

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE AGURAIN****Aprobación definitiva de la modificación puntual del plan especial de rehabilitación integrada del casco histórico de Agurain**

En sesión ordinaria celebrada por el pleno del Ayuntamiento de Agurain, en fecha 29 de enero de 2026, se acordó lo siguiente:

1/ Aprobar definitivamente la modificación puntual del plan especial de rehabilitación integrada del casco histórico de Agurain, promovida por el Ayuntamiento de Agurain, y redactado por el arquitecto Luis Miguel Murua Cenea, de Murua arquitectos SLP.

2/ Remitir un ejemplar del documento al departamento de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio para su depósito en el registro correspondiente.

3/ De conformidad con lo dispuesto en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y a los efectos de su entrada en vigor, publicar el acuerdo de aprobación definitiva y, cuando menos, las normas urbanísticas del plan especial en el BOTHA, con indicación de haberse producido el depósito del correspondiente plan urbanístico en el registro de Diputación Foral de Alava. Además, publicar el acuerdo de aprobación definitiva en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico de Alava.

Así, mismo la publicación incluirá la referencia al boletín oficial, así como a la dirección electrónica en el que se hubiera publicado el informe ambiental estratégico de conformidad con lo establecido por el artículo 7.3 del Decreto 46/2020 de 24 de marzo de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

Habiéndose aprobado definitivamente la modificación puntual del plan especial de rehabilitación integrada del casco histórico de Agurain que incluye el informe ambiental estratégico publicado en el BOPV número 186 de 1 de octubre de 2025 en la dirección electrónica: www.euskadi.eus/web01-bopv/es/bopv2/datos/2025/10/2504102a.shtml), y habiéndose inscrito en el registro administrativo del planeamiento urbanístico de Álava, con el número de asiento 2026/4, en fecha 6 de marzo de 2026, se procede a la publicación de la normativa urbanística del citado plan.

El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Agurain, a 24 de abril de 2026

El Alcalde

RAÚL LÓPEZ DE URALDE BALTASAR

Normativa urbanística

9. Normativa propuesta por la modificación.

Modificación 1.

Normativa urbanística**Artículo 67. Unidades de ejecución**

67.3. Unidades de ejecución de equipamiento y espacios libres. Unidad pública equipamiento.

Unidad pública equipamiento 1. Manzana III Aparcamiento público.

Pasa a ser actuación pública residencial, recogándose en la modificación 2.

Unidad pública equipamiento 2. Manzana 12.

Pasa a ser, parte actuación pública residencial, recogándose en la modificación 2, y parte residencial privado.

Unidad pública equipamiento 3. Manzana 17.

Pasa a ser actuación pública residencial, recogándose en la modificación 5.

Modificación 2.

Memoria.

5.2. Propuestas de ordenación de las actuaciones públicas a desarrollar en la zona de reordenación.

8. Actuación pública residencial.

Unidad pública residencial 1.

Edificios número 59 y 57 de la calle Mayor.

El edificio número 57 desocupado o con ocupación inferior al 25 por cien de su superficie.

Ambos están catalogados en la categoría sexta (Protección básica de fachada).

Se prevé la rehabilitación de los dos edificios, pudiendo realizar el número máximo de viviendas que se ajusten al Decreto 80/2022 y locales comerciales.

Las plazas de aparcamiento se situarán en el aparcamiento público (6).

Unidad pública residencial 2.

Edificios número 65 y 63 de la calle Mayor.

Ambos se encuentran en un mal estado y desocupados o con ocupación inferior al 25 por cien de su superficie.

El edificio número 65 está catalogado en la categoría sexta (Protección básica de fachada) y el número 63 en la octava (de interés tipológico).

Se prevé la rehabilitación de los dos edificios, pudiendo realizar el número máximo de viviendas que se ajusten al Decreto 80/2022 y locales comerciales.

Las plazas de aparcamiento se situarán en el aparcamiento público (6).

Unidad pública residencial 3.

Edificios número 44 y 46 de la calle Mayor.

El edificio 44 en mal estado de conservación.

Las dos desocupadas o con ocupación inferior al 25 por cien de su superficie.

El número 46 está catalogado en la categoría 3 (Proyección media de fachada y básica del resto) y el número 44 en la Categoría octava (interés tipológico).

Se prevé la rehabilitación de las dos edificaciones, pudiendo realizar el número máximo de viviendas que se ajusten al Decreto 80/2022 y locales comerciales.

Las plazas de aparcamiento se situarán en el aparcamiento público (6).

Unidad pública residencial 4.

Edificios número 56, 58 y 60 de la calle Mayor.

Dos de ellos en mal estado de conservación (número 56 y 60).

Todos ellos desocupados u ocupados en menos del 25 por cien de su superficie.

Los cuatro catalogados en la categoría sexta (Protección básica de fachada).

Se prevé la rehabilitación de los tres edificios, pudiendo realizar el número máximo de viviendas que se ajusten al Decreto 80/2022 y locales comerciales.

Las plazas de aparcamiento se situarán en el aparcamiento público (6).

Unidad pública residencial 5.

Parcela 3/121 de la calle Carnicerías número 18.

Dispone de edificación con uso de trastero vinculado a la parcela 3/120.

Edificación menor sin catalogar.

Se prevé la edificación de nueva planta para vivienda colectiva, pudiendo realizar el número máximo de viviendas que se ajusten al Decreto 80/2022 y locales comerciales.

Las plazas de aparcamiento se situarán en el aparcamiento público (6).

Cualquier actuación a realizar en el edificio protegido, deberá respetar sus valores patrimoniales.

Unidad pública residencial 6.

Parcelas 3/175, 176 y parte de la 180 de la calle Zapatari.

Sin edificaciones en las parcelas.

Sin catalogación.

Se prevé la edificación de nueva planta para vivienda colectiva, pudiendo realizar el número máximo de viviendas que se ajusten al Decreto 80/2022, locales comerciales y aparcamientos bajo rasante.

Normativa urbanística

Artículo 29. Condiciones de composición interior

29.2. Elementos comunes.

29.2.4. Programa y dimensiones de las viviendas.

1. Se prohíben, las viviendas interiores.

2. Se prohíben, las viviendas en planta baja, excepto en las edificaciones que dispongan de espacio libre privado propio, debiendo en este caso abrir los estares sus luces a dicho espacio y en las edificaciones de carácter unifamiliar, cuando una de sus fachadas abra luces a un espacio libre privado.

3. Programa mínimo. El programa mínimo en una vivienda deberá cumplir con el Decreto 80/2022.

4. Dimensiones mínimas. Deberán cumplir con el Decreto 80/2022.

Artículo 67. Unidades de ejecución

67.2. Unidades de ejecución residenciales de iniciativa pública. Unidad pública residencial.

Unidad pública residencial 1. Manzana II.

— Parcelas: Calle Mayor 57 y 59 (catastro 36 y 37).

— Plazo de aprobación del expediente de expropiación: 4 años desde la aprobación definitiva de la modificación puntual del plan especial de rehabilitación integral del casco histórico.

— Plazo de solicitud de licencia de edificación: 2 años a partir de la aprobación del expediente de expropiación.

Unidad pública residencial 2. Manzana II.

— Parcelas: Calle Mayor 63 y 65 (catastro 33 y 34).

— Plazo de aprobación del expediente de expropiación: 4 años desde la aprobación definitiva de la modificación puntual del plan especial de rehabilitación integral del casco histórico.

— Plazo de solicitud de licencia de edificación: 4 años desde la aprobación definitiva de la modificación puntual del plan especial de rehabilitación integral del casco histórico.

Unidad pública residencial 3. Manzana V.

— Parcelas: Calle Mayor 44 y 46 (catastro 98 y 99).

— Plazo de aprobación del expediente de expropiación: 4 años desde la aprobación definitiva de la modificación puntual del plan especial de rehabilitación integral del casco histórico.

— Plazo de solicitud de licencia de edificación: 2 años a partir de la aprobación del expediente de expropiación.

Unidad pública residencial 4. Manzana V.

— Parcelas: Calle Mayor 56, 58 y 60 (catastro 104, 105 y 106).

— Plazo de aprobación del expediente de expropiación: 4 años desde la aprobación definitiva de la modificación puntual del plan especial de rehabilitación integral del casco histórico.

— Plazo de solicitud de licencia de edificación: 2 años a partir de la aprobación del expediente de expropiación.

Unidad pública residencial 5. Manzana 12.

— Parcela: Calle Carnicerías 18 (catastro 121).

— Plazo de aprobación del expediente de expropiación: 4 años desde la aprobación definitiva de la modificación puntual del plan especial de rehabilitación integral del casco histórico.

— Plazo de solicitud de licencia de edificación: 2 años a partir de la aprobación del expediente de expropiación.

Unidad pública residencial 6. Manzana III.

— Parcelas: Calle Zapatari s/n (catastro 175, 176 y 180).

— Plazo de aprobación del expediente de expropiación: 4 años desde la aprobación definitiva de la modificación puntual del plan especial de rehabilitación integral del casco histórico.

— Plazo de solicitud de licencia de edificación: 2 años a partir de la aprobación del expediente de expropiación.

Modificación 3.

Artículo 57. Uso característico de equipamiento comunitario

Para las unidades parcelarias y edificatorias de uso característico de equipamiento comunitario se establecen los siguientes usos específicos: religioso, administrativo, cultural, asistencial, deportivo y alojamiento dotacional, que podrán ser desarrollados en todas las situaciones, con excepción de la situación primera, para la que se establece el uso de almacén u otro uso complementario, autorizándose además los que fueran necesarios para el buen desarrollo del uso característico específicamente previsto que no resulten adecuados para la preservación del valor de los edificios.

Para las unidades parcelarias y edificatorias de uso característico de equipamiento comunitario genérico no se prevé un uso específico, pudiendo el ayuntamiento establecerlo en su momento, en función de las necesidades concretas que se produzcan.

Deberá asegurarse el respeto de los valores patrimoniales de los edificios que pretendan destinarse a cualquiera de los usos característicos de los equipamientos comunitarios.

Artículo 58. Asignación de los usos característicos

El uso característico de las unidades parcelarias y edificatorias del área del plan especial es el residencial con excepción de las unidades parcelarias que a continuación se relacionan, que tendrán el uso característico de equipamiento comunitario.

58.1. Religioso.

- Iglesia de Juan, manzana 11.
- Iglesia de Santa María, manzana 13.
- Convento y huerta situada en la manzana 11.
- Edificio número 23 de la calle Mayor.

58.2. Administrativo.

- Casa consistorial, calle Zapatari, número 15, manzana 8.

58.3. Cultural.

- Edificio número 8 de la calle Mayor, casa de cultura, manzana III.
- Edificio número 6 de la calle Carnicería, salón de actos y casa de cultura, manzana 12.
- Edificio número 8 de la calle Carnicería, invernadero, acuario, manzana 12.
- Edificio número 17 de la calle Mayor, sede de agrupaciones culturales, manzana I.
- Sala multiusos municipal, en el área de nueva ordenación 6 de la manzana 8.

58.4. Asistencial.

- Local en planta baja calle Fueros número 1, club de jubilados, manzana 13.

58.5. Deportivo.

58.6. Alojamiento dotacional.

58.7. Genérico.

- Edificio nueva edificación lote 2.1 calle Zapatari.
- Edificio número 30 de la calle Zapatari (Palacio Bustamante).
- Edificio número 31 de la calle Zapatari.
- Edificio número 33 de la calle Zapatari.
- Edificio número 35 de la calle Zapatari.

Modificación 4.

Artículo 26. Adecuación urbanística

Situación primera. Rehabilitación de edificios catalogados en los grupos I y II, y en su caso en el grupo III.

4. En el caso de edificaciones catalogadas en el grupo I categorías, cuarta (protección media de fachada), sexta (protección básica de fachada) y séptima (protección básica de fachada en planta baja), y en los grupos II y III, no se permitirán agrupaciones y segregaciones de parcelas, permitiéndose la comunicación entre las distintas unidades registrales de 3 lotes colindantes para su uso conjunto, con elementos comunes que mejoren las condiciones de accesibilidad y/o habitabilidad.

En estos casos, la composición de las fachadas, deberán mantener la lotificación inicial, su composición y acabados, y la no continuidad del alero de las cubiertas, pudiendo realizarse actuaciones de adecuación, que permitan el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

De igual forma, deberán mantenerse, en la medida de lo posible, las medianeras entre cada uno de los lotes, con la excepción de los pasos para la comunicación de los elementos comunes, y los que sean necesarios para el cumplimiento del código técnico de la edificación (CTE) y de la normativa que le sea de aplicación.

Las condiciones del código técnico de la edificación (CTE) y la normativa de habitabilidad se aplicarán siempre y cuando sean compatibles con el grado de protección de los edificios afectados.

Situación segunda. Parcelas provenientes de la demolición de edificios catalogados en los grupos II y III, y solares provenientes de la reparcelación de unidades de ejecución (grupo V).

3) Se permitirán las actuaciones descritas en la situación primera, y se permitirá agrupaciones máximas de dos parcelas finales completas que no superen en conjunto los 16 metros de anchura media, ni de frente de fachada.

4) Se permitirá, así mismo, la agrupación de dos lotes NEL (nueva edificación de lote) y un lote NEC (nueva edificación compacta) En estos casos, el cumplimiento de las condiciones de composición exterior (artículo 28) se verificará independientemente en cada una de las parcelas que constituyen la agrupación, debiendo distinguirse exteriormente, en las fachadas, las diferentes parcelas, por medio de elementos constructivos dispuestos con esta finalidad, cambios de material o del color del material.

Modificación 5.

Normativa urbanística**Artículo 9. Zonas de ordenación**

9.2. Zonas de reordenación.

9.2.9. Subzona R.10 - Manzana 17.

Subzona R.10.1.

— Delimitación: Plano ficha ordenación de manzana.

— Superficie total: 716 metros cuadrados.

— Superficie parcela privada: 344 metros cuadrados (144 metros cuadrados ocupados + 200 metros cuadrados libres) según.

- Edificaciones previstas: Edificación existente en calle Portal de Ula número 29 (edificabilidad agotada).
- Ocupación: Edificación existente (144 metros cuadrados).
- Número de plantas: Las de la edificación existente.
- Número de viviendas: Una (1), la existente.
- Cesión de suelo: Espacio libre y viales públicos, resultantes de la regularización catastral.
- Urbanización: Espacios libres y viales públicos.
- Edificios fuera de ordenación: Ninguno.
- Gestión: Regularización de catastro y levantamiento de la carga de dotación, cesión y urbanización de los espacios libres y viales resultantes.
- Tipo de Actuación: Actuación de dotación por incremento de la edificabilidad ponderada.
- Plazo máximo de equidistribución, cesión y urbanización: 2 años a partir de la aprobación definitiva de la modificación puntual del plan especial de rehabilitación integral del casco histórico.

Subzona R.10.2.

- Delimitación: Plano ficha ordenación de manzana.
- Superficie total: 1.084 metros cuadrados.
- Superficie privada: 562 metros cuadrados.
- Parcelas privadas:
 - Calle Portal de Ula número 25: 289 metros cuadrados.
 - Calle Portal de Ula número 27: 273 metros cuadrados.
- Edificaciones previstas: Según la alineación exterior recogida en la ordenación pormenorizada, una vez derribadas las edificaciones fuera de ordenación.
- Ocupación: Máxima de 255 metros cuadrados, dentro de la alineación exterior de la ordenación pormenorizada.
- Número de plantas: Semisótano + planta baja + 1 + bajocubierta.
- Número de viviendas: Máximo cuatro (4) viviendas adosadas.
- Cesión de suelo: Espacio libre público y viales.
- Urbanización: Espacio libre público y viales.
- Edificios fuera de ordenación:
 - Calle Portal de Ula número 25.
 - Calle Portal de Ula número 27.
- Gestión: UCR3 (Unidades de ejecución residenciales de iniciativa privada).
- Sistema de actuación: Concertación.
- Plazo máximo de equidistribución, cesión y urbanización: 4 años a partir de la aprobación definitiva de la modificación puntual del plan especial de rehabilitación integral del casco histórico.
- Plazo máximo para solicitud de licencia de edificación: 2 años desde la aprobación del expediente de concertación.

Artículo 67. Unidades de ejecución

Las diferentes unidades de ejecución establecidas se delimitan en el plano de formas de gestión y en el plano de ficha de edificación por manzana.

67.1. Unidades de ejecución residenciales de iniciativa privada. UCR.

UCR3 - Manzana 17.

Se corresponde con la subzona de reordenación R10.2.

— Sistema de actuación: Concertación.

— Plazo máximo de equidistribución, cesión y urbanización: 4 años a partir de la aprobación definitiva de la modificación puntual del plan especial de rehabilitación integral del casco histórico.

— Plazo máximo para solicitud de licencia de edificación: 2 años desde la aprobación del expediente de concertación.

Modificación 6.

Unidad pública residencial 5, manzana 12.

Se recoge en la modificación 2.

Modificación 7.

Unidad pública residencial 6, manzana III.

Se recoge en la modificación 2.

Modificación 8.

Normativa urbanística**Artículo 9. Zonas de ordenación**

9.2. Zonas de reordenación.

9.2.1. Subzona R.1. - Manzana I.

— Delimitación: Plano ficha ordenación de manzana.

— Superficie: 874 metros cuadrados.

R.1-A: 526 metros cuadrados.

R.1-B: 348 metros cuadrados.

— Parcelas:

Calle Mayor, número 23 (58 c).

Calle Mayor, número 25 (57).

Calle Zapatari, sin número (182 c).

— Edificación prevista:

Nueva edificación compacta NEC.1-4.

Nueva edificación lote NEL 1-1, 1-2, 1-3.

Las edificaciones dispondrán de un porche en planta baja a la calle Zapatari de 3 metros de anchura.

— Ocupación plantas superiores: 557 metros cuadrados.

- Número de plantas: Baja + 2.
- Uso: Residencial.
- Número de viviendas: 10.
- Cesión de suelo: Superficie correspondiente al caño y al espacio libre público.
- Urbanización: El caño y el espacio libre público.
- Gestión: Unidad de ejecución residencial UCR1.
- Sistema de actuación: Concertación.
- Plazo máximo de equidistribución, cesión y urbanización: 2 años a partir de la aprobación definitiva del plan especial de rehabilitación integral del casco histórico.
- Plazo para solicitud de licencia de edificación: 2 años desde la aprobación del expediente de compensación.

En el resto de propuestas, solo se modifican planos, no afecta a la normativa.