

FICHA Y NORMATIVA SUNC-1 MODIFICADA

SECTOR SUNC 1. "Casal de Castro"

1. Localización y ámbito.

Situado en la finca denominada "Casal de Castro" (referencia catastral nº 5949008) y dos parcelas colindantes (referencias catastrales nºs 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 de uso público.

Ordenar los volúmenes de la edificación, demoliendo edificaciones obsoletas y tratando las medianeras existentes de forma que se mejore la percepción del entorno 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 rehabilitación del antiguo Hotel del Casal y de la ermita perteneciente al conjunto. Ésta podría asumir un uso social-cultural como parte de la superficie de equipamiento.

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

3. Superficie.

Según medición cartográfica 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 que se establezcan en el Plan Especial o en el Estudio de Detalle que las concrete las alturas señaladas, con las condiciones de las ordenanzas de aplicación, teniendo como límite máximo los 6.025 m² expresados en la ficha.

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

Se señala un área de movimiento indicativa para los edificios de uso residencial, en la que se pueden edificar unas construcciones que serán ordenadas por el PERI, según la ordenanza de Zona Residencial "F", hasta el techo edificable señalado en la ficha (6.025 m²), que incluye en su cómputo las superficies procedentes de la sustitución de los edificios existentes en las parcelas catastrales nºs 5949011 y 5949014.

Se señala un área de movimiento para el edificio de equipamiento sociocultural, cuya superficie máxima edificable será de 590 m²c (590 m²s x 1,00 m²c/m²s). Dicha superficie será adicional a la correspondiente a la ermita existente. La exigencia de suelo para equipamiento es de 800 m², parte de los cuales se corresponderían con la parcela de la ermita, edificio protegido a rehabilitar.

Ocupación: La ocupación máxima en planta de los edificios de uso residencial en el área de movimiento será la mitad de su superficie edificable, como se señala en la ficha (2.170 m²).

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: compensación.

Aparcamiento público en superficie y planta semisótano, y aparcamiento subterráneo privado en una planta, que garanticen el cumplimiento de los parámetros de la Ley del Suelo. 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). No se tendrá en cuenta el artículo 4.2.69 para el cómputo de plazas por usos, atendiendo al grado de consolidación existente y a la dificultad topográfica, que impiden incluir la dotación de aparcamiento, y al resto de dotaciones planteadas en la finca (se redactará un convenio con el ayuntamiento para utilizar privadamente la mitad de las plazas propuestas).

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.