

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL  
CASCO HISTÓRICO DE ELCIEGO RELATIVA A LA U.E.13 DE LA MANZANA 14.

APROBACIÓN INICIAL

Promotor:	BODEGAS AURUM S.L.
Expediente:	114_bebedero8_MP
Arquitecto Redactor:	Andrés Córdoba de Samaniego García
Fecha:	Marzo 2024



## RELACIÓN DE DOCUMENTOS

<b>DOCUMENTO A: MEMORIA .....</b>	<b>3</b>
A.1. OBJETO.....	4
A.2. PROMOTOR Y ENCARGO.....	4
A.3. ANTECEDENTES.....	4
3.1. INFORMACIÓN PREVIA.....	4
3.2. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL CASCO HISTÓRICO DE ELCIEGO.....	4
3.3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	5
A.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	5
A.5. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	6
A.6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	7
6.1. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.....	7
6.2. ENTORNO EDIFICADO.....	8
6.3. REVITALIZACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO.....	10
6.4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	11
A.7. MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	13
7.1. CONDICIONES DE LA FICHA MANZANA 14 - UNIDAD EDIFICATORIA 13.....	13
7.2. CONDICIONES DE LOS USOS Y LA ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN.....	14
7.3. AMPLIACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD Y PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS.....	15
7.4. MARCO LEGAL PARA LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	17
<b>DOCUMENTO B: NORMATIVA Y CATÁLOGO .....</b>	<b>18</b>
B.1. FICHA M.14-UE.13 DEL CATÁLOGO DEL P.E.R.I.C.H. DE ELCIEGO.....	19
1.1. ESTADO ACTUAL.....	19
1.2. ESTADO MODIFICADO (PÁGINA 2 DE LA FICHA).....	21
<b>DOCUMENTO C: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>22</b>
D.1. INTRODUCCIÓN.....	23
D.2. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.....	23
D.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	23
D.4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	23
<b>DOCUMENTO D: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....</b>	<b>24</b>
D.1. INTRODUCCIÓN.....	25
D.2. MOTIVACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	25
D.3. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	25
<b>DOCUMENTO E: INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO .....</b>	<b>26</b>
E.1. INTRODUCCIÓN.....	27
E.2. INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO.....	27
<b>DOCUMENTO F: INFORME DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.....</b>	<b>29</b>
F.1. INTRODUCCIÓN.....	30
F.2. INFORME JUSTIFICATIVO DE LA NO NECESIDAD DE ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.....	30

<b>DOCUMENTO G: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA .....</b>	<b>31</b>
G.1. PLANOS. ....	32
<b>DOCUMENTO H: RESUMEN EJECUTIVO .....</b>	<b>33</b>
H.1. DELIMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. ....	34
H.2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL. ....	34
H.3. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN CON MOTIVO DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN. ....	35
H.4. PLANO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	36
<b>ANEXO I. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO .....</b>	<b>37</b>

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL  
CASCO HISTÓRICO DE ELCIEGO RELATIVA A LA MANZANA-14 UNIDAD EDIFICATORIA-13.

---

## DOCUMENTO A: MEMORIA

## **A.1. OBJETO.**

El presente documento tiene por objeto proceder a la modificación puntual del Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Elciego en lo referente a algunos parámetros edificatorios de la Unidad Edificatoria 13 de la manzana 14, correspondiente al edificio ubicado en el número 8 de la calle Bebedero y conocido como casona San Andrés.

Esta modificación tiene por objeto la adaptación de la línea reguladora de altura máxima de alero del edificio en cuestión, así como la homogenización de los faldones del mismo, ajustándolas a la realidad constructiva y tónica dominante en el entorno edificado. De este modo se da respuesta a la vocación de preeminencia de esta unidad en la manzana a la que pertenece y en el emplazamiento central que ostenta en la trama urbana del Casco Histórico de Elciego.

## **A.2. PROMOTOR Y ENCARGO.**

El promotor de esta Modificación Puntual es la sociedad mercantil BODEGAS AURUM SL, con CIF. B01380385 y domicilio fiscal en calle Rehoyos S/N, CP 01340, Elciego (Álava), representada por D. Jose Angel Inchausti Estomba y D. Florentino Martínez Monje.

Por iniciativa de la entidad promotora, se realiza el encargo al arquitecto D. Andrés Córdoba de Samaniego García con domicilio profesional en Avda. de Zabalgana, 19 6A, CP 01015 de Vitoria- Gasteiz, colegiado nº 4933 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro COAVN – EHAE0 Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Oficiala, en la Delegación de Álava.

## **A.3. ANTECEDENTES.**

### **3.1. INFORMACIÓN PREVIA.**

La unidad edificatoria objeto del presente documento es un edificio residencial construido en el siglo XVIII, en esquina, semiadosado a otro edificio y ubicado al sureste del casco histórico del municipio y próximo a la iglesia de San Andrés.

El edificio ha sufrido diversas intervenciones profundas y drásticas a lo largo del tiempo, carentes del respeto que exige un edificio de estas características e incompatibles con una correcta conservación del mismo. Estas actuaciones han distorsionado la concepción arquitectónica original del edificio afectando irreversiblemente la identidad interior de la construcción. Tan solo se han preservado en buen grado la fachada principal y parcialmente la fachada lateral, ya que también se pueden apreciar actuaciones que no han respetado el lienzo original. La fachada orientada al sur, hacia el patio interior, es la que en peor estado de conservación se encuentra y la que más elementos degradantes posee.

Actualmente el edificio se encuentra cerrado y en desuso, por lo que no ha habido un mantenimiento correcto y eficaz para su conservación. En varias ocasiones, y ante el progresivo deterioro del inmueble, el Ayuntamiento ha solicitado a la propiedad del mismo una inmediata actuación sobre el alero de cubierta que da a vía pública para impedir riesgo de desprendimientos y caídas de tejas y otros objetos. Asimismo, la petición se extiende a la cubrición de los huecos de cubierta producidos por colapsos parciales que impidan la entrada de agua y palomas, y evitar así el consiguiente empeoramiento de la situación.

Vista la situación, la propiedad ya ha tomado medidas al respecto, y está a la espera de obtener las autorizaciones pertinentes para llevar a cabo una intervención integral que culmine con la habilitación de varias viviendas y usos compatibles.

### **3.2. PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL CASCO HISTÓRICO DE ELCIEGO.**

Con fecha de 12 de febrero de 2018 fue aprobado definitivamente el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Elciego mediante Orden Foral 45/2018 (BOTH 23/02/2018).

Con fecha de 1 de marzo de 2024 se presenta la propuesta de Modificación Puntual del PERI del Casco Histórico de Elciego relativo a la Unidad Edificatoria 13 de la manzana 14, correspondiente al edificio situado en calle Bebedero 8, para su tramitación administrativa.

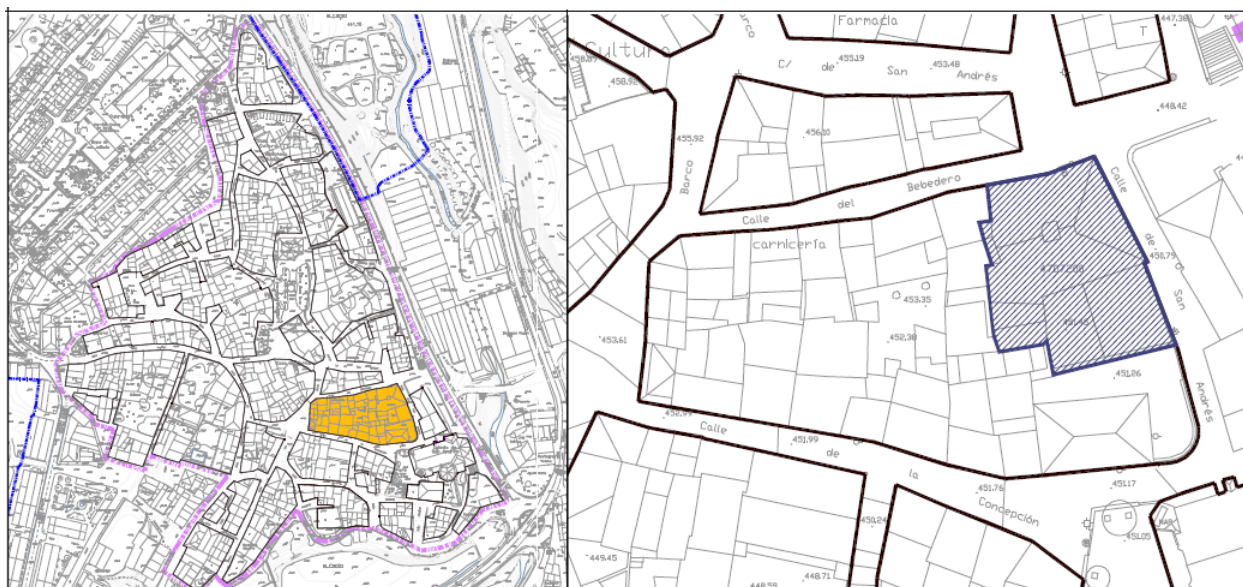
### 3.3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Junto a este documento, se redacta el pertinente Documento Ambiental Estratégico por técnico competente para ser sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada detallado en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Acorde a los artículos 6 y 8 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, la aprobación definitiva requerirá la emisión del Informe Ambiental Estratégico favorable por parte del Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la Diputación Foral de Álava, en el que eventualmente se establecerán las condiciones ambientales que deben incorporarse al documento urbanístico de la modificación puntual que se tramita.

### A.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación puntual propuesta en este documento afecta concretamente a la Unidad Edificatoria 13 de la Manzana 14 (M.14-UE.13) prevista en el PERI del Casco Histórico de Elciego, que a su vez corresponde a la parcela catastral nº 295 del polígono 12, ocupada parcialmente por el edificio sito en calle Bebedero nº 8, si bien cuenta con posibilidad de acceso también por la calle lateral denominada San Andrés. Este edificio se encuentra destinado a hotel (en desuso) en la totalidad de sus plantas, excepto la planta bajocubierta que se reconoce como trastero y la planta baja que comparte parcialmente el uso de almacén, según recoge la propia ficha del PERICH.



## A.5. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente que se modifica es el Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico (PERICH) de Elciego, con Aprobación Definitiva de 12 de febrero de 2018 (Orden Foral 45/2018, de 12 de febrero, del Diputado de Urbanismo y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Álava) publicado en el BOTHA nº 88, de 1 de agosto de 2018.

Las disposiciones de esta norma sobre las que se actúa se limitan a la ficha de la Unidad Edificatoria M.14-UE.13. Según esta misma ficha el edificio está catalogado como Clase 2: Edificaciones protegidas a nivel local-municipal por el Catálogo, acorde a lo definido en el artículo 2.1.4.- *Propuesta de ordenación de las formas de intervención rehabilitadora en las edificaciones* del PERICH.

La intervención constructiva sobre este inmueble admite los niveles definidos en su ficha para las obras a realizar, de acuerdo con el estado estructural y funcional del edificio, así como su adecuación urbanística. El artículo 2.1.6.- *Adecuación y conservación de la Edificación* describe en detalle el tipo de actuación permitida para cada uno de los cuatro niveles establecidos.

En la ficha urbanística vigente de la Manzana 14 – Unidad Edificatoria 13, que se adjunta como Anexo I al presente documento, expone lo siguiente en lo relativo a la configuración del edificio:

ESTADO ACTUAL					INTERVENCIONES	
ANTIGÜEDAD : Siglo XVIII					EDIFICIO CATALOGADO:	SI
					CLASE 2. EDIFICACIONES PROTEGIDAS A NIVEL LOCAL-MUNICIPAL POR EL CATÁLOGO	
					INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA:	NIVELES: 1: 4B/8 (patio)
					(Art. 2.1.6)	2: --
						3: 1,3,4
						4: 3,4,11,12
					ELEMENTOS A CONSERVAR:	Fachadas del edificio principal
					ELEMENTOS A SUPRIMIR:	Añadido y anexo del patio.
					ORDENANZA PARTICULAR:	
					TIPO DE EDIFICIO:	Vivienda/equipamiento
					ALINEACIONES:	s/ plano
					PROFUNDIDAD EDIFICABLE:	s/ plano
					Nº PLANTAS:	s/ plano
					ALTURA LIBRE:	s/normativa
					ALTURA REGULADORA:	s/ plano
					ACABADOS:	Actual
					EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA S/RASANTE:	1.353,86 m2
					EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA S/RASANTE:	1.353,86 m2
					DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD:	--
					* EDIFICABILIDAD MÁXIMA QUE PUEDE INCREMENTAR LA U.ED:	--
OTRAS CONDICIONES						
<ul style="list-style-type: none"> <li>Podrá redistribuirse para darle un nuevo uso.</li> <li>Se mantendrá el acceso principal por la puerta que hay bajo el balcón barroco.</li> <li>Se mantendrá los ejes de huecos existentes y si se abren huecos nuevos estos mantendrán la misma composición de eje vertical en fachada, con la misma anchura que los existentes de planta 1ª y 2ª. Se mantendrán los dos accesos de calle Bebedero. Toda actuación en fachadas se remite a Estudio de Detalle.</li> <li>La cubierta mantendrá las 3 aguas existentes con una pendiente entre 32 y el 44%.</li> <li>Ver ficha 36 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos tramitado conjuntamente con el PGOU.</li> </ul>						

La ficha urbanística vigente se apoya recurrentemente sobre el plano 5 del PERICH en el que se exponen de manera gráfica los parámetros definitorios de la U.E. en lo relativo a la altura reguladora del edificio. Este plano por tanto nos indica que el alero puede elevarse 0,5 m. respecto la altura existente, medido en el vértice norte del edificio.

El penúltimo punto del apartado OTRAS CONDICIONES, indica la obligatoriedad de mantener las aguas existentes y el rango de pendientes de éstas, sin entrar a definir de una manera concreta la configuración de los faldones o la continuidad de la línea de alero en su perímetro.

Cabe indicar de manera complementaria que la ficha urbanística de la Unidad Edificatoria no hace referencia a la existencia de una estructura de hormigón armado sobre las plantas baja y primera del edificio, tal y como se puede observar a través de las catas realizadas en diversos puntos del inmueble. Es por ello que la ficha de la unidad edificatoria debería mencionar este hecho relevante y condicionante en el apartado de *ESTRUCTURA* de dicha ficha.

## A.6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

### 6.1. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.

#### Evolución Histórica.

La Casa San Andrés se muestra como un ejemplo de casa-palacio barroca en Rioja Alavesa construida en el siglo XVIII por Fausto Eduardo Bañares Arrúbal, la cual, a pesar de las intervenciones sufridas, mantiene ciertos elementos constructivos que permiten deducir el proceso histórico de la misma.

Se trata de un edificio que crece siguiendo el modelo de casas al uso durante varios años hasta que en el siglo XVI se confirma barroca, deshaciendo las fachadas de dos de las casas que conforman la calle para convertirse en una, unidas por un mismo alero y una misma cubierta configurando el volumen unificado que se ha mantenido hasta la actualidad.

Los muros existentes en la planta baja explican de un mejor modo ese proceso de suma de los cuatro inmuebles colindantes. La imagen lateral muestra mediante sombras los diferentes añadidos delimitados por los muros de mayor espesor que han ido configurando la planta en su estado actual.

A inicios de los años sesenta del pasado siglo, el edificio padeció una intervención de carácter estructural en la que se modificó la práctica totalidad de su interior, integrando una nueva estructura de hormigón armado en los dos niveles inferiores y entramados de madera en el nivel bajocubierta y cubierta. El objetivo de esta actuación no fue otra que la de adaptar el uso del inmueble y habilitar un hotel denominado Hostería San Andrés Echea, que estuvo en funcionamiento durante la década de los años sesenta, setenta y principios de los ochenta.

Por lo anteriormente expuesto, y con el propósito de preservación del patrimonio que expresa la normativa vigente, el proyecto de rehabilitación o las sucesivas actuaciones han de contemplar e integrar todos aquellos elementos valiosos que configuran la imagen exterior del edificio y que deben seguir formando parte de la historia del edificio y del pueblo.

#### Estado Actual

Casa señorial de uso residencial en esquina, semiadosado, de planta baja, dos plantas alzadas y bajo-cubierta, con patio lateral ocupado por construcciones en planta baja. Tiene además otro pequeño patio colindante con la medianería y un lucernario sobre la escalera.

La fachada principal o de acceso es de mampostería de piedra con sillares y huecos dispuestos en ejes verticales recercados con oreja. Al tener un quiebro se compone como dos fachadas independientes enmarcadas por pilastras. La principal consta de un eje vertical de huecos donde se encuentra el acceso principal y balcón sobre gran ménsula de piedra barroca decorada. La puerta es de madera claveteada. El otro tramo de fachada se enmarca también con pilastras, una, la que hace el quiebro, compartida con el anterior tramo. Los huecos se distribuyen como en una fachada simétrica con tres ejes verticales donde en el central se encuentra el acceso. La cornisa es de piedra labrada continua y una imposta sencilla separa las distintas plantas.

La fachada lateral es de mampostería de piedra, enmarcada por pilastras. Tiene una composición simétrica con tres ejes de huecos recercados con oreja, e imposta de separación entre plantas. Se observa que dos de los tres huecos de planta primera han sido rasgados a modo de ventana balconera y se presume que los huecos de planta baja fueron abiertos en una fase posterior. A la altura de la cornisa de esta fachada se han abierto huecos pequeños de iluminación del bajo cubierta, en donde la cornisa es una imposta más.

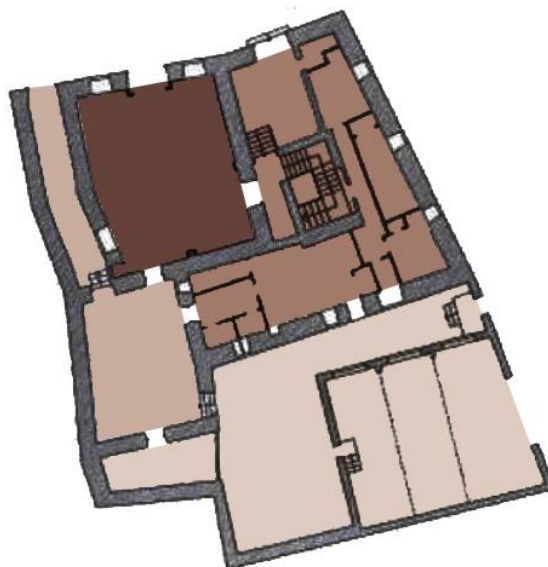
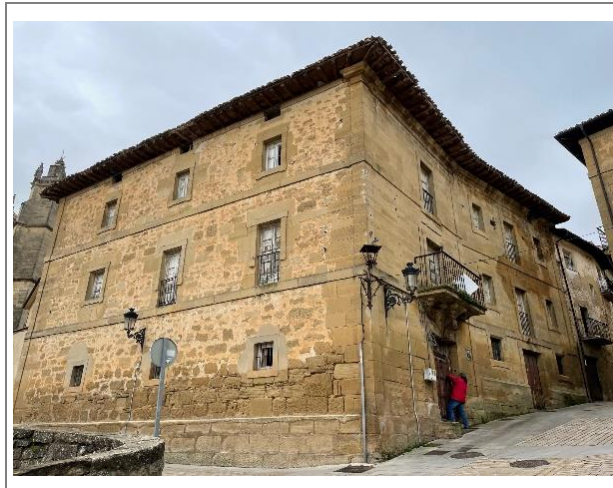


Figura 2: Esquema de colores sobre plano de PB.



La fachada a patio es de mampostería con balcones en planta primera y balcón corrido en planta segunda sustentado por piezas de piedra labrada en ménsula. Se puede apreciar que el hueco del balcón central fue abierto en un momento posterior debido a que no guarda una distancia uniforme con los que tiene a los lados ni tampoco se encuentra alineado con los del nivel superior. La imposta entre plantas, aunque bastante deteriorada, se mantiene en el tramo derecho de esta fachada.

La rejería en todas las fachadas es de barrotes verticales sencillos. Adicionalmente se observan componentes de instalaciones notablemente deterioradas y repartidas por las tres fachadas, aunque los sistemas más degradantes se concentran en la fachada del patio.



**Figura 3:** Fachadas principal (norte) y lateral (este).



**Figura 4:** Fachada a patio (sur).

El edificio se remata con una cubierta a tres aguas con canes sencillos de madera sobre cornisa de piedra labrada y acabada en teja cerámica curva (tipo árabe). Se aprecian graves deficiencias tanto en el material de cubrición de la cubierta como en algunos de los elementos estructurales de la misma. Los planos de cubierta son interrumpidos por un patio ubicado en el centro del edificio, por un lucernario sobre las escaleras y por dos ventanas en mansarda, todos ellos en un pésimo estado de conservación.

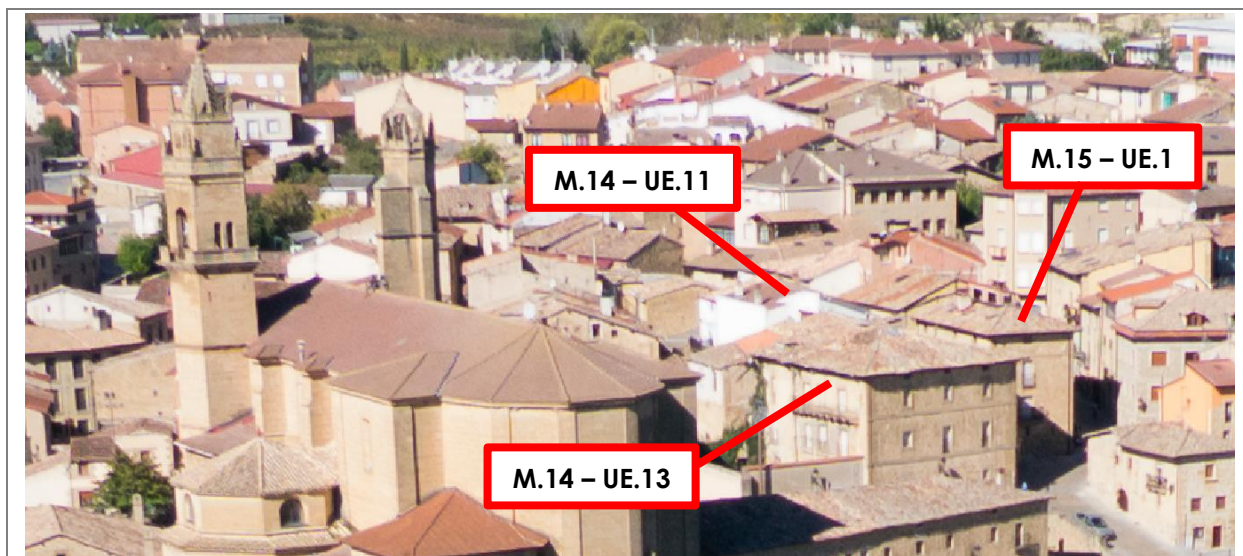
Tanto la ficha del PGOU como la del PERICH mencionan una estructura de muros de carga y entramados de madera en general y estructura de madera en cubierta. Sin embargo, se han podido observar forjados y vigas de hormigón armado sobre los niveles de planta baja y primera que, salvo vicios ocultos, se encuentran en buen estado.

## 6.2. ENTORNO EDIFICADO.

El edificio ocupa una de las parcelas privilegiadas del Casco Histórico de Elciego por su ubicación y orientación, ya que no posee la tipología habitual de los edificios entre medianeras formando calles estrechas de este tipo de entornos urbanos compactos. Las dos fachadas principales carecen de edificaciones u obstáculos que la oculten y la tercera fachada da a un patio lo suficientemente amplio como para disfrutar de un buen asoleo hacia el sur.

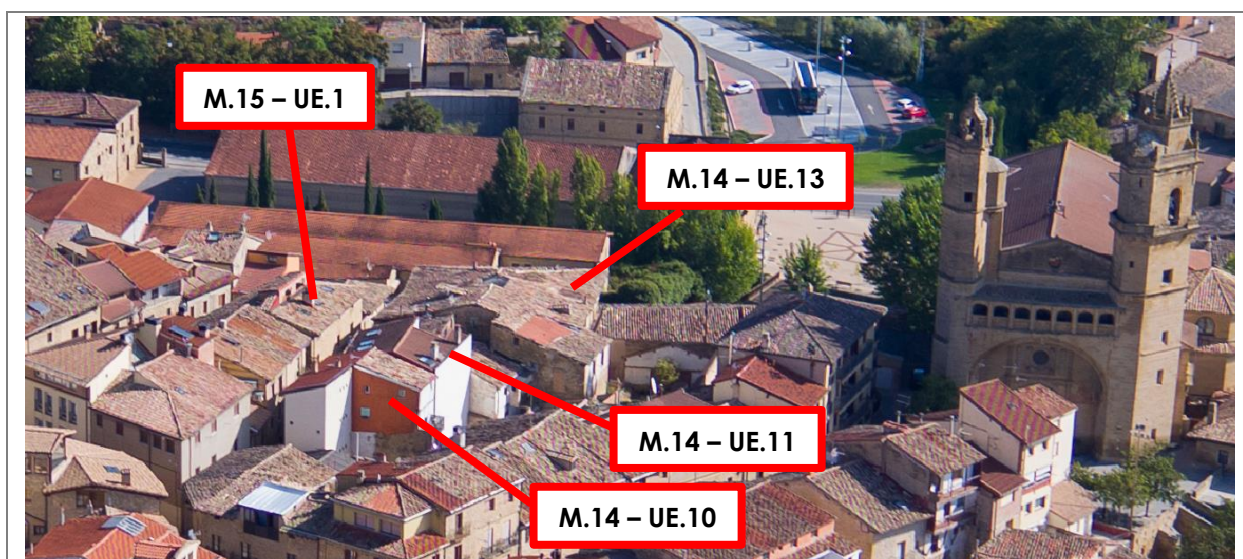
Se mantiene la unidad principal como una parcela única de 595 m<sup>2</sup> que incluye el edificio principal, un pequeño anexo en la parte del patio y una construcción a modo de almacén auxiliar del que tan solo quedan vestigios de su existencia anterior y que ahora forma parte de la superficie libre del patio.

El edificio se sitúa en la zona sureste del perímetro delimitado por el PERICH, al inicio del fuerte desnivel que baja hasta el río Mayor y próximo a la Iglesia de San Andrés. Se trata de un emplazamiento prominente sin posibilidad de verse mermada por eventuales construcciones en los solares colindantes. No obstante, el edificio sito en calle Bebedero núm. 3, correspondiente a la UE.1-M.15, está situado parcialmente frente a la fachada principal del edificio objeto y la altura de su alero excede notablemente la de éste, reconociéndosele una altura de planta baja, dos alturas de pisos y una planta bajo-cubierta.



**Figura 5:** Implantación de la M.14-UE.13 y edificaciones en su entorno próximo.

Del mismo modo, se puede observar cómo las unidades edificatorias contiguas situadas calle arriba, a excepción del nº 6, van ganando en altura de un modo no proporcional a la pendiente de la calle Bebedero. Sirva como ejemplo las alturas de los números 2 y 4 de esta calle (UE.10 y 11 de la M.14 respectivamente), cuyas medianerías quedan vistas por encima de la anterior y a las que se les reconoce una altura reguladora al alero de 9 metros. Complementariamente estos edificios cuentan con un perfil edificatorio de tres niveles sobre rasante y una planta bajocubierta, tal y como refleja el plano 5 de alineaciones.



**Figura 6:** Implantación de la M.14-UE.13 y edificaciones en su entorno próximo.

De igual modo el edificio objeto tiene el mismo perfil edificatorio 3(b) definido por la ordenación del PERICH a pesar de estar condicionado por una altura reguladora máxima que no debe sobrepasar la existente más medio metro (0,50 m.), por lo que se considera que existe una discordancia con la tónica dominante en el entorno próximo y con la propia realidad constructiva del edificio.

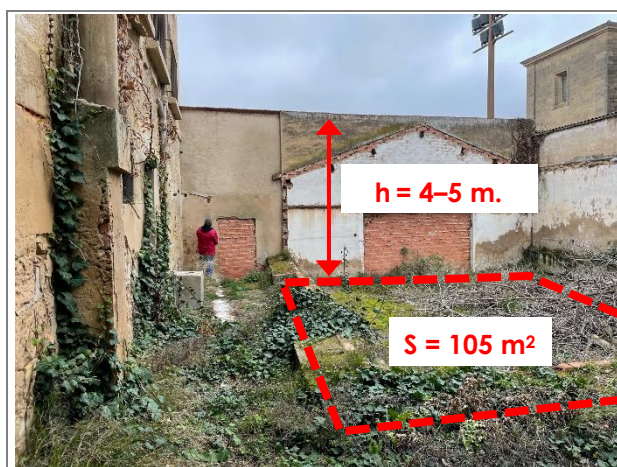
Se considera por tanto conveniente la armonización de la altura reguladora de este edificio hasta equipararlo con el de los edificios próximos, autorizando el ajuste de ésta de modo que permita habilitar una planta bajocubierta con iluminación directa mediante huecos en la fachada, además del espacio disponible que resulte tras la aplicación de las pendientes autorizadas a los faldones de la cubierta. De este modo el edificio se adaptará de un modo respetuoso a la imagen predominante en el entorno, integrándose en un perfil de calle ya definido.



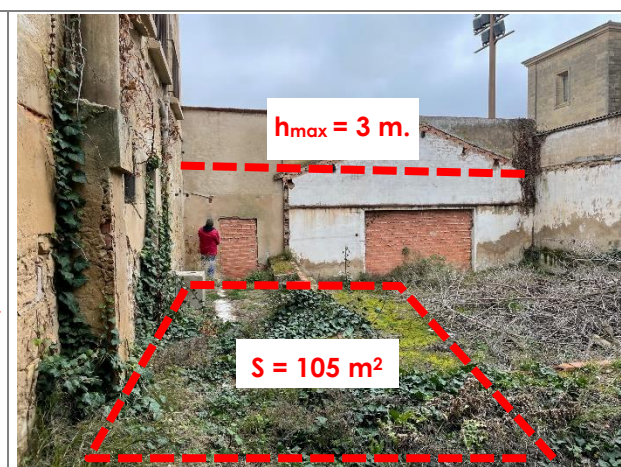
En el patio trasero todavía se reconoce la silueta del almacén que debió existir anteriormente vinculado al edificio principal y en el que solo se mantiene el muro de cierre de parcela con respecto a la calle San Andrés. El plano 3 del PERICH sobre usos de la edificación mantiene la huella de este edificio y le reconoce el uso autorizado en planta baja, debiendo ser auxiliar y compatible con el edificio principal.

De manera adicional, el plano 5 de Alineaciones indica sobre esta misma huella la posibilidad de edificar un nivel con una altura máxima al frente de calle de 3 metros. Sin embargo, tal y como se delimita la huella edificable dificulta un uso óptimo vinculado al edificio principal debido a que no existe una conexión física entre ambas construcciones.

Atendiendo a la regla general en que todas las construcciones, dependientes o no a de otro edificio, dentro del caso urbano comparten medianera o son adyacentes, se considera razonable poder adosar el volumen edificable al edificio principal sin variar la superficie reconocida a este edificio. Con este movimiento, la imagen de calle no se vería en ningún caso alterada o penalizada puesto que el muro de cierre de parcela existente se mantendría. En cualquier caso, se mejorará su aspecto estético y se ajustará la altura del mismo a los 3 metros indicados en el plano 5 del PERICH. Su definición y apariencia quedaría detallada en el correspondiente Estudio de Detalle.



**Figura 7:** Muro de cierre de parcela a calle San Andrés.



**Figura 8:** Propuesta de reordenación de patio y ajuste de muro.

### 6.3. REVITALIZACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO.

Para mantener la actividad socioeconómica del pueblo, así como el desarrollo personal de sus gentes, se debe actuar sobre algunos de los factores que condicionan este hecho. La propuesta de rehabilitación prevista tras esta adecuación urbanística planteada por este documento pretende incidir en dos de esos factores socioeconómicos:

1. La necesidad de vivienda de calidad dentro del casco histórico es una demanda tanto de la población autóctona como de residentes eventuales que por motivos de trabajo buscan vivir en el pueblo. Incluso para dar respuesta a la creciente demanda de vivienda turística, ratificada por el creciente número de visitantes esporádicos.
2. Se debe continuar en la mejora de la buena imagen urbana del municipio, y para ello se debe favorecer la recuperación y conservación de los inmuebles ubicadas dentro del caso histórico y concretamente aquellos edificios catalogados que poseen un gran valor histórico-arquitectónico.

Resulta evidente que el envejecimiento del parque residencial del núcleo urbano está directamente relacionado con el rechazo que puede generar en un potencial nuevo habitante que quiera instalarse en Elciego. Actuando sobre estos dos aspectos se fomentará la fijación de población joven, y consecuentemente disminuir el riesgo de deterioro y desvitalización del pueblo.

En ocasiones, las actuaciones de rehabilitación edificatoria en el interior del Casco Histórico se ven dificultadas por las estrictas condiciones del PERICH. Esencialmente derivadas de las exigencias de protección del patrimonio establecidas en la normativa, que junto con la escasa disponibilidad de parcelas que reúnan condiciones óptimas para la promoción de vivienda de calidad en el núcleo urbano, hacen que los agentes promotores desistan de su objetivo.

Es por ello que, se han de buscar consensos y equilibrios que permitan conjugar la preservación de los edificios catalogados, afianzamiento de habitantes en los cascos históricos y, al mismo tiempo, que sea compatible con una

intervención rehabilitadora viable y sostenible. La modificación puntual propuesta servirá, por tanto, para la mejora de las condiciones edificatorias de la U.E.13-M.14, posibilitando la materialización de una iniciativa residencial en el edificio en cuestión, mediante la integración de viviendas de altos estándares de calidad y habitabilidad en formato colectivo.

A modo de apunte, cabe recordar que en el año 2009 se aprobó una modificación puntual del PERI vigente en aquel momento, para acomodar una propuesta de hotel en esta misma Unidad Edificatoria y que vendría a sumarse al impulso desmedido del momento inmobiliario que se vivía. Esta propuesta estaba totalmente descontextualizada, rompía de manera radical con la armonía arquitectónica del Casco Histórico de Elciego y tan solo respondía al atractivo novedoso que suponía el nuevo Hotel de Marqués de Riscal. Tras la aprobación del nuevo PERICH en 2018 (Orden Foral 45/2018), la propuesta quedó anulada, mostrando así la apuesta firme por la preservación de la imagen urbana tradicional en una zona tan sensible como esta.

#### 6.4. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Por todo lo expuesto en el apartado anterior, se considera pertinente proceder a la modificación puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Elciego en lo relativo a la unidad edificatoria 13 de la manzana 14 para enmendar aquellas discordancias o agravios del edificio señalado con respecto a su entorno inmediato, respetando y preservando su imagen e identidad.

Para ello, se propone la rectificación de los siguientes aspectos regulatorios recogidos tanto en la ficha urbanística como en los planos que desarrollan la normativa en cuestión:

- La corrección de las superficies construidas en su estado actual indicadas en la ficha del PERICH. Se ha detectado su discordancia con respecto a las superficies construidas reales, medidas *in situ*, y coincidentes a su vez con las indicadas en el Catastro de Álava.
- Un ajuste en la altura reguladora del edificio y en la definición de su alero, que armonice la imagen de la sección de calle y del paisaje urbano. Se incidirá en la continuidad del mismo en todo su perímetro, incluido en su extensión sur, y en la depuración de elementos degradantes en los faldones principales eliminando las mansardas y demás prominencias degradantes. La gran superficie de los faldones de cubierta exige esta actuación que permita una integración más acorde al entorno. En ningún caso esta actuación afectará o modificará la actual línea de cornisa del edificio, ejecutada en piedra, y en todo momento se procurará mantener la tipología estructural de la cubierta.
- Reordenación de la superficie edificable en el patio indicada como “usos autorizados” en planta baja, manteniendo en todo momento la superficie y edificabilidad otorgada por el Plan Especial para esta zona. El hecho de mantener el muro de cierre de parcela permite que se mantenga la perspectiva de calle en este tramo acorde a la alineación viaria, independientemente de la reubicación de la superficie mencionada. Este muro deberá ser rectificado para cumplir con la altura reguladora de tres metros indicada para este frente y tratamiento estético adecuado que merezca su integración en el paisaje urbano.

Con estas mejoras en los aspectos regulatorios indicados se busca conseguir el encaje normativo para poder hacer viable una iniciativa rehabilitadora en este inmueble, que contribuya a preservar su valor histórico-arquitectónico y permita implementar las mejores condiciones funcionales y de habitabilidad.

Así mismo, las obras de rehabilitación sobre esta Unidad Edificatoria deberán ajustarse a los restantes parámetros recogidos tanto en la ficha del Catálogo como en las Ordenanzas del PERI del Casco Histórico de Elciego. De igual modo, deberán adecuarse a lo expuesto en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

#### Otros objetivos

Se propone reordenar los huecos de la fachada posterior, preservando y homogenizando los existentes y abriendo nuevos, en los términos que se indican en el apartado “Otros aspectos” de la ficha del Catálogo. También se recuperará y se pondrá en valor la balconada corrida de esta fachada y especialmente las ménsulas de piedra labrada. Esta nueva organización de la fachada del patio será sometida para su aprobación mediante el Estudio de Detalle correspondiente.

El estado de deterioro avanzado de las estructuras de madera del forjado sobre el segundo nivel y de la cubierta hace que sea necesario su total reemplazo. Aquellas nuevas estructuras previstas para estos se realizarán íntegramente en madera para conseguir un mejor encaje con las características constructivas originales del edificio, prestando especial atención a las partes del alero que queden vistas.

A pesar de que la ficha de la UE.13-M.14 no recoge indicación alguna a cerca de como intervenir sobre elementos constructivos interiores, la rehabilitación priorizará el aprovechamiento de la estructura de hormigón armado existente realizando las adaptaciones funcionales necesarias. Entre ellas, la reubicación del núcleo de escaleras hacia una zona que permita optimizar el espacio interno, preservando la superficie, trazado y tipología de la escalera actual. En este sentido cabe resaltar que la Memoria descriptiva-justificativa de la Revisión del PERICH de Elciego, en su punto 5 *Cambios y estado de las edificaciones en el Plan Especial en los últimos 13 años*, ya recoge la desprotección de la escalera.

Los objetivos de la propuesta no actuarán sobre la lotización original definida por los muros de piedra en planta baja y, sin embargo, facilitará la posibilidad de desplegar un programa de viviendas acorde a las exigencias de las normativas de accesibilidad y habitabilidad.

## A.7. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

A la vista de lo anteriormente expuesto, se formula la siguiente modificación puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Elciego. Estos ajustes favorecerán la adecuación de la imagen que debe proyectar el edificio en su estado restaurado en el ámbito urbano y paisajístico, y dentro de un marco regulador que continúe protegiendo su identidad histórico-arquitectónica.

### 7.1. CONDICIONES DE LA FICHA MANZANA 14 - UNIDAD EDIFICATORIA 13.

Los parámetros que deben ajustarse en la ficha de la Unidad Edificatoria 13 de la Manzana 14 son los siguientes (*las modificaciones se muestran en negrita*):

Ficha Manzana 14 Unidad Edificatoria 13.				
SUPERFICIES CONSTRUIDAS (ESTADO ACTUAL)				
ERRÓNEA			CORREGIDA	
Edif.1 SUBP.A		Edif.2 SUBP.C	Edif.1 SUBP.A	Edif.2 SUBP.C
P. SÓTANO	--	--	P. SÓTANO	--
P. BAJA	391,92 m2	105 m2	P. BAJA	386,94 m2
P. PRIMERA	285,65 m2	--	P. PRIMERA	352,77 m2
P. SEGUNDA	285,65 m2	--	P. SEGUNDA	353,85 m2
P. BAJOCUBIERTA	285,65 m2	--	P. BAJOCUBIERTA	239,52 m2
SUPERFICIE PARCELA VINCULADA: 595,81 m2			SUPERFICIE PARCELA VINCULADA: 591,47 m2	
EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA S/ RASANTE: 1.353,86 m2			EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA S/ RASANTE: 1.438,71 m2	
INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA (Art. 2.1.6)				
ACTUAL			PROPUESTA	
NIVELES:	1: 4B/8 (patio)		NIVELES:	1: 4B/8/9
	2: --			2: --
	3: 1,3,4			3: 1,3,4
	4: 3,4,11,12			4: 3,4,11,12
OTRAS CONDICIONES				
ACTUAL			PROPUESTA	
Se mantendrá los ejes de hueco existentes y si se abren huecos nuevos estos mantendrán la misma composición de eje vertical en fachada, con la misma anchura que los existentes de planta 1ª y 2ª.			Se mantendrá los ejes de hueco existentes y si se abren huecos nuevos estos mantendrán la misma composición de eje vertical en fachada, con la misma anchura que los existentes de planta 1ª y 2ª. <b>La composición de huecos en el friso sobre la línea de cornisa será libre, manteniendo una relación con el resto de huecos de fachada.</b>	
Se mantendrán los dos accesos de calle Bebedero.			Se mantendrán los dos accesos de calle Bebedero.	
Toda actuación en fachadas se remite a Estudio de Detalle.			Toda actuación en fachadas se remite a Estudio de Detalle.	
La cubierta mantendrá las 3 aguas existentes con una pendiente entre el 32 y el 44%.			La cubierta mantendrá las 3 aguas existentes con una pendiente entre el 32 y el 44% <b>en las tres fachadas principales, acomodando los faldones del saliente trasero de modo que la línea de alero se mantenga continua en todo su perímetro.</b>	

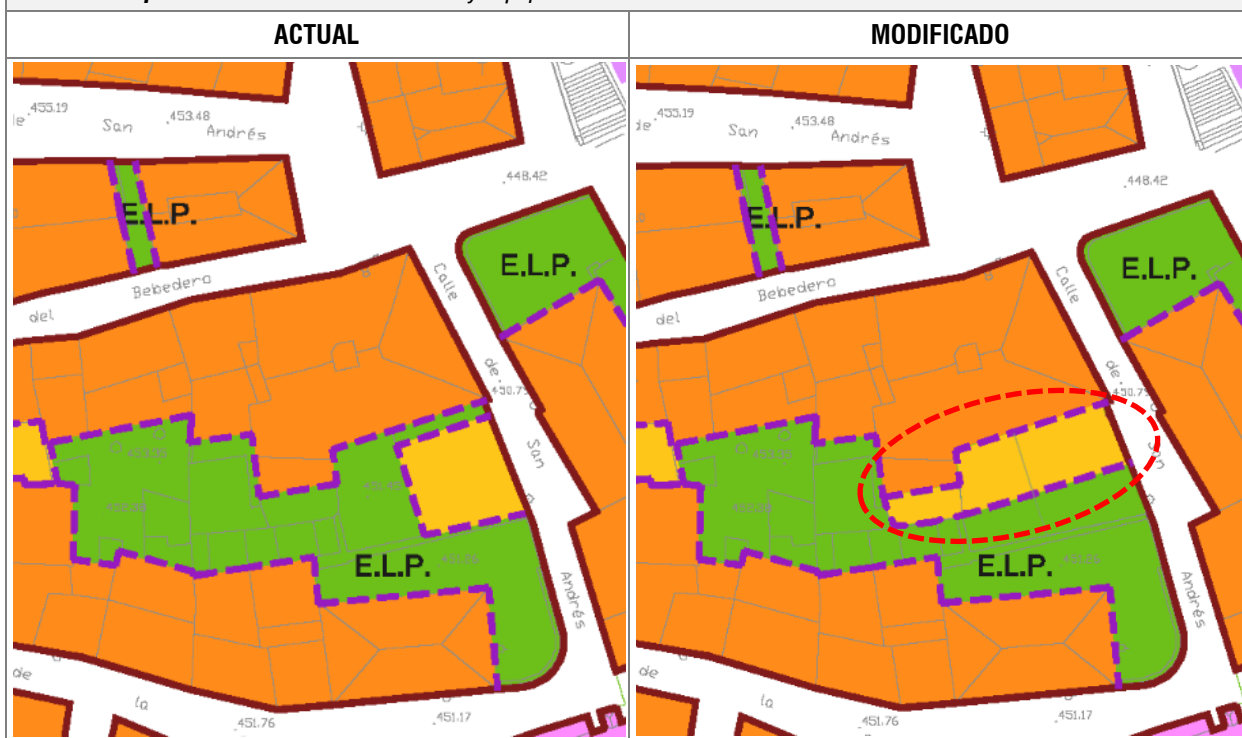
Debe señalarse que la primera parte de la tabla de "SUPERFICIES CONSTRUIDAS" se centra exclusivamente en la subsanación de aquellos valores erróneos detectados en la propia ficha y que no concuerdan con la realidad física. La ampliación propuesta en la modificación para la planta bajocubierta se desarrolla en el apartado 7.3 AMPLIACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA de este mismo documento empleando los valores ya corregidos.

El estado plenamente modificado de la ficha se presenta en el DOCUMENTO B: NORMATIVA Y CATÁLOGO.

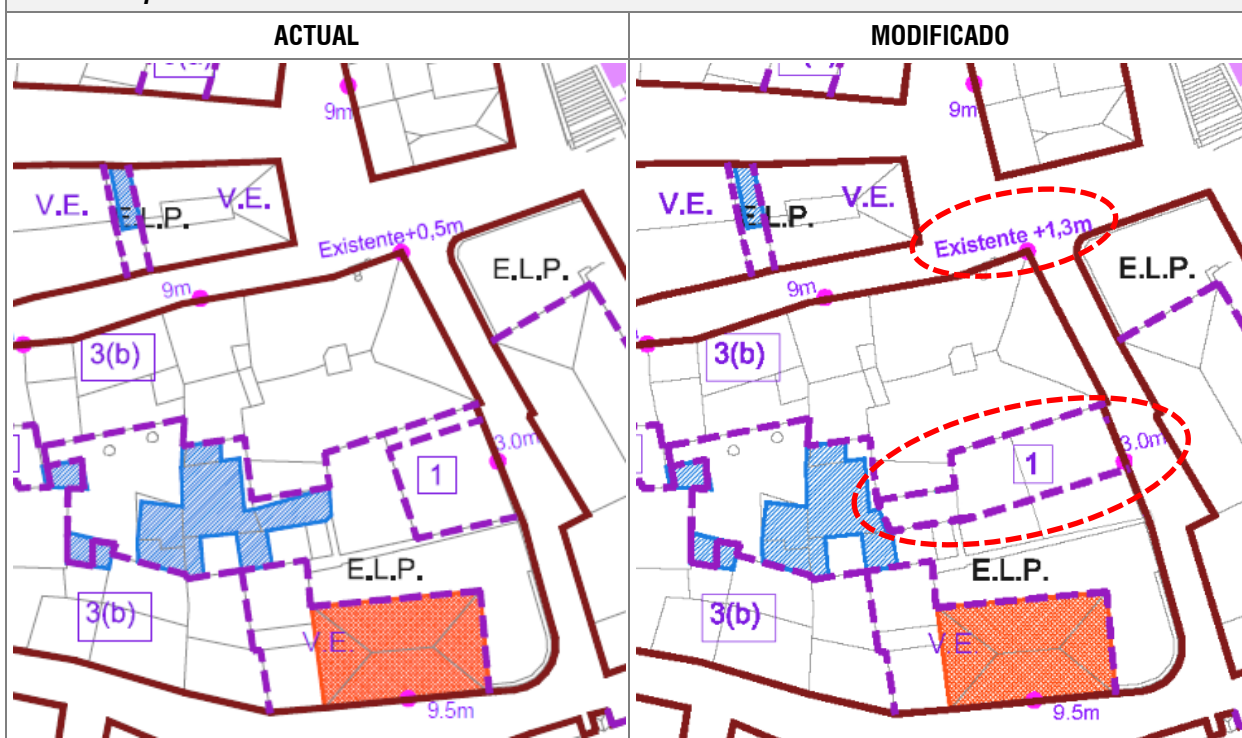
## 7.2. CONDICIONES DE LOS USOS Y LA ALTURA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN.

Los parámetros que deben ajustarse en los planos del PERICH correspondientes a la Unidad Edificatoria 13 de la Manzana 14 son los siguientes (*las modificaciones se muestran con círculo punteado rojo*):

**Extracto del plano 3. Usos de la edificación y equipamientos comunitarios.**



**Extracto del plano 5. Alineaciones - Edificios fuera de ordenación.**



La variación propuesta en la altura máxima reguladora influye directamente en el aprovechamiento de la planta bajocubierta, y por tanto, en el incremento de la edificabilidad otorgada a la parcela ya consolidada. Ello supone el cambio de estatus de suelo urbano consolidado a suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

Mientras que lo relativo a la ampliación de la edificabilidad se desarrolla en el siguiente apartado 7.3, los planos del PERICH en su estado actual y modificado se incluyen en el DOCUMENTO D: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA de la propuesta de modificación.

De este modo se considera que los parámetros urbanísticos de esta UE quedan convenientemente definidos para adecuar tanto la composición del edificio como el volumen de la cubierta con respecto al paisaje del entorno urbano próximo. En cualquier caso, se mantendrá la obligatoriedad de tramitar el pertinente Estudio de Detalle que defina con precisión la composición de fachadas y cubierta en el eventual proyecto de rehabilitación.

### 7.3. AMPLIACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD Y PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS.

Esta ampliación se deberá realizar de acuerdo al subapartado 2.b.4. *Intervenciones sobre construcciones existentes que dan origen a modificaciones que suponen AMPLIACIÓN de su superficie construida*, del artículo 2.1.4 del PERICH:

*“...Va dirigida a aumentar la superficie construida de unidades edificatorias existentes, ya sea por levantamiento de nueva planta o ampliación del perímetro edificado, construcción de nuevos forjados o cualquier otra causa. Las obras que podrán efectuarse en este tipo de intervención pueden conllevar Demolición Parcial de las edificaciones existentes y su reforma, sustitución y/o ampliación de acuerdo con la Ordenación de la Unidad Edificatoria, según se indica en las respectivas fichas, con las limitaciones derivadas del mantenimiento obligado de los elementos aislados de valor de las edificaciones colindantes y/o próximas, afectados por la Ampliación, incluso dotándoles de un entorno suficientemente digno como para no ensombrecer o competir con los mismos.”*

A continuación, se presenta la tabla con las superficies construidas en su estado actual subsanado y en su estado propuesto, en el que se puede observar la variación de esta superficie derivada del mayor aprovechamiento del nivel bajocubierta por el ajuste en la altura del alero de cubierta:

<b>Ficha Manzana 14 Unidad Edificatoria 13.</b>					
SUPERFICIES CONSTRUIDAS (ESTADO ACTUAL)					
ACTUAL (corregida)			PROPUESTA		
	Edif.1 SUBP.A	Edif.2 SUBP.C	Edif.1 SUBP.A	Edif.2 SUBP.C	
P. SÓTANO	--	--	P. SÓTANO	--	--
P. BAJA	<b>386,94 m2</b>	<b>105,63 m2</b>	P. BAJA	<b>386,94 m2</b>	<b>105,63 m2</b>
P. PRIMERA	<b>352,77 m2</b>	--	P. PRIMERA	<b>352,77 m2</b>	--
P. SEGUNDA	<b>353,85 m2</b>	--	P. SEGUNDA	<b>353,85 m2</b>	--
P. BAJOCUBIERTA	<b>239,52 m2</b>	--	P. BAJOCUBIERTA	<b>351,15 m2</b>	--
SUPERFICIE PARCELA VINCULADA: <b>591,47 m2</b>			SUPERFICIE PARCELA VINCULADA: <b>591,47 m2</b>		
ACTUAL (corregida)			PROPUESTA		
EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA S/ RASANTE: <b>1.438,71 m2</b>			EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA S/ RASANTE: <b>1.438,71 m2</b>		
EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA S/ RASANTE: <b>1.438,71 m2</b>			EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA S/ RASANTE: <b>1.550,34 m2</b>		

Atendiendo a lo expuesto en los artículos 1.3.5.1 y 1.3.5.2 del PGOU de Elciego sobre la edificabilidad y su forma de medición, la ficha de la U.E. en su estado modificado reconocerá una superficie construida total sobre rasante de 1.550,34 m<sup>2</sup>, en la que ya quedará incluida la totalidad de la superficie construida de la planta bajocubierta. Este hecho producirá un incremento de la edificabilidad máxima permitida sobre rasante de la parcela de 111,63 m<sup>2</sup> con respecto a la ordenación anterior.

A este respecto, el artículo 27.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanísimo, cuya redacción actual fue modificada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda expone cual es la participación de la comunidad en las plusvalías generadas del siguiente modo:



*“En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, [...]”*

De igual modo, en el apartado 4 de éste mismo artículo se indica:

*“[...] cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho al pleno dominio por la Administración local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al patrimonio público de suelo, [...]”*

Debido al pequeño incremento de edificabilidad que se prevé con esta modificación, no cabe la posibilidad de una cesión en forma de parcela, por lo que será necesario dar un valor monetario a aquellas cesiones obligatorias:

### **Cálculo y monetización de la cesión de edificabilidad:**

Como se ha mencionado anteriormente, y acorde a lo indicado en el artículo 11.3.b.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y el artículo 1.4.3.4 Régimen de ejecución del suelo no consolidado por incremento de la edificabilidad o de actuaciones de dotación del PGOU, al ampliarse la edificabilidad ponderada existente en la parcela, el suelo urbano consolidado pasa a ser no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, y por tanto, y a tenor de lo recogido en los artículos 25.1.b.2.b (Deberes en suelo urbanizable y urbano no consolidado) y 27 (Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística) de la mencionada Ley, la parcela está afecta al cumplimiento de la cesión gratuita del 15% de la edificabilidad urbanística media (libre de cargas de urbanización) al Ayuntamiento.

Al no poder constituir una unidad parcelaria entera, esta cesión deberá monetizarse a razón de 275,00 €/m<sup>2</sup> (Valor Unitario Básico obtenido de la ponencia de valores catastrales del año 2019 para la zona fiscal 1 de la localidad de Elciego) sobre la parte de la edificabilidad incrementada y que se propone materializar en el posterior proyecto.

<b>Monetización del 15% del aprovechamiento</b>	
<i>Edificabilidad física incrementada por la modificación</i>	111,63 m <sup>2</sup>
<i>Coefficientes de ponderación: <sup>(1)</sup></i>	
- Uso residencial	1,00 x
- Usos compatibles	0,80
- Usos bajo rasante	0,00
<i>Aumento de edificabilidad ponderada</i>	111,63 m <sup>2</sup>
<i>Valor Unitario catastral <sup>(2)</sup></i>	275,00 €/m <sup>2</sup>
<i>Monetización del 15% según fórmula: V = 15 % x 275,00 €/m<sup>2</sup> const. x 111,63 m<sup>2</sup> const.</i>	<b>4.604,74 €</b>

<sup>(1)</sup> Artículo 2.1.1.1.- Norma particular del área ELC.01, Centro Histórico.

<sup>(2)</sup> Referido a la superficie construida con elementos comunes para la zona fiscal 1 de Elciego, según se recoge en el Acuerdo 571/2019, del Consejo de Gobierno Foral de 17 de septiembre.

### **Cálculo y monetización de las cargas dotacionales:**

Según el Artículo 6 Estándares mínimos para reserva de terrenos destinado a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, en su punto 3º se recoge:

*“3.- Los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado tanto en actuación o actuaciones integradas como de dotación, se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.”*

<b>Monetización de las cargas dotacionales</b>	
Aumento de edificabilidad ponderada	111,63 m <sup>2</sup>
Estándares dotacionales a ceder: <sup>(1)</sup>	
- <b>Zonas verdes:</b> 15% del área de la actuación de dotación	16,74 m <sup>2</sup>
- <b>Dotaciones públicas locales:</b> 5 m <sup>2</sup> /25 m <sup>2</sup> superficie de techo sobre rasante	22,33 m <sup>2</sup>
- <b>Aparcamiento:</b> 0,35 plazas aparcamiento /25 m <sup>2</sup> de techo sobre rasante: plaza: 2,30 m x 4,80 m = 11.04 m <sup>2</sup>	1,56 plazas 17,22 m <sup>2</sup>
- <b>Vegetación:</b> 1 árbol / 100 m <sup>2</sup> construidos	2 Uds.
Superficie total a ceder	56,29 m <sup>2</sup>
Valor Unitario catastral <sup>(2)</sup>	275,00 €/m <sup>2</sup>
Monetización de las cargas dotacionales según fórmula: $V = \text{Superficie total} \times 275,00 \text{ €/m}^2 \text{ const.} + \text{coste vegetación } (\pm 100 \text{ €/árbol}).$	<b>15.679,75 €</b>

Las cantidades anteriormente indicadas, salvo revisión de las mismas por el técnico municipal, deberán ser liquidadas con el Ayuntamiento para el cumplimiento con los deberes de reparto de plusvalías y para la obtención de eventuales licencias urbanísticas.

#### 7.4. MARCO LEGAL PARA LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

##### Procedimiento para la tramitación de la modificación del PERICH

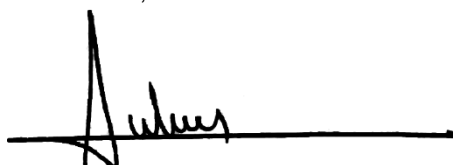
El procedimiento de modificación del planeamiento municipal viene regulado en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (LSU), concretamente en su artículo 104, en el que establece que “la revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones”. A este respecto, se deberá recurrir a lo expuesto en el artículo 97 Tramitación y aprobación de planes especiales de la LSU, para establecer la tramitación de la Modificación Puntual.

##### Procedimiento para la tramitación de la modificación del Catálogo del PGOU.

En el marco de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, según los artículos 60.2, 62.2 y 76.2 se considera que los catálogos son instrumentos complementarios de ordenación urbanística, los cuales podrán incluirse en los planes generales y sus procedimientos de tramitación y aprobación, o podrán aprobarse por separado. En el caso de Elciego, el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos se incluye como Anexo en el PGOU vigente.

Para la modificación del catálogo se seguirá el procedimiento establecido en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales, conforme a los artículos 100.1 de la Ley 2/2006 y 33.3 del Decreto 46/2020 de Gobierno Vasco 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. Durante el periodo de información pública que sigue al trámite de Aprobación Inicial, se solicitará informe a los departamentos competentes en materia de patrimonio cultural de la Diputación Foral correspondiente y del Gobierno Vasco, teniendo en cuenta que los catálogos de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico no están sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica (artículo 6.2 del Decreto del Gobierno Vasco 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).

En Vitoria-Gasteiz, a 1 de marzo de 2024.



Andrés Córdoba de Samaniego García  
– Arquitecto –

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL  
CASCO HISTÓRICO DE ELCIEGO RELATIVA A LA MANZANA-14 UNIDAD EDIFICATORIA-13.

---

## DOCUMENTO B: NORMATIVA Y CATÁLOGO

**B.1. FICHA M.14-UE.13 DEL CATÁLOGO DEL P.E.R.I.C.H. DE ELCIEGO.**

## 1.1. ESTADO ACTUAL

**MANZANA 14 -- UNIDAD EDIFICATORIA 13**

**REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA EN CASCO HISTÓRICO - EL CIEGO, ALAVA**

**C/ BEBEDERO Nº 8**

**ESTADO ACTUAL**

**PLANTA BAJA**

**PLANTA PRIMERA**

**PLANTA SEGUNDA**

**PLANTA TERCERA**

**PLANTA CUARTA**

**PLANTA QUINTA**

**PLANTA SEXTA**

**PLANTA SÉPTIMA**

**PLANTA OCTAVA**

**PLANTA NOVENA**

**PLANTA DÉCIMA**

**PLANTA UNDÉCIMA**

**PLANTA DUODÉCIMA**

**PLANTA TRECEAVES**

**PLANTA CATORCEAVES**

**PLANTA QUINCEAVES**

**PLANTA DIECISEXES**

**PLANTA DIECISÉPTIMA**

**PLANTA DIECIOCHOAVES**

**PLANTA VEINTIUNA**

**PLANTA VEINTIDOS**

**PLANTA VEINTITRES**

**PLANTA VEINTICUATRO**

**PLANTA VEINTICINCO**

**PLANTA VEINTISÉIS**

**PLANTA VEINTISIETE**

**PLANTA VEINTIOCHO**

**PLANTA VEINTINUEVE**

**PLANTA TRIGÉSIMA**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y UNA**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y DOS**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y TRES**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y CUATRO**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y CINCO**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y SEIS**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y SIETE**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y OCHO**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y NUEVE**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y DIEZ**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y once**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y doce**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y trece**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y catorce**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y quince**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y dieciséis**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y diecisiete**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y dieciocho**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y diecinueve**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y veinte**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y veintiuno**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y veintidós**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y veintitres**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y veinticuatro**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y veinticinco**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y veintiseis**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y veintisiete**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y veintiocho**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y veintinueve**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y treinta**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y treinta y una**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y treinta y dos**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y treinta y tres**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y treinta y cuatro**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y treinta y cinco**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y treinta y seis**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y treinta y siete**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y treinta y ocho**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y treinta y nueve**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuarenta**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuarenta y una**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuarenta y dos**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuarenta y tres**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuarenta y cuatro**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuarenta y cinco**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuarenta y seis**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuarenta y siete**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuarenta y ocho**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuarenta y nueve**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cincuenta**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cincuenta y una**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cincuenta y dos**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cincuenta y tres**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cincuenta y cuatro**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cincuenta y cinco**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cincuenta y seis**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cincuenta y siete**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cincuenta y ocho**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cincuenta y nueve**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y sesenta**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y sesenta y una**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y sesenta y dos**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y sesenta y tres**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y sesenta y cuatro**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y sesenta y cinco**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y sesenta y seis**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y sesenta y siete**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y sesenta y ocho**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y sesenta y nueve**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y setenta**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y setenta y una**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y setenta y dos**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y setenta y tres**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y setenta y cuatro**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y setenta y cinco**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y setenta y seis**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y setenta y siete**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y setenta y ocho**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y setenta y nueve**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ochenta**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ochenta y una**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ochenta y dos**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ochenta y tres**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ochenta y cuatro**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ochenta y cinco**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ochenta y seis**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ochenta y siete**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ochenta y ocho**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ochenta y nueve**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y noventa**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y noventa y una**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y noventa y dos**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y noventa y tres**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y noventa y cuatro**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y noventa y cinco**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y noventa y seis**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y noventa y siete**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y noventa y ocho**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y noventa y nueve**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cien**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cien y una**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cien y dos**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cien y tres**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cien y cuatro**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cien y cinco**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cien y seis**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cien y siete**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cien y ocho**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cien y nueve**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ciento**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ciento y una**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ciento y dos**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ciento y tres**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ciento y cuatro**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ciento y cinco**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ciento y seis**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ciento y siete**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ciento y ocho**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y ciento y nueve**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y doscientos**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y doscientos y una**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y doscientos y dos**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y doscientos y tres**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y doscientos y cuatro**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y doscientos y cinco**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y doscientos y seis**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y doscientos y siete**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y doscientos y ocho**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y doscientos y nueve**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y trescientos**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y trescientos y una**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y trescientos y dos**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y trescientos y tres**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y trescientos y cuatro**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y trescientos y cinco**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y trescientos y seis**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y trescientos y siete**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y trescientos y ocho**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y trescientos y nueve**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuatrocientos**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuatrocientos y una**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuatrocientos y dos**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuatrocientos y tres**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuatrocientos y cuatro**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuatrocientos y cinco**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuatrocientos y seis**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuatrocientos y siete**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuatrocientos y ocho**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y cuatrocientos y nueve**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y quinientos**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y quinientos y una**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y quinientos y dos**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y quinientos y tres**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y quinientos y cuatro**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y quinientos y cinco**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y quinientos y seis**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y quinientos y siete**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y quinientos y ocho**

**PLANTA TRIGÉSIMA Y**

ESTADO ACTUAL				INTERVENCIONES	
ANTIGÜEDAD :	Siglo XVIII			EDIFICIO CATALOGADO:	SI CLASE 2. EDIFICACIONES PROTEGIDAS A NIVEL LOCAL- MUNICIPAL POR EL CATÁLOGO
	Edif.1	SUBP. A	Edif.2 SUBP. C	Edif.1	Edif.2
P. SOTANO:	--	--	--	--	--
P. BAJA:	391,91 m2	105 m2	HOTEL	HOTEL	ALMACEN
P. PRIMERA:	285,65-m2	--	HOTEL	HOTEL	--
P. SEGUNDA:	285,65m2	--	HOTEL	HOTEL	--
P. BAJOABIERTA:	285,65 m2	--	TRASTERO	TRASTERO	--
Nº DE VIVIENDAS:	--	--	--	--	--
SUPERFICIE PARCELA VINCULADA:	595,81 m2	--	--	--	--
ESTRUCTURA:	Muros de carga y entramados de madera	--	--	--	--
FACHADA:	Sillares y recercado en huecos	--	--	--	--
CUBIERTA:	Teja cerámica curva	--	--	--	--
ALTERACIONES:	Añadidos y anexo en patio	--	--	--	--
OBSERVACIONES:	Edificio de interés arquitectónico utilizado como hotel. Actualmente en desuso	--	--	--	--
OTRAS CONDICIONES				<p>* EDIFICABILIDAD MÁXIMA QUE PUEDE INCREMENTAR LA U.ED: --</p>	
<p>Podrá redistribuirse para darle un nuevo uso.</p> <p>Se mantendrá el acceso principal por la puerta que hay bajo el balcón barroco.</p> <p>Se mantendrá los ejes de huecos existentes y si se abren huecos nuevos estos mantendrán la misma composición de eje vertical en fachada, con la misma anchura que los existentes de planta 1ª y 2ª. Se mantendrán los dos accesos de calle Bebedero. Toda actuación en fachadas se remite a Estudio de detalle.</p> <p>La cubierta mantendrá las 3 aguas existentes con una pendiente entre 32 y el 44%.</p> <p>Ver ficha 36 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos tramitado conjuntamente con el PGOU</p>				<p>12 FEB 2018</p>	

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico del Ciego y recoge las condiciones establecidas en el expediente de El Ciego de El Ciego y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava adoptada el 12 de febrero de 2018, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente del PERICH de El Ciego



PERICH DE EL CIEGO  
DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA  
PROBABACIÓN DEFINITIVA  
Ido. Acusado Interventor Martínez

1.2. ESTADO MODIFICADO (página 2 de la ficha)

188

REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA EN CASCO HISTÓRICO. EL CIEGO. ALAVA

ESTADO ACTUAL					INTERVENCIONES	
ANTIGÜEDAD :	Siglo XVIII				EDIFICIO CATALOGADO:	SI
	SUPERFICIES CONSTRUIDAS				CLASE 2. EDIFICACIONES PROTEGIDAS A NIVEL LOCAL-MUNICIPAL POR EL CATÁLOGO	
	Edif.1	SUBP. A	Edif.2 SUBP. C	Edif.1	Edif.2	USO
P. SOTANO:	--	--	--	--	--	--
P. BAJA:	386,94 m2	105,63 m2	HOTEL	HOTEL	ALMACEN	
P. PRIMERA:	352,77 m2	--	HOTEL	HOTEL	--	
P. SEGUNDA:	353,85 m2	--	HOTEL	HOTEL	--	
P. BAJOCUBIERTA:	351,15 m2	--	TRASTERO	TRASTERO	--	
Nº DE VIVIENDAS:	--				INTERVENCION CONSTRUCTIVA: (Art. 2.1.6)	NIVELES: 1: 48/8/9 2: -- 3: 1,3,4 4: 3,4,11,12
SUPERFICIE PARCELA VINCULADA:	591,47 m2				ELEMENTOS A CONSERVAR:	Fachadas del edificio principal
ESTRUCTURA:	Muros de carga y entramados de madera				ELEMENTOS A SUPRIMIR:	Añadido y anexo del patio.
FACHADA:	Sillares y recercado en huecos				ORDENANZA PARTICULAR:	
CUBIERTA:	Teja cerámica curva				TIPO DE EDIFICIO:	Vivienda/equipamiento
ALTERACIONES:	Añadidos y anexo en patio				ALINEACIONES:	s/ plano
OBSERVACIONES:	Edificio de interés arquitectónico utilizado como hotel. Actualmente en desuso				PROFUNDIDAD EDIFICABLE:	s/ plano
					Nº PLANTAS:	s/ plano
					ALTURA LIBRE:	s/normativa
					ALTURA REGULADORA:	s/ plano
					ACABADOS:	Actual
					EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA S/RASANTE:	1.438,71 m2
					EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA S/RASANTE:	1.550,34 m2
					DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD:	111,63 m2
					* EDIFICABILIDAD MAXIMA QUE PUEDE INCREMENTAR LA U.ED: --	
					OTRAS CONDICIONES	
Podrá redistribuirse para darle un nuevo uso.						
Se mantendrá el acceso principal por la puerta que hay bajo el balcón barroco.						
Se mantendrá los ejes de huecos existentes y si se abren huecos nuevos estos mantendrán la misma composición de eje vertical en fachada, con la misma anchura que los existentes de planta 1ª y 2ª. Sala						
La composición de huecos en el friso sobre la línea de cornisa será libre, manteniendo una relación con el resto de huecos de fachada. Se mantendrán los dos accesos de calle Bebedero.						
La cubierta mantendrá las 3 aguas existentes con una pendiente entre 32 y el 44%, en las tres fachadas principales, acomodando los faldones del saliente trasero de modo que la línea de alero se mantenga continua en todo su perímetro.						
Ver ficha 36 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos tramitado conjuntamente con el PGOU						



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico del Ciego y recoge las condiciones establecidas en el expediente del PERICH de El Ciego  
El Ciego a 10 de Mayo de 2018. El Secretario – Interventor

Fdo.: Armada-Bianco Martínez

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL  
CASCO HISTÓRICO DE ELCIEGO RELATIVA A LA MANZANA-14 UNIDAD EDIFICATORIA-13.

---

## DOCUMENTO C: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



## **D.1. INTRODUCCIÓN.**

De acuerdo al artículo 62.1.f de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y al artículo 31.1.e del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la referida Ley 2/2006, el contenido del planeamiento municipal y de cualquier modificación puntual del mismo debe contener el estudio de viabilidad económico-financiera.

Asimismo, el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, recoge que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Este tipo de estudio debe entenderse como una aproximación a las inversiones que deben desarrollar administraciones y propietarios privados con el fin de propiciar el suficiente grado de coordinación, proporcionalidad y capacidad de crecimiento sostenible tanto en materia de actividades privativas como de las infraestructuras y dotaciones que las deben complementar. De lo que se trata fundamentalmente es de complementar las propuestas de ordenación, con el análisis y justificación de las cuestiones relacionadas con sus aspectos económicos y las previsiones que se estiman necesarias. De la misma manera se ha de determinar en la medida que la aproximación lo permite, las responsabilidades que tendrían los distintos organismos públicos y agentes privados en el desarrollo y ejecución de los desarrollos planteados.

## **D.2. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.**

El artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, recoge que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En el apartado A.7.3 del Documento A de esta Modificación Puntual se ha indicado la carga dotacional que deberán asumir los propietarios de la parcela en cuestión, debiendo resolverse con anterioridad a la ejecución material y dar así cumplimiento a los artículos 25.2, 27.2 y 27.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

No hay cargas que deban ser asumidas por el Ayuntamiento por tratarse de una modificación de la normativa general sin conllevar ninguna actuación directa.

## **D.3. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

No se prevén costes a cargo de la Hacienda Pública Municipal derivados de la implantación y/o mantenimiento de las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios municipales, ya que la parcela y el propio edificio ya se encuentran conectados a todas las infraestructuras mencionadas. Sin embargo, si supondrá un impacto positivo para las arcas municipales reportando ingresos provenientes de diversos factores originados por la propia modificación puntual:

- La previsión de una mayor superficie construida en la parcela objeto redundará en un incremento en la recaudación por el Impuesto de Bienes Inmuebles.
- La monetización de la edificabilidad cedida y las cargas dotacionales derivadas de la presente modificación puntual, suponen un ingreso considerable para las arcas municipales.
- Esta modificación es la condición previa y necesaria para desarrollar una propuesta de intervención rehabilitadora en el inmueble, requiriendo el pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

## **D.4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

La implementación de la presente Modificación Puntual dependerá de la eventual intervención constructiva, la cual se desarrollará mediante el pertinente proyecto de ejecución.



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL  
CASCO HISTÓRICO DE ELCIEGO RELATIVA A LA MANZANA-14 UNIDAD EDIFICATORIA-13.

---

## DOCUMENTO D: EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

## **D.1. INTRODUCCIÓN**

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica se encuentra recogida en la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas.

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) comprende un estudio elaborado a instancia del promotor que, siendo parte integrante de la Modificación Puntual del PERICH, identifica, describe y evalúa los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de su aplicación, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan.

Considerando el ámbito de actuación y la entidad de la Modificación Puntual, acorde a lo recogido en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, ésta será objeto de una Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAES) que se llevará a cabo mediante la redacción de un DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. Este documento se adjunta en el anexo I de la presente modificación puntual.

El procedimiento de la EAES constará de la siguiente tramitación:

- Solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por parte del promotor al órgano ambiental.
- Consulta a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, que deberán pronunciarse en el plazo máximo de 45 días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe, por parte del órgano ambiental.
- Informe Ambiental Estratégico a formular por el órgano ambiental, con un plazo de 4 meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.

## **D.2. MOTIVACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**

Considerando el ámbito de actuación y la entidad de la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, atendiendo a lo recogido en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se ha considerado el procedimiento y tramitación de una

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada motivado por:

- Constituye una modificación puntual del PERICH cuyo ámbito es de reducida extensión.
- Constituye una modificación puntual del PERICH que no afecta a espacios Red Natura 2000.
- Constituye un marco urbanístico para la autorización en el futuro de proyectos que no se prevé estén recogidos dentro de los legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental.

## **D.3. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

Además de las medidas previstas en el DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO elaborado por el promotor, el documento deberá recoger las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico emitido por el Servicio de Sostenibilidad Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL  
CASCO HISTÓRICO DE ELCIEGO RELATIVA A LA MANZANA-14 UNIDAD EDIFICATORIA-13.

---

## DOCUMENTO E: INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

## **E.1. INTRODUCCIÓN.**

Mediante Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno «por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres», conforme a lo referido en la Disposición Final Octava de la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.

En estas Directrices se indican, por una parte, las pautas a seguir para la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, y, por otro, recogen la exclusión de la realización de la evaluación de aquellos proyectos normativos que carecen de relevancia desde el punto de vista de género.

A este respecto, el arquitecto redactor del presente documento considera que la Modificación Puntual del PERICH propuesta no es relevante desde el punto de vista del género, ya que su incidencia en la situación de mujeres y hombres del municipio de Elciego es mínima o nula. De este modo y conforme a la Directriz Primera de la Resolución 40/2012 este documento queda eximido de la redacción del Informe de Impacto en Función de Género, sustituyéndolo por un INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO según modelo del Anexo II de la misma Resolución, el cual se incorpora a continuación:

## **E.2. INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO**

### **A. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO**

#### **A.1. Denominación del documento:**

Modificación puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Elciego relativa a la Unidad Edificatoria 13 de la manzana 14.

#### **A.2. Promotor:**

BODEGAS AURUM SL, con CIF. B01380385 y domicilio fiscal en calle Rehoyos S/N, CP 01340, Elciego (Álava),

#### **A.3. Otras normas relacionadas con este documento:**

Desde el punto de vista de la Normativa estatal, hay que reseñar que la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, en su Disposición Final Tercera viene a modificar la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, y, entre otras cuestiones, da nueva redacción al art. 26 de la Ley, señalando en su epígrafe 3-f la necesidad de analizar y valorar los resultados que se puedan seguir de la aprobación de cada norma desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

Sin perjuicio de que la citada Ley es de ámbito exclusivamente estatal, y, por tanto, no resultaría aplicable al proceso de tramitación de la disposición que nos ocupa, en todo caso, entrando en el análisis y valoración de los resultados que pueda producir la aprobación de esta modificación del PERICH desde el punto de vista del impacto de género, hay que concluir que el citado impacto es nulo, pues, dado el alcance y contenido de este documento, es irrelevante desde la óptica de la desigualdad entre hombres y mujeres y de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato.

#### **A.4. Objetivos generales del documento:**

El objeto del presente documento es la modificación puntual de ciertos parámetros regulatorios de la Unidad Edificatoria 13 de la manzana 14 recogidos en la pertinente ficha del Catálogo del PERICH de Elciego, aprobado definitivamente mediante Orden Foral 45/2018.

## B. JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO

### A.1. Motivos por los que se considera que el documento carece de relevancia desde el punto de vista de género:

La propuesta de modificación no implica una actuación de urbanización. No se crean nuevos barrios, equipamientos, viales, que deban analizarse desde el punto de vista del impacto de género, y en particular desde el objetivo de perseguir la igualdad entre mujeres y hombres y posibilitar el acceso de aquellas a los servicios y equipamientos en igualdad de condiciones. Las afectaciones de la presente propuesta se limitan al ámbito interior de la parcela y a las construcciones ubicadas en ella.

Por tanto, la propuesta no afecta ni de forma directa ni de forma indirecta a hombres y mujeres desde el punto de vista de la igualdad, ni incide en el acceso a los recursos por parte de estas últimas (becas, puestos de trabajo, composición de comisiones, etc.), por lo que carece de impacto en función del género.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL  
CASCO HISTÓRICO DE ELCIEGO RELATIVA A LA MANZANA-14 UNIDAD EDIFICATORIA-13.

---

## DOCUMENTO F: INFORME DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO

## F.1. INTRODUCCIÓN.

La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi pretende especialmente salvaguardar y garantizar el pleno ejercicio de la autonomía local por parte de los ayuntamientos vascos y del resto de entidades locales, así como dotar de un conjunto de competencias que le aseguren el ejercicio de un poder político propio y hagan viable una prestación de servicios de calidad a la ciudadanía. Esta Ley viene desarrollada por el Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, y su modificación posterior recogida en el Decreto 41/2022, de 5 de abril.

Esta Ley en su artículo 7 referido a las “Competencias de las entidades locales y de los municipios respecto al uso del euskera”, en su apartado 7, expone:

*“En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes”.*

A este respecto, el arquitecto redactor del presente documento considera que la Modificación Puntual del PERICH propuesta no provoca una alteración de la situación sociolingüística del municipio, tratándose de una actuación neutra desde la perspectiva del proceso de normalización sociolingüística del euskera.

Esta Ley viene desarrollada por el Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, y su modificación posterior recogida en el Decreto 41/2022, de 5 de abril.

## F.2. INFORME JUSTIFICATIVO DE LA NO NECESIDAD DE ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO DE IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO.

En lo referido a la materia que ocupa la ordenación urbanística municipal, se entiende que lo requerido en el apartado anterior tiene su razón de ser en aquellos planes urbanísticos cuya formulación tenga la entidad suficiente para programar, regular e incidir sobre flujos de crecimiento, ocupación u otros que supongan cambios sustanciales en la población local.

A continuación, se expone la incidencia de la presente propuesta de modificación a este respecto:

Se trata de un ajuste puntual de un parámetro urbanístico específico para un único edificio (leve variación de volumetría y altura de alero) por lo que en ningún caso existirá incidencia en la variación de población actual, ni en el número de visitantes, ni en otros aspectos sociolingüísticos del municipio (artículo 53 Decreto 179/2019).

Sin embargo, se podría hacer una estimación del impacto por un eventual incremento de la población en el caso más desfavorable acorde a los nuevos parámetros del edificio, de carácter residencial. Esta actuación, junto con el correspondiente proyecto, habilitaría un máximo de 12 apartamentos en la totalidad del edificio. Teniendo en cuenta que el tamaño medio de una familia en Araba/Álava es de 2,31 (dato del INE 2024), y suponiendo que las viviendas se ocupasen por foráneos en su totalidad, supondría un incremento poblacional de 28 personas, representando en torno a un 2,8% de la población de Elciego.

Teniendo en cuenta esta hipotética e insignificante variación de la población estimada, y ante el desconocimiento de su eventual procedencia, consideramos que la afectación en relación a la proporción de euskaldunes o personas que utilizan el euskera en la localidad de Elciego será prácticamente nula.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL  
CASCO HISTÓRICO DE ELCIEGO RELATIVA A LA MANZANA-14 UNIDAD EDIFICATORIA-13.

---

## DOCUMENTO G: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



**G.1. PLANOS.**

ÍNDICE

PLANO	DESCRIPCIÓN	FORMATO	ESCALA
00	LOCALIZACIÓN – ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	A3	1/2500
3.v	USOS DE LA EDIFICACIÓN Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (VIGENTE)	891x840	1/500
3.m	USOS DE LA EDIFICACIÓN Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (MODIFICADO)	891x840	1/500
5.v	ALINEACIONES · EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN (VIGENTE)	891x840	1/500
5.m	ALINEACIONES · EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN (MODIFICADO)	891x840	1/500

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL  
CASCO HISTÓRICO DE ELCIEGO RELATIVA A LA MANZANA-14 UNIDAD EDIFICATORIA-13.

---

## DOCUMENTO H: RESUMEN EJECUTIVO

Según el “Artículo 32. Documentación mínima para el trámite de información pública” del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:

*En los procedimientos de aprobación o alteración de planes y demás instrumentos de ordenación urbanística, además de la documentación comprensiva de dichos planes e instrumentos, deberá ser expuesta al público un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración. Se incluirán planos o instrumentos de información gráfica que permitan comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de su ejecución y la duración de dicha suspensión.*

En la misma línea el “Artículo 25. Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística” del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su punto 3 expresa:

*3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación urbanística o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

En base a dichos artículos se redacta el Resumen Ejecutivo de la Modificación del Plan Especial de Rehabilitación Integrada de Elciego relativa a la Unidad Edificatoria 13 de la manzana 14.

## **H.1. DELIMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

El ámbito de afectación de la propuesta de modificación puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Elciego se circunscribe a la Unidad Edificatoria 13 de la Manzana 14 (M.14-UE.13), correspondiente a la parcela catastral nº 295 del polígono 12

La parcela cuenta con una superficie de 591,47 m<sup>2</sup> y una edificabilidad consolidada sobre rasante de 1.438,71 m<sup>2</sup>, catalogada como suelo urbano residencial.

Está ocupada parcialmente por un edificio histórico destinado a uso hotelero (en desuso) en la totalidad de sus plantas, excepto la planta bajocubierta que se reconoce como trastero y la planta baja que comparte parcialmente el uso de almacén, según recoge la propia ficha del PERICH.

## **H.2. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

El alcance de la modificación puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Elciego en lo relativo a la unidad edificatoria 13 de la manzana 14, queda acotado por las limitaciones que le otorga el planeamiento por su condición de inmueble catalogado a nivel municipal. No obstante, se propone reconfigurar ciertos parámetros edificatorios para adecuar el edificio a las exigencias actuales, respetando y preservando su imagen e identidad.

Para ello, se propone la rectificación de los siguientes aspectos regulatorios recogidos tanto en la ficha del catálogo como en los planos que desarrollan la normativa en cuestión:

- Corrección de las superficies construidas en su estado actual indicadas en la ficha del PERICH. La detección de esta discordancia entre éstas y las superficies construidas reales hace que se produzca una distorsión en el parámetro de edificabilidad de la parcela.

- Ajuste en la altura reguladora del edificio y en la definición física de la cubierta y su alero, que armonice la imagen entre las fachadas a calle y la fachada a patio. Con ello, se busca generar una continuidad del alero en todo su perímetro, incluido en su extensión sur, y depurar aquellos elementos degradantes, sin afectar o modificar la actual línea de cornisa del edificio, ejecutada en piedra.
- Reordenación de la superficie edificable en el patio indicada como “usos autorizados” en planta baja, manteniendo en todo momento la superficie y edificabilidad otorgada por el Plan Especial para esta zona. Se realizarán los ajustes necesarios en el muro de cierre de parcela para cumplir con el parámetro de altura de la normativa, así como un tratamiento estético adecuado que mejore su integración en el paisaje urbano.

Acorde a esta propuesta, las superficies y parámetros resultantes de la nueva ordenación son las siguientes:

	ACTUAL		CORREGIDA		MODIFICADA	
SUPERFICIES CONSTRUIDAS	Edif.1 SUBP.A	Edif.2 SUBP.C	Edif.1 SUBP.A	Edif.2 SUBP.C	Edif.1 SUBP.A	Edif.2 SUBP.C
P. SÓTANO	--	--	--	--	--	--
P. BAJA	391,92 m2	105 m2	386,94 m2	105,63 m2	386,94 m2	105,63 m2
P. PRIMERA	285,65 m2	--	352,77 m2	--	352,77 m2	--
P. SEGUNDA	285,65 m2	--	353,85 m2	--	353,85 m2	--
P. BAJOCUBIERTA	285,65 m2	--	239,52 m2	--	351,15 m2	--
SUPERFICIE PARCELA VINCULADA:	595,81 m2		591,47 m2		591,47 m2	
EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA S/ RASANTE	1.353,86 m2		1.438,71 m2		1.438,71 m2	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA S/ RASANTE:	1.353,86 m2		1.438,71 m2		1.550,34 m2	
DIF. DE EDIFICABILIDAD:	-		-		111,63 m2	
PARÁMETROS EDIFICATORIOS						
ALTURA REGULATORIA						
- Edificio principal	existente +0,50 m.				existente +1,30 m.	
- Edificio patio	3,00 m.		-		3,00 m.	

Derivado del segundo punto se producirá una variación del volumen del edificio que, además de plasmarlo tanto en el PERICH como en la ficha del catálogo del PGOU, generará una plusvalía de la que deberá participar la comunidad mediante actuación de dotación por incremento de edificabilidad. Estas cesiones recogidas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (modificada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015) deberán ser sustituidas por el abono en metálico de su valor, dado que la edificabilidad cedida no da lugar a derecho al pleno dominio de ningún solar o parcela edificable por la Administración Local.

### H.3. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN CON MOTIVO DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

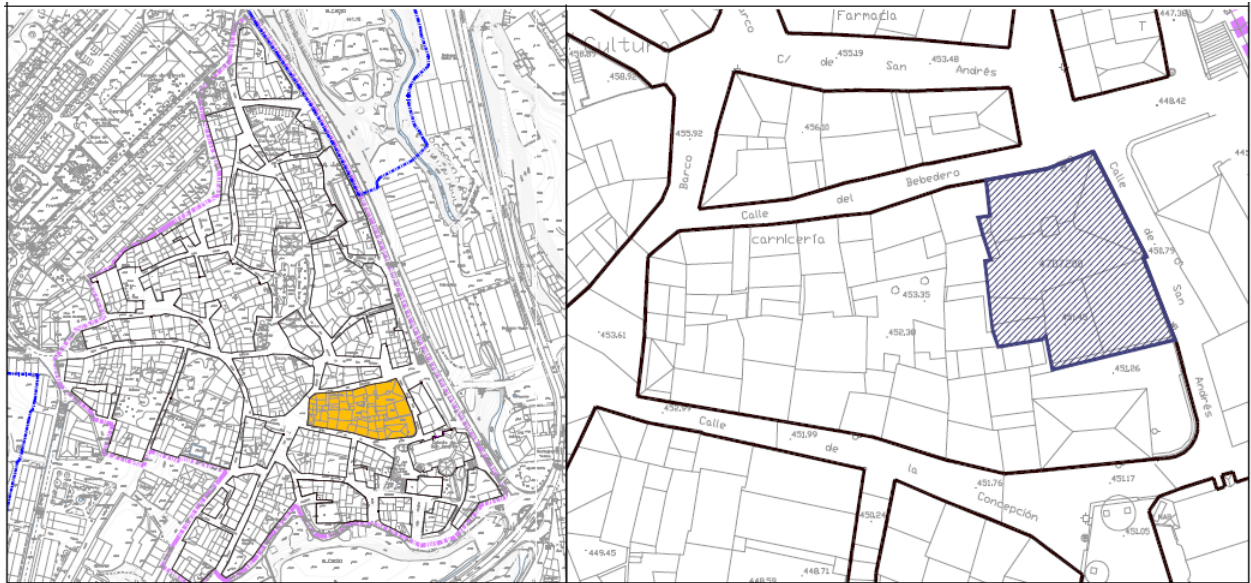
Tal como se prevé en el segundo apartado del artículo 85 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, las administraciones competentes para la aprobación inicial de los planes urbanísticos podrán acordar la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para ámbitos o usos determinados, desde la adopción del acuerdo de formulación del avance y hasta el acuerdo de aprobación inicial.

La aprobación inicial de la modificación puntual supondrá la suspensión, por el plazo máximo de un año, de la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades, en el ámbito indicado de la modificación, excepto en los casos en que se cumplan las determinaciones tanto del planeamiento vigente como del modificado.

La suspensión de licencias alcanza y afecta exclusivamente a la parcela objeto de la presente modificación puntual.

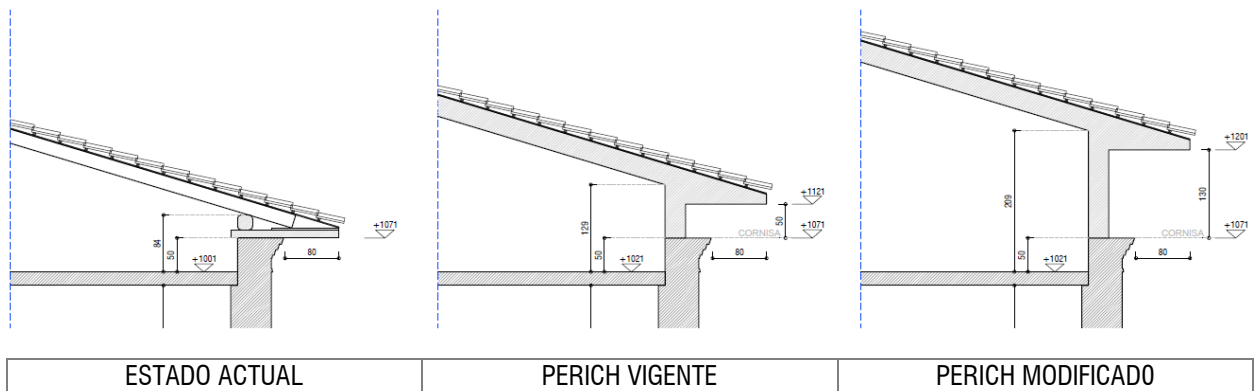
#### H.4. PLANO DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Se adjunta a continuación plano del suelo afectado por la presente modificación puntual de planeamiento (PERICH).

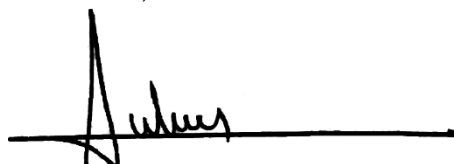


Plano de ubicación de la Manzana 14 y localización de la Unidad Edificatoria 13 extraído del PERI del Casco Histórico vigente.

A continuación, se presenta el detalle del encuentro entre cubierta y fachada (sección) como punto significativo para comprender la composición de altura reguladora máxima de alero en su estado actual, según planeamiento vigente y según planeamiento modificado. La siguiente secuencia nos permite comparar el estado actual y la imagen futura prevista por dicha ordenación:



En Vitoria-Gasteiz, a 1 de marzo de 2024.



Andrés Córdoba de Samaniego García  
– Arquitecto –

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL  
CASCO HISTÓRICO DE ELCIEGO RELATIVA A LA MANZANA-14 UNIDAD EDIFICATORIA-13.

---

## ANEXO I. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO