en el artículo 6.2 de la LISTA, las instalaciones se adaptarán al entorno en el que se sitúan. Por este motivo se tratará de evitar la disposición de elementos de las instalaciones sobre los faldones de cubiertas inclinadas de teja. En caso de disponerse sobre castilletes de escalera, se evitará su visibilidad desde el espacio público.

Artículo 20. Superficie de techo edificable por parcela.

A efectos de su computo será de aplicación lo previsto en el artículo 6.4 del PGOU, no computando como superficie edificada la situada bajo los cuerpos volados que generan los pasajes de acceso a espacios libres públicos.

Para cada parcela del ámbito la edificabilidad máxima será la siguiente:

ZCAV-1 (353,880 m²) ZCAV-2 (377,459 m²) ZCAV-3 (187,733 m²)

ZCAV-4 (449,865 m²) ZCAV-5 (144,957 m²) ZCAV-6 (90.104 m²)

Artículo 21. Densidad de viviendas de la subzona.

La densidad máxima de viviendas permitida en la subzona es de 83viv/Ha.

A cada parcela se le asigna un número máximo de viviendas, según se muestra a continuación:

ZCAV-1 (3 viviendas) ZCAV-2 (3 viviendas) ZCAV-3 (2 viviendas)
ZCAV-4 (4 viviendas) ZCAV-5 (1 viviendas) ZCAV-6 (1 vivienda)

Artículo 22. Patios

Será de aplicación el artículo 8.14 del planeamiento vigente.

Debido a las condiciones de ordenación de las parcelas y por sus características geométricas, se permitirá la disposición de patios abiertos tal y como se definen en el artículo 6.13 del PGOU.

Artículo 23. Condiciones de imagen urbana

1. Será de aplicación el artículo 8.15 del planeamiento vigente, salvo en la prohibición de construir soportales y plantas bajas porticadas, debido a la existencia de cuerpos volados.

2. Se tratará de evitar en la medida de lo posible los apoyos intermedios en los nuevos cuerpos volados de las parcelas ZCAV-2 y ZCAV-3. El PERI incorpora en la planimetría zonas de reserva para paso de infraestructuras y servicios públicos bajo el subsuelo de las parcelas con cuerpos volados. En caso de necesitar su ejecución de pilares intermedios, se proyectarán de acuerdo con esta planimetría y en coordinación con el servicio técnico del Ayuntamiento para evitar su afección a redes de suministro del ámbito.

3. Al menos un 70% de la cubierta deberá resolverse con cubierta inclinada de teja árabe.

4. El Ayuntamiento podrá solicitar un estudio de integración arquitectónica para valorar la imagen urbana de la edificación, e introducir ajustes para una mejor adecuación al Conjunto objeto del presente plan especial.

Artículo 24. Condiciones particulares de uso.

1. Usos Característico

Residencial vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

2. Uso Complementario

Ninguno.

3. Usos Compatibles

Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas en planta baja.

Terciario situado en planta baja, salvo garaje.

Dotacional.

4. Usos Alternativos

Industrial en talleres y pequeñas industrias compatibles con las viviendas.

Terciario salvo:

- Comercial 2ª (Centro Comercial).

- Relación y espectáculos 2ª (con actividad musical) y 3ª (al aire libre).

-Garaje.

Dotacional.

5. Usos Prohibidos

Los no considerados anteriormente.

Artículo 25. Dotación de garajes

1. Debido a la existencia de edificaciones catalogadas, una topografía compleja, el carácter peatonal del ámbito, y la estrechez de los viarios urbanos que conectan con el ámbito del Conjunto Vergara (inferiores a 3,50m), se exige de esta reserva a todas las edificaciones.

2. En caso que alguna de las edificaciones en contacto con la calle Obispo Cubero requiera la implantación de esta dotación, será de cumplimiento el artículo 8.17 de las ordenanzas del Plan Vigente.

CAPÍTULO 5

ORDENANZA DE LOS EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES

Artículo 26. Delimitación y Tipología

Comprende las zonas o reservas de suelo para Sistemas Locales de Equipamiento grafiadas y delimitadas en los planos de ordenación como SL-EQ.

El sistema local de equipamiento contempla la edificación catalogada del Molino, así como aquellos elementos y edificaciones anexas, hasta su registro por la calle Obispo Cubero, sin los cuales no sería posible dotarlo de coherencia arquitectónica arquitectónica. Responde a tipologías de edificación que con carácter exclusivo se destinan a los distintos usos de equipamiento y servicios públicos expuestos en el artículo 5.17 del planeamiento vigente.

Artículo 27. Condiciones de Ordenación y edificación de los equipamientos

1. Se adaptarán a las condiciones de edificación de la zona en que se ubiquen, pudiendo quedar justificadamente excepcionados del cumplimiento de las limitaciones de las Normas Urbanísticas

cas por razones de mantenimiento y recuperación de elementos del conjunto edificado existente, conservación de la tipología edificatoria, programa funcional, de acuerdo con la legislación específica aplicable.

2. Se exime al equipamiento de la obligatoriedad de reserva de plaza de garaje.

Artículo 28. Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

Se regulará por lo indicado en los artículos 5.19 y 5.20 de las normas urbanísticas del PGOU de Doña Mencía.

Artículo 29. Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

En coherencia con el artículo 144 de la LISTA respecto al deber de conservación y rehabilitación, el Ayuntamiento por sí o a través de la Diputación Provincial podrá acometer obras urgentes en el antiguo molino, con carácter previo al desarrollo de la gestión y ejecución del ámbito, con objeto de frenar el deterioro de la edificación y sus bienes muebles catalogados, y facilitar así la conservación y reconstrucción del edificio protegido, al haber llegado a la titularidad municipal en un estado de gran deterioro, y ser un elemento con protección estructural».

Doña Mencía, 19 de octubre de 2022. Firmado electrónicamente por el Alcalde-Presidente, Salvador Cubero Priego.