

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Doña Mencía

BOP-A-2026-43

Nº Expte: GEX 864/2025**Asunto:** Publicación aprobación definitiva de la Modificación Puntual Nº1 del Plan General de Ordenación Urbana de Doña Mencía.

Don Salvador Cubero Priego, Alcalde-Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de DOÑA MENCÍA, previo su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos y en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos de Doña Mencía, **HACE SABER**: Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria, celebrada el día 24 de noviembre de 2025, al punto 2 de su orden del día, adoptó el siguiente acuerdo:

«PROPIUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL

Atendida: La aprobación inicial por el Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria urgente, celebrada el día 10 de abril de 2025, de la Modificación Puntual número 1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Doña Mencía.

Resultando: Que sometido el instrumento de ordenación urbanística detallada inicialmente aprobado a información pública, por la Secretaría de la Corporación, se ha certificado que durante el período de información pública anunciado en Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, no se ha presentado alegación o sugerencia alguna ni se ha realizado aportación de documentos ni comparecencia alguna.

Resultando: Que recabado el preceptivo informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a lo dispuesto en el artículo 107 del RGL, por la Delegación Territorial en Córdoba de la la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda se emite el citado informe con fecha 26/05/2025. Dicho informe, preceptivo y no vinculante, ha sido emitido en sentido DESFAVORABLE a la aprobación de las modificaciones en los términos que constan en el expediente.

Resultando: Que la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Córdoba, en sesión ordinaria 06/2025, de fecha 27/05/2025, informe vinculante por afectar la modificación a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. El acuerdo vinculante de la Comisión es el que sigue: "La comisión acuerda, por unanimidad de los miembros presentes, Informar desfavorablemente la Modificación puntual número 1 de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Doña Mencía, en lo relativo a los artículos 7.5 Condiciones particulares de parcelación, 7.24 Criterios particulares de intervención sobre los edificios vinculados a los espacios urbanos de interés y 8.6 Condiciones particulares de parcelación; en cuanto a su afección al Castillo de Doña Mencía y entorno de protección".



Resultando: Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 108.1 del Reglamento General de la LISTA, y a la vista de los mencionados informes obrantes en el expediente, por el Arquitecto-Técnico y la Secretaría-Intervención municipal se ha elaborado una nueva versión del documento inicialmente aprobado en la que, además de dar cumplimiento al contenido de informe preceptivo y vinculante emitido por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Córdoba, se introducen, conforme con las consideraciones y aportaciones realizadas por la Delegación Territorial en Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en su informe preceptivo y no vinculante, las modificaciones necesarias que dotan al nuevo documento de la máxima adecuación a la legalidad territorial y urbanística y garantizan la compatibilidad de la finalidad buscada por la modificación inicialmente aprobada con la finalidad de la mejora de la protección del patrimonio edificado y los Espacios Urbanos de Interés, establecidas en el artículo 3.2.b) de la LISTA.

Expuesto cuanto antecede, y considerando en su consecuencia, procedente la aprobación de la nueva versión del documento inicialmente aprobado elaborada a la vista del resultado de los trámites de información pública y audiencia y de los informes emitidos en el procedimiento, elevo al Pleno de la Corporación, para su aprobación si así lo estima pertinente, los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO: Aprobación definitiva.- Se aprueba inicialmente, con las observaciones que se indican, el siguiente instrumento de ordenación urbanística:

- **Nivel:** Ordenación Urbanística General.
- **Instrumento:** Plan General de Ordenación Urbanística.
- **Ámbito:** Catalogo del Patrimonio Edificado, Catálogo de Espacios Urbanos de Interés, y zonas “Casco Antiguo” y Zona norte” del Suelo Urbano Consolidado. ⓘ Denominación: Modificación Puntual número 1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Doña Mencía.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Doña Mencía.
- **Redactores:** Don Antonio Jesús Caballero López, Arquitecto-Técnico Municipal, y don José Manuel Pérez Nadal, Secretario-Interventor de la Corporación.
- **Documentación que lo integra:**

Modificación Puntual número 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Doña Mencía:

Documento electrónico, con Código Seguro de Verificación (CSV) 9B8C 50FF 1612 FA79 CD10 verificable <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos).

Resumen Ejecutivo de la Modificación Puntual número 1 del del Plan General de Ordenación Urbanística de Doña Mencía: Documento electrónico, con Código Seguro de Verificación (CSV) D8DC F3C0 C89D ECEB 5D4D verificable <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos).



SEGUNDO.- Proceder a la inscripción del instrumento de ordenación urbanística definitivamente aprobado en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos de Doña Mencía y a 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/>).

CUARTO: Notificación.- Notifíquese la presente resolución en legal forma a cuantos interesados hayan comparecido en el expediente».

-.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 publicación, 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 los artículos 82 y 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, a continuación se transcribe el nuevo texto de los artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Doña Mencía objeto de la modificación aprobada:

«Artículo 7.5. Condiciones particulares de parcelación

1.- En general no se permitirán las agregaciones y segregaciones de las parcelas catalogadas en cualquier nivel de protección a la entrada en vigor del presente PGOU, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de Ordenación Completa. En cualquier caso, se cumplirá lo establecido en las condiciones particulares de la zona donde se encuentren ubicadas.

2.- No obstante lo anterior podrá la parcela en la que se ubique un inmueble catalogado ser objeto de segregación o agregación cuando concurran todas y cada una de las siguientes circunstancias:

- a) Que el inmueble catalogado no forme parte del Patrimonio Histórico Español ni del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.
- b) Que ninguna de las parcelas objeto de agregación/segregación se encuentren en el entorno de protección del Bien de Interés Cultural Castillo de Doña Mencía.
- c) Que el nivel de protección del inmueble o inmuebles afectados sea Protección Estructural.
- d) Que la agregación/segregación no perjudique al contenido, carácter y tratamiento individualizado de los elementos catalogados.
- e) Que se mantengan las alineaciones existentes y la agregación/segregación mejore las relaciones de los inmuebles catalogados con el entorno territorial o urbano y contribuya a la conservación general del conjunto del Patrimonio Edificado de Doña Mencía.
- f) Que el cumplimiento de todas y cada una de las anteriores circunstancias haya sido declarado ex ante por el Ayuntamiento en la correspondiente resolución declarativa dictada previa, obvio, la correspondiente comprobación y verificación de dicho cumplimiento.

3.- Siempre que, conforme al número anterior, sea admisible la agregación o segregación de una parcela catalogada deberá el interesado solicitar que así se declaré por el Ayuntamiento siendo preceptivo para ello la redacción y presentación de un Estudio de Detalle de las parcelas objeto de agregación/segregación, con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) donde se encuentren ubicadas, en el cual aparezca la definición de la volumetría propuesta -altura, número de plantas y tratamiento de cubierta-, un estudio comparativo entre el estado actual y la solución proyectada, así como de su incidencia sobre el espacio urbano donde se enclava, y además se justifique la no afección de todos aquellos elementos objeto de catalogación, y el mantenimiento de los criterios de intervención establecidos en las presentes normas para



cada una de las parcelas catalogadas afectadas, y cuantas demás circunstancias sean exigibles conforme al precedente número.

4.- Cuando una agregación afecte a parcelas catalogadas será de aplicación a la parcela resultante la normativa de la zona en la que se ubique originalmente la parcela catalogada..»

«Artículo 7.24. Criterios particulares de intervención sobre los edificios vinculados a los espacios urbanos de interés

1.- No se permitirán las agregaciones y segregaciones de las parcelas de los edificios vinculados a los espacios urbanos de interés. Lo anterior no obstante

1.1. Excepción en materia de agregaciones: Como excepción a la regla general se permitirán agregaciones siempre y cuando ninguna de las parcelas afectadas se encuentre en el entorno de protección del Bien de Interés Cultural Castillo de Doña Mencía o sea resultante de una agregación anterior realizada al amparo de la excepción aquí establecida y, además, se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- a) Todas y cada una de las parcelas a agregar tienen un frente de fachada inferior a cinco con cincuenta (5,50) mts y/o una superficie inferior a ochenta (80) m² y la parcela resultante tiene una fachada inferior a 12 mts y/o una superficie inferior a 250 m². Excepcionalmente podrán superarse el límite indicado cuando se justifique que no existe posibilidad de parcelación alternativa que permita a cualquiera de las parcelas a agregar alcanzar el frente de fachada y/o la superficie mencionada de 5,50 mts y/o 80 m².
- b) La agregación afecta a solo dos parcelas y una tiene un frente de fachada inferior a cinco con cincuenta (5,50) mts y/o una superficie inferior a ochenta (80) m² . Excepcionalmente podrá afectar la agregación a más parcelas siempre que solo una de ellas exceda los límites de frente de fachada y superficie antes señalados y se justifique que no existe posibilidad de parcelación alternativa que permita al resto de parcelas alcanzarlos y la parcela resultante tenga una fachada inferior a 12 mts y/o una superficie inferior a 250 m².
- c) La agregación afecta a solo dos parcelas y al menos una resulta, por su morfología, y con independencia de sus dimensiones, inadecuada para albergar una edificación del uso y la tipología característico de zona en la que se encuentre ubicada. A estos efecto se considerarán inadecuadas morfológicamente aquellas parcelas en las que por sus características geométricas resulte de imposible cumplimiento las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en los títulos Quinto y Sexto de estas Normas. Excepcionalmente podrá afectar la agregación a más parcelas siempre que todas menos una sean inadecuadas morfológicamente en los términos indicados, se justifique que no existe posibilidad de parcelación alternativa que permita a las parcelas de morfología inadecuada objeto de agregación alcanzar una adecuación morfológica y la parcela resultante tenga una fachada inferior a 12 mts y/o una superficie inferior a 250 m².

1.2. Excepción en materia de regularización de parcelas: Como excepción a la regla general, y siempre y cuando las parcelas afectadas no se encuentren en el entorno de protección del Bien de Interés



Cultural Castillo de Doña Mencía, se permitirán aquellas segregaciones y agregaciones cuyo objeto sea la regularización de parcelas, esto es, la segregación de parcelas para su agregación a parcela colindante con la finalidad de mejorar su configuración a efectos edificatorios, cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La operación no cambiará en +/- 20% la longitud del frente de fachada de la parcela cesionaria..
- b) Que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de ochenta (80) metros cuadrados y un linderio frontal mayor o igual a cinco con cincuenta (5,50) metros.
- c) Que ninguna de las parcelas afectadas haya sido objeto de una operación de regularización anterior o sea la resultante de una agregación anterior realizada al amparo de la excepción establecida en el número 1.1.

1.3. Procedimiento: En todo caso, toda operación que afecte al parcelario de un Entorno Urbanos de Interés requerirá de la previa y preceptiva solicitud y obtención de la correspondiente resolución favorable municipal. Dicha solicitud deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos aquí establecidos y a la misma se acompañará plano descriptivo de las modificaciones en el parcelario resultantes de la operación proyectada.

2.- Estos edificios podrán ser objeto de cualquier tipo de obra, pudiendo ser incluso sustituido el edificio por otro de nueva planta, siempre que las mismas se realicen de acuerdo con lo dispuesto en las ordenanzas de zona, en los Planos de Criterios de Intervención en Espacios Urbanos de Interés, y en las determinaciones correspondientes a estas normas.

3.- Los criterios de intervención garantizarán el mantenimiento de todos aquellos aspectos y valores del edificio que son partícipes y cualificadores del espacio urbano al que aquél se vincula.

4.- En la denominada «área de protección volumétrica», que se delimita en el Plano de Criterios de Intervención sobre los Espacios Urbanos de Interés, se permitirán obras de nueva planta que, ocupando el 100% de dicha zona, deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta establecidos en el mismo, así como a cuantos elementos se observen y señalen en él.

5.- En el resto de la parcela, no incluida en la delimitación de la «área de protección volumétrica», se permitirán intervenciones de sustitución, reforma y/o nueva planta, que se articulen coherentemente con la edificación propuesta en la «área de protección volumétrica», y que cumplan lo establecido en las condiciones particulares de zona.

6.- La documentación exigida para la intervención en este tipo de edificios será:

- Levantamiento del edificio en su situación actual.
- Características y definición de los elementos, en su caso, objeto de conservación y demolición.
- Estudio comparativo en alzado de la situación de partida y la de propuesta del tramo o tramos de calle a los que dé la fachada del edificio.



- En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva acompañando a la solicitud del proyecto de demolición, en su caso, con levantamiento exhaustivo de la edificación existente».

«Artículo 8.6. Condiciones particulares de parcelación

1. Ninguna de las parcelas de las constituidas a la entrada en vigor del presente Plan será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o fondo.

2: Agregaciones.- No se permitirán las agregaciones entre las parcelas catastrales incluidas en esta zona a la entrada en vigor del presente Plan con el ánimo de mantener la parcelación histórica del casco antiguo, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Como excepción a lo anterior:

2.1: Afección al entorno de protección del BIC Castillo de Doña Mencía: En iguales términos que los ya establecidos en la normativa urbanística precedente, cuando las parcelas formen parte del entorno de protección del BIC Castillo de Doña Mencía se permitirán las agregaciones de parcelas cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

- a) No se afecte a una parcela perteneciente al Catálogo del patrimonio edificado o vinculada a un espacio urbano de interés.
- b) Que una de las parcelas tengan un frente de fachada inferior a cinco con cincuenta (5,50) y una superficie inferior a ochenta (80) metros.
- c) En cualquier caso, solo podrá agregarse una (1) parcela a otra (1) parcela y por una sola vez.

2.2: No afección al entorno de protección del BIC Castillo de Doña Mencía: Cuando las parcelas no formen parte del entorno de protección del BIC Castillo de Doña Mencía, y siempre que no sean parcelas resultantes de una agregación anterior realizada al amparo de lo aquí establecido, se permitirán las agregaciones de parcelas cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Todas y cada una de las parcelas a agregar tienen un frente de fachada inferior a cinco con cincuenta (5,50) y/o una superficie inferior a ochenta (80) metros y la parcela resultante tiene una fachada inferior a 12 metros y una superficie inferior a 250 m². Excepcionalmente podrán superarse estos límites cuando se justifique que no existe posibilidad de parcelación alternativa que permita a las parcelas afectadas alcanzar un frente de fachada mínimo de 8 mts y una superficie mínima de 120 m².
- b) La agregación afecta a solo dos parcelas y una tiene un frente de fachada inferior a cinco con cincuenta (5,50) mts y/o una superficie inferior a ochenta (80) m². Excepcionalmente podrá afectar la agregación a más parcelas siempre que solo una de ellas exceda los límites de frente de fachada y superficie antes señalados, se justifique que no existe posibilidad de parcelación alternativa que permita al resto de parcelas alcanzarlos y la parcela resultante tenga una fachada inferior a 12 metros y una superficie inferior a 250 m²



- c) La agregación afecta a solo dos parcelas y al menos una de ellas resulta por su morfología, y con independencia de sus dimensiones, inadecuada para albergar una edificación del uso y tipología característico de la zona en que se ubican. A estos efectos se considerarán inadecuadas morfológicamente aquellas parcelas en las que por sus características geométricas resulte de imposible cumplimiento las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en los títulos Quinto y Sexto de estas Normas. Excepcionalmente podrá afectar la agregación a más parcelas siempre que todas menos una sean inadecuadas morfológicamente en los términos indicados, se justifique que no existe posibilidad de parcelación alternativa que permita a las parcelas de morfología inadecuada objeto de agregación alcanzar una adecuación morfológica y la parcela resultante tenga una fachada inferior a 12 mts y/o una superficie inferior a 250 m².
- d) La agregación afecta a solo dos parcelas y ambas tienen un frente de fachada inferior a 8 mts y/o una superficie inferior a 120 m² y la parcela resultante tiene frente de fachada inferior a 12 mts y una superficie inferior a 250 m². Excepcionalmente podrán superarse los anteriores límites cuando se justifique que no existe posibilidad de parcelación alternativa que permita a alguna de las dos parcelas afectadas alcanzar un frente de fachada mínimo de 8 mts. y una superficie mínima de 120 m².

En todo caso la inadecuación morfológica exigida en la letra c) o la inexistencia de posibilidad de parcelación alternativa exigida en las letras a), b) y d), requerirá, para que pueda entenderse existente, de la previa y perceptiva resolución declarativa favorable municipal en tal sentido. La solicitud que para la obtención de esta declaración municipal se formule deberá acreditar por cualquier medio válido en Derecho aquel extremo cuya declaración favorable se solicita.

2.3. Regularización de parcelas: Siempre que las parcelas no formen parte del entorno de protección del BIC Castillo de Doña Mencía, se permite la regularización de parcelas, esto es, la segregación de parcelas para la agregación a parcela colindante con la finalidad de mejorar la configuración de estas a efectos edificatorios, cuando se cumplan las tres siguientes condiciones:

- a) La operación no cambiará en +/- 20% la longitud del frente de fachada de las parcelas cessionarias.
- b) Que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de ochenta (80) metros cuadrados y un linderio frontal mayor o igual a cinco con cincuenta (5,50) metros.
- c) Que ninguna de las parcelas afectadas haya sido objeto de una operación de regularización anterior o sea la resultante de una agregación anterior realizada al amparo de la excepción establecida en el precedente número 2.2.

2.4: En todo caso cuando alguna de las parcelas forme parte del Catálogo del Patrimonio Edificado o esté vinculadas a un Espacio Urbano de Interés se estará a lo que determine su normativa específica.

3. Excepción hecha de la regularización de parcelas regulada en el número 2.3. de este artículo, no se permitirán las segregaciones de las parcelas catastrales incluidas en esta zona a la entrada en vigor del presente Plan con el ánimo de mantener la parcelación histórica del casco antiguo, cuyas formas y



dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Como excepción a lo anterior se permitirán las segregaciones de parcelas cuando concurran todas y cada una de las siguientes circunstancias:

- a) Las parcelas resultantes tiendan al equilibrio dimensional de la unidad morfológica donde se ubiquen.
- b) La parcela o parcelas resultantes tengan una superficie mínima de ochenta (80) metros cuadrados y un lindero frontal mayor o igual a cinco con cincuenta (5,50) metros.

En todo caso si la segregación afecta a una parcela perteneciente al Catálogo del patrimonio edificado o vinculada a espacio urbano de interés se estará a concreto régimen establecido para estas parcelas».

«Artículo 8.19. Condiciones particulares de parcelación

1. Ninguna de las parcelas de las constituidas a la entrada en vigor del presente Plan será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o de fondo.

2. Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que reúna las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: ochenta (80) metros cuadrados.
- Lindero frontal: cinco con cincuenta (5,50) metros.

3. Agregaciones y segregaciones.

Podrán agregarse y segregarse parcelas siempre que todas las parcelas resultantes reúnan las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo.

No se permitirán las agregaciones ni las segregaciones cuando dichas operaciones afecten a parcelas pertenecientes al catálogo del patrimonio edificado, salvo que las mismas estén incluidas en unidades de ejecución delimitadas en el presente documento de PGOU de Doña Mencía o resulten admisibles de conformidad con la normativa específica en materia de protección del patrimonio».

«Artículo 8.32. Condiciones particulares de parcelación

1. Ninguna de las parcelas de las constituidas a la entrada en vigor del presente Plan será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales, como de fachada y/o fondo.

2. Agregaciones.- No se permitirán las agregaciones entre las parcelas catastrales incluidas en esta zona a la entrada en vigor del presente Plan con el ánimo de mantener la parcelación histórica del casco antiguo, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Como excepción a lo anterior:

2.1: Afección al entorno de protección del BIC Castillo de Doña Mencía: En iguales términos que los ya establecidos en la normativa urbanística precedente, cuando las parcelas formen parte del entorno de protección del BIC Castillo de Doña Mencía se permitirán las agregaciones de parcelas cuando concurran todas y cada una de las siguientes circunstancias:



- a) No se afecte a una parcela vinculada a un espacio urbano de interés.
- b) Que una de las parcelas tengan un frente de fachada inferior a cinco con cincuenta (5,50) y una superficie inferior a ochenta (80) metros.
- c) En cualquier caso, sólo podrá agregarse una (1) parcela a otra (1) parcela y por una sola vez.

2.2: No afección al entorno de protección del BIC Castillo de Doña Mencía: Cuando las parcelas no formen parte del entorno de protección del BIC Castillo de Doña Mencía, y siempre que no sean parcelas resultantes de una agregación anterior realizada al amparo de lo aquí establecido, se permitirán las agregaciones de parcelas cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Todas y cada una de las parcelas a agregar tienen un frente de fachada inferior a cinco con cincuenta (5,50) y/o una superficie inferior a ochenta (80) metros y la parcela resultante tiene una fachada inferior a 12 metros y una superficie inferior a 250 m². Excepcionalmente podrán superarse estos límites cuando se justifique que no existe posibilidad de parcelación alternativa que permita a las parcelas afectadas alcanzar un frente de fachada mínimo de 8 mts y una superficie mínima de 120 m².
- b) La agregación afecta a solo dos parcelas y una tiene un frente de fachada inferior a cinco con cincuenta (5,50) mts y/o una superficie inferior a ochenta (80) m². Excepcionalmente podrá afectar la agregación a más parcelas siempre que solo una de ellas exceda los límites de frente de fachada y superficie antes señalados, se justifique que no existe posibilidad de parcelación alternativa que permita al resto de parcelas alcanzarlos y la parcela resultante tenga una fachada inferior a 12 metros y una superficie inferior a 250 m²
- c) La agregación afecta a solo dos parcelas y al menos una de ellas resulta por su morfología, y con independencia de sus dimensiones, inadecuada para albergar una edificación del uso y tipología característico de la zona en que se ubican. A estos efectos se considerarán inadecuadas morfológicamente aquellas parcelas en las que por sus características geométricas resulte de imposible cumplimiento las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en los títulos Quinto y Sexto de estas Normas. Excepcionalmente podrá afectar la agregación a más parcelas siempre que todas menos una sean inadecuadas morfológicamente en los términos indicados, se justifique que no existe posibilidad de parcelación alternativa que permita a las parcelas de morfología inadecuada objeto de agregación alcanzar una adecuación morfológica y la parcela resultante tenga una fachada inferior a 12 mts y/o una superficie inferior a 250 m².
- d) La agregación afecta a solo dos parcelas y ambas tienen un frente de fachada inferior a 8 mts y/o una superficie inferior a 120 m² y la parcela resultante tiene frente de fachada inferior a 12 mts. y una superficie inferior a 250 m². Excepcionalmente podrán superarse los anteriores límites cuando se justifique que no existe posibilidad de parcelación alternativa que permita a alguna de las dos parcelas afectadas alcanzar un frente de fachada mínimo de 8 mts. y una superficie mínima de 120m².



En todo caso la inadecuación morfológica exigida en la letra c) o la inexistencia de posibilidad de parcelación alternativa exigida en las letras a), b) y d), requerirá, para que pueda entenderse existente, de la previa y preceptiva resolución declarativa favorable municipal en tal sentido. La solicitud que para la obtención de esta declaración municipal se formule deberá acreditar por cualquier medio válido en Derecho aquel extremo cuya declaración favorable se solicite.

2.3. Regularización de parcelas: Siempre que las parcelas no formen parte del entorno de protección del BIC Castillo de Doña Mencía, se permite la regularización de parcelas, esto es, la segregación de parcelas para la agregación a parcela colindante con la finalidad de mejorar la configuración de estas a efectos edificatorios, cuando se cumplan las tres siguientes condiciones:

- a) La operación no cambiará en +/- 20% la longitud del frente de fachada de las parcelas cessionarias.
- b) Que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de ochenta (80) metros cuadrados y un lindero frontal mayor o igual a cinco con cincuenta (5,50) metros.
- c) Que ninguna de las parcelas afectadas haya sido objeto de una operación de regularización anterior o sea la resultante de una agregación anterior realizada al amparo de la excepción establecida en el precedente número 2.2.

2.4: En todo caso cuando alguna de las parcelas forme parte del Catálogo del Patrimonio Edificado o esté vinculadas a un Espacio Urbano de Interés se estará a lo que determine su normativa específica..

3. Excepción hecha de la regularización de parcelas regulada en el número 2.3. de este artículo, no se permitirán las segregaciones de las parcelas catastrales incluidas en esta zona a la entrada en vigor de la presente PGOU con el ánimo de mantener la parcelación histórica de la zona norte, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Ordenación Completa. Calificación, Usos y Sistemas. Como excepción a lo anterior se permitirán las segregaciones de parcelas cuando concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

- a) Las parcelas resultantes tiendan al equilibrio dimensional de la unidad morfológica donde se ubiquen.
- b) La parcela o parcelas resultantes tengan una superficie mínima de ochenta (80) metros cuadrados y un lindero frontal mayor o igual a cinco con cincuenta (5,50) metros.

En todo caso si la segregación afecta a una parcela perteneciente al Catálogo del patrimonio edificado o vinculada a espacio urbano de interés se estará a concreto régimen establecido para estas parcelas».

Doña Mencía, 30 de diciembre de 2025.– El Alcalde-Presidente, Salvador Cubero Priego.

