

ANEXO 3. FICHA Y NORMATIVA VIGENTE Y MODIFICADA DEL SECTOR SUNC 1 “CASAL DE CASTRO”

**FICHA Nº1 VIGENTE Y MODIFICADA DEL
CATÁLOGO DE FICAS Y JARDINES A
CONSERVAR**

**PLANOS DE ORDENACIÓN VIGENTES Y
MODIFICADOS**

FICHA Y NORMATIVA SUNC-1 VIGENTE

	Delimitación del sector		Equipamiento		Espacio libre privado
	Alineaciones		Espacio libre público		
	Área de movimiento		Viarío (incluye calzada, aceras y estacionamientos)		

SESTOR SUNC 1. "Casal del Castro"

1. Localización y ámbito.

Situado en la finca denominada "Casal del Castro" (referencia catastral nº 5949008) y dos parcelas colindantes (referencias catastrales nº 5949011 y 5949014) en el centro del casco urbano de Comillas. Su ámbito es el grafiado en los planos del Plan.

2. Origen y objetivos.

Terrenos privados pertenecientes a tres parcelas. Su tamaño y posición central en Comillas posibilita la consecución de diversos objetivos de carácter público como son:

Obtención de un espacio libre de uso público, conectando diversos ámbitos del casco histórico.

Consecución de un equipamiento comunitario de carácter cultural.

Consecución de un aparcamiento subterráneo de uso mixto.

Ordenar los volúmenes de la edificación, ocultando una medianera existente en un lugar sensible del paisaje urbano.

Articular el espacio conocido como el Chozu con los espacios públicos existentes, abrir los espacios del Casal hacia los espacios públicos del Corro, la Plaza de la Constitución o calles circundantes.

Posibilitar la reducción de una planta del edificio ampliación del Casal, transfiriendo la superficie construida minorada al área de movimiento. La superficie construida proveniente de esta operación estará suficientemente justificada.

Posibilitar la sustitución de un edificio de volumetría excesiva, como el hostel Paraíso, por otros alternativos.

3. Superficie.

Según medición cartográfica reciente aportada por el Ayuntamiento, 10.900 m², sobre plano topográfico de la finca realizado por la Propiedad.

4. Ordenación.

La establecida gráficamente en los planos.

Ficha nº1 del Catálogo de Fincas y Jardines a conservar.

Se deberá mantener la vegetación de valor existente.

Ficha nº 69 del Catálogo de Patrimonio Edificado, Casco Histórico.

Se definen alineaciones y áreas de movimiento.

la ordenación de las edificabilidades se realizará a través de un Plan Especial, que podrá modificar las áreas de movimiento trazadas en el documento el Plan.

Se deberá redactar un Proyecto de Urbanización que contemple todas las actuaciones previstas en la totalidad del ámbito.

5. Parámetros.

Ordenanza de aplicación: Zona de Casco Histórico y Zona Residencial "F".

Edificabilidad: La resultante de aplicar a la superficie resultante de las alineaciones establecidas las alturas señaladas, con las condiciones de las ordenanzas de aplicación.

La superficie construida existente del edificio del hotel proviene de un levantamiento reciente realizado por la Propiedad y aportado por el Ayuntamiento.

Se señala un área de movimiento para un edificio de uso residencial en la que se pueden edificar 300 m², por la ordenanza de Zona Residencial "F" y la posible transferencia de superficie construida minorada proveniente de la demolición de la última planta del edificio del Casal del Castro con nivel de protección neutro.

La procedente de la sustitución, en su caso, de los edificios existentes en las parcelas catastrales nº 5949011 y 5949014, que será ordenada por el P.E.R.I.

Se señala un área de movimiento para el edificio de uso público, cuya superficie máxima edificable será de 1.000 m².

Ocupación: La ocupación máxima en planta de los edificios de uso residencial en el área de movimiento será la mitad de su superficie edificable.

Altura: La señalada en los planos. El edificio público no podrá superar los 9 m de altura

Uso: Los admitidos por la ordenanza de Zona de Casco Histórico.

Constituye una única unidad de ejecución para todo el ámbito delimitado.

Cesión libre, gratuita y urbanizada de los espacios libres señalados en los planos.

Sistema de actuación: cooperación

Aparcamiento subterráneo: 5.340 m² en dos plantas, ampliable a 3.000 m² por planta. Rasante superior por debajo de la cota de la calle Victoriano Pérez de la Riva en la portalada de acceso al Casal. El acceso al mismo se efectuará desde el vial situado en el lindero este de la parcela. (sin perjuicio de otros complementarios que se puedan plantear).

6. Gestión.

De acuerdo con lo establecido en el art. 6.2.6. de las Normas Urbanísticas, podrán realizarse reparcelaciones discontinuas voluntarias entre la finca del Casal del Castro y otras parcelas colindantes situadas entre la finca y el Casco Histórico de Comillas.

El Ayuntamiento podrá autorizar este procedimiento cuando tenga por objetivo mejoras urbanísticas para los intereses generales tales como articular el espacio conocido como el Chozu con los espacios públicos existentes, abrir los espacios del Casal hacia los espacios públicos del Corro, la Plaza de la Constitución o calles circundantes, sustituir edificios de volumetría excesiva por otros alternativos, etc.

El procedimiento seguirá lo establecido en la normativa urbanística y la ordenación de las edificabilidades resultantes se realizará a través de un Plan Especial.