

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Castro del Río

Núm. 3.288/2021

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión 27 de mayo de 2021, se aprobó definitivamente la Modificación puntual de NN SS de Castro del Río. Unidad de ejecución UE4, Reñidero, habiéndose procedido a la inscripción y depósito en el Registro Municipal y Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, y de cual, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002 se procede a la publicación del articulado de sus normas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CASTRO DEL RÍO MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-4 "REÑIDERO".

PROMOTOR

Don Antonio Arévalo Lara con DNI nº 30.463.693-D y domicilio en Calle Rincón nº 12 de Castro del Río (Córdoba), en calidad de propietario de la parcela de su domicilio incluida en la delimitación de la Unidad de Ejecución UE-4 "Reñidero".

OBJETO

1. Limitar la inclusión de parcelas a las estrictamente necesarias para la puesta en valor del Reñidero de Gallos.
2. Calificar como equipamiento y áreas libres la totalidad de los suelos afectados.

ANTECEDENTES

El Documento vigente delimita la Unidad de Ejecución UE-4 "Reñidero" con el fin de poner en valor esta singular edificación cuya génesis y destino tuvieron como objetivo único la celebración de peleas de gallos.

Para ello incluye tres parcelas al fondo de la calle Rincón (calle en fondo de saco):

-Referencia catastral: 9425327UG6792N0001FT (señalada con el número 15), a la izquierda de la calle.

En la edificación se distinguen dos zonas:

Una casa cuya tipología responde a la tradicional de la zona.

Un edificio secundario con una crujía a fachada y diversa edificación adosada a la casa anterior sin aparente orden y un gran espacio sin edificar donde se ubica el "Reñidero".

-Referencia catastral: 9425326UG6792N0001TT (señalada con el número 8), al fondo de la calle.

Parcela de gran tamaño que albergó una "casa de Vecinos" y que fue demolida hace algunos años por su estado ruinoso. Solo conserva el plano de la fachada que presenta una portada tradicional en ladrillo de acceso en planta baja y una ventana en la planta superior.

-Referencia catastral: 9425325UG6792N0001LT (señalada con el número 6), a la derecha de la calle.

Alberga una vivienda familiar en uso.

PROCEDENCIA

De la documentación gráfica incluida en la ficha de planeamiento vigente se deduce:

- La afección de las parcelas descritas.
- El sistema de gestión previsto es el de Expropiación, por lo que el coste de adquisición de inmuebles es proporcional a la cantidad y calidad de estos.
- La sustitución de la edificación existente, generando parcelas residenciales con frente al área libre que circunda al Reñidero y cuyos límites no respetan los actuales entre distintas edificaciones.

-El cambio de relación entre las parcelas afectadas y con límite en el trazado de la antigua muralla y las que, con fachada a calle Tercia, colindan con ellas en esta línea. Las casas situadas en esta zona de La Villa disfrutaban de vistas sobre sus colindantes con acceso desde Calle Tercia, y hacia el paisaje situado al oeste por encima de estas.

La modificación propuesta consiste en limitar la unidad de ejecución a las parcelas o zonas de estas necesarias para la puesta en valor del Reñidero y calificación de todos estos suelos como equipamiento público y áreas libres.

La nueva ordenación, manteniendo el objetivo de poner en valor el Reñidero, introduce mejoras en la gestión de la Unidad así como en la conservación del patrimonio edificatorio:

- La afección de la parcela nº 8 completa, y parte de la nº 15.
- Disminución sustancial del coste de adquisición, al limitarse la afección a una parcela carente de edificación y parte de otra en la que, salvo el Reñidero, la edificación existente presenta poca calidad.
- Mantenimiento de dos viviendas existentes, la nº 6 actualmente en uso y la casa principal del nº 15 de tipología y fachada tradicionales y bien conservadas.
- Recuperación del edificio singular del Reñidero aislándolo del resto de edificaciones y destinándolo a equipamiento público.
- Generación de una parcela de equipamiento público en la parte del edificio anejo al nº 15 que no se expropia, en relación con el destino del Reñidero.
- Ordenación del resto del suelo afectado como área libre en torno al Reñidero.

-El mantenimiento del cerramiento de fachada de la casa nº 8 permitirá, además de conservar el aspecto urbano actual de calle en fondo de saco, el control del acceso al área libre de modo que la relación con la casa de calle Tercia pueda conservarse sin alterar en exceso la intimidad de estas.

En consecuencia, la nueva ordenación:

- Mantiene el objetivo de Puesta en Valor del Reñidero.
 - Mejora la conservación del patrimonio edificado.
 - Limita el impacto sobre las parcelas colindantes por la línea de muralla.
 - Reduce el coste de expropiación y facilita la gestión.
- Todo ello redundará en una mayor posibilidad de ejecución de la Unidad de Ejecución (Desde el año 1991 no se ha producido iniciativa alguna), por lo que la Procedencia de la Modificación queda plenamente justificada.

PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La ordenación propuesta responde básicamente a los siguientes criterios:

- Limitar la inclusión de parcelas a las estrictamente necesarias para la puesta en valor del Reñidero de Gallos.
- Calificar como equipamiento y áreas libres la totalidad de los suelos afectados.

Ficha modificada de la Unidad de Ejecución UE-4 "Reñidero".

OBJETIVOS

Delimitación de área libre en torno al Reñidero, que se destina a equipamiento público. Delimitar, asimismo, una zona de equipamiento público en la zona Este, junto a la parte de la casa nº 15 que no se incorpora a la Unidad de Ejecución. Mantenimiento del Plano de fachada de la casa nº 8. Conservación y puesta en valor del tramo de Muralla Urbana incluido en el ámbito.

INSTRUMENTO

Estudio de Detalle.

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Expropiación.

SUPERFICIES APROXIMADAS.

Total 835 m².

Equipamiento 200 m².

Libre 635 m².

Castro del Río, 6 de agosto de 2021. Firmado electrónicamente por el Alcalde-Presidente, Salvador Millán Pérez.
