

**I - JUNTAS GENERALES DE ÁLAVA Y ADMINISTRACIÓN FORAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA**

Diputación Foral de Álava

**DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO****Orden Foral 109/2016, de 27 de abril, de aprobación definitiva del expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Samaniego, relativa al Palacio de Samaniego****I. ANTECEDENTES**

Primero. En sesión plenaria de fecha 2 de noviembre de 2015, el Ayuntamiento de Samaniego acordó aprobar inicialmente la modificación puntual de la ordenación estructural de las Normas Subsidiarias Municipales de Samaniego. El objeto de la modificación es la recalificación de la parte de parcela 4-46 del catastro de urbana que se corresponde con la edificación del Palacio de Samaniego y el espacio libre al norte del mismo a uso terciario, concretamente hostelero y restaurante. Se propone asimismo la segregación de dicho ámbito de la parcela matriz para su posterior enajenación y la modificación del Catálogo de Protección y Conservación del Patrimonio Histórico. El expediente se sometió a información pública por el plazo de un mes, hecho que fue practicado mediante la inserción de los respectivos anuncios en el BOTHA 133, de 13 de noviembre de 2015 y en el periódico "Diario de Noticias de Álava", de 5 de noviembre de 2015.

Segundo. Dentro del plazo de exposición pública no fue presentada alegación alguna, procediendo el ayuntamiento, en sesión del día 15 de diciembre de 2015, a la aprobación provisional del expediente.

Tercero. Previamente, con fecha 29 de Septiembre de 2015, y conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el Servicio de Medio Ambiente y Biodiversidad de la Diputación Foral de Álava emitió un informe indicando que dicho expediente no estaba sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Cuarto. Asimismo, en cumplimiento de lo preceptuado en el Decreto Foral del Consejo de Diputados núm. 155/99, de 14 de diciembre, este expediente fue informado por la Comisión de Urbanismo de Álava en su Sesión 2/2016, de 20 de abril.

**II. FUNDAMENTOS**

Primero. La modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Samaniego es de iniciativa pública, dado que el propietario del Palacio de Samaniego es la Diputación Foral de Álava. Por ello, es la propia Diputación, a través de su Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo quien ha redactado el documento técnico, previa solicitud del Servicio de Patrimonio, del Departamento de Hacienda, Finanzas y Presupuestos.

Segundo. La Diputación Foral de Álava es propietaria de la parcela 4-46, la cual está conformada por el Palacio de Samaniego y los espacios libres que delimitan dicha parcela al norte y al sur, concretamente, una zona de jardín posterior y la plaza situada frente a la fachada principal de la referida edificación, respectivamente.

Tercero. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Samaniego fueron aprobadas definitivamente mediante Orden Foral 117/1995, de 8 de marzo, y publicadas en el BOTHA 117, de 11 de octubre de 1996.

El objeto de la presente modificación de Normas Subsidiarias es:

1. Por un lado, cambiar la calificación de la parte de parcela 4-46 del catastro de urbana que se corresponde con la edificación del Palacio de Samaniego y con el jardín anexo de sistema

general equipamiento comunitario a uso terciario (hostelero y restaurante), respetando el uso del espacio delimitado por la plazuela situada frente a fachada principal del Palacio (Sistema General de Espacios Libres y Uso Público Parques y Jardines).

2. Por otro, dotar a las edificaciones catalogadas incluidas en el Grupo A, de excepcional valor Arquitectónico y/o Histórico, de una protección acorde a su valor histórico-arquitectónico, para lo cual se ha tenido en cuenta lo dispuesto a este respecto en el PERHI del casco histórico de Samaniego.

3. Y, finalmente, segregar de la finca matriz la parte correspondiente al Palacio de Samaniego y a la zona ajardinada adyacente, ajustando aquélla previamente a la estructura catastral actual.

Cuarto. La modificación propone la creación de una ordenanza concreta para el ámbito objeto de recalificación denominada "Suelo Urbano. Palacio de Samaniego", y se modifican otros dos apartados normativos, en aras de proteger el Palacio y pormenorizar las intervenciones constructivas permitidas:

1. Modificar la ordenanza del "Suelo Dotacional. Equipamiento Comunitario", puesto que en la misma se hace una referencia al Palacio de Samaniego que se deberá eliminar al no estar ya este edificio regulado por aquélla.

2. Completar la redacción del Catálogo de Protección y Conservación del Patrimonio Histórico de las NNSS para dotar a las edificaciones catalogadas incluidas en el Grupo A, de excepcional valor Arquitectónico y/o Histórico (entre las que se encuentra Palacio de Samaniego), de una protección acorde a su valor histórico-arquitectónico.

3. Crear la ordenanza denominada "Suelo Urbano. Palacio de Samaniego", con objeto de regular las condiciones urbanísticas y edificatorias del ámbito definido por el Palacio de Samaniego y la zona de jardín anexa.

Quinto. El documento justifica la conveniencia y oportunidad de esta modificación aportando la motivación necesaria, especificada en la memoria del documento:

– En cuanto a la reclasificación a uso terciario, concretamente hostelero y restaurante, de la parte de parcela 4-46 del catastro de urbana que se corresponde con la edificación del Palacio de Samaniego y la zona de jardín anexa, se refleja la necesidad de ajustar la normativa municipal a la realidad urbanística existente para legalizar una situación que, de hecho, se viene desarrollando desde hace casi dos décadas y que ayudaría a dinamizar y mantener la actividad en el municipio, agilizando, además, la utilización y gestión de esta parcela que, con el uso asignado por el planeamiento vigente, carecería de actividad alguna por la fuerte inversión que habría que destinar a la misma para su puesta en marcha y funcionamiento.

– En lo relativo al grado de protección e intervención del patrimonio histórico-arquitectónico y en el caso particular del Palacio de Samaniego, la modificación se justifica en la necesidad de establecer un equilibrio entre el gran valor histórico-arquitectónico que posee esta edificación y el grado de protección y tipos de intervención admitidos en la misma, para lo cual se ajustarán las intervenciones permitidas en este grupo de catalogación a lo establecido a este respecto por el Plan Especial de Rehabilitación Integrada de Samaniego.

– Y finalmente, en lo referente a la segregación de la parte de parcela 4-46 del catastro de urbana que se corresponde con la edificación del Palacio de Samaniego y la zona de jardín anexa, se justifica en su condición de indispensable para proceder a la posterior enajenación del referido bien, cumpliéndose, además, con la dimensión de lindero frontal mínimo en la parte de parcela que se segrega de la finca matriz y a la que le es aplicable la ordenanza del "Suelo Urbano. Residencial Grado 1. Áreas Concentradas".

Sexto. La modificación propuesta se encuentra regulada en los artículos 102 y siguientes de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, así como en los Decretos que han desarrollado dicha Ley, y, tras el análisis del documento, no cabe poner objeción alguna a su aprobación.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen,

DISPONGO

Primero. Aprobar definitivamente el expediente modificación puntual de la ordenación estructural de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Samaniego, relativa a la recalificación a uso terciario de la parte de parcela 4-46 del catastro de urbana, que se corresponde con la edificación del Palacio de Samaniego y el espacio libre al norte del mismo.

Segundo. Publicar la presente resolución en el BOTA.

Tercero. Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, a 27 de abril de 2016

*El Diputado de Medio Ambiente y Urbanismo*  
JOSEAN GALERA CARRILLO

NORMATIVA URBANÍSTICA

**1. Nuevo apartado e) del artículo 209. Suelo Urbano**

.../

e) Palacio Samaniego. Con objeto de regular las condiciones urbanísticas y edificatorias del ámbito definido por el Palacio de Samaniego y la zona de jardín anexa.

**2. Nueva redacción de la ordenanza "Suelo Dotacional. Equipamiento Comunitario"**

SUELO DOTACIONAL. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

OBJETO: esta ordenanza se aplicará sobre Suelo Urbano calificado como Sistema general de equipamiento comunitario, cuyas áreas, definidas por Alineaciones-Alturas y por Retranqueos-Edificabilidad están delimitados por la documentación gráfica.

CARGAS DE URBANIZACIÓN: la ejecución de los servicios e instalaciones urbanas, correrá a cargo de los organismos de quienes dependan las zonas reguladas por la presente ordenanza. Previamente a la ejecución de las obras se presentará Proyecto de Urbanización al ayuntamiento, al objeto de proceder a la concesión de licencia de obras. El mantenimiento y conservación de las mismas será a cargo de la entidad promotora hasta su traspaso, si procediera, a la Corporación Municipal.

SUPERFICIE APROXIMADA DE LA UNIDAD 21.979,94 m<sup>2</sup>

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS: el uso de equipamiento se clasifica en función del carácter de la actividad y del grupo social al que se dirige, en los siguientes usos pormenorizados:

- E1. Educacional.
- E2. Cultural.
- E3. Recreativo.
- E4. Sanitario.
- ES. Asistencial.
- E6. Deportivo.

- E7. Religioso.

- ES. Administrativo.

## E.1. Educativo.

Actividades de uso público o colectivo destinadas a la enseñanza de todos los ciclos y especialidades incluso el universitario, incluso las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, etc. y las de servicio directo, tales como comedores, cafeterías, etc.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo, facultades, escuelas técnicas universitarias, bibliotecas, centros de investigación, comedores, residencias de estudiantes, rectorado, centros de preescolar, guarderías, EGB, BUP, FP, academias, educación compensatoria, educación especial, talleres ocupacionales, etc.

## E.2. Cultural.

Actividades de uso público, colectivo o privado destinados a la custodia, transmisión no estructurada, investigación y exhibición de las artes y conocimientos, o a actividades socio-culturales, de relación o de asociación.

Incluye a título de ejemplo bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de investigación y asociaciones o agrupaciones con los fines precitados.

## E.3. Recreativo

Actividades de uso público comunitario destinados a la exhibición de producciones artísticas del cine, el teatro, la mímica, el circo, los toros u otras similares no incluidas en otros usos pormenorizados.

Incluye a título de ejemplo cines, teatros, salas de conciertos, auditoriums, circos, plazas de toros, etc...

## E.4. Sanitario

Actividades de uso público colectivo destinado a orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, y hospitalarios en su caso.

Se incluyen en este caso a título de ejemplo hospitales, clínicas, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, oficinas del Insalud, etc...

## E.5. Asistencial

Actividades de uso público o colectivo destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas.

Incluye a título de ejemplo albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información u orientación, etc... Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios en cuyo caso habrán de cumplir los preceptos exigibles para ambos usos y sus normas de compatibilidad.

## E.6. Deportivo.

Actividades autónomas de uso público, colectivo o privado destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye por lo tanto las actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos diferenciados y autónomos, tales como universitarios, educativos, etc...

## E.7. Religioso.

Comprende los espacios y edificaciones destinadas al culto religioso, así como los ligados a éste, y a las formas de vida asociativa religiosa, tales como comunidades, conventos, etc...

#### E.8. Administrativo

Actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Estatal, Autonómica o local, así como actividades ligadas directamente al funcionamiento de las primeras.

Incluye a título de ejemplo las sedes del Parlamento Vasco, de la Diputación, del Gobierno Vasco, del ayuntamiento, Gobierno Civil, la residencia del lehendakari, de las delegaciones de los ministerios del Gobierno Central, así como de sus departamentos técnicos, burocráticos o de servicio.

#### PARAMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS APLICABLES A LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE NUEVA PLANTA:

Edificabilidad máxima:

- E1. Educacional: 2.00
- E2. Cultural: 2.00
- E3. Recreativo: 2.00
- E4. Sanitario: 2.00
- E5. Asistencial: 1.50
- E6. Deportivo: 0.75
- E7. Religioso: 1.00
- ES. Administrativo: 2.50

(Referido a la relación: m<sup>2</sup> construidos/m<sup>2</sup> de parcela).

De aplicación en áreas no reguladas por alineaciones obligatorias.

Dimensiones mínimas de los linderos frontales: los linderos frontales de las nuevas parcelas surgidas en cualquier subdivisión o segregación, tendrán un frente mínimo de 25 m.

Separaciones mínimas de la edificación a linderos:

Colindante                    mínimo 3 metros.

Viales públicos            mínimo 5 metros.

De aplicación en áreas no reguladas por alineaciones obligatorias.

Separaciones mínimas entre edificios situados dentro de la misma parcela: Deberán guardar una separación entre sí de al menos 5 m.

Número máximo de plantas sobre cota de origen: dos plantas (incluida la baja) y entrecubierta.

Altura máxima sobre cota rasante: nueve metros a la cornisa y/o al alero. Se medirá desde la calle o acera de rasante inferior, en las parcelas en que sus extremos den a calles de diferente nivel.

Altura libres de pisos:

• Alturas mínimas:

— Planta Baja: 2,80 m.

— Plantas altas: 2,50 m.

• Alturas máximas: las demandadas por el uso, con el límite de altura total del edificio señalada en el apartado anterior.

— Planta semisótano: no podrá exceder 1 metro sobre la rasante de la calle en cualquier punto de ésta.

Cierres de parcela: cierre transparente o vegetal hasta una altura máxima de 2 metros, admitiéndose murete de 60 cm. de altura máxima.

### **3. Nueva ordenanza “Suelo Urbano. Palacio Samaniego”**

SUELO URBANO. PALACIO DE SAMANIEGO.

OBJETO: ordenación del suelo urbano en el ámbito correspondiente a la parcela 4-48, en la que se ubica Palacio de Samaniego y una zona ajardinada anexa al mismo.

USO DOMINANTE: terciario.

EJECUCION: proyecto de edificación y, en su caso, de urbanización.

SUPERFICIE APROXIMADA DEL ÁMBITO: 1.591,06 m<sup>2</sup>

CESIONES OBLIGATORIAS: las derivadas del incremento de edificabilidad urbanística y ponderada, al recalificarse la parcela 4-48 de Sistema General Equipamiento Comunitario a uso terciario-hoteler y restaurante- (artículo 20.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos y artículo 27.5 de la LvSU).

CARGAS DE URBANIZACIÓN: las necesarias, en su caso, hasta completar la urbanización en su totalidad.

TIPO EDIFICATORIO: aislado.

USOS PORMENORIZADOS AUTORIZADOS Y LOCALIZACIÓN DE LOS MISMOS EN FUNCIÓN DE SU COMPATIBILIDAD.

- Usos no constructivos: áreas libres.
- Hostelería: en planta baja y pisos superiores, si éstos están vinculados a la planta baja. En semisótano si éste está vinculado a la planta baja, sólo para uso de almacenaje.
- Hospedaje: si se utiliza la planta baja y semisótano, éstas únicamente se destinarán a salones, recepción y dependencias comunes.

#### **INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS**

En el ámbito de esta ordenanza y dado que el Palacio de Samaniego es un edificio catalogado incluido dentro del Grupo A, por su excepcional valor Arquitectónico y/o Histórico, las intervenciones constructivas a realizar se ajustarán a las condiciones establecidas en el Título correspondiente a “Protección y Conservación del Patrimonio Histórico” de estas Normas Subsidiarias.

A este respecto cabe decir que sólo se permitirá la consolidación de lo existente; para lo cual, el área de movimiento de la edificación en la parcela 4-48 se ciñe única y exclusivamente a la superficie en planta del volumen ya edificado (tal y como se recoge en el plano M-5. “Ali- neaciones, rasantes y alturas”), no dando posibilidad alguna a establecer nuevas edificaciones en la misma.

Así mismo, la zona de jardín anexa al palacio se califica como superficie libre de parcela y se recogerá en el plano M-4. “Usos de Suelo Urbano”, como “espacio libre de uso privado”.

### **4. Nueva redacción del “Título X. Protección y Conservación del Patrimonio Histórico. Catálogo”**

TÍTULO X. PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO. CATALOGO:

A los efectos del artículo 25 del TRLS y del 86 del Reglamento de Planeamiento, se adjunta la relación de edificios y elementos arquitectónicos o urbanísticos que, por sus valores o características singulares serán objeto de una especial protección:

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO HISTÓRICO.

De conformidad con la OF 177 de 8 de marzo de 1995 (BOTH A 39 de 3 de abril), se incluyen en el Catálogo, apartado del Patrimonio Arqueológico-Histórico, los siguientes elementos:

- Iglesia de la Asunción de Ntra. Sra.

- Torre de los Pazuengos Samaniegos (Desap.)
- Molino de Samaniego.
- Ermita de San Roque.

**BIENES DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO.**

1. Sin perjuicio de lo indicado en el Título III de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, en estos Bienes se permitirán las siguientes intervenciones:

a) En los edificios o elementos del Grupo A, de excepcional valor Arquitectónico y/o Histórico, se permitirán las intervenciones de Restauración científica y Restauración conservadora, según lo dispuesto en el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico, cuya aprobación definitiva se lleva a cabo a través de la Orden Foral 556/1997, de 3 de julio; cumpliendo, en este caso, los parámetros y condiciones generales de su zona y sin levante de nuevas plantas.

b) En los edificios o elementos del Grupo B, de interés Arquitectónico y/o Histórico, se permitirán las intervenciones señaladas en el punto anterior, y la Ampliación y Reedificación, con mantenimiento de sus fachadas y demás elementos inventariados.

c) En los edificios del Grupo C, con composición y/o detalles de interés arquitectónico, se permitirán las intervenciones señaladas en el punto anterior y la sustitución, con reposición de los elementos arquitectónicos de interés.

2. Además de las intervenciones señaladas en el punto anterior, podrá efectuarse en los edificios anteriores, salvo los del Grupo A, cualquier otra intervención constructiva de Modificación, con o sin ampliación, siempre y cuando sea informada favorablemente por el órgano competente en materia de Protección del Patrimonio Histórico.

El Inventario Provisional de edificios catalogados del anexo 2.4 del Estudio Socio-Urbanístico, refiere las edificaciones de interés arquitectónico siguientes:.../...