



Mayor 84, Bajo - 01300 LAGUARDIA - ÁLAVA  
TLF: 945621292 MVL: 686299631 · [www.a10a.es](http://www.a10a.es) · estudio@a10a.es

**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN  
DEL CASCO HISTÓRICO DE SAMANIEGO  
REFERENTE A LAS CONDICIONES PARA  
AGRUPACIÓN FUNCIONAL**

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

ENERO 2026 R24·09·02

**Promotor:**  
**D. EDUARDO PASCUAL ALÚTIZ**  
**Arquitecto:**  
**D. ANDRÉS M<sup>a</sup> DÍEZ AYESA**

2026 - 6

13/01/2026

Sarrera/Entrada

Samaniegoko Udala/Ayuntamiento de Samaniego



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalenegoitza.araba.eus/samaniego/validacionIDoc/?entidad=SAMANIEGO>  
10144708b00f0d13c0c07ea30e010d39G

ÍNDICE

- MEMORIA
- 1. OBJETO
  - 2. PROMOTOR Y ENCARGO
  - 3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN
  - 4. PLANEAMIENTO VIGENTE
  - 5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
  - 6. MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA
  - 7. NOTA FINAL



2026 - 6

13/01/2026

Sarrera/Entrada

Samaniegoko Udala/Ayuntamiento de Samaniego

BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honekin: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalenegoitza.araba.eus/samaniego/validacionIDoc/?entidad=SAMANIEGO>

10144708b00f0d13c0c07ea30e010d39G



MEMORIA



MAYOR 84, Bajo - 01300 LAGUARDIA (Álava)

Tel: 945 62 12 92 / 686 299 631

[www.a10a.es](http://www.a10a.es)

[estudio@a10a.es](mailto:estudio@a10a.es)

2026 - 6

13/01/2026

Sarrera/Entrada

Samaniegoko Udala/Ayuntamiento de Samaniego



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Seguruen bidez egiaztatu daitekeena helbide honekin: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección: <https://udalenegoitza.araba.eus/samaniego/validacionDoc/?entidad=SAMANIEGO>  
10144708b00f0d13c0c07ea30e010d39G

1. OBJETO

Es objeto de la presente **Modificación Puntual** del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Samaniego conseguir la siguiente en cuanto a su regulación urbanística:

- **Incluir la posibilidad de agrupación funcional entre edificios contiguos.**

Este documento ha sido tramitado conforme con lo dispuesto en los artículos 103 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco. La modificación propuesta afecta exclusivamente a parámetros de ordenación pormenorizada contemplados en el artículo 56 de la citada Ley.

2. PROMOTOR Y ENCARGO

El promotor de esta Modificación Puntual es **D. Eduardo Pascual Alútiz**, con DNI: 16636674S y domicilio en Calle Murriarte nº19, Samaniego (Álava) 01307

El encargo se ha hecho por parte de la entidad promotora al arquitecto **Andrés María Díez Ayesa**, colegiado nº 5.146 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro C.O.A.V.N. – E.H.A.E.O Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Oficiala, en la Delegación de Álava, con domicilio profesional en Calle Mayor nº84, bajo; 01300 Laguardia (Álava).

3. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La modificación puntual propuesta en este documento afecta en general a todo el ámbito de aplicación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Samaniego.

4. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente al que afecta esta Modificación Puntual es el **Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Samaniego** Expediente AHI 150/97 - Aprobación definitiva OF 556 (03/07/1997).



5. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Samaniego fue aprobado con el objetivo de preservar, recuperar y revitalizar el patrimonio edificado y el tejido urbano tradicional del núcleo histórico. No obstante, la evolución de las demandas residenciales, de actividades económicas y las limitaciones detectadas en la aplicación del Plan han revelado ciertos condicionantes normativos que dificultan operaciones viables y coherentes con la lógica morfológica del tejido histórico.

Por ello, se propone una **Modificación Puntual** del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Samaniego con el siguiente objetivo concretos:

- 1. **Incluir la agrupación funcional entre edificios contiguos, con una sola parcela contigua.**

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PARA LA AGRUPACIÓN FUNCIONAL ENTRE EDIFICIOS CONTIGUOS.

Coherencia morfológica del parcelario tradicional

El Casco Histórico de Samaniego se caracteriza por un parcelario tradicional con **lotes estrechos y alargados**, en los que las fachadas rara vez superan los 6 o 7 metros lineales. Esta configuración dificultaba ya en su origen el desarrollo de viviendas de tipología moderna, y en la actualidad limita considerablemente las intervenciones de rehabilitación que pretendan cumplir con los requerimientos normativos actuales en materia de accesibilidad, habitabilidad, eficiencia energética o seguridad estructural.

La limitación actualmente vigente de **8 metros lineales como máximo para la agrupación de frentes de fachada** ha demostrado ser insuficiente en numerosos casos, impidiendo la viabilidad técnica y funcional de actuaciones que, sin comprometer el valor patrimonial ni la imagen urbana, permitirían consolidar y revitalizar el uso residencial y de actividad económica del Casco Histórico.

Alcance de la agrupación funcional y preservación de la identidad compositiva:

La presente modificación propone **incluir la posibilidad de agrupar funcionalmente parcelas contiguas, sin que ello implique obligatoriamente la unificación formal o estética de las fachadas agrupadas**. Es decir, se permitirá la **agrupación funcional** de parcelas o edificios colindantes, compartiendo elementos estructurales, núcleos de comunicación, instalaciones u otros componentes interiores, pero **manteniendo, la individualidad e independencia de cada parcela y cada edificio y la composición formal de cada fachada según su estado de protección o su valor compositivo**.

Esta posibilidad es especialmente relevante en casos en que las fachadas agrupadas estén incluidas en algún grado de protección (ambiental, estructural, integral), o presenten interés en cuanto a ritmo de huecos, materiales o remates tradicionales. En tales casos, la agrupación deberá permitir la rehabilitación funcional del conjunto, **respetando la composición original y reflejando el parcelario histórico en la lectura urbana**.

Comparativa con municipios del entorno y normativas análogas

Esta flexibilización es coherente con lo establecido en otros Planes Especiales de Rehabilitación de municipios con morfología urbana y nivel de protección patrimonial



2026 - 6

13/01/2026

Sarrera/Entrada

Samaniego Udala/Ayuntamiento de Samaniego



BENETAKO KOPIA, Egiaztatze Kode Seguraren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalategoizta.araba.eus/samaniego/validacionDoc/?entidad=SAMANIEGO>

10144708b00f0d13c0c07ea30e010d39G

similares, como **Laguardia o Labastida**, en los que se admiten agrupaciones funcionales con parcelas contiguas, precisamente para facilitar operaciones de consolidación estructural y mejora funcional sin menoscabo del valor arquitectónico de las fachadas preexistentes y la protección morfológica.

Equilibrio entre rehabilitación viable y conservación patrimonial

Esta modificación logra un **equilibrio entre las exigencias de conservación del entorno protegido** y la necesidad de que las intervenciones sean **técnica y económicamente viables**. La posibilidad de operar contando con la **agrupación funcional de dos parcelas independientes, favorece la rehabilitación integral** de edificios que de otro modo permanecerían sin uso o con intervenciones parciales ineficaces, siempre bajo la premisa de que las soluciones adoptadas deben respetar el entorno protegido, y en su caso, la morfología original del parcelario reflejada en las fachadas.

5.2 CONCLUSIÓN

La modificación planteada responde a una **necesidad técnica, funcional y social**, alineada con los principios de sostenibilidad, conservación activa del patrimonio y revitalización del tejido histórico residencial. La agrupación funcional de parcelas contiguas:

- **Facilita la viabilidad técnica y económica de las operaciones de rehabilitación.**
- **Conserva la imagen urbana y la tipología tradicional del Casco Histórico.**
- **Se alinea con criterios ya consolidados en otros municipios del entorno.**
- **Fomenta la habitabilidad, el confort y la calidad de vida de los residentes.**

Por todo ello, se considera plenamente justificada la **Modificación Puntual del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Samaniego** en los términos planteados.

6. MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA

Se propone, por tanto, la modificación del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Samaniego referente a las condiciones para agrupación funcional:

6.1 AGRUPACIÓN FUNCIONAL DE EDIFICIOS CONTIGUOS SUJETOS A LA O.R.E

Se propone la modificación del **Artículo 26. Edificios sujetos a la Ordenanza de Recuperación (O.R.E.): Grupos II y III**, concretamente incluyendo un nuevo **apartado 26.6** con objeto de permitir la agrupación funcional de edificios contiguos, de modo que su redacción quede como se muestra a continuación. **[Se somborean y subrayan las partes alteradas respecto al texto original]:**

Artículo 26. Edificios sujetos a la Ordenanza de Recuperación (O.R.E.): Grupos II y III.

26.1 Tanto la Parcela Final como las Alineaciones y las Líneas de Edificación vienen definidas en el plano número 20 "Alineaciones, Rasantes y Alturas. Edificios Fuera de Ordenación" y, en el plano número 21 "Unidades Edificatorias e Identificación Fichas del Catálogo".



26.2 Para que en una edificación se pueda proceder con una Intervención Constructiva Rehabilitadora será preciso que previamente se hayan realizado las cesiones previstas en el Plan de conformidad con el artículo 176.1 del Capítulo 3º, Título III, -Formas de Gestión-.

26.3 En estos casos la parte o partes de las edificaciones externas a las alineaciones definidas quedarán Fuera de Ordenación, así como las partes de las mismas que excedan de las alturas máximas permitidas, siéndoles de aplicación lo previsto en el artículo 137 de la vigente Ley del Suelo, admitiéndose la realización de obras dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación y aquellas de consolidación y estanqueidad conducentes a evitar la ruina de la edificación siempre que dichas obras no afecten a un porcentaje superior al 20% de ninguno de los elementos (pilares, forjados, vigas, etc...). Además deberá garantizarse que no se incremente el valor del edificio a efectos de su expropiación mediante la renuncia expresa de dicho incremento y a la fijación previa de aquel.

26.4 Se permiten agrupaciones de inmuebles que no superen en conjunto los 8 metros de frente de fachada. En estos casos se podrá modificar los niveles de forjados con una diferencia máxima de 50cms.

26.5 Así mismo se permitirá subdivisiones verticales únicamente en los edificios pertenecientes al Grupo III, en unidades independientes, cada una de las cuales tendrá un frente de fachada y una anchura mínima de 4,5 metros.

26.6 Se admitirá la agrupación funcional entre dos parcelas, admitiéndose exclusivamente la agregación con una única parcela contigua. Con el fin de posibilitar la comunicación interior entre ambas parcelas y permitir la implantación de elementos comunes necesarios para el desarrollo de la actividad, se admitirán intervenciones puntuales en los medianiles, tales como huecos técnicos, pasos de servicio o accesos interiores. Dichas actuaciones se limitarán a lo imprescindible, deberán justificarse mediante proyecto técnico y garantizarán la estabilidad estructural. La agrupación funcional no supondrá en ningún caso la fusión jurídica o física de las parcelas, debiendo mantenerse la independencia formal y la composición arquitectónica propia de cada una.



2026 - 6

13/01/2026

Sarrera/Entrada

Samaniegoko Udala/Ayuntamiento de Samaniego



BENETAKO KOPIA. Egiaztatze Kode Segururaren bidez egiaztatu daitekeena helbide honetan: / COPIA AUTÉNTICA que puede ser comprobada mediante el Código Seguro de Verificación en esta dirección:  
<https://udalenegoitza.araba.eus/samaniego/validacionDoc/?entidad=SAMANIEGO>

10144708b00f0d13c0c07ea30e010d39G

7. NOTA FINAL

La documentación que incluye esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Samaniego se considera suficiente para describir la situación final del planeamiento. En cualquier caso, se queda a disposición del promotor y de las instancias competentes para cualquier consulta, aclaración o ampliación de su contenido.

Y agradeciendo al promotor la confianza prestada, se tiene el honor de firmar el presente documento, a los efectos oportunos y para someterlo a la sanción pertinente.

Laguardia, 13 de enero de 2026



Fdo.: **Andrés Mª Díez Ayesa**  
Arquitecto  
Colegiado nº 5146 COAVN

