

REVISION DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION INTEGRADA EN CASCO HISTORICO
/ Ziekoko Herrigune Historikoa Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren Berrikusketa
APROBACIÓN INICIAL/ HASIERAKO ONESPENA

ELCIEGO / ZIEKO
ÁLAVA / ARABA

MEMORIA
DESCRIPTIVA-JUSTIFICATIVA
ORDENACION PROPUESTA

ABRIL/APIRILA
2014



RABANAQUE Y ASOCIADOS S.L.P.
URBANISMO Y ARQUITECTURA

INDICE

1. CONSIDERACIONES GENERALES	5
1.1. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN	7
1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE: PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION EN CASCO HISTORICO. ELCIEGO.....	8
2. ELEMENTOS QUE COMPONEN EL AREA DE ACTUACION.....	9
3. AMBITO DEL P.E.R.I.	10
4. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.....	12
5. CAMBIOS Y ESTADO DE LAS EDIFICACIONES EN EL PLAN ESPECIAL EN LOS ULTIMOS 13 AÑOS.	
PROPIUESTA DE ORDENACION PORMENORIZADA EN CADA MANZANA.....	13
6. ORDENACION DE LAS EDIFICACIONES	86
7. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.....	87
7.1. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO	88
7.2. PROPIUESTA DE ORDENACIÓN	88
8. CREACION DE NUEVOS ESPACIOS A PARTIR DEL DESARROLLO DE LA REVISIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	89
8.1. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO	90
9. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS.....	91
9.1. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO	92
9.2. PROPIUESTA DE ORDENACION	92

1. CONSIDERACIONES GENERALES

Es objeto del presente documento la revisión del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Elciego, a partir de ahora PERICH, en el contexto de la nueva redacción del PGOU integrando y coordinando toda la normativa urbanística municipal de Elciego, así como adaptándola al nuevo contexto legal y normativo. También se revisarán y subsanarán aquellas lagunas o desajustes que se hayan podido detectar en el documento vigente y se programarán las actuaciones a realizar dentro del ámbito de estudio.

El objetivo fundamental es conseguir la restauración, protección, conservación y la mejora del tejido urbano existente, y proponer las actuaciones suficientes para lograr la mejora de las condiciones de vida de sus habitantes, tanto dentro de sus viviendas, como en lo relativo a la cantidad y calidad de las dotaciones de espacios libres, trama urbana y equipamientos.

Por lo tanto, los objetivos se agrupan en dos grandes apartados:

- Mejora del Patrimonio Edificado
 - * Mejora de las condiciones de habitabilidad, estructural y constructiva de los edificios.
- Mejora del Patrimonio Urbanizado
 - * Mejora del tejido urbano de los espacios libres y las dotaciones.

La relación de los elementos que deben ser objeto de protección que establece este PERICH, constituye el "Catálogo del Patrimonio Urbanístico Construido", conforme a la acepción del término establecida en el artículo 76 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV.

Art.76: Catálogos. Documentación. 1.- los catálogos inventarían e identifican los bienes naturales o artificiales objeto de protección por la ordenación urbanística, recogiendo sus características, precisando, en su caso, la categoría o calificación que les corresponde, de acuerdo con la legislación aplicable, y especificando el plan que contiene las determinaciones reguladoras de su protección. 2.- Sin perjuicio de su independencia, los catálogos, pueden tramitarse y aprobarse simultáneamente con el plan general. 3.- El contenido de los catálogos se formalizará como registro administrativo accesible, incluso por medios telemáticos, con información suficiente sobre la situación, características y régimen de protección de los bienes incluidos.

Asimismo, se adecua el Plan Especial (PERI) a las disposiciones siguientes:

Plan General de Ordenación Urbana de Elciego. (En redacción actualmente)

Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV

Ley 7/1990 de 3 de julio, de patrimonio Cultural Vasco LPCV. (BOPV, 16/08/1990)

Ley 16/1985 de 25 junio, del Patrimonio Histórico Español LPHE (art.20 y 21)

Estatuto de Autonomía del País Vasco. **Ley Orgánica 3/1979, de 18 de diciembre**. Artículos 10 y 21. (BOE, 22/12/1979)

Decreto Legislativo 2/2007, de 6 noviembre. Aprobación del Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Euskadi

Proyecto de Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, y su corrección de errores publicada en el BOPV de 7 de abril de 2003

ORDEN de 29 de diciembre de 2006 (BOPV N 18/2007) del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

ORDEN de 8 de marzo de 2007 (BOPV N 86/2007) del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se corrigen errores de la orden de 29 de diciembre de 2006 sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

Orden de 23 de noviembre de 2011 (BOPV N 226/2011) del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes de modificación de la orden sobre medidas financieras para rehabilitación de vivienda.

Decreto 342/1999, de 5 de octubre, del Registro de Bienes Culturales Calificados y del Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco.

Decreto 306/1998, 10 de noviembre, sobre la declaración de estado ruinoso de los bienes culturales calificados y de los inventariados y actuaciones previas y posteriores a la resolución sobre el derribo de los mismos.

Decreto 204/1998, de 28 de julio, por el que se establecen las normas reguladoras de la reserva de una partida del presupuesto de las obras públicas de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de sus Territorios Históricos al objeto de su inversión en la defensa, enriquecimiento, protección, difusión y fomento del Patrimonio Cultural Vasco. (BOPV, 20/08/1998)

Decreto 234/1996 de 8 de octubre, por el que se establece el régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica. (BOPV, 23/10/1996)

A este respecto el Plan Especial se enmarca en el artículo 72 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV, con la denominación de Plan Especial de Protección y Conservación que tiene por objeto "completar la ordenación establecida por los planes generales mediante normas de protección de elementos naturales y/o artificiales objeto de sus determinaciones". Puede establecer otras normas de protección adicional no contempladas en el plan general e incluye el régimen de protección de los bienes culturales calificados e inventariados como tales, de acuerdo con sus correspondientes expedientes de incoación y declaración, y desarrolla dicho régimen de protección de acuerdo con sus objetivos. Contiene las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada y los documentos adecuados a los objetivos perseguidos por el mismo.

El ámbito de esta Revisión del Plan Especial está determinada en la información gráfica, planos a escala 1:500, y no se modifica respecto al definido en el Plan Especial vigente, aprobado el 15 de junio de 1999.

Así mismo, el Ayuntamiento de Elciego se encuentra incorporado a la Sociedad Anónima de Gestión de los Centros Históricos de Álava (ARABARRI).

1.1. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN

Se contemplan las siguientes fases:

- **Revisión del Plan Especial de Rehabilitación Integrada en Casco Histórico. Avance**
- **Exposición pública** por período de un mes, durante el que se podrán presentar alegaciones.
- **Revisión del Plan Especial de Rehabilitación Integrada en Casco Histórico. Aprobación inicial.**
- **Someterlo a informe del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco**, que será emitido en un plazo no superior a un mes, transcurrido el cual se podrá proseguir el trámite. El informe del Departamento de Cultura tendrá carácter vinculante en relación con el régimen de protección establecido en las resoluciones de incoación o calificación definitiva de los inmuebles de interés cultural.
- **Exposición pública** por período de un mes, durante el que se podrán presentar alegaciones. **Notificación de la aprobación inicial** para su conocimiento e informe a las juntas administrativas territorialmente afectadas, con remisión de una copia completa del expediente administrativo y técnico del plan en la parte del mismo que les afecte, para la emisión de informe en el plazo de veinte días, transcurrido el cual sin contestación o resolución se podrá proseguir el trámite. La omisión del requerimiento de este informe concejil será causa suficiente para la suspensión de la aprobación definitiva. **Publicación del acuerdo de aprobación inicial** en el boletín oficial del territorio histórico al que pertenezca el municipio y en el diario o diarios de mayor tirada en el territorio, por el plazo mínimo de veinte días a partir de la última publicación.
- **Documento del Plan Especial. Aprobación provisional.** A la vista de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, el ayuntamiento adoptará la aprobación provisional o definitiva con las modificaciones que procedieran. Si las modificaciones fuesen sustanciales, se redactará un nuevo texto refundido del plan, que volverá a ser aprobado inicialmente y se abrirá un nuevo periodo de información pública. El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional o definitiva, según corresponda, no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial.
- **Remisión completa del contenido del acuerdo de aprobación provisional**, a las juntas administrativas del municipio
- **Remisión a la Diputación Foral de Álava, para aprobación definitiva en el plazo no superior a diez días desde su adopción.** La diputación foral podrá delegar la aprobación definitiva de los planes parciales en los ayuntamientos de municipios de población igual o inferior a 3.000 habitantes o en entidades públicas supra-municipales de las que sean miembros, siempre que dispongan de servicios técnicos suficientes para tal cometido y acepten la delegación en un plazo no superior a dos meses desde la entrada del expediente en el registro del órgano foral correspondiente.

- La Diputación publicará el acuerdo de aprobación definitiva íntegro, junto con sus normas urbanísticas y la documentación exigible según la LSU, en el "Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava". Asimismo, publicará el acuerdo de aprobación definitiva en los diarios de mayor difusión en el Territorio Histórico de Álava.
- El Plan Especial entrará en vigor con la publicación de su aprobación definitiva.

1.2. PLANEAMIENTO VIGENTE: PLAN ESPECIAL DE REHABILITACION EN CASCO HISTORICO. ELCIEGO

El Plan Especial de Rehabilitación en Casco Histórico de Elciego fue aprobado definitivamente por Orden Foral 407/1999, de 15 de junio (BOTHÁ nº 79 de 12.07.99) y se encuentra vigente. Fue respetado sin modificaciones por las NN.SS. de 2003.

La declaración del Casco Histórico del Elciego como área de Rehabilitación Integrada se produjo por Orden de 17 de enero de 2000, del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente.

Por tanto, el PERI están en vigor desde hace trece años. A lo largo de este tiempo, se han presentado cuatro modificaciones puntuales. Estas son:

- En 2007, se aprueba definitivamente una modificación relativa a la Unidad Edificatoria 09, de la manzana 16, que modifica la alineación interior y la intervención de rehabilitación.
- En 2007 se aprueba definitivamente una modificación relativa a la Unidad Edificatoria 2A de la manzana 17, que define nuevos parámetros edificatorios para la parcela, pasando de una altura de planta baja a PB+2.
- En 2008, se aprueba definitivamente una modificación relativa a la Unidad Edificatoria 09, de la manzana 09 (en la Calle Hospital), que define nuevos parámetros edificatorios para la parcela.
- En 2009, se aprueba definitivamente una modificación relativa a la Unidad Edificatoria 13, de la manzana 14, que cambia la forma de intervención rehabilitadora de las edificaciones de "categoría A" a "categoría B".

Estas modificaciones se han estudiado para esta revisión y se ha incorporado en la normativa lo que procedía.

2. ELEMENTOS QUE COMPONEN EL AREA DE ACTUACION

Se ha seguido el mismo criterio que en el Plan Especial vigente, haciendo un estudio independiente de cada uno de los elementos urbanísticos que componen el área de actuación, y que son los siguientes:

1. Organización de la edificación:

- a) Tipología de manzana
- b) Clasificación de las edificaciones
- c) Elementos singulares
- d) Nuevas edificaciones

2. Espacios libres:

- a) Pùblicos
- b) Privados
- c) De nueva creación

3. Valoración de la Urbanización y de los Espacios Urbanos:

a) Catalogación.

El PERICH establece la siguiente clasificación de las unidades edificatorias:

- CLASE 1. EDIFICACIONES CALIFICADAS COMO MONUMENTOS O PROPUESTOS PARA SU CALIFICACIÓN.
- CLASE 2. EDIFICACIONES PROTEGIDAS A NIVEL LOCAL- MUNICIPAL POR EL CATÁLOGO
- CLASE 3. EDIFICACIONES DE VALOR TIPOLOGICO
- CLASE 4. EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL
- CLASE 5. EDIFICACIONES INTEGRADAS
- CLASE 6. EDIFICACIONES MENORES
- CLASE 7. EDIFICACIONES CON ALTERACIONES INADECUADAS
- CLASE 8. EDIFICACIONES DE IMPACTO NEGATIVO
- CLASE 9. EDIFICACIONES NO ADAPTADAS POR CALIFICACION URBANISTICA
- CLASE 10. SOLARES

Respecto a los espacios libres se establecen tres categorías:

Categoría 1ª.- Espacios de Valor Histórico-Urbanístico Muy Relevante

Categoría 2ª.- Espacios de Valor Histórico-Urbanístico de Gran Interés

Categoría 3ª.- Espacios de Valor Urbanístico

b) Condiciones de Intervención.

Las formas de intervención rehabilitadora planteadas son cinco:

1.-Condiciones de conservación y recuperación

- 2.-Intervenciones de conservación
- 3.-Intervenciones de recuperación
- 4.- Intervenciones de sustitución
- 5.- Intervenciones de nueva planta

Respecto a los espacios libres se plantean tres formas de intervención:

- 1.- Tratamiento Restaurador
- 2.- Tratamiento Integrador
- 3.- Tratamiento Ambiental

4. Equipamientos Comunitarios

5. Adecuación y conservación de la edificación y espacios urbanos

Se distinguen cuatro niveles en las obras de rehabilitación a realizar:

- a) Nivel I.- 1. construcciones de nueva planta, 2. demolición , 3. restauración científica, 4. restauración conservadora (tipos a,b y c), 5. conservación y ornato, 6. consolidación, 7. reedificación, 8. reforma, 9. ampliación.
- b) Nivel II.- 1.demolición, 2.refuerzo, 3.reposición de nuevos elementos de cierre
- c) Nivel III.- 1.solidez y seguridad, 2.accesibilidad, 3.estanquidad, 4.instalaciones
- c) Nivel IV.- Definida en 12 tipos hace referencia a las condiciones mínimas de habitabilidad

En los espacios urbanos se distinguen las siguientes actuaciones:

- Restauración
- Reforma
- Reposición
- Nueva urbanización

6. Servicios Urbanos

3. AMBITO DEL P.E.R.I.

Podemos decir que **Elciego surgió como núcleo de población durante la Baja Edad Media**, como una de tantas aldeas de agricultores que cultivaban la campiña, bajo la protección militar de Laguardia.

Siguiendo el desarrollo de su trama urbana tenemos que **en el siglo XIV** las casas estarían alineadas a ambos lados de la calle de la Concepción. Con posterioridad se van extendiendo a lo largo de caminos. **En el siglo XVI consigue el estatus de villa, y jurisdicción propia, otorgadas por el rey Felipe II.** Según la tradición, el núcleo fundacional de la villa estuvo constituido en este siglo por treinta y tres casas, propiedad de otros tantos cofrades de San Andrés de Ribera. Las casas de la Cofradía se construyeron con arcos de medio punto de gran dovelaje, en cuya clave se colocaron escudetes con el aspa de San Andrés. Se conservan actualmente doce de ellas aunque muy transformadas.

También la calle Norte tiene su origen en el siglo XVI, conservando en la actualidad casas de distintas épocas, algunas de ellas son las de la Cofradía ya mencionada. Esta calle era el camino natural hacia la Sierra y se prolongaba hacia el Sur por la calle del Barco (en referencia al barco que cruzaba el río Ebro). Alrededor de estas calles se concentró progresivamente la población. A partir del XVI, la villa inicia un periodo de apogeo.

La iglesia parroquial fue la obra más importante iniciada en el siglo XVI. Como otras muchas de la comarca, ocupa una posición excéntrica, alejada de los lugares civiles principales, aunque con espacio urbano propio. Con su voluminosa presencia domina el casco histórico. Está dedicada a San Andrés y es uno de los templos renacentistas más importantes de la comarca. Está construida en la ubicación de la primera iglesia románica del siglo XII, de la que quedan algunos vestigios en el edificio actual.

En **el siglo XVII** comienzan a construirse palacios blasonados, casas palaciegas y una parte del patrimonio edificado del Centro Histórico. Surge en este siglo otros barrio fuera del Casco Histórico. La **época barroca** tuvo gran florecimiento. El espacio urbano más importante, la Plaza Mayor, es de esta época, en concreto del siglo XVIII. Se construye tangencial a la Calle Norte y se constituyó como el foco más importante de la vida de la villa. En ella se enfrentan, en sus extremos Sur y Norte, el Ayuntamiento y la Ermita de la Virgen de la Plaza, dos bellos ejemplos de arquitectura del XVIII. Los lados mayores están ocupados por casas del XVI al XVIII, con algunas sustituciones del XX. Las principales calles alrededor de la plaza discurren en curva, con trazado estrecho, generando perspectivas cerradas que se van abriendo en pequeñas plazoletas. No existe un esquema claro radial, concéntrico o bipolar. No se trata de una ciudad planificada, sino de crecimiento espontáneo, principalmente apoyado en caminos. Sobre el camino de Baños se va generando otra de las calles importantes de la villa, la denominada actualmente Capitán Gallarza, donde se instalan importantes casas palaciegas. La arquitectura en general responde más a las características de la arquitectura popular aunque cuenta con importantes y numerosos ejemplos de arquitectura culta.

El siglo XIX supone el afianzamiento económico de Elciego con la construcción de varios edificios de arquitectura doméstica. En **el siglo XX** hubo una cierta sustitución del caserío. La mezcla de edificios de distintas épocas se debería tanto a la reedificación sobre solares ya ocupados como al llenado de huecos en un sistema de crecimiento algo disperso. Con la aprobación del Plan Especial de Rehabilitación en Casco Histórico en el año 1999 y la declaración del Casco Histórico del Elciego como Área de Rehabilitación Integrada en el 2000, empieza un periodo de restauración y rehabilitación del Casco, provocando que en este siglo, con el auge de la economía en general, y del sector del vino en particular, se origine a partir de 2003 la rehabilitación y sustitución de edificios existentes y la regeneración de los espacios públicos.

Actualmente el Casco Histórico responde al modelo de las poblaciones tradicionales del continente europeo, compacta y compleja, eficiente y cohesionada socialmente. No ha sufrido los procesos que se han dado en otros núcleos similares, como la despoblación en beneficio de los barrios periféricos, la excesiva "terciarización" de los usos, o la "museización" de las zonas más singulares. Por otro lado, las actividades económicas instaladas en esta zona son perfectamente compatibles con el uso residencial.

La delimitación del Ámbito se mantiene igual que en el Plan Especial vigente. No ocurre lo mismo con las alineaciones, que se redefinen en algunas manzanas, como se especificará mas adelante.

Se revisa en profundidad las unidades edificatorias, comprobando los cambios existentes desde la aprobación del Plan Especial, ya sea porque ha variado el número de edificios existentes, debido en algunos casos a la desaparición del edificio y/o la unión de parcelas para dar lugar a uno nuevo, y en otros casos a la construcción en solares existentes, o porque varía el estado de algunas unidades edificatorias puesto que en estos trece años se han restaurado muchas de ellas. También se adapta a las modificaciones puntuales aprobadas y se corrigen algunos errores detectados en las fichas.

En resumen, el ámbito tiene las siguientes características:

- Superficie total delimitada: 66.443 m2. 6,64 hectáreas
- Nº total de unidades edificatorias contempladas en el PERI: 312
- Nº total de unidades edificatorias que existen en la actualidad: 310
 - U.E. en ESTADO BUENO: 173
 - U.E. en ESTADO REGULAR: 69
 - U.E. en ESTADO MALO: 38
 - U.E. en MUY MAL ESTADO: 17
 - Solares: 13

De acuerdo al resumen, dentro del límite Plan Especial, existen 17 unidades edificatorias en Muy Mal Estado, 38 unidades edificatorias en Estado Malo y 69 unidades edificatorias en Estado Regular, que podrán acogerse a ayudas a la rehabilitación, de manera que todos los propietarios podrán solicitarlas, bien a la Sociedad Gestora, bien a Gobierno Vasco.

De acuerdo a las disposiciones del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, la rehabilitación de dichos edificios deberá atenerse a lo dispuesto en los Anejos III "... Condiciones Generales que debe reunir una edificación para que se encuentre Adecuada Estructural y Constructivamente y Obras Conducentes a tal Estado" y IV "...Condiciones mínimas de Habitabilidad de las Viviendas y Obras Conducentes a tal Estado".

La realización de dichas obras podrá ser motivo de ayudas a la rehabilitación, de acuerdo a lo dispuesto en el decreto Decreto 317/2002, de 30 de diciembre.

4. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

Respecto a las tipologías edificatorias hay que decir que existe una gran variedad. Habría que considerar el impacto que suponen algunas tipologías edificatorias en el conjunto, como

pabellones, antiguos pajares, etc., no tanto por su uso como por su tratamiento estético, si bien van siendo adecuadas o sustituidas, poco a poco, por otras construcciones que se integran en el espacio, excepto en contados casos de construcciones que no tienen más de 30 años.

Es importante destacar también la topografía del lugar, que provoca tipologías edificatorias con sótano a una calle y que se convierte en planta baja, con acceso, desde otra.

La ocupación de las parcelas no es total en su mayoría, teniendo patio o huerto en la parte posterior o interior de la parcela, si bien algunos patios interiores se están construyendo en planta baja pasando a tipologías más de núcleo urbano.

Las manzanas del Casco Histórico son irregulares y no guardan relación entre ellas, puesto que dentro de cada una se producen situaciones diferentes, como la dimensión de la parcela, profundidad edificable, frente de fachada, etc.

5. CAMBIOS Y ESTADO DE LAS EDIFICACIONES EN EL PLAN ESPECIAL EN LOS ULTIMOS 13 AÑOS. PROPUESTA DE ORDENACION PORMENORIZADA EN CADA MANZANA.

Pasamos a estudiar el estado de cada una de las manzanas y los cambios de las unidades edificatorias a día de hoy:

MANZANA 1



Es una manzana tipo 3, manzana con fachada principal a calle y fachada posterior a otra calle de orden inferior. Muy influenciada por la diferencia de rasante de las calles, que se traduce en una diferencia de altura de una planta entre una y la otra. Consta de dos unidades edificatorias.

- La UE 1 es un solar, antiguo huerto. Tiene dos pequeñas edificaciones de planta baja, en mal estado.



- La UE2 es un edificio aislado que consta de dos viviendas unifamiliares, con parcela catastral común. Ambas viviendas han tenido obras de reforma de cubierta e interior en estos años. Tienen una altura de dos plantas y bajo cubierta hacia la carretera y una planta y bajo cubierta hacia la calle de acceso.

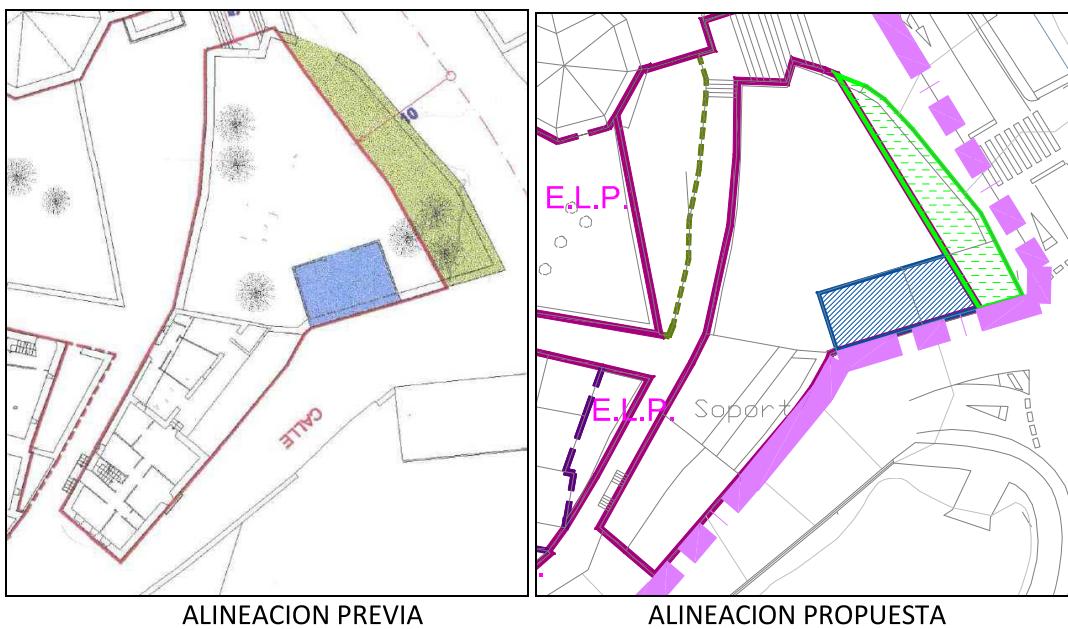


EN LA ACTUALIDAD

PROPIUESTA:

Se mantiene toda la manzana con una altura y bajo cubierta en la calle principal y de dos alturas y bajo cubierta en la fachada que da a la carretera, puesto que la diferencia de cota entre la calle principal y la carretera es de una planta. La altura de alero se especifica, en cada caso, en el plano de ordenación y/o en las fichas de las U.ED..

La alineación se modifica en la bajada a las huertas y en la escalera de subida existente en la fachada a la iglesia. Afecta únicamente a la UE1, dejando fuera de ordenación uno de los corrales en ruina existentes en el solar, que también estaba fuera de ordenación en el Plan Especial.



MANZANA 2

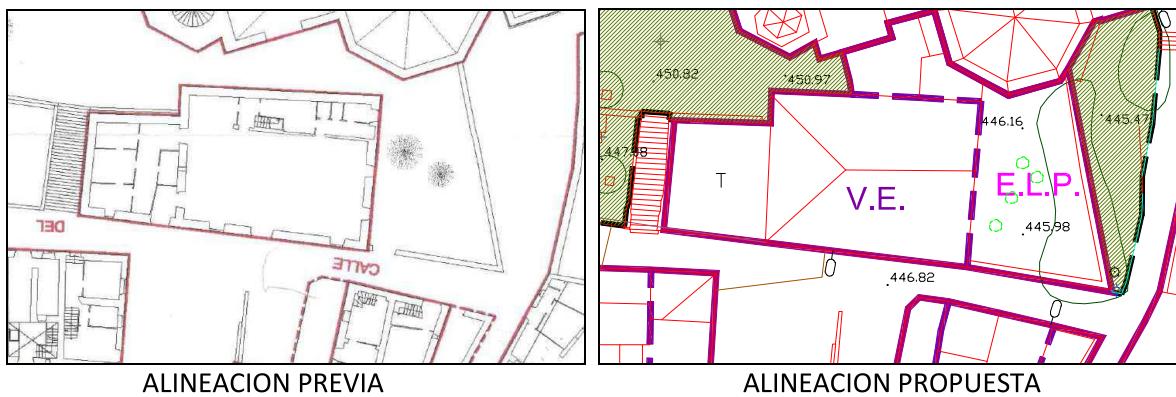


Es una manzana tipo 5, manzanas especiales formadas por un edificio aislado, y por tanto consta de una única unidad edificatoria.

- La UE nº 1 es un edificio antes con uso dotacional y actualmente sin uso. Es la antigua casa cural, de dos plantas, con acceso desde la plaza de la iglesia San Andrés en planta primera y acceso en planta baja por la calle Hospital. Se trata de un bien incluido en la base de datos del Centro de Patrimonio Cultural Vasco, propuesto para ser protegido a nivel local-municipal y que no tienen otra protección específica. Se ha incluido en el Catalogo de Bienes y Espacios Protegidos de Elciego con ficha individualizada nº 35, protegido con grado III. No ha sufrido modificaciones desde la aprobación del Plan Especial en 1999.

PROPUESTA:

La protección es según el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Elciego. La alineación cambia en la zona del patio, dejando este como espacio libre privado, ya que no se ha desarrollado como espacio público en la vigencia del Plan. Además, la diferencia de cota entre los dos espacios públicos propuestos hace que sea inviable la comunicación entre ellos dejando la iglesia de San Miguel sin edificios anexados. Se trata de un espacio muy residual por lo que se mantiene también como espacio libre privado sin posibilidad de construir en el.

**MANZANA 3**

Es una manzana tipo 3, manzana con fachada principal a calle y fachada posterior a otra calle de orden inferior, y consta de tres unidades edificatorias. Únicamente dos unidades edificatorias han sufrido modificaciones desde que se aprobó el Plan Especial. Son las siguientes:

- La UE1, situada en c/ Hospital nº 39, se ha reformado en el año 2013.



ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

- La UE nº 2, situada en c/ Hospital nº 37, ha rehabilitado las fachadas, cubierta y sótano, con proyecto y licencia del año 2006 y según los parámetros del PERI. El fin de obra es de 2007.

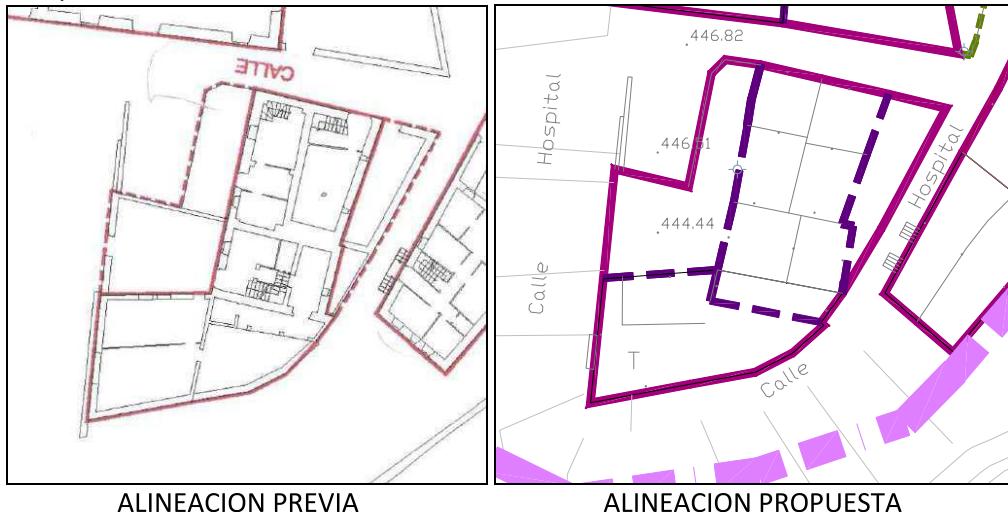


ANTES DE LAS OBRAS

EN LA ACTUALIDAD

PROPUESTA:

Se mantiene las determinaciones del Plan Especial respecto a alineación y los espacios libres privados. Se permiten tres plantas. La altura de alero se especifica, en cada caso, en el plano de ordenación y/o en las fichas de las U.E.D..

**MANZANA 4**

Es una manzana tipo 2, manzanas con patio posterior que tienen fachada principal a calle y patio posterior con acceso a otra calle. Consta de siete unidades edificatorias de las cuales han sufrido algún tipo de modificación las siguientes:

- La UE nº 1, situada en c/ Hospital nº 11, ha tenido pequeñas obras de rehabilitación en el interior y cambio de carpinterías, en el año 2012.



EN LA ACTUALIDAD

- La UE nº 5, situada en c/ Concepción nº 16, se ha rehabilitado la fachada y sustituido la cubierta, con proyecto y licencia de obras del año 2005. Se sube la altura del alero aproximadamente 1 metro, aumentando la edificabilidad en el bajo cubierta que también se ha reformado, incorporándose una entreplanta. Consta de dos plantas, bajo cubierta (89,95 m² const.) y entreplanta en bajo cubierta (41,20 m² const.)



ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

- La UE nº 7, situada en C/Concepción nº 20. se encuentra actualmente en obras, aumentando la edificabilidad en planta baja con un porche en el patio trasero. Se trata de una ampliación no permitida por el Plan Especial, pero que puede resultar beneficiosa para integrar la fachada posterior con el entorno de la iglesia de San Miguel.



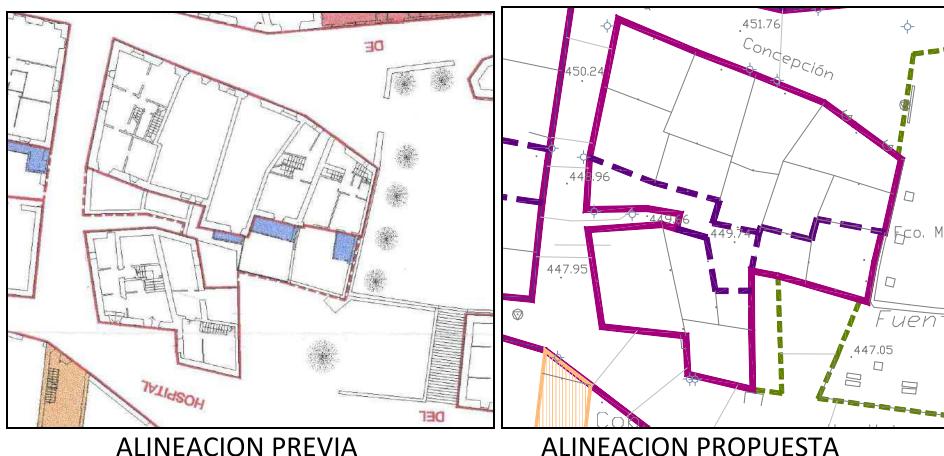
ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

PROPUESTA:

Se mantiene las determinaciones del Plan Especial respecto a la alineación y los espacios libres privados. La altura de alero se especifica, en cada caso, en el plano de ordenación y/o en las fichas de las U.ED..

**MANZANA 5**

Es una manzana tipo 1, manzanas cerradas con patio interior, y consta de nueve unidades edificatorias. Se ha creado una ficha nueva para la U.ED. 9 que no estaba en el PERI vigente.

Las unidades edificatorias que han sufrido modificaciones son las siguientes:

- La UE nº 7, situada en c/ Hospital nº 13, se ha reformado íntegramente, elevando la cubierta mas o menos 1 metro, igualando la altura de alero casi con la edificación contigua. Aparece un nuevo hueco en fachada principal, en eje con los ya existentes. Aumenta la edificabilidad en el bajo cubierta. El proyecto y dirección de obra es del año 2006, siendo el fin de obra en el año 2008. Consta de tres plantas (72,85 m² cada una) y bajo cubierta (26,60 m² const.).



ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

- La UE nº 8 consta de dos edificaciones. La situada en c/ Hospital 27 se ha sustituido la cubierta y se ha restaurado la fachada de piedra.
- La edificación situada en c/Hospital nº 25 parece que no es parte de ninguna unidad edificatoria y tampoco tiene ficha propia. Se trata de una edificación en parcela de 58,49 m² de superficie, de dos plantas (46 m² constr. cada una) y bajo cubierta (23 m² constr.). También se ha rehabilitado recientemente, sustituyendo la cubierta y restaurando la fachada. El uso es de vivienda. Se incorporará una ficha propia.



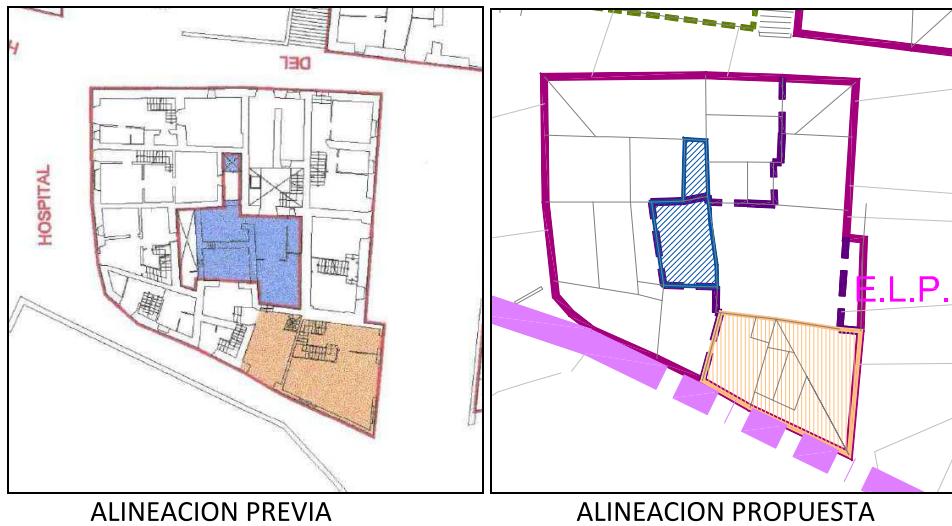
ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

PROPUESTA:

Se mantiene las determinaciones del Plan Especial como manzana cerrada con patio interior. La alineación exterior se modifica respecto a la del Plan Especial, incorporando el espacio libre privado de la U.E. nueva. La alineación interior de patio se mantiene igual. Las alturas permitidas son según el plano de ordenación. La altura de alero se especifica, en cada caso, en el plano de ordenación y/o en las fichas de las U.E..

**MANZANA 6**

Es una manzana tipo 6, manzanas mixtas que tienen varias situaciones contempladas en los otros grupos, y consta de once unidades edificatorias. Las U.E. que han sufrido modificaciones son las siguientes:

- La UE nº 4, situada en c/Hospital 7, se ha reformado la 2^a planta, el bajo cubierta, se sustituye la cubierta, subiendo la línea de alero un metro aproximadamente, y se restaura la fachada, eliminando los jarrones de piedra del balcón de fachada. El proyecto y la licencia de obras son del año 2004. El edificio consta de planta baja + dos plantas alzadas (47,06 m² const. en planta segunda) + bajo cubierta (46,26 m²).

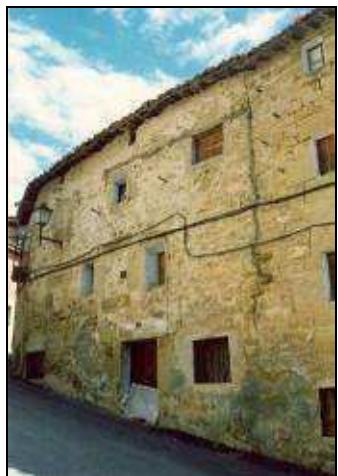


ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

- La UE nº 7, situada en C/Hospital 1, se ha reformado la cubierta y se ha enfoscado la parte superior de la fachada, haciendo un poco mas grandes los huecos existentes. El proyecto es de año 2006 y licencia de obras del año 2007. El resto de la fachada, de mampostería de piedra, no se ha tocado. Necesita restauración.



ANTES DE LAS OBRAS

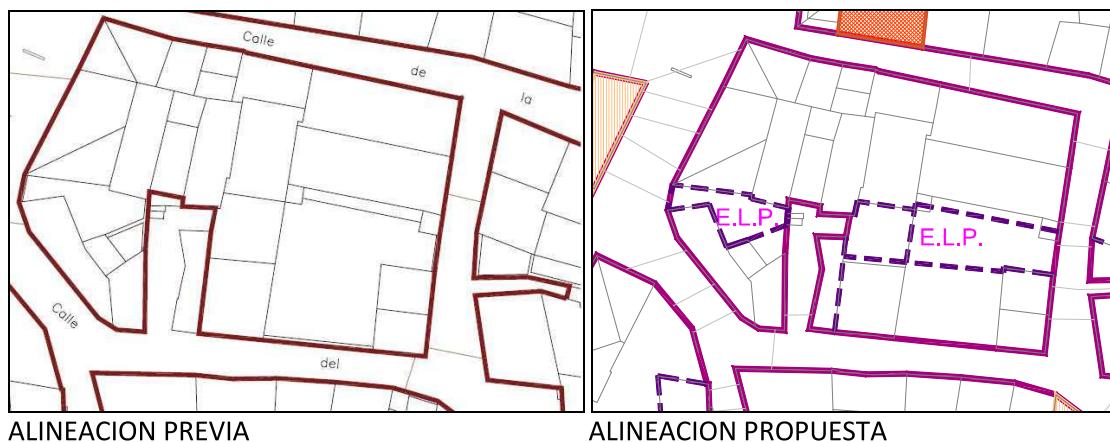


EN LA ACTUALIDAD

- La UE nº 11, situada en c/ Concepción 6, se ha sustituido la cubierta y rehabilitado la fachada tras un siniestro de fuego en marzo de 2009. El proyecto y la licencia de obras son del año 2009.

PROPUESTA:

Se mantiene las determinaciones del Plan Especial respecto a manzana mixta. La alineación se ha modificado en el callejón que da a c/ Hospital, ya que, por las características que tiene, no hace falta ensancharlo, y las edificaciones de las UE nº 3 y 4 tienen una tipología a conservar como imagen urbana de Elciego. La altura de alero se especifica, en cada caso, en el plano de ordenación y/o en las fichas de las U.E.D..



MANZANA 7

Es una manzana tipo 2, manzanas con patio posterior que tienen fachada principal a calle y patio posterior con acceso a otra calle, y consta de doce unidades edificatorias.



Las unidades edificatorias que han sufrido modificaciones son las siguientes:

- La UE nº 1, situada en c/ Hospital 26, se ha rehabilitado íntegramente, con licencia de obras del año 2008 y fin de obra del año 2009. Consta de planta baja (59,63 m² const.) y dos plantas alzadas (59,63 m² cada una), con un total de 178,89 m² construidos.



ANTES DE LAS OBRAS

EN LA ACTUALIDAD

- La UE nº 3, situada en c/Hospital 30, se ha rehabilitado íntegramente.



ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

- La UE nº 11, situada en c/ Hospital 24, se ha pintado la fachada y se han sustituido las carpinterías. La pared medianera no se ha tratado como fachada.



ANTES DE LAS OBRAS

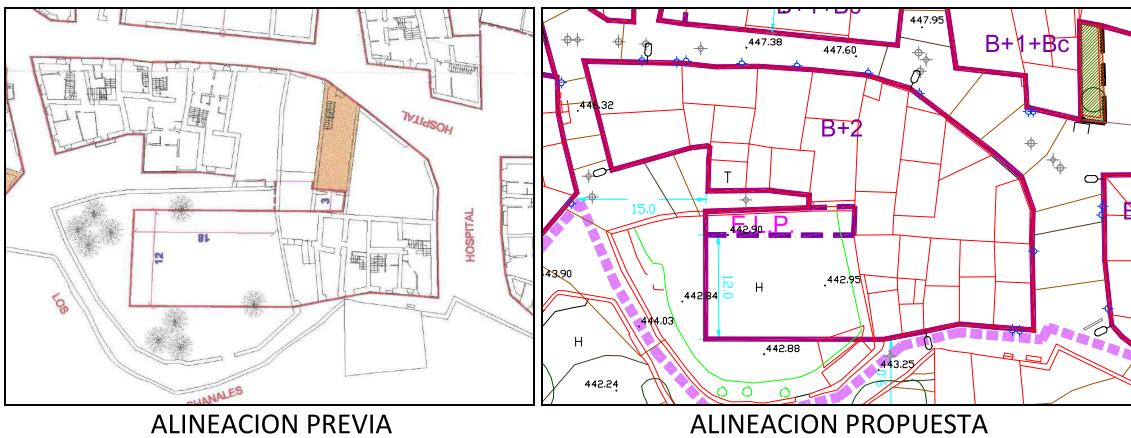


EN LA ACTUALIDAD

PROPIUESTA:

Se mantiene las determinaciones del Plan Especial respecto a manzanas con patio posterior. La alineación se ha modificado ligeramente respecto a la del Plan Especial en el callejón, manteniendo

ese espacio añadido como libre privado. Se mantienen las alturas permitidas en planta baja + 2. La altura de alero se especifica, en cada caso, en el plano de ordenación.



MANZANA 8

Es una manzana tipo 1, manzanas cerradas con patio interior, y consta de siete unidades edificatorias. Las unidades edificatorias que han sufrido modificaciones son las siguientes:

La UE nº 6, situada en la c/ Cantón de la Concepción nº 14, ha sufrido obras de reforma de cubierta, con licencia inicial del año 2009, aunque las obras han terminado en el año 2013. Las obras han levantado la cubierta añadiendo una planta al edificio. El edificio consta de sótano (39 m² construidos) + planta baja + planta 1^a + bajo cubierta (45,65 m²)



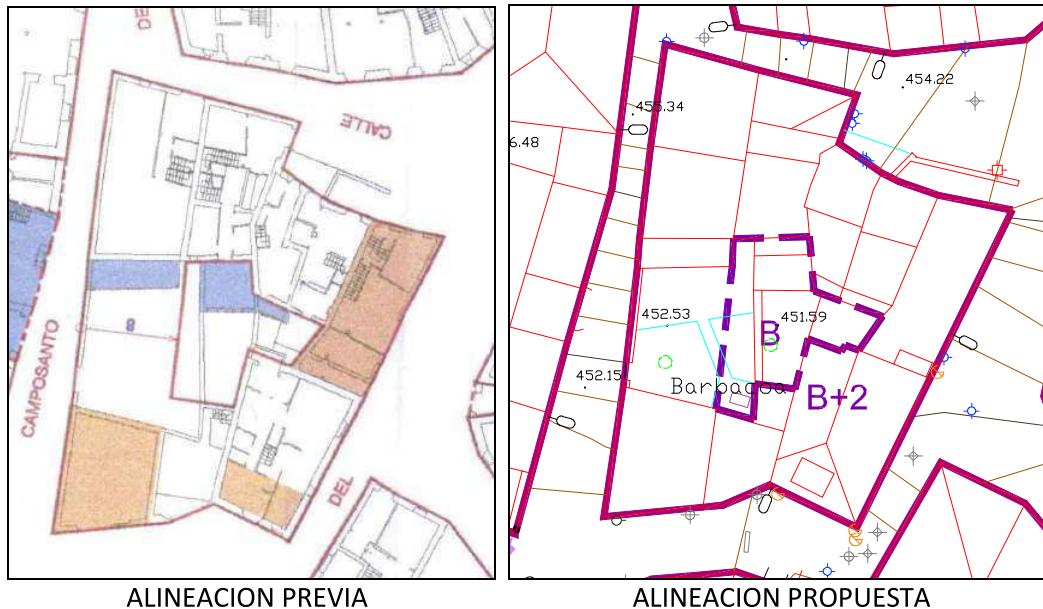
ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

PROPUESTA:

Se mantiene las determinaciones del Plan Especial respecto a manzana cerrada con patio interior. La alineación exterior no se ha modificado respecto a la contenida en el Plan Especial. Se modifica algo la alineación interior del patio. La altura de alero se especifica, en cada caso, en el plano de ordenación.

**MANZANA 9**

Es una manzana tipo 6, manzanas mixtas que tienen varias situaciones contempladas en los otros grupos. Se han unido las Unidades Edificatorias nº 6 y 7 del PERI en una sola Unidad, por lo que esta manzana pasa a constar de diez unidades edificatorias en vez de once.



VISTA GENERAL

Las unidades edificatorias que han sufrido modificaciones son las siguientes:

- Las U.ED.s nº 6 y 7, situada en c/ Barco 13-15, se ha derrumbado la cubierta y se encontraban en ruina. En la actualidad se ha construido una nueva edificación con licencia de obras de agosto de 2012 uniendo en una las dos U.ED. Consta de planta baja (73,30 m² const.) y dos plantas alzadas (73,30 m² y 60,67 m² const. respectivamente), con un total de 207,27 m² construidos.



ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

- La UE nº 9, situada en c/ Hospital nº 4 era un solar donde se ha construido un edificio de 6 viviendas, con licencia del año 2008. Consta de sótano (117,61 m²) + planta baja (114,61 m²) + 2 plantas alzadas (114,61 m² cada una), siendo la superficie total de la parcela 129,69 m².

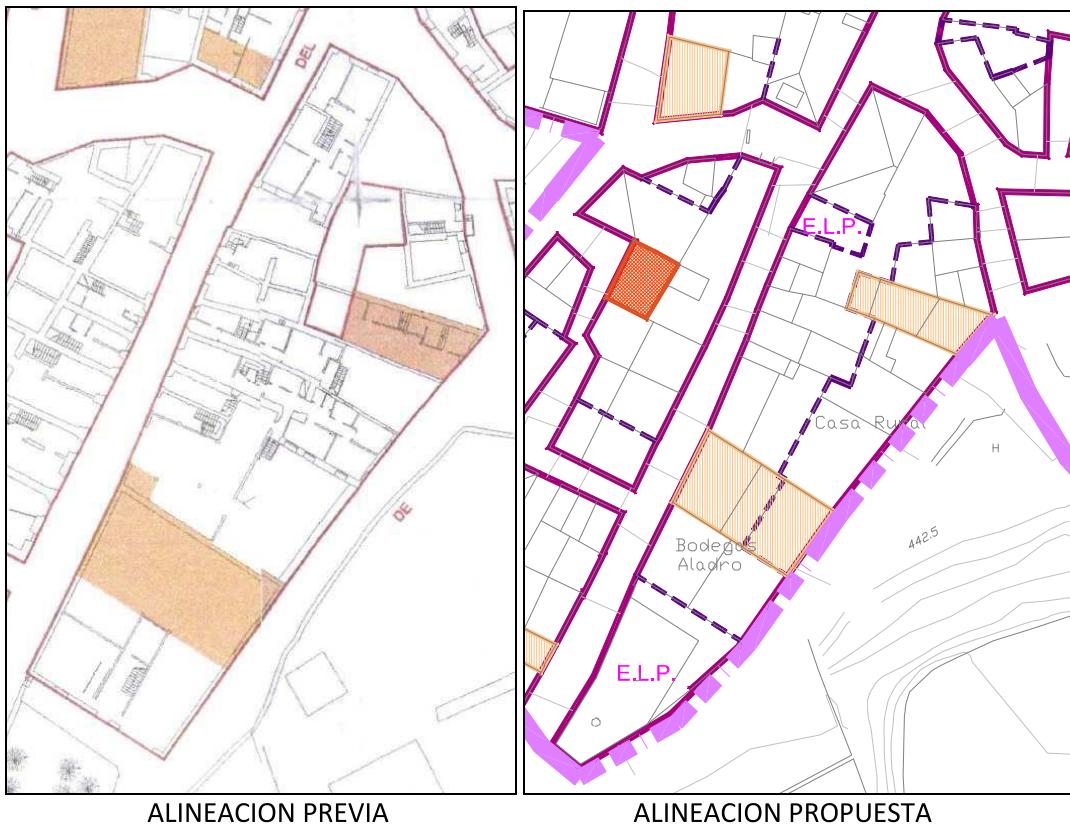
En 2008, se aprueba definitivamente una modificación relativa a esta Unidad Edificatoria, donde se definen nuevos parámetros edificatorios para la parcela, eliminando la alineación del patio. La nueva edificación cumple dichos parámetros.



EN LA ACTUALIDAD

PROPUESTA:

Se mantiene las determinaciones del Plan Especial respecto a la tipología de manzana. La alineación se ha modificado en la parcela nº 420, al tratarse de una parcela privada, dejando el espacio como libre privado. Se ha eliminado la alineación obligatoria de patio, recogiendo la modificación puntual presentada en la U.E. 9, ya que el resto de espacios interiores se regulan con la normativa de luces en el interior de manzana. La altura de alero se especifica, en cada caso, en el plano de ordenación. Se modificará la ficha de la U.E. 9 para recoger la modificación puntual aprobada.

**MANZANA 10**

Es una manzana tipo 4, manzanas sin patio con la fachada posterior medianera y consta de ocho unidades edificatorias. Las unidades edificatorias que han sufrido modificaciones son las siguientes:

- La UE nº 2, situada en c/ Barco 20, ha tenido obras de reforma de cubierta y espacio de bajo cubierta, con proyecto y licencia del año 2007.



ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

- La UE nº 4, situada en c/ Barco 16 se ha rehabilitado la fachada



ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

- La UE nº 5, situada en c/ Camposanto 3, ha sido sustituido por un nuevo edificio, con proyecto y licencia de obras del año 1996. Consta de planta baja (45,63 m2 const.) + dos

plantas alzadas (45,63 m² y 43,52 m² const. respectivamente) + bajo cubierta (24,57 m² const.), con un total de 159,35 m² construidos.



ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

- La UE nº 8, situada en c/ Camposanto nº 1, ha tenido una pequeña reforma en el anexo a vivienda.



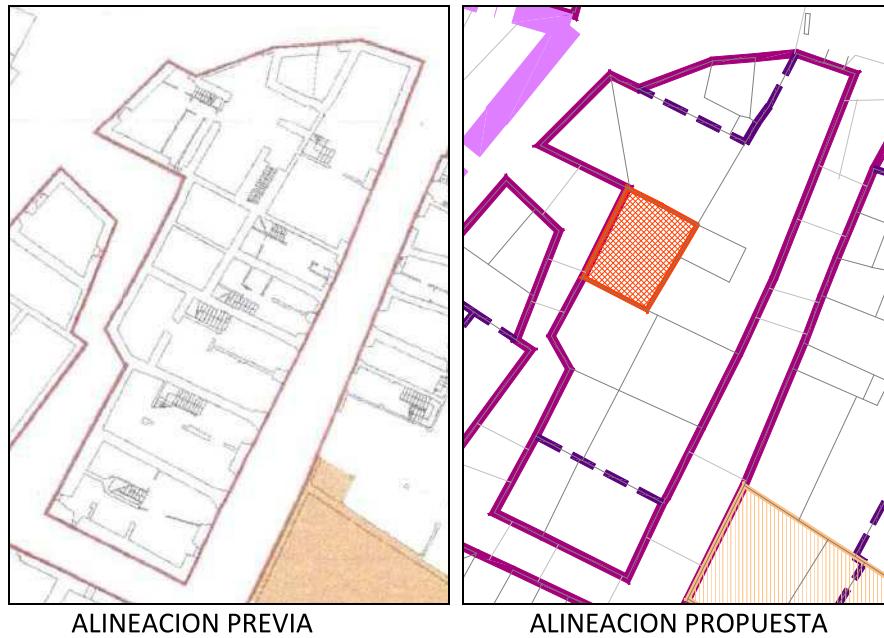
ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

PROPUESTA:

Se mantiene las determinaciones del Plan Especial respecto a la tipología de manzana. La alineación no se ha modificado respecto a la contenida en el Plan Especial. Tanto las alturas permitidas como la altura de alero se especifica, en cada caso, en el plano de ordenación.



MANZANA 11

Es una manzana tipo 4, manzanas sin patio con la fachada posterior medianera y consta de cuatro unidades edificatorias.

Las unidades edificatorias que han sufrido modificaciones son las siguientes:

- La UE nº 1, situada en c/ Camposanto 1, se ha restaurado la fachada y sustituido la cubierta.



ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

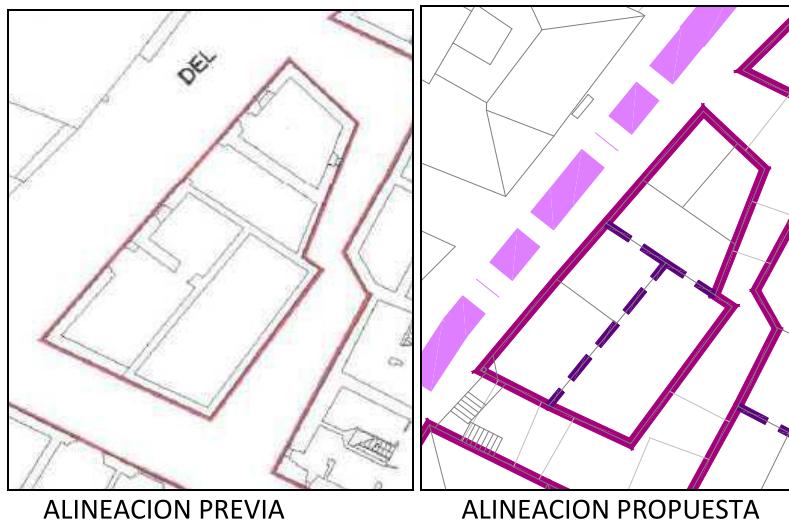
- En la UE nº 2 situada en la calle Campo Santo nº 13, se construye una vivienda unifamiliar de semisótano (69,06 m² const.)+ planta baja (69,06 m² const.)+ 1 planta (69,06 m² const.), con licencia de 1997. El proyecto y la licencia solo era para PB+1. No se tiene constancia de proyecto modificado o fin de obra cambiado.



EN LA ACTUALIDAD

PROPIEDAD:

Se mantiene las determinaciones del Plan Especial respecto a la tipología de manzana. La alineación no se ha modificado respecto a la contenida en el Plan Especial. Tanto las alturas permitidas como la altura a alero se especifica, en cada caso, en el plano de ordenación.



MANZANA 12

Es una manzana tipo 4, manzanas sin patio con la fachada posterior medianera y consta de seis unidades edificatorias.

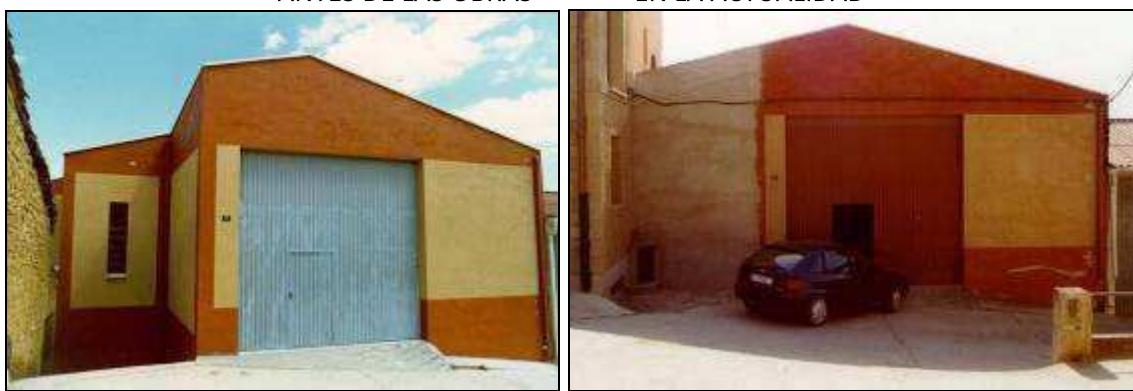
Las unidades edificatorias que han sufrido modificaciones son las siguientes:

- La UE nº 1, situada en c/ Barco 28, se ha rehabilitado la fachada y se ha subido una planta en la zona de baja + 1. En la parte de atrás se cierra la edificación por la alineación que delimita el Plan Especial.



ANTES DE LAS OBRAS

EN LA ACTUALIDAD



ANTES DE LAS OBRAS

EN LA ACTUALIDAD

- La UE nº 3, situada en c/ Diputación Foral nº 15, antes c/ Camposanto 15, era una edificación de una planta y ha sido sustituida por un bloque de viviendas con semisótano

(175 m²)+ planta baja (175 m²)+ 2 plantas alzadas (175 m² y 176 m² respectivamente), en un solar e 192,00 m². La licencia es de 1998.



ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

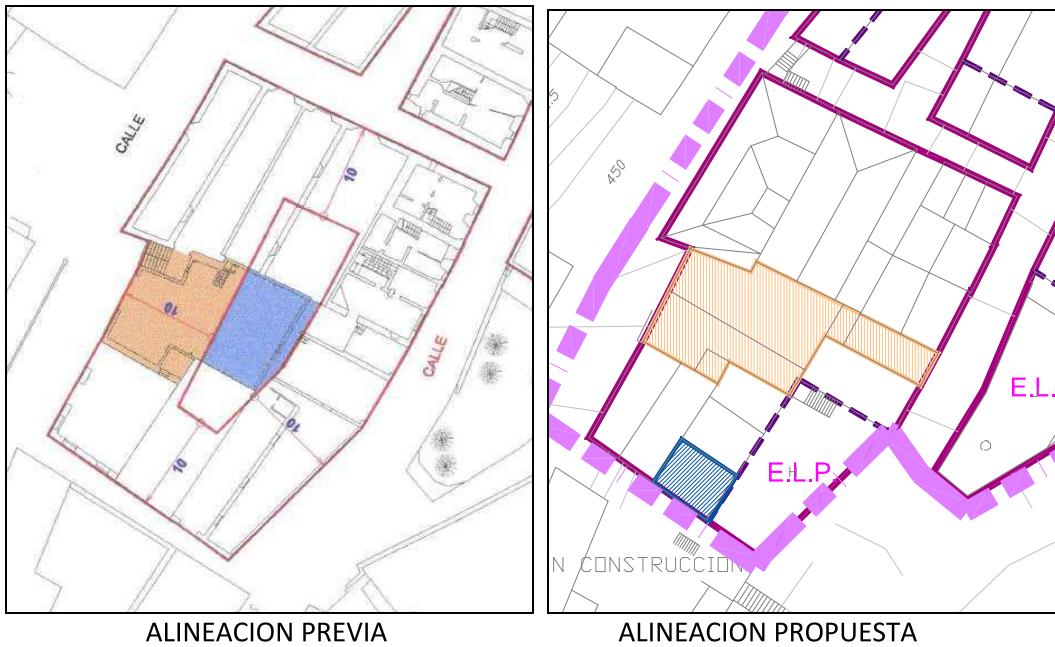
- La UE nº 4, situada en c/ Campo Santo nº 17, se ha sustituido el pabellón agrícola existente por uno nuevo también de planta baja. La licencia de obras es de 1996. Aumenta su superficie construida a 211 m² en planta baja, en una parcela de 227,09 m².



EN LA ACTUALIDAD

PROPIUESTA:

Se cambia la tipología de manzana a tipo 4, manzana sin patio. La alineación no se ha modificado respecto a la contenida en el Plan Especial, pero no se define una alineación de patio interior ya que estos espacios quedan sujetos a la normativa de luces en el interior de manzana. Se define una zona de espacio libre privado, que se encuentra ya consolidado, donde no se permite ninguna edificación. Tanto las alturas permitidas como la altura a alero se especifica, en cada caso, en el plano de ordenación.



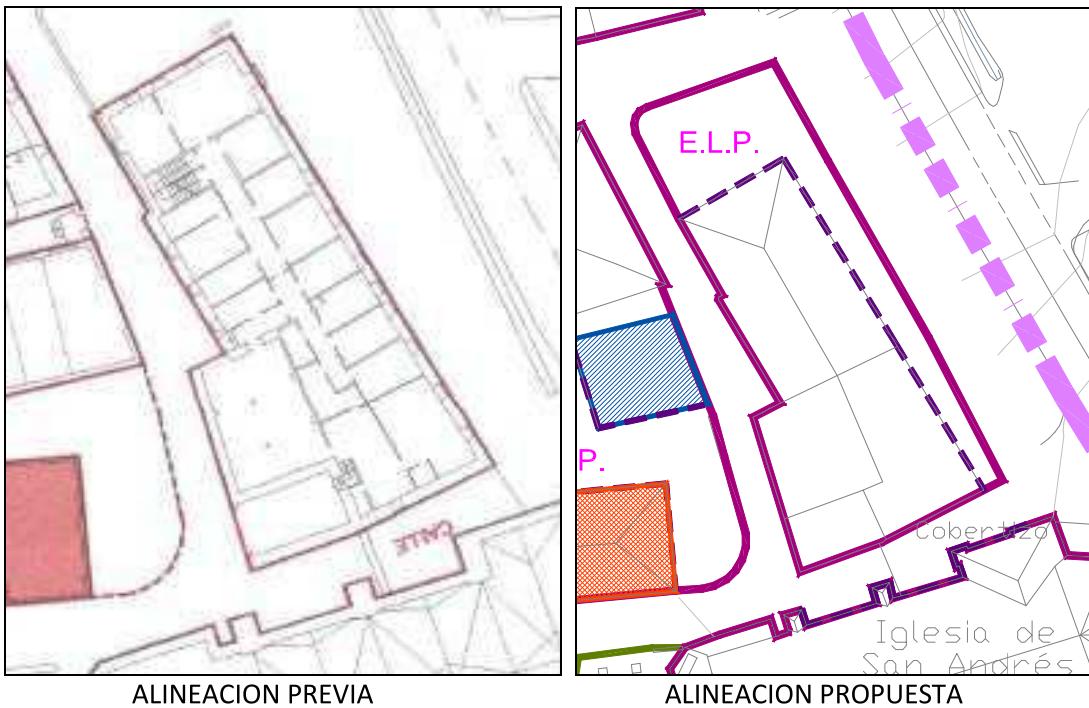
MANZANA 13

Es una manzana tipo 5, manzanas especiales formadas por un edificio aislado, y consta de una unidad edificatoria. La U.E. 1 es de planta baja + 1 + bajo cubierta y el estado de conservación es regular.



PROPUESTA:

Se mantiene las determinaciones del Plan Especial respecto a la tipología de manzana. La alineación se ha modificado respecto a la contenida en el Plan Especial, incluyendo el solar privado que aparecía en el Plan Especial como vial público, que se mantiene como espacio libre privado. Se mantiene también la línea de edificación del Plan Especial y el volumen existente en la edificación.

MANZANA 14

Es una manzana tipo 1, manzanas cerradas con patio interior, y consta de trece unidades edificatorias, de las cuales han sufrido modificaciones las siguientes:

- La UE nº 2, situada en c/ Concepción nº 13, se ha rehabilitado íntegramente como vivienda unifamiliar, con proyecto del año 2011 y licencia de obras del 2012, terminando las obras en el año 2013. Consta de planta baja (142,40 m² const.) y dos plantas alzadas (138,50 m² y 58,56 m² const. respectivamente), con un total de 339,46 m² construidos.



ANTES DE LAS OBRAS

EN LA ACTUALIDAD

- En la UE nº 8 se reforma la vivienda situada en bajo cubierta de 53,37 m², con licencia del año 2003.



EN LA ACTUALIDAD

- La UE nº 10, situada en c/ Bebedero 2, se ha reformado y ampliado para vivienda, con proyecto y licencia de obras de 1996, aunque las obras terminaron en 1998 y las modificaciones no se recogieron en el Plan Especial. Consta de planta baja (25,89 m² const.) + dos plantas alzadas ((25,89 m² y 41,82 m² const. respectivamente) + planta bajo cubierta (41,82 m² const.)



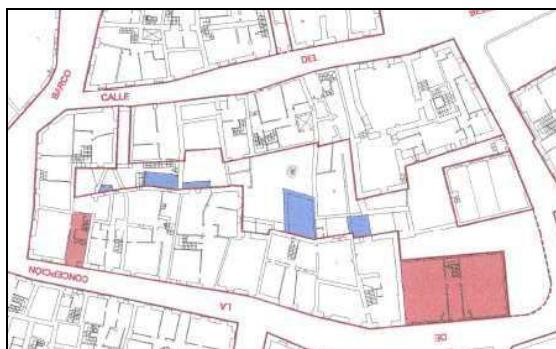
ANTES DE LAS OBRAS

EN LA ACTUALIDAD

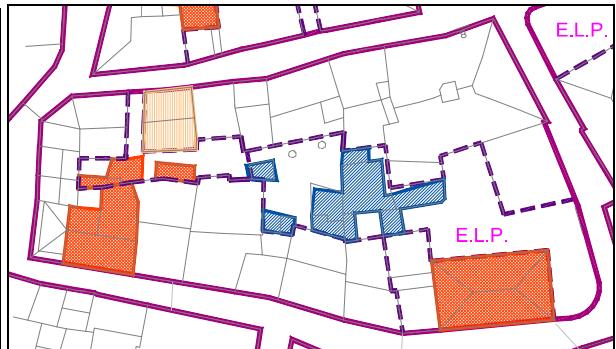
- En 2009, se aprueba definitivamente una modificación relativa a la Unidad Edificatoria 13, de esta manzana, que cambia la forma de intervención rehabilitadora de las edificaciones de "categoría A" a "categoría B". No se ha realizado ninguna intervención en el edificio hasta el momento, que se encuentra en muy mal estado, con parte de la cubierta derruida.

PROPIUESTA:

Se mantiene las determinaciones del Plan Especial. La alineación no se ha modificado respecto a la contenida en el Plan Especial. Se redefine la alineación de patio interior, dejando una parte sujeta a la normativa de luces en el interior de manzana, con posible ocupación en planta baja y otra zona de espacio libre privado. Tanto las alturas permitidas como la altura a alero se especifica, en cada caso, en el plano de ordenación. Se modificará la ficha de la U.E. 13 para recoger la modificación puntual aprobada.



ALINEACION PREVIA



ALINEACION PROPUESTA

MANZANA 15

Es una manzana tipo 3, manzana con fachada principal a calle y fachada posterior a otra calle de orden inferior, y consta de seis unidades edificatorias.

Las unidades edificatorias que han sufrido modificaciones son las siguientes:

- La UE nº 3, situada en calle Bebedero nº 1, ha sido reformada y construido un garaje. El edificio tiene planta baja (20,62 m² const.) + 2 plantas (73,66 m² const. cada uno)+ bajo cubierto (72,28 m² const.).



EN LA ACTUALIDAD

- La UE nº 4, situada en c/ San Andrés 4, se derriba y sustituye por otro con uso de vivienda unifamiliar. El proyecto es del año 2007, igual que la licencia de obras. El fin de obra es de diciembre de 2010. La edificación se construye sobre un calado existente y consta de planta baja (49,84 m² const.), dos plantas alzadas (49,84 m² y 42,88 m² construidos respectivamente) y planta bajo cubierto (42,88 m² const.) haciendo un total de 185,44 m² construidos.

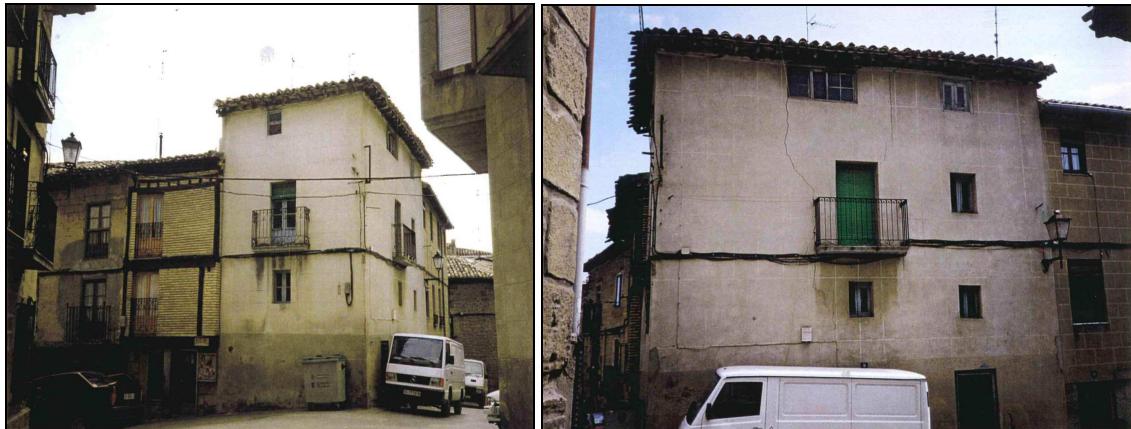


ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

- La UE nº 5, situada en c/ San Andrés nº 2, estaba en construcción cuando se aprobó el Plan Especial. Consta de sótano (78,37 m² const.), planta baja (78,37 m² const.) + 2 plantas (78,37 m² const. cada una) + bajo cubierta (78,37 m² const.). Unifica dos parcelas en una, la catastral 471. La licencia es del año 1995. La altura a alero es de 9,30 m y 9,20 m en cada calle respectivamente. Ya se contempla con la nueva edificación en construcción en las fichas del Plan Especial.



ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

PROPIEDAD:

Se mantiene las determinaciones del Plan Especial. La alineación exterior no se ha modificado respecto a la contenida en el Plan Especial. Si se ha eliminado el paso entre la c/ San Andrés y la c/ del Bebedero dejándolo como espacio libre privado. Tanto las alturas permitidas como la altura a alero se especifica, en cada caso, en el plano de ordenación.



ALINEACION PREVIA



ALINEACION PROPUESTA

MANZANA 16

Es una manzana tipo 1, manzanas cerradas con patio interior, y consta de catorce unidades edificatorias. La U.ED. nº 12 y 13 se han unido en una sola.

Las unidades edificatorias que han sufrido modificaciones son las siguientes:

- La UE nº 1, situada en c/ Barco nº 4, se ha reformado íntegramente, con proyecto y licencia de obras del año 2005. Se sube la línea de alero de la cubierta 1 metro aproximadamente. Pasa a tener planta baja + dos plantas alzadas.



ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

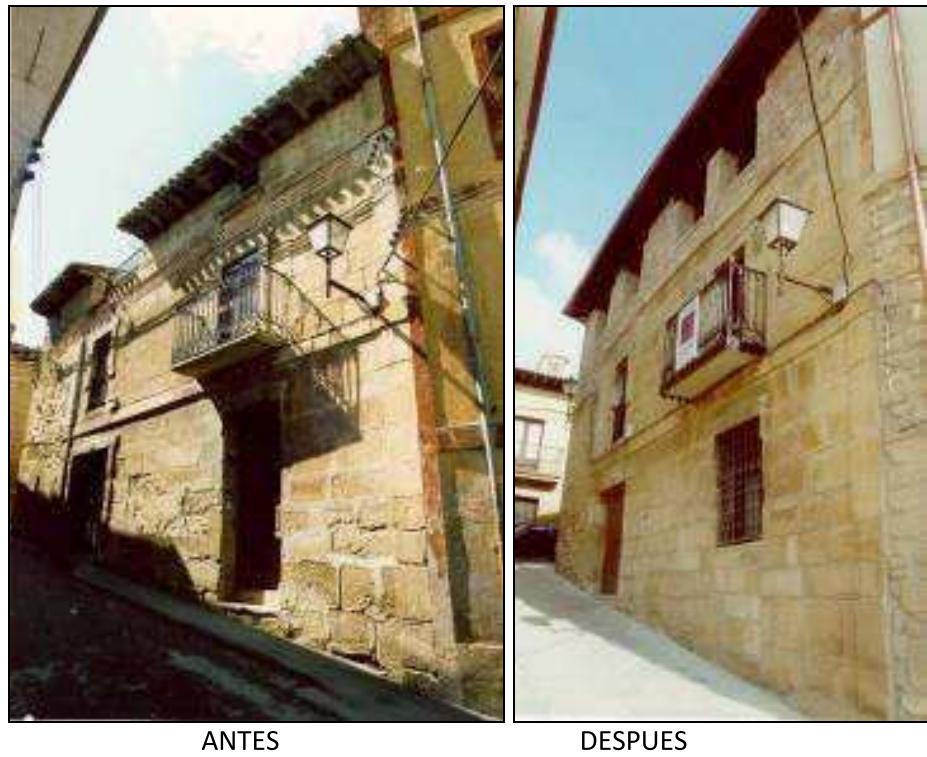
- La UE nº 4, situada en C/ Barco 10, se ha restaurado la fachada.



ANTES DE LAS OBRAS

EN LA ACTUALIDAD

- La UE 6, situada en c/ Cantón de la Concepción 9, se ha rehabilitado en el año 2001. Se eleva la cubierta 1 metro, pasando a tener planta baja (80 m²)+ 2 plantas (80 m² cada una)+ bajo cubierta (36 m²). El edificio alberga dos viviendas. La fachada también se ha rehabilitado. El proyecto solo incluye la elevación de la cubierta y las obras de esa planta y un bajo cubierta.



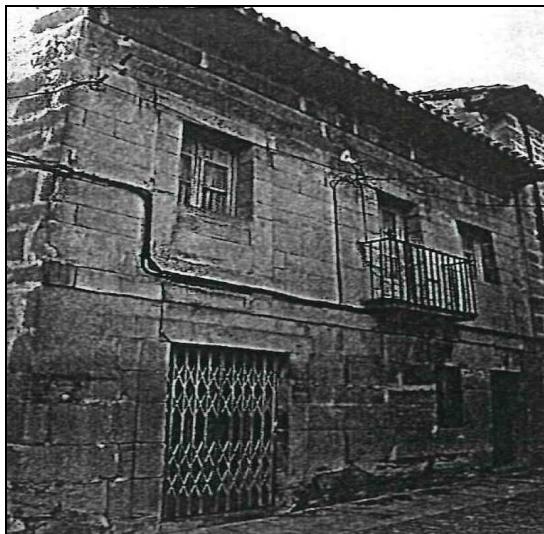
- La UE nº 8, situada en c/ Cantón de la Concepción 5, se ha sustituido la cubierta y rehabilitado la fachada, incluso sustituyendo las carpinterías.



- La construcción situada en la UE nº 9 (Cantón de la Concepción nº 3) se ha derribado y construido un nuevo edificio que consta de planta baja (113,72 m² const.)+ 2 plantas (98,75 m² const. cada una) + bajo cubierto (73,53 m² const.). Es una vivienda por planta, con un total de dos, un merendero y garajes en planta baja y dos camarotes en planta bajo cubierta. Mantiene un pequeño patio trasero. La licencia es del año 2006. En 2007, se aprueba definitivamente una modificación relativa a esta Unidad Edificatoria que modifica la alineación interior y la intervención de rehabilitación.



- Las UEs nº 12 y 13 se unen en una sola intervención de reforma y ampliación, con licencia del año 2004, aunque la obra finaliza en 2007. La nueva edificación consta de planta baja (177,50 m²) + 2 plantas (179,15 m² y 146,90 m² respectivamente)+ bajo cubierto (108,80 m²), con una superficie construida total de 612,35 m².



ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

- La UE nº 14 situada en c/ Capitán Gallarza nº 3, se ha sustituido la cubierta. Las obras no afectan ni a la tipología edificatoria ni al volumen de la edificación.



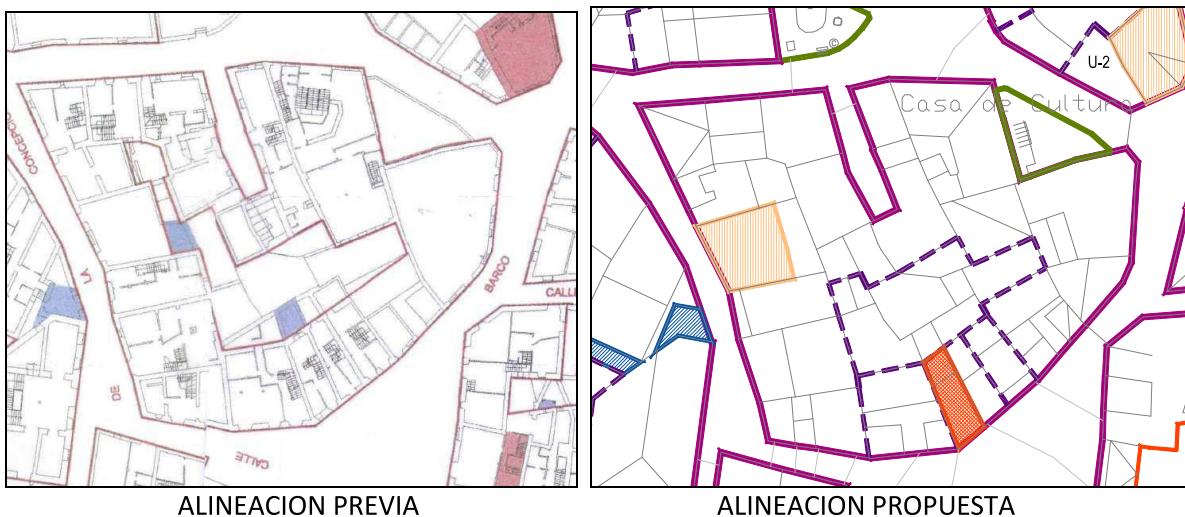
ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

PROPUESTA:

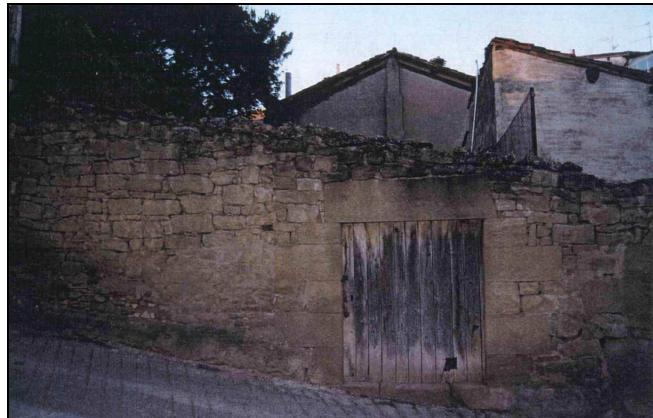
Se mantiene las determinaciones del Plan Especial. En el patio se permite la edificación en planta baja. Tanto las alturas permitidas como la altura a alero se especifica, en cada caso, en el plano de ordenación. Se modificará la ficha de la U.E. 9 para recoger la modificación puntual aprobada.

**MANZANA 17**

Es una manzana tipo 2, manzanas con patio posterior que tienen fachada principal a calle y patio posterior con acceso a otra calle, y consta de trece unidades edificatorias.

Las unidades edificatorias que han sufrido modificaciones son las siguientes:

- La UE nº 2a, situada en c/ Camposanto 14, pertenecía a la ficha de la UE como c/ Concepción 6 junto con la edificación situada en esta calle, que se ha separado en una nueva ficha denominada U.ED.11. Se construye un almacén anexo a vivienda, con proyecto y licencia de 1998. Se trata de una edificación en planta baja con uso de merendero y garaje y que tiene una superficie construida de 105,42 m².

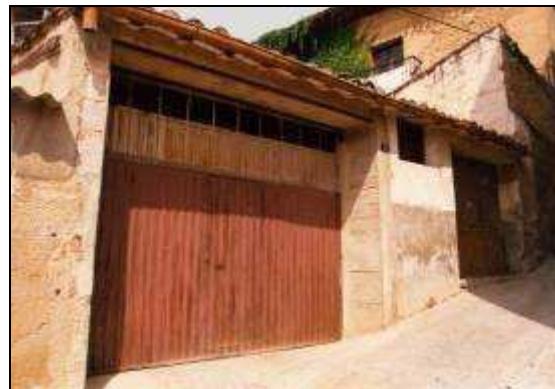


ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

- La UE 11, situada en c/ Concepción nº 6, se derribado y construido una nueva edificación de dos plantas con lonja en el bajo y vivienda en planta primera. En 2007 se aprueba definitivamente una modificación relativa a esta Unidad Edificatoria que define nuevos parámetros edificatorios para la parcela, pasando de una plantas a tres, que no se ha consolidado con la nueva edificación. En este PERICH se establece un nuevo nº de plantas para esta U.ED. pasando a tener 2(b) sin perder la edificabilidad que tenía.



ANTES DE LAS OBRAS



EN LA ACTUALIDAD

PROPUESTA:

La alineación exterior se ha modificado respecto a la contenida en el Plan Especial. Parte de esta manzana se incluye en una Unidad de Ejecución. Se modifica ligeramente la alineación de patio interior. Tanto las alturas permitidas como la altura a alero se especifica, en cada caso, en el plano de ordenación. Se modificará la ficha de la U.E. 2A para recoger la modificación puntual aprobada.

