



## Ayuntamiento de **Doña Mencía**

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL 1 DE LAS NORMAS  
URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE DOÑA  
MENCIA**

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

### 1.1. ANTECEDENTES

#### 1.1.1 PROMOTOR y REDACTOR.

De conformidad con lo establecido en el art. 75.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el presente instrumento de ordenación urbanística se promueve a iniciativa del Ayuntamiento de Doña Mencía en condición de Administración urbanística competente.

Su redacción ha sido realizada por los empleados municipales don Antonio Jesús Caballero López, Arquitecto-Técnico Municipal y don José Manuel Pérez Nadal, Secretario de la Corporación.

#### 1.1.2 OBJETO.

El presente documento tiene por único y exclusivo objeto la modificación de determinadas normas urbanísticas del Plan General de Ordenación de Ordenación de Doña Mencía.

#### 1.1.3 CIRCUNSTANCIAS QUE MOTIVAN LA PROPUESTA

La presentación de una solicitud de licencia de edificación a ejecutar sobre dos parcelas catastrales a agregar, ambas incluidas en un espacio urbano de interés (UE.2: calles Agua, Bendición y Colón), agregación que no resulta posible en base a los dispuesto en el art. 8.6.2 de las NN.UU. del PGOU de Doña Mencía, ha puesto de manifiesto la existencia de diversas normas urbanísticas limitadoras de la agregación o segregación de parcelas en suelo urbano que en estos momentos carecen de justificación y deben ser modificadas.

Asimismo, y durante la tramitación de la propuesta inicialmente aprobada, se ha puesto de manifiesto la necesidad de compatibilizar la perseguida flexibilización de la normativa en materia de alteración del parcelario urbano existente con la también conveniente preservación de la trama urbana y su densidad y el patrimonio histórico edificado.

Finalmente, y también durante la tramitación de la propuesta inicialmente aprobada se ha puesto de manifiesto la imposibilidad de que las modificaciones a aprobar afecten al BIC Castillo de Doña Mencía y a su entorno de protección.

#### 1.1.4 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba (en adelante CPOT y U.), en sesión celebrada con fecha 14 de julio de 2011 procedió a la aprobación definitiva, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, de del Plan General de Ordenación Urbanística de Doña Mencía.

El Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Córdoba procedió con fecha 13 de enero de 2014 a la toma de conocimiento de la subsanación de las deficiencias señaladas en la





## Ayuntamiento de **Doña Mencía**

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

resolución de la CPOT y U de aprobación definitiva del PGOU de Doña Mencía.

Con fecha 21 de febrero de 2014 se procede a la publicación en el BOJA de la Toma de Conocimiento de la subsanación de la deficiencias del PGOU de Doña Mencía y del contenido de sus Normas Urbanísticas.

### **1.1.5. NORMAS URBANÍSTICAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN.**

El presente documento afecta a las siguientes norma urbanísticas que pasan a tener una nueva redacción:

- Título VII: NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.
  - Capítulo 2: Protección del Patrimonio edificado. Sección 1: Condiciones Generales.
    - artículo 7.5. Condiciones particulares de parcelación.
  - Capítulo 5: Protección de Espacios Urbanos de Interés.
    - artículo 7.24. Criterios particulares de intervención sobre los edificios vinculados a los espacios urbanos de interés.
- Título VIII: NORMATIVA ESPECÍFICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.
  - Capítulo 2: Condiciones particulares de la calificación “casco antiguo”
    - artículo 8.6. Condiciones particulares de parcelación.
  - Capítulo 3: Condiciones particulares de la calificación “vivienda en manzana cerrada”.
    - artículo 8.19. Condiciones particulares de parcelación.
  - Capítulo 4. Condiciones particulares de la calificación “Zona norte”.
    - artículo 8.32. Condiciones particulares de parcelación.

### **1.1.6. INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

El presente documento tiene por objeto, único y exclusivo, modificar cinco artículos de la normas urbanísticas del PGOU de Doña Mencía al objeto de eliminar concretas restricciones en materia de segregación o agregación de parcelas en suelo ya edificado y/o urbano consolidado. Debe ser calificado por tanto, de conformidad con el 121.1 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, como una modificación de un instrumento de ordenación urbanística general, concretamente del citado PGOU de Doña Mencía. Esta calificación como modificación de un instrumento de ordenación urbanística general es necesaria al objeto de concretar cuales han de ser sus determinaciones y su procedimiento de aprobación, publicidad y publicación (artículo 118.2 del Reglamento General de la LISTA).

Que necesariamente deba el presente documento ser calificado de modificación de un instrumento de ordenación urbanística general no implica que su tramitación este sujeta a Evaluación ambiental estratégica, ordinaria o simplificada. Esta innecesariedad del citado trámite de prevención y control medioambiental es consecuencia de su carencia de efecto alguno mínimamente significativo sobre el medio ambiente dado su limitado contenido.

Dada su finalidad, eliminar concretas restricciones en materia de segregación o agregación de parcelas en suelo ya edificado y/o urbano consolidado, la modificación no es subsumible en

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

ninguno de los supuestos contemplados en el art. 40.3 de la Ley andaluza 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, ni puede tampoco considerarse una modificación menor de un instrumento de ordenación urbanística conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5.2. f) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, por cuanto que conforme a este precepto, por “*Modificaciones menores*” ha de entenderse aquellos cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que **producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia**. Entendemos que, dado nulo efecto medioambiental, y su prácticamente nula incidencia en los efectos previstos o en la zona de influencia del PGOU de Doña Mencía, en el presente caso la modificación ni siquiera alcanza al calificativo de “modificación menor” a efectos medioambientales, lo que la exime del citado trámite medioambiental. En todo caso, debe ser el órgano ambiental competente el que de forma expresa debe expresarse sobre esta circunstancia.

Este pronunciamiento expreso del órgano ambiental competente tuvo lugar con con fecha 17/03/2025, en informe emitido por la Jefatura del Servicio de Protección Ambiental de la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente, emitido en contestación a la consulta a tal efecto efectuada por el Ayuntamiento, siendo dicho pronunciamiento el de que: “*En consecuencia, la innovación propuesta NO requiere su sometimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.*”

### **1.17. INFORME DESFAVORABLE DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE CÓRDOBA.**

Aprobada inicialmente la Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Doña Mencía el documento es sometido a informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Córdoba que en sesión ordinaria 06/2025, de fecha 27/05/2025, emite, conforme al artículo 29 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, 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.*”

En consecuencia con los términos del pronunciamiento de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Córdoba y con el carácter vinculante del mismo se han de introducir en el documento inicialmente aprobado las modificaciones necesarias para que en ningún caso la nueva regulación que se apruebe afecte al Castillo de Doña Mencía o su entorno de protección.

### **1.18. INFORME DESFAVORABLE DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE CONSEJERÍA DE DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA.**

Aprobada inicialmente la Modificación Puntual núm. 1 del PGOU de Doña Mencía el documento y recabado el preceptivo informe de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de **Doña Mencía**

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

el mismo se emite con fecha 26/05/2025. Dicho informe, **preceptivo y no vinculante**, ha sido emitido en sentido **DESFAVORABLE** a la aprobación de las modificación.

Fundamenta la Delegación Territorial de Córdoba su desacuerdo con la modificación inicialmente aprobada en la posible incompatibilidad entre los fines perseguidos con la modificación, que se estiman propios de la ordenación urbanística al encajar entre los recogidos en el art. 3.2. a) de la LISTA, con la finalidad de la mejora de la protección del patrimonio edificado y los Espacios Urbanos de Interés, finalidad ésta también propia de la ordenación urbanística ex art. 3. 2 b) de la LISTA.

Advertida esta posible incompatibilidad, por la Delegación Territorial de Córdoba de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda se señala la necesidad de introducir en la modificación las determinaciones necesarias que limiten las agregaciones y segregaciones permitidas por la innovación de forma tal que permitan alcanzar el objetivo perseguido por la misma sin desvirtuar la trama urbana de la correspondientes zonas y con protección tanto del parcelario histórico donde se ubica el patrimonio edificado como los conjuntos urbanos de carácter singular.

### **1.19. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.**

- De conformidad con lo establecido en el art. 121.2. c) del Reglamento General de la LISTA que permite que en la modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística se puedan omitir los actos preparatorios del procedimiento de aprobación, esto es, y por lo que hace la participación e información pública, se puedan omitir las consultas publicas reguladas en el art. 100 y el Avance regulado en el art. 101, en la tramitación del presente instrumento urbanístico se ha prescindido de los citados tramites preparatorios dirigidos a recabar la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración.
- Aprobada inicialmente la modificación la misma ha sido sometida al trámite de información pública en los términos establecidos en los art. establecidos en los artículos 102.2 y 104 del Reglamento General de la LISTA. Durante del citado trámite no se ha producido comparecencia alguna.

### **1.20. ANÁLISIS DEL PARCELARIO DE LAS ZONAS AFECTADAS.**

*(Véanse los Anexo....)*

## **2. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

### **2.1 JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN**

#### **2.1.1 PERTINENCIA DE LA MODIFICACIÓN.**

La actuales restricciones en materia de agregación o segregación de parcelas, en los concretos términos en que fueron establecidas en su día, se entiende que en el momento actual carecen de

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

justificación siendo necesaria su modificación al objeto de adaptarlas a la realidad actualmente existente.

Así, en primer, y por lo que hace a los bienes incluidos en el Catálogo de Patrimonio Edificado, la actual redacción del art. 7.5 de las NN. UU. Del PGOU de Doña Mencía debe ser modificada por los siguientes motivos:

- Inexactitud terminológica: Este artículo habla de “*parcelas catalogadas*”, término que se entiende como mínimo impreciso o ambiguo ya que, como bien indica el título del Capítulo 2 del que forma parte, las normas que lo integran tienen por objeto la “*Protección del Patrimonio Edificado*”. No existen parcelas catalogadas *por sé*. Lo que se cataloga, para su protección, son edificios o parte de los mismos. La “*catalogación*” del suelo en el que se ubica la edificación protegida es un efecto, una consecuencia, del necesario emplazamiento de la edificación protegida en una concreta porción de suelo.
- La prohibición de agregar a las parcelas en las que se ubican edificaciones catalogadas otras parcelas restringe injustificadamente, porque nada añade a su protección, las posibilidades de uso de las edificaciones catalogadas al imposibilitar que la edificación protegida se integre en un complejo edificatorio más amplio, siempre que sea posible compatibilizar la protección del patrimonio protegido con la agregación de la parcela a otra u otras colindantes. Está injustificada limitación solo puede tener como consecuencia la degradación del edificio protegido al impedir proyectos constructivos que posibiliten la compatibilidad de la edificación protegida con los actuales o futuros estándares constructivos y exigencias de uso y disfrute de las edificaciones. Es por tanto necesario la introducción de mecanismos que permitan, previa la verificación de esta compatibilidad, estas agregaciones.
- La prohibición total de segregar estas parcelas constituye una carga innecesaria que nada añade a la protección del patrimonio edificado y que resulta contraria a dicha protección al hacer su tenencia más gravosa para su actuales o futuros propietarios, y con tanto, mas inviable económicamente su mantenimiento y conservación. Esta prohibición se debe restringir solo al suelo necesario para la conservación y protección de la edificación catalogada. Siempre que sea posible compatibilizar la protección del patrimonio protegido con la segregación de parte de la parcela en la que se ubica prohibir esta segregación carecerá de justificación. Es por tanto necesario la introducción de mecanismos que permitan, previa la verificación de esta compatibilidad, estas segregaciones

En segundo lugar, y por lo que hace a las parcelas incluidas dentro de los espacios urbanos interés, la prohibición total de agregaciones o segregaciones de las mismas que establece el número 1 del art. 7.24 de las NN. UU. Del PGOU de Doña Mencía, debe ser modificada por lo que sigue: su excesiva rigidez e inflexibilidad es igualmente contraria a la protección del espacio urbano protegido al poder determinar la perpetuación de parcelas disfuncionales desde un punto de vista constructivo con la consiguiente degradación del espacio a proteger. Sin dejar en modo alguno de proteger la trama, densidad, viario, y demás características que dotan a estas áreas urbanas de su singularidad, se hace necesario establecer mecanismos que, previa verificación de su compatibilidad con la conservación y preservación de dicha singularidad, permita la realización de operaciones que puedan modificar puntualmente el parcelario de estos entornos urbanos.

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



En tercer lugar, y por lo que hace al suelo consolidado, la actual redacción de los artículos 8.6.2 y 8.32.3 de las NN. UU. Del PGOU de Doña Mencía debe modificarse por cuanto que en el actual contexto de despoblación y envejecimiento de la población el fin de mantener la parcelación histórica que motivó las limitaciones en materia de agregaciones que en los mismos se establecen debe ceder peso en favor de aquellas medidas que contribuyan a luchar contra la despoblación y a facilitar viviendas y edificaciones más accesibles y funcionales, medidas entre las que figura la aquí pretendida de flexibilizar el uso del suelo para así posibilitar estas edificaciones más accesibles y funcionales. Esta modificación ha de establecer las determinaciones, limitaciones y controles que permitan alcanzar el objetivo de luchar contra la despoblación manteniendo en lo esencial las respectivas tramas urbanas y su densidad característica.

Finalmente, y como consecuencia de la nueva regulación en materia de alteración del parcelario del Catálogo de patrimonio edificado, de los Espacios Urbanos de Interés, y de las Zonas Caso Antiguo y Zona Norte se deben modificar los números 3 de los artículos 8.6, 8.19 y 8.32 al objeto de adaptarlos a esta nueva regulación.

### **2.1.2. NECESIDAD DE COMPATIBILIZAR LA FLEXIBILIZACIÓN EN MATERIA DE ALTERACIONES DEL PARCELARIO HISTÓRICO CON LA PRESERVACIÓN DE LA TRAMA URBANA, SU DENSIDAD, Y EL PATRIMONIO EDIFICADO.**

Aprobada inicialmente la modificación, durante su tramitación se ha puesto de manifiesto que la necesidad de las modificaciones expuestas en el apartado precedente no debe traducirse en una casi total desregulación de las condiciones de agregación y segregación de parcelas en el núcleo urbano ya que, siendo conforme con los fines de la ordenación urbanística los objetivos perseguidos, la concreta forma en que se ha formulado inicialmente la modificación podría resultar incompatible con la finalidad de la mejora de la protección del patrimonio edificado y los Espacios Urbanos de Interés, establecida en el artículo 3.2.b) de la LISTA.

Esta posible incompatibilidad de la modificación inicialmente aprobada con otros fines que han de ser igualmente perseguidos por la normativa urbanística hace necesario que, sin renunciar al fin perseguido de flexibilizar las operaciones de alteración del parcelario histórico, la nueva normativa que se establezca resulte compatible con estos otros mencionados fines, lo que obliga a limitar la extensión de la desregulación inicialmente aprobada mediante la introducción de determinaciones que limiten las alteraciones del parcelario histórico con la finalidad de que no se desvirtúe la trama urbana de las correspondientes zonas y se garantice la protección de patrimonio edificado y de los conjuntos urbanos de carácter singular.

Advertida la necesidad de introducir determinaciones que limiten la posibilidad de alterar el parcelario surge la obligación de fijar los criterios que deban servir de pauta y guía para ello, siendo estos los que se pasan a exponer:

A) Alteración del parcelario histórico para mejora de la calidad de vida versus protección del patrimonio edificado.

En materia de patrimonio edificado el criterio a seguir entendemos que ha de ser en este caso que la posibilidad de alterar el parcelario para mejorar la calidad de vida de la población ceda frente al objetivo del proteger el patrimonio edificado. Conforme a este criterio la nueva normativa flexibiliza la regulación en materia de agregación o segregación de estas parcelas al





## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

pasar de una prohibición total a una prohibición total con una sola excepción: que la alteración del parcelario no perjudique a la protección del bien catalogado y que así que verifique en el previo y preceptivo expediente.

B) Alteración del parcelario histórico para mejora de la calidad de vida versus protección de los espacios urbanos de carácter singular.

Por lo que hace a los Espacios Urbanos de Interés entendemos que en este caso la norma ha de ser que la posibilidad de alterar el parcelario debe ceder frente al objetivo de proteger el espacio urbano de carácter singular siempre que la parcela a alterar reúna unas condiciones mínimas que la dote de viabilidad edificatoria. En caso contrario, esto es, cuando las parcelas carezcan de esta viabilidad edificatoria, entendemos que esta justificada la alteración del parcelario para permitir que estas parcelas alcancen esta viabilidad edificatoria mínima. Lo anterior ha de ser entendido de forma restrictiva dado el plus de protección que requieren estos espacios urbanos por su singularidad. Desde esta perspectiva necesariamente restrictiva se ha entendido que, dado que la actual regulación en suelo urbano consolidado considera parcela mínima aquella de 80,00 m<sup>2</sup> y/o frente de fachada de 5,50 mts, este debe ser el umbral para determinar en los Espacios Urbanos de Interés la viabilidad o inviabilidad edificatoria de las parcelas. Junto a lo anterior, y por constarse su existencia en estos espacios, también se ha establecido el criterio de la inadecuación morfológica como criterio determinante de la inviabilidad edificatoria de una parcela, esto es, que la parcela, con independencia de sus dimensiones, sea inadecuada para albergar una edificación viable del uso y la tipología característica de la zona en la que se encuentre ubicada

Junto a lo anterior se entiende también que en estos espacios la protección de parcelario debe ceder frente a la posibilidad de su alteración para mejorar la vida de la población cuando lo pretendido sea la regularización de parcelas, esto es, la segregación de parte de una parcela para su agregación a otra colindante para mejorar su configuración a efectos edificatorios y ello por entender que en estos casos y con los límites que se establecen estas operaciones no afectan o lo hace de forma poco significativa al parcelario.

Finalmente, y para garantizar que la alteración del parcelario en estos espacios de carácter singular solo tiene lugar cuando se dan las circunstancias que lo justifican, se establece que toda alteración del parcelario en los mismos requerirá de una previa resolución favorable municipal.

C) Alteración del parcelario histórico para mejora de la calidad de vida versus protección de las zonas Casco Antiguo y Zona Norte.

En estas dos zonas, sin renunciar a la protección de su parcelario, de su trama, y demás características y valores históricos, se considera necesario en el actual contexto de persistente pérdida de población revisar la importancia que la vigente normativa da a la protección de los actuales valores y trama urbana y la que da a la mejora de la calidad de vida de la población facilitando alterar el parcelario para posibilitar la construcción de viviendas mas funcionales y accesibles.

Esta nueva ponderación de la importancia de cada uno de estos lícitos fines de la ordenación urbanística ha de realizarse desde la conciencia y conocimiento de la gravedad que el problema

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de Doña Mencía

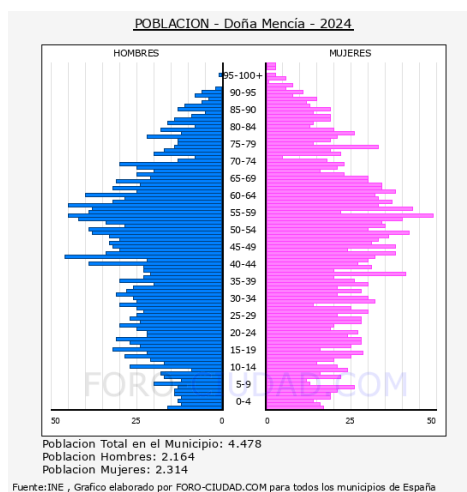
**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

de la despoblación y envejecimiento de la población representa para al vida del municipio en su totalidad y de estas zonas en particular. Prueba de la gravedad de este problema es que Doña Mencía ha pasado de 5.029 habitantes en el año 2010 a 4.478 en el año 2024 según datos del INE, conforme a la evolución que se detalla en la siguiente tabla:

	AÑO														
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Población</b>	5.029	5.010	4.994	4.982	4.935	4.882	4.789	4.718	4.684	4.638	4.615	4.603	4.583	4.511	4.478

En esto últimos 14 años se ha perdido un 11 % de la población, problema que se agravará en los años venideros como se desprende de la pirámide de población del año 2024, pirámide poblacional que presenta una clara estructura regresiva indicativa del cada día mayor peso de la población de más edad respecto de la población más joven, problema poblacional que afectará con mayor intensidad a estas zonas ya que lo que las hace merecedoras de protección, sus valores históricos, su antigüedad, las hace a la vez más vulnerables a esta problemática.



Conforme con lo expuesto, la modificación propuesta mantiene para ambas zonas la prohibición general de permitir agregaciones con el mencionada ánimo de mantener sus respectivas parcelaciones históricas pero amplía las excepciones a esta regla general con el también ánimo de revertir su despoblación pues esta es actualmente la principal amenaza a su conservación y por tanto, a la preservación de sus valores y trama.

Las nuevas excepciones se han establecido siguiendo el criterio de que la alteración del parcelario por agregación de parcelas debe permitirse siempre que las parcelas existentes no permitan, por sus dimensiones, no ya una una viabilidad edificatoria mínima como ocurre en los Espacios Urbanos de Interés, merecedores por su singularidad de una mayor protección, sino de una viabilidad edificatoria que denominamos óptima y que definimos como aquella que permite que sobre la parcela se pueda desarrollar un proyecto edificatorio en el que las dimensiones de la parcela no sean un factor limitante ni condicionante de la edificación a construir, y en la que por tanto se pueda,

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



dentro obviamente de las posibilidades de su promotor, levantar una edificación conforme con sus deseos, necesidades y preferencias.

Esta viabilidad edificatoria óptima la situamos en una parcela con un frente mínimo de ocho mts. y una superficie mínima de 120 m<sup>2</sup>, dimensiones estas que, entendemos, son suficientes para desarrollar un proyecto edificatorio en los términos descritos y que por tanto, determinan el umbral a partir del cual la alteración del parcelario de estas zonas deja de tener justificación y por tanto, no ha de permitirse en pro de la conservación de su valores y características históricas.

Con base a lo expuesto, la nueva regulación de las alteraciones del parcelario en estas dos zonas posibilita que se pueda alterar el parcelario mediante la agregación de parcelas con la finalidad de obtener parcelas que, careciendo de ella, puedan alcanzar esta denominada viabilidad edificatoria óptima, y no lo permite cuando esta viabilidad edificatoria óptima ya existe.

Finalmente, y al igual que en los Espacios Urbanos de Interés, se flexibiliza la alteración de su parcelario cuando lo perseguido es la regularización de parcelas, esto es, la segregación de parte de una parcela para su agregación a otra colindante para mejorar su configuración a efectos edificatorios, por entender que en estos casos y con los límites que se establecen estas operaciones no afectan al parcelario o lo hace de forma poco significativa

### **2.1.3. IMPOSIBILIDAD DE QUE LA NUEVA ORDENACIÓN AFECTE AL BIC CASTILLO DE DOÑA MENCIA Y A SU ENTORNO DE PROTECCIÓN.**

En cumplimiento del informe preceptivo y vinculante emitido en sentido desfavorable a que la modificación afecte al BIC Castillo de Doña Mencía o a su entorno de protección por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Córdoba que en sesión ordinaria 06/2025, de fecha 27/05/2025, la nueva regulación que se propone se establece tanto para el BIC como para su entorno de protección en exactamente los mismos términos que los actualmente vigentes.

### **2.1.2. FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN.**

Conforme con lo expuesto en los apartados precedentes la nueva ordenación resultante de la presente modificación puntual del PGOU de Doña Mencía tiene por finalidad adaptar a la actual realidad poblacional la regulación en materia de alteración del parcelario histórico para, sin renunciar a la protección del mismo, de su trama, y de sus demás características y valores históricos, posibilitar viviendas más accesibles y funcionales para así contribuir a mejorar las condiciones de la calidad de vida de la población y contribuir a luchar contra la despoblación del municipio en general, y especialmente, de las zonas afectadas. Las modificaciones del régimen de alteración del parcelarios afectan a dos tipos de parcelas:

- a) Parcelas sobre las que se levantan edificaciones o construcciones incluidas en el Catálogo de Patrimonio Edificado o en el Catálogo de Espacios Urbanos de Interés.
- b) Parcelas de determinadas zonas del Suelo Urbano Consolidado.

Siendo comunes las restricciones a eliminar, no lo es la finalidad con ello perseguida. En el primer supuesto, suelo vinculado a la protección del patrimonio edificado o a Espacios Urbanos de Interés, el objetivo perseguido es la mejora de su protección. En el segundo supuesto, parcelas de Suelo Urbano Consolidado, lo perseguido es contribuir a luchar contra la despoblación de las concretas







## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

### Texto propuesto de las NN.UU.

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.

### Número 1 del art. 7.24 de las NN.UU.:

#### Texto actual de la NN. UU.

1. No se permitirán las agregaciones y segregaciones de las parcelas de los edificios vinculados a los espacios urbanos de interés.

#### Texto propuesto de las NN.UU.

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) m<sup>2</sup> y la parcela resultante tiene una fachada inferior a 12 mts y/o una superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.
- 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) m<sup>2</sup>. 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 y la parcela resultante tenga una fachada inferior a 12 mts y/o una superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>.
- 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 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 m<sup>2</sup>.

**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 cuya 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:

12/26

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

### Texto propuesto de las NN.UU.

- 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 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 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.

### Números 2 del art. 8.6 de las NN.UU.:

#### Texto actual de la NN. UU.

**2.** 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 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, sólo podrá agregarse una (1) parcela a otra (1) parcela y por una sola vez.

#### Texto propuesto de las NN.UU.

**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, 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

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

### Texto propuesto de las NN.UU.

(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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

- 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) m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup> y la parcela resultante tiene frente de fachada inferior a 12 mts. y una superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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 cesionarias.
- 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.

### Números 3 del art. 8.6 de las NN.UU.:

14/26

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

### Texto actual de la NN. UU.

3. 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 concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

- No se afecte a una parcela perteneciente al Catálogo del patrimonio edificado o vinculada a un espacio urbano de interés, excepto cuando ésta se encuentre incluida en una unidad de ejecución delimitada en el presente PGOU de Doña Mencía.
- Las parcelas resultantes tiendan al equilibrio dimensional de la unidad morfológica donde se ubiquen.
- 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.

### Texto propuesto de las NN.UU

3. Excepción hecha de la regularización de parcelas regulada en el número 2.2. 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 concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

- Las parcelas resultantes tiendan al equilibrio dimensional de la unidad morfológica donde se ubiquen.
- 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.

### Números 3 del art. 8.19 de las NN.UU.:

#### Texto actual de la NN. UU.

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.

#### Texto propuesto de las NN.UU

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.

### Números 2 del art. 8.32 de las NN.UU.:

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

### Texto actual de la NN. UU.

2. No se permitirán las agregaciones entre 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 agregaciones de parcelas cuando concurren 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) metros, 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.

### Texto propuesto de las NN.UU.

**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:

- d) No se afecte a una parcela vinculada a un espacio urbano de interés.
- e) 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.
- f) 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.
- 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) m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>
- 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

16/26

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

### Texto propuesto de las NN.UU.

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 m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup> y la parcela resultante tiene frente de fachada inferior a 12 mts. y una superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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:

- La operación no cambiará en +/- 20% la longitud del frente de fachada de las parcelas cesionarias.
- 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.
- 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.

### Números 3 del art. 8.32 de las NN.UU.:

#### Texto actual de la NN. UU.

**3.** 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:

- No se afecte a un parcela vinculada a un espacio urbano de interés.
- Las parcelas resultantes tiendan al equilibrio dimensional de la unidad morfológica donde se ubiquen.
- 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.

#### Texto propuesto de las NN.UU

**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:

- Las parcelas resultantes tiendan al equilibrio dimensional de la unidad morfológica donde se ubiquen.

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

### Texto actual de la NN. UU.

- 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.

### 3. TEXTO REFUNDIDO (PARCIAL) SUSTITUTIVO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU DE DOÑA MENCIA.

De conformidad con lo establecido en el artículo 121.2 a), el texto refundido, parcial, sustitutivo del correspondiente de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Doña Mencía es el que sigue:

#### 3.1. Artículo 7.5.

El vigente texto de las Normas Urbanísticas del PGOU de Doña Mencía (BOJA núm. 36, de 21 de febrero de 2014) queda queda sustituido por el que sigue:

##### «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 concurren 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 declare 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

18/26

Código seguro de verificación (CSV):

9B8C 50FF 1612 FA79 CD10



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



*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..»*

### **3.2. Artículo 7.24**

El vigente texto del artículo 7.24 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Doña Mencía (BOJA núm. 36, de 21 de febrero de 2014) queda sustituido por el que sigue:

**«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) m<sup>2</sup> y la parcela resultante tiene una fachada inferior a 12 mts y/o una superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.*
- 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) m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.*
- 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 efectos se considerarán inadecuadas morfológicamente aquellas parcelas en las que por sus características geométricas resulte de imposible cumplimiento las condiciones mínimas*





## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

*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 m<sup>2</sup>.*

**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 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 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:*

20/26

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

- *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.»*

### 3.3. Artículo 8.6.

El texto del artículo 8.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Doña Mencía (BOJA núm. 36, de 21 de febrero de 2014) queda sustituido por el que sigue:

#### **«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: Afeción 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, sólo podrá agregarse una (1) parcela a otra (1) parcela y por una sola vez.

**2.2: No afeción 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 m<sup>2</sup>. Excepcionalmente podrán superarse estos límites cuando se justifique que no existe posibilidad de parcelación alternativa que permita a las parcelas afectadas alcanzar un

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

*frente de fachada mínimo de 8 mts y una superficie mínima de 120 m<sup>2</sup>.*

- 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) m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>*
- 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 m<sup>2</sup>.*
- 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 m<sup>2</sup> y la parcela resultante tiene frente de fachada inferior a 12 mts. y una superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>. Excepcionalmente podrán superarse los anteriores límites cuando se justifique que no existe posibilidad de parcelación alternativa que permita a alguna de las dos parcela afectadas alcanzar un frente de fachada mínimo de 8 mts. y una superficie mínima de 120 m<sup>2</sup>.*

*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 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:*

- d) La operación no cambiará en +/- 20% la longitud del frente de fachada de las parcelas cesionarias.*
- e) Que las parcelas resultantes tengan una superficie mínima de ochenta (80) metros cuadrados y un linder frontal mayor o igual a cinco con cincuenta (5,50) metros.*
- f) 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*

22/26

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

*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 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»*

### **3.4. Artículo 8.19.**

El texto del artículo 8.19 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Doña Mencía (BOJA núm. 36, de 21 de febrero de 2014) queda sustituido por el que sigue:

**«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.»*

### **3.5. Artículo 8.32.**

El texto del artículo 8.32 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Doña Mencía (BOJA núm. 36,

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



de 21 de febrero de 2014) queda sustituido por el que sigue:

**«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 concurren todas y cada una de las siguientes circunstancias:

- g) No se afecte a una parcela vinculada a un espacio urbano de interés.
- h) 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.
- i) 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.
- 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) m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>
- 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.





## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

*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 m<sup>2</sup>.*

- 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 m<sup>2</sup> y la parcela resultante tiene frente de fachada inferior a 12 mts. y una superficie inferior a 250 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.*

*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 cesionarias.*
- 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.*

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de **Doña Mencía**

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

*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»*

El Arquitecto-Técnico Municipal  
Antonio J. Caballero López

El Secretario-Interventor  
José M. Pérez Nadal

*(documento fechado y firmado electrónicamente)*

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en  
<https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

Modificación puntual número 1 de las NN.UU. del PGOU de Doña Mencía.

### ANEXO

#### ANÁLISIS DEL PARCELARIO .

Se ha realizado un análisis pormenorizado de todo el parcelario de la localidad en las zonas afectadas por la modificación de planeamiento planteada, midiendo en cada una de las parcelas, tanto la longitud de fachada como la superficie de las mismas. Para ello se ha tomado como base los datos contemplados en el parcelario catastral en el que aparece la superficie de suelo y se han podido medir la longitud de fachada de los todos los edificios. Se ha realizado así mismo un análisis de la ocupación de los inmuebles tomando como base los datos de población reflejados en el padrón municipal, con el fin de justificar la necesidad de adecuación de las parcelas para evitar el desplazamiento que se está produciendo de la población hacia zonas periféricas, dejando las zonas del centro vacías.

#### ENTORNO URBANO DE INTERÉS “E.U.1 CASTILLO DE DOÑA MENCIA”

Abarca las calles Juan Valera, Virgen, Llana, Paseo Iglesia y parte de las calles San José, Antonio Machado y Torres.

- **Calle Juan Valera.-** Calle colindante con el Castillo de Doña Mencía y el antiguo Pósito Municipal, hoy convertido en oficina de turismo, en la calle se encuentra también la Casa de la Cultura, el Hogar del Pensionista, la Escuela de Musica Municipal. El resto de edificaciones presenta una parcela media de 145 m<sup>2</sup> de superficie y 10,80 m de fachada. En la calle hay una parcela de 36 m<sup>2</sup> y 4,15 de fachada, existiendo 4 viviendas sin habitar, una de ellas catalogada.
- **Calle Llana.-** Calle colindante con el Castillo en la que existe una edificación catalogada en ruinas. La calle presenta una parcela media de 250 m<sup>2</sup> y fachadas entre 7 y 15 metros, existiendo una parcela disfuncional de 3,20 m de fachada y 28 m<sup>2</sup> de superficie.
- **Paseo Iglesia.-** Calle con tres parcelas de menos de 40 m<sup>2</sup> y frentes de fachada de menos de 4 m y tres parcelas con fachada de 5,30, 6,30 y 8,90 m y superficies de 108, 57 y 147 m<sup>2</sup> respectivamente.
- **San José.-** Comprende los números 12 y 12 D, con una superficie de 187 y 207 m<sup>2</sup> y fachadas de 9,55 t 17,40 respectivamente. Estas edificaciones corresponden a una antigua bodega, hoy en ruina.
- **Torres.-** Comprende los números del 1 al 25. Nos encontramos con parcelas con una superficie media de 80 m<sup>2</sup> y 8,20 m de fachada.
- **Antonio Machado.-** Comprende los números del 55 al 69 y el número 34. Con una superficie media de los números impares de 105 m<sup>2</sup> y 13 m de fachada. El número 34 se trata de una parcela en esquina con 47 m<sup>2</sup> de parcela.
- **En la calle Virgen.-** Además del Castillo y las ruinas de la antigua Iglesia Dominicana, hoy convertida en auditorio al aire libre, solo existe una cochera de 173 m<sup>2</sup> y una antigua imprenta, hoy sin uso, de 338 m<sup>2</sup>

#### ENTORNO URBANO DE INTERÉS “E.U.2 CALLE AGUAS, COLÓN Y BENDICIÓN”

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de **Doña Mencía**

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

- **Calle Aguas.-** En la calle Aguas, la mayoría de las parcelas no llega a tener un frente de 5 metros de fachada, con superficies entre 50 y 60 m<sup>2</sup>, a excepción de una parcela de 1500 m<sup>2</sup>, correspondiente a una antigua Bodega en la que hay construidos 4 bloques de viviendas. Exceptuando estos bloques de viviendas, la población de la calle es de 16 personas, existiendo dos viviendas sin habitar.
- **Calle Colón.-** Calle en la que la mayoría de las parcelas no llega a tener un frente mayor de 4 metros, con parcelas incluso con frentes de menos de 3 metros y las que tienen frentes mayores son disfuncionales con superficies que no llegan a los 60 m<sup>2</sup>. La población de la calle, con 48 parcelas, no llega a los 60 habitantes, existiendo 20 viviendas vacías y alguna de ellas en estado de abandono. Nos encontramos así mismo una vivienda incluida en el catálogo, totalmente arruinada con una fachada de 7,70 metros.
- **Calle Bendición.-** En esta calle no encontramos con parcelas mayores, con una superficie media, quitando las parcelas disfuncionales, con superficies inferiores a los 80 m<sup>2</sup>, de 244,43 m<sup>2</sup>. En esta calle existen 6 viviendas incluidas en el catálogo de espacios y bienes protegidos del PGOU, 1 de ellas se encuentra en ruina, dos deshabitadas y dos son construcciones nuevas. Analizada la población nos encontramos con 63 personas en 31 viviendas, de las que 10 están deshabitadas.
- **Calle Granada.-** En la calle Granada nos encontramos con parcelas de grandes dimensiones, con 4 viviendas catalogadas, una de ellas en una parcela de 1482 m<sup>2</sup>, y solo una habitada. La calle cuenta con 16 parcelas, 6 de ellas sin habitar, y una población de 16 habitantes.
- **Ronda Povedano.-** En Ronda Povedano, límite de lo que sería el casco antiguo con la zona de ensanche de la población, nos encontramos con las traseras de las viviendas de la calle Bendición, con un uso de almacén o garaje, así como tres bloques de viviendas, uno sobre una parcela de 150 m<sup>2</sup>, otro de 245 m<sup>2</sup> y otro de 585 m<sup>2</sup>, se completa la calle con una vivienda en tres plantas con un bar en su bajo con una superficie de suelo de 48 m<sup>2</sup> y una fachada de 16 m a Ronda Povedano así como un par de viviendas de formas irregulares y poca fachada. La población de la calle es de 56 personas.

### CASCO ANTIGUO

- **Calle Federico García Lorca.-** En esta calle nos encontramos con parcelas de grandes dimensiones, con una vivienda catalogada y otra incluida en el catálogo pero sobre la que hay una construcción de nueva planta. A excepción de 7 parcelas disfuncionales, la mayoría de las parcelas albergan viviendas con fachadas entre los 8 y los 13 metros. En la calle existen 4 parcelas en las que hay construidos bloques de viviendas y en una de ellas un complejo de varias viviendas y garajes y en una parcela está construida la iglesia de la localidad. La media de las superficies de las parcelas, quitando el complejo de viviendas, es de 220 m<sup>2</sup>. En la calle hay cinco parcelas deshabitadas.
- **Plaza de Andalucía.-** La plaza presenta parcelas con una superficie media de 260 m<sup>2</sup> y 10 m de fachada en la que predominan los bloques de pisos, en la misma se encuentra el Ayuntamiento y un complejo de viviendas que une la plaza de Andalucía con la calle Pilar de Arriba. En la misma hay dos edificaciones catalogadas, una de ellas deshabitada.

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

- **Ramón y Cajal.-** Calle con dos parcelas, una de ellas catalogada, con una media de superficie de 195 m<sup>2</sup> y 11 m de fachada. En la calle viven dos personas mayores.
- **Plaza de España.-** Predominan los bloques de pisos con una media de superficie de parcela de 122 m<sup>2</sup> y una fachada media de 15 m. En la misma nos encontramos con dos parcelas disfuncionales y una ermita.
- **Calle Médico.-** Calle peatonal que conecta la plaza con una de las entradas del mercado, tiene una superficie media de parcela de 128 m<sup>2</sup> y 9,90m de fachada. En la misma hay dos viviendas deshabitadas.
- **Santa María.-** Calle peatonal que conecta la plaza con la entrada principal del mercado de abastos, tiene una superficie media de parcela de 110 m<sup>2</sup> y 9 m de fachada, en la misma se ubica un bloque de pisos y 3 parcelas disfuncionales de apenas 40 m<sup>2</sup> de superficie. En la calle hay dos viviendas deshabitadas y un solar.
- **Juan Ramón Jiménez.-** Calle con tres parcelas, en una de ellas está la Casa de la Cultura. Las otras dos de 285 m<sup>2</sup> y 145 m<sup>2</sup> presentan una fachada media de 10,50 m.
- **Hospital.-** Calle Peatonal con una superficie media de 127 m<sup>2</sup> quitando tres parcelas que apenas llegan a los 60 m<sup>2</sup>. La longitud de media de las fachadas es de 11,50 m. En la calle se ubican dos bloques de pisos y hay tres viviendas deshabitadas.
- **Antonio Machado.-** Esta calle, que da acceso a la zona de carga y descarga del mercado, presenta una superficie media de parcelas de 153 m<sup>2</sup> y 11 m de fachada. De las 46 edificaciones de la calle, 7 tienen una superficie que no llega a los 60 m<sup>2</sup> de superficie, con fachadas de apenas 5 m. La calle cuenta con 4 bloques de pisos. Los primeros números de la calle se encuentran en el entorno urbano de interés E.U.1 Castillo de Doña Mencía.
- **Juanita la larga.-** En esta calle, peatonal y con un ancho medio de 3 m hay muchas parcelas que no llegan a tener un frente de 5 metros de fachada, muchas de ellas no llegan a los 3m, con superficies entre 30 y 50 m<sup>2</sup>, quitando estas parcelas, la superficie media es de 112 m<sup>2</sup> y un frente de fachada de 7,50 m. En la calle existen dos bloques de pisos y un complejo de viviendas que comunica con la calle Baena.
- **San José.-** Calle Peatonal con un ancho medio de 3,50 m. con una superficie media de parcela de 143 m<sup>2</sup> y 8 m de fachada, existe un parcela con 3,6 m de fachada y 32 m<sup>2</sup> de superficie.
- **Tránsito.-** Calle Peatonal con un ancho medio de 3,00 m. con una superficie media de parcela de 47 m<sup>2</sup> y 5,2 m de fachada, existen varias parcelas con fachada inferior a 4 m y superficies inferiores a 30 m<sup>2</sup>.
- **Higueras.-** Calle en la que uno de los frentes de fachada lo conforma la fachada posterior de una antigua almazara sobre la que se está desarrollando un estudio de ordenación de actuación de mejora urbana. En otra de las fachada hay un complejo de viviendas que une esta calle con la calle San Pedro Mártir. La mitad del resto de las parcelas presenta superficies inferiores a 60 m<sup>2</sup> y fachadas que no llegan a los 5 metros.
- **Recodos.-** Calle Peatonal con un ancho medio de 4,00 m. con una superficie media de parcela de 56 m<sup>2</sup> y 5,00 m de fachada. De las 20 parcelas de la calle, 8 no llegan a una superficie de 40 m<sup>2</sup> y fachadas de apenas 4 m. Hay 5 viviendas deshabitadas.
- **San Pedro Mártir.-** Calle Peatonal con un ancho medio de 4,00 m. con una superficie media de parcela de 111 m<sup>2</sup> y 7,95 m de fachada. Hay 3 viviendas deshabitadas.

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

- **Obispo Cubero.-** Calle Peatonal con un ancho medio de 4,00 m. con una superficie media de parcela de 153 m<sup>2</sup> y 8,10 m de fachada. En la calle hay un complejo edificatorio, El Conjunto Vergara, en el que existen varias edificaciones catalogadas, algunas en proceso de rehabilitación y una en ruinas y el resto de la parcela en la que se plaque está siendo objeto de ordenación mediante un plan especial de reforma interior para crear un gran espacio libre.
- **Pilar de Arriba.-** Calle en la que la mitad de las parcelas no alcanza los 4 metros de fachada, combinándose con otras entre 7 y 10 m, con una superficie media de 130 m<sup>2</sup>.
- **Angosta.-** Calle Peatonal con un ancho medio de 4,00 m. con 8 viviendas que no llegan a los 50 m<sup>2</sup> de superficie y fachadas inferiores a 5 m. con una superficie media de parcela, quitadas las parcelas pequeñas, de 95 m<sup>2</sup> y 7,00 m de fachada. Hay 5 viviendas deshabitadas.
- **Cervantes.-** Nos encontramos en esta calle con parcelas con una superficie media de 110 m<sup>2</sup>, aunque muchas de ellas presentan fachadas inferiores a 4 m, lo que hace difícil un desarrollo adecuado de las mismas, quitando estas parcelas, la fachada media ronda los 7-8 m. Dentro de la calle existen dos bloques de pisos, existiendo varias casas deshabitadas.
- **Jaén.-** Hasta intersección con calle Aguas. En esta calle nos encontramos con viviendas con poca fachada, entre los 3 y 5 m., pero con mucho fondo, algunas de ellas tienen fachadas traseras a otras calles. Solo cuatro parcelas con superficies de 129, 135, 281 y 518, se salen de la tónica.
- **Mina.-** Margen número pares. En este tramo todas las viviendas a excepción de una tienen superficies inferiores a los 50 m<sup>2</sup>, con fachadas entre 4 y 6 m.
- **Calvario.-** Número impares hasta calle Santa Catalina. En este tramo pasa al igual que la calle Mina, a excepción de una parcela, todas tienen superficies inferiores a los 60 m<sup>2</sup> con fachadas entre 4 y 6 metros.
- **Baena.-** Calle que limita con la zona industrial, en la que en uno de sus márgenes se encuentran las industrias Crismona con una superficie de alrededor de 12.000 m<sup>2</sup> y en la que existen varios bloques de pisos y un complejo edificatorio que conecta con la calle Juanita La Larga. En el resto de parcelas como viviendas unifamiliares se combinan parcelas con frentes de fachada entre 8 y 10 m y 140 m<sup>2</sup> de media, así como parcelas con apenas 50 m<sup>2</sup> de superficie y alrededor de los 4 m de fachada.
- **Pintor Velázquez.-** Calle en la que uno de los frentes de fachada lo conforma la fachada de una antigua almazara sobre la que se está desarrollando un estudio de ordenación de actuación de mejora urbana. En otra de las fachadas hay un complejo de viviendas que une esta calle con la calle Eras. El resto de las parcelas presenta superficies media inferiores de 70 m<sup>2</sup> con fachadas entre los 4 y 6 metros. Hay 6 parcelas que no llegan a los 40 m<sup>2</sup> de superficie

### ZONA NORTE

- **Pilarito.-** Calle con parcelas con fachadas, entre 6 y 7 m. y superficie media de 133 m<sup>2</sup>. En esta calle existe un bloque de pisos con una superficie de parcela de 1512 m<sup>2</sup> correspondiente a una antigua bodega.
- **San Sebastián.-** Calle en la que la margen derecha presenta parcelas con fachadas entre 7 y 8 m, con superficies al rededor de los 120 m<sup>2</sup>. La margen izquierda al contrario, presenta la mitad de las parcelas con superficies inferiores a 60 m<sup>2</sup> y el resto apenas supera los 80 m<sup>2</sup>.

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de Doña Mencía

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

- **Jaén.-** A partir de la calle calle Aguas. Se combinan parcelas pequeñas, menos de 50 m<sup>2</sup> y parcelas entre los 100 y 120 m<sup>2</sup>, con fachadas entre los 8 y 10 m.
- **Alta.-** Calle que linda con el suelo no urbanizable, con una fuerte pendiente y pequeñas parcelas de entre 50 y 70 m<sup>2</sup> a excepción de 4 parcelas entre 100 y 160 m<sup>2</sup>.
- **a,** En esta calle nos encontramos con viviendas con poca fachada, entre los 3 y 5 m., pero con mucho fondo, algunas de ellas tienen fachadas traseras a otras calles. Solo cuatro parcelas con superficies de 129, 135, 281 y 518, se salen de la tónica.
- **Mina.-** Margen número impares. En este tramo la parcela media se sitúa, con fachadas entre los 8 y 9 metros, existiendo un par de parcelas disfuncionales con apenas 3 m de fachada y 120 m de parcela.
- **Calvario.-** En el tramo de los números pares, las viviendas presentan una superficie al rededor de los 90 m<sup>2</sup> con fachadas entre 8 y 9 m., de las 48 viviendas de la calle, 14 tienen menos de 50 m<sup>2</sup> de superficie, estando muchas de ellas deshabitadas. En el tramo de los impares, a partir de la calle Santa Catalina, a excepción de una parcela de 34 m<sup>2</sup>, nos encontramos con parcelas entre los 100 y los 140 m<sup>2</sup> de superficie y fachadas entre los 9 y 12 metros.
- **Carril.-** En esta calle existen 14 parcelas con menos de los 60 m<sup>2</sup>, el resto de parcelas ronda entre los 90 m y 120 m<sup>2</sup> con fachadas entre 7 y 9 m. hay 5 viviendas deshabitadas.
- **Era de los Frailes.-** Calle con parcelas entre los 100 y los 120 m<sup>2</sup> con fachadas alderredor de los 8 m.
- **La Estacá.-** Parcelas en que hay construidas cocheras con superficies entre los 110 y 140 m<sup>2</sup>.
- **Pilar de Abajo.-** Calle que limita con la zona industrial y deportiva, presenta parcelas de 120 m<sup>2</sup> de media, con una parcela de 9509 m<sup>2</sup> calificada como suelo urbano no consolidado y que debido a la constante bajada de población, la misma no va a ser desarrollada.
- **Torres.-** Tramo de calle a partir del número 25 con superficies entre los 100 y 120 m<sup>2</sup> y entre 8 y 9 m. de fachada, en la que existen 6 parcelas con menos de 50 m<sup>2</sup>
- **Santa Catalina.-** Calle con 8 parcelas de menos de 60 m<sup>2</sup> y fachadas inferiores a los 5 m. El resto de las parcelas presentan un frente de fachada entre los 7 y 8 m y una superficie media de 120 m<sup>2</sup>.
- 

El Análisis del Parcelario elaborado en el marco de la Modificación Puntual nº 1 de las Normas Urbanísticas del PGOU pone de manifiesto una alta fragmentación parcelaria en gran parte del suelo urbano consolidado, especialmente en el casco antiguo y en los entornos urbanos de interés (E.U.1 “Castillo de Doña Mencía” y E.U.2 “Aguas, Colón y Bendición”).

De dicho análisis se desprende que:

- Existen numerosas parcelas con superficies inferiores a 60 m<sup>2</sup>, algunas incluso menores de 30 m<sup>2</sup>, lo que dificulta la viabilidad edificatoria no permitiendo la implantación de viviendas accesibles, eficientes ni adaptadas a las necesidades actuales.
- En contraste, las zonas periféricas o de ensanche presentan parcelas de mayores dimensiones (120–150 m<sup>2</sup>) y ocupación residencial más estable, evidenciando un proceso de

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025



## Ayuntamiento de **Doña Mencía**

**Expediente:** Gex 864/2025

**Asunto:** Modificación puntual 1 del PGOU de Doña Mencía.

desplazamiento de la población hacia la periferia y un progresivo vaciamiento del centro urbano.

- Las fachadas reducidas y la morfología irregular de muchas parcelas impiden en muchos casos la posibilidad de rehabilitación o sustitución edificatoria.
- Se observa un alto porcentaje de viviendas deshabitadas, en ruina o sin uso, especialmente en las calles más estrechas y antiguas (Tránsito, Recodos, Juanita la Larga, Colón, Mina, Calvario, etc.), incluso dentro de las incluidas en el catálogo de bienes protegidos.

Una vez analizado el parcelario, se entiende justificada la modificación de la normativa sobre agregaciones y segregaciones de parcelas por la necesidad de corregir disfunciones urbanas, mejorar la calidad del espacio construido, proteger el patrimonio y fomentar la repoblación del casco urbano. Esta medida permitirá una evolución coherente y sostenible del tejido urbano de Doña Mencía, en consonancia con los principios de conservación, funcionalidad y habitabilidad.

El Arquitecto-Técnico Municipal  
Antonio J. Caballero López

El Secretario-Interventor  
José M. Pérez Nadal

*(documento fechado y firmado electrónicamente)*

Código seguro de verificación (CSV):

**9B8C 50FF 1612 FA79 CD10**



9B8C50FF1612FA79CD10

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por SECRETARIO-INTERVENTOR PEREZ NADAL JOSE MANUEL el 11-11-2025

Firmado por El Arquitecto Técnico Municipal CABALLERO LOPEZ ANTONIO JESUS el 11-11-2025