

**BORRADOR DE ALTERNATIVAS DEL AVANCE DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAMANIEGO**

EQUIPO REDACTOR: DIANA **JURADO FERNÁNDEZ** – MARTA **CABEZÓN PÉREZ** - NUÑO **MARDONES FERNÁNDEZ DE
VALDERRAMA**, ARQUITECTOS

ASISTENCIA MEDIOAMBIENTAL: JON **ASEGUINOLAZA BRAGA**

JUNIO 2020

A. PRESENTACIÓN	2
B. ALTERNATIVAS EXAMINADAS	3
B1. ALTERNATIVAS RESIDENCIALES	3
B2. ALTERNATIVAS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS	4

A. PRESENTACIÓN

1. Según se recoge en el artículo 90.4 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en el avance, se deben definir las alternativas y propuestas generales de ordenación que servirán de base para redactar el proyecto del PGOU.

2. La documentación que se proporciona en este documento de trabajo y que será expuesta en la sesión de participación ciudadana del próximo 3 de julio contiene una primera aproximación de las alternativas que se han estudiado para las áreas residenciales y las que podrían destinarse a actividades económicas. Se trata de poder trabajar sobre estas alternativas modificándolas o combinándolas.

3. A continuación, se describen las alternativas expuestas referidas tanto a los desarrollos residenciales como industriales.

B. ALTERNATIVAS EXAMINADAS

B1. ALTERNATIVAS RESIDENCIALES

En el planteamiento de las distintas alternativas es necesario tener en cuenta las determinaciones del PTP de Laguardia (Rioja Alavesa) y de las DOT (Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco), ya que limitan el mantenimiento del modelo existente en las NNSS y son esenciales en la selección de la alternativa más adecuada. En concreto las DOT establecen una capacidad residencial máxima de 21 nuevas viviendas, un número inferior al que actualmente está previsto en las NNSS vigentes. Este número máximo de viviendas es necesario cumplirlo cuando existen suelos urbanizables, en caso contrario la cuantificación residencial máxima sería el 50% del número de viviendas existentes en el núcleo urbano. Por tanto es esencial que en cualquiera de ellas no se prevean suelos urbanizables residenciales.

1. ALTERNATIVA 0

1. En primer lugar se ha definido la “Alternativa 0” como aquella que mantiene exclusivamente los suelos que actualmente son urbanos consolidados, eliminando los desarrollos previstos en suelo urbano no consolidado en las NNSS vigentes, así como aquellos que no cumplen la condición de suelo urbano consolidado aunque tuviesen esa clasificación en el planeamiento vigente.

2. La capacidad residencial de esta alternativa es de 66 nuevas viviendas en suelo urbano consolidado, teniendo en cuenta que los suelos libres existentes en el barrio de Matarredo son compatibles con el residencial.

3. Esta alternativa parece suficiente en cuanto al número de viviendas que se permite si bien no posibilitaría resolver la discontinuidad urbana y los problemas existentes en las zonas situadas al norte de la travesía.

2. ALTERNATIVA 1

1. La siguiente alternativa contemplada es la “Alternativa 1” donde se mantienen las previsiones de las NNSS, incluyendo el suelo urbano no consolidado de la UE-3.

2. La capacidad residencial de esta alternativa incrementa en 97 nuevas viviendas, 4 en la citada unidad y 93 en el resto del suelo urbano que incluían las NNSS.

3. Esta alternativa dota al municipio de suficiente demanda de viviendas y permitiría tratar de mejorar las conexiones a ambos lados de la travesía, así como su integración en el núcleo. Sin embargo incorpora un área ubicada al oeste de Matarredo cuyo destino residencial no parece muy adecuado ni por su posición ni por las posibilidades de integrarlo en la trama urbana.

4. En todo caso sería necesario establecer Actuaciones adecuadas en aquellos suelos que en la actualidad no cumplen las condiciones de suelo urbano consolidado establecidas en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

3. ALTERNATIVA 2

1. La “Alternativa 2” reduce ligeramente las previsiones de las NNSS eliminando la mayor parte del suelo urbano residencial previsto al oeste del barrio de Matarredo. Además, eliminaría la UE-3 de las NNSS permitiendo la construcción de varias parcelas vacías existentes en esa zona y que no eran edificables en las NNSS.

2. La capacidad residencial de esta alternativa ascendería a 89 viviendas, 72 en solares vacantes y 17 en suelo urbano no consolidado proveniente del suelo urbano de las NNSS.

3. Al igual que el caso anterior dota al municipio de suficiente demanda de viviendas y permitiría tratar de mejorar las conexiones a ambos lados de la travesía así como su integración en el núcleo.

4. Esta alternativa es la única compatible con cualquiera de las alternativas de suelos para actividades económicas previstas.

4. ALTERNATIVA 3

1. La “Alternativa 3” se basa en la anterior, pero incluye el suelo libre situado al este del núcleo al norte de la travesía. Para que fuera posible esta alternativa sería necesario que ese suelo tuviera la clasificación de suelo urbano no consolidado, cuestión de debería tener el visto bueno de la Diputación Foral de Álava puesto que esa clasificación puede ser dudosa.

2. La capacidad residencial de esta alternativa es la mayor de todas con 102 viviendas, 72 en solares vacíos y 30 en suelo urbano con consolidado.

3. Esta alternativa podría permitir mejorar la travesía en la mayor parte de su recorrido si bien la oferta residencial parece excesiva para las demandas reales.

5. CONCLUSIÓN:

1. En esta primera aproximación, la Alternativa 2 parece la más interesante puesto que permitiría completar la mayoría de los objetivos del PGOU si bien su materialización dependerá de los desarrollos de esos suelos que, a corto-medio plazo, no parecen factibles. No obstante establecer un modelo, de estas características, que trate de conseguir esos objetivos parece deseable, más aún cuando no hay nuevos suelos residenciales sino que se reducen los suelos existentes en las NNSS.

2. Como ya se ha incluido en la presentación del documento, a lo largo del proceso de participación de la fase de Avance y de las reuniones con la comisión de urbanismo, se valorarán todas las alternativas pudiendo modificarlas o combinarlas.

B2. ALTERNATIVAS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1. Según el PTP de Laguardia (Rioja Alavesa), todos los municipios del Área Funcional habrán de disponer de suelos urbanos o urbanizables vacantes en que tal implantación sea factible, con uso de Actividad Económica general o pormenorizado para bodegas.

2. Esta cuestión es independiente de la posibilidad de establecer bodegas u otros usos en el suelo no urbanizable que vienen reguladas por los instrumentos de ordenación territorial que el PGOU debe asumir.

3. Hay que tener también en cuenta que el municipio de Samaniego dispone tradicionalmente de Matarredo como zona para el establecimiento de actividades económicas, pero que está más ligado a un uso de bodega tradicional o familiar. Además en ese mismo área existe una zona de pabellones que se quemó en 2018 y que cuenta con suelo disponible, y donde se está tramitando una modificación de las NNSS.

4. La alternativa 0 sería común a todas las demás siendo la 1, 2 y 3 añadidos a esta primera.

1. ALTERNATIVA 0

Como "Alternativa 0" se considera la situación actual de las NNSS, donde existen además de las mencionadas parcelas otra alargada al sur; complementariamente se seguirá manteniendo la compatibilidad de usos en todo el casco urbano, en el que se permiten "bodegas". Esta opción exigiría una normativa que incluyera los parámetros urbanísticos y las condiciones estéticas necesarias para que la integración de edificaciones destinadas a este uso fuera adecuada y no menoscabara la imagen del núcleo.

2. ALTERNATIVA 1

Como "Alternativa 1" se considera convertir parte de la zona urbana no consolidada que las NNSS destinaban a vivienda en la zona oeste de Matarredo. Esto permitiría dar continuidad a las parcelas mencionadas en la anterior alternativa completando un tejido cuya ubicación residencial no es muy adecuada; además estaría perfectamente integrado en el núcleo. Por el contrario, el tamaño de estos suelos (12.320 m²) hacen que no pueda acoger actividades que requieran de amplios espacios; además el acceso actual se realiza a través de Matarredo y no sería adecuado salvo que se permitiese un nuevo acceso desde la travesía.

3. ALTERNATIVA 2

Como "Alternativa 2" se considera la creación de un sector destinado a Actividades Económicas al sur del núcleo junto a la A-3214 con una superficie de 55.610 m². Esta ubicación permite la posibilidad de generar parcelas de diversos tamaños, se encuentra bien conectado con la carretera sin necesidad de generar interacciones con el suelo residencial. Se encuentra a su vez cerca del núcleo, separado por un espacio natural y bien conectado por caminos. Sin embargo su impacto paisajístico es mayor que en los otros casos pues aparece como una pieza independiente en una zona destinada a viviendas.

4. ALTERNATIVA 3

La última alternativa, “la Alternativa 3” ocupa el suelo situado al norte de la travesía en su entrada al este, en los mismos suelos que la alternativa residencial 3. Este sector ocuparía una superficie aproximada de unos 39.220 m² y permitiría también parcelas de diferentes tamaños. Su posición junto a uno de los accesos a la travesía facilitaría su funcionamiento a la vez que permitiría arreglarlo. Sin embargo, su proximidad al tejido residencial puede provocar disfunciones y molestias con las viviendas ubicadas en ese entorno, donde además actualmente ya existe una.

5. CONCLUSIÓN:

En esta primera aproximación, la Alternativa 1 parece la más interesante por las razones arriba señaladas. En todo caso si se considerase que la oferta de suelo no fuese suficiente se podría combinar, íntegra o parcialmente, con las alternativas 2 y 3.

En Vitoria-Gasteiz a 26 de junio de 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nuño Mardones', written over a horizontal line.

El equipo redactor
Nuño Mardones