



Arabako Foru Aldundia
Diputación Foral de Álava

www.araba.eus

Expte: 25/89

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO QUE EMITE EL SERVICIO DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL EN RELACIÓN CON EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA QUE SE SIGUE DE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA EN CASCO HISTÓRICO DE ELCIEGO.

1.- Introducción y Antecedentes

La tramitación de la 2ª modificación puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada en Casco Histórico (PERICH) de Elciego se encuentra sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, regulado mediante la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi y el 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. A efectos de la tramitación de este procedimiento de evaluación ambiental, el promotor es el Ayuntamiento de Elciego, el Órgano Sustantivo es el Departamento de Equilibrio Territorial y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Álava (DFA) y el Órgano Ambiental es el Departamento de Desarrollo Económico y Sostenibilidad de DFA.

El Ayuntamiento de Elciego remitió en diciembre de 2025 solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del documento urbanístico de la 2ª modificación puntual del PERICH y de un documento ambiental estratégico.

Recibida la citada documentación, el Servicio de Sostenibilidad Ambiental de la Diputación Foral de Álava acordó el inicio de una fase de consultas, por un plazo de un mes, dirigida a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 21/2013 y en el artículo 75 de la Ley 10/2021.

Una vez finalizado el periodo de Consultas, el presente informe se emite por parte del Servicio de Sostenibilidad Ambiental a instancias de la Dirección de Medio Natural de la Diputación Foral de Álava.

2.- BREVE RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA 2ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERICH DE ELCIEGO. ÁMBITO GEOGRÁFICO OBJETO DE EVALUACIÓN. ALTERNATIVAS ESTUDIADAS



2.1.- Breve resumen de las características de la 2ª modificación puntual del PERICH de Elciego

Se pretende tramitar la 2ª modificación puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada en Casco Histórico. Elciego, con los siguientes objetivos y actuaciones:

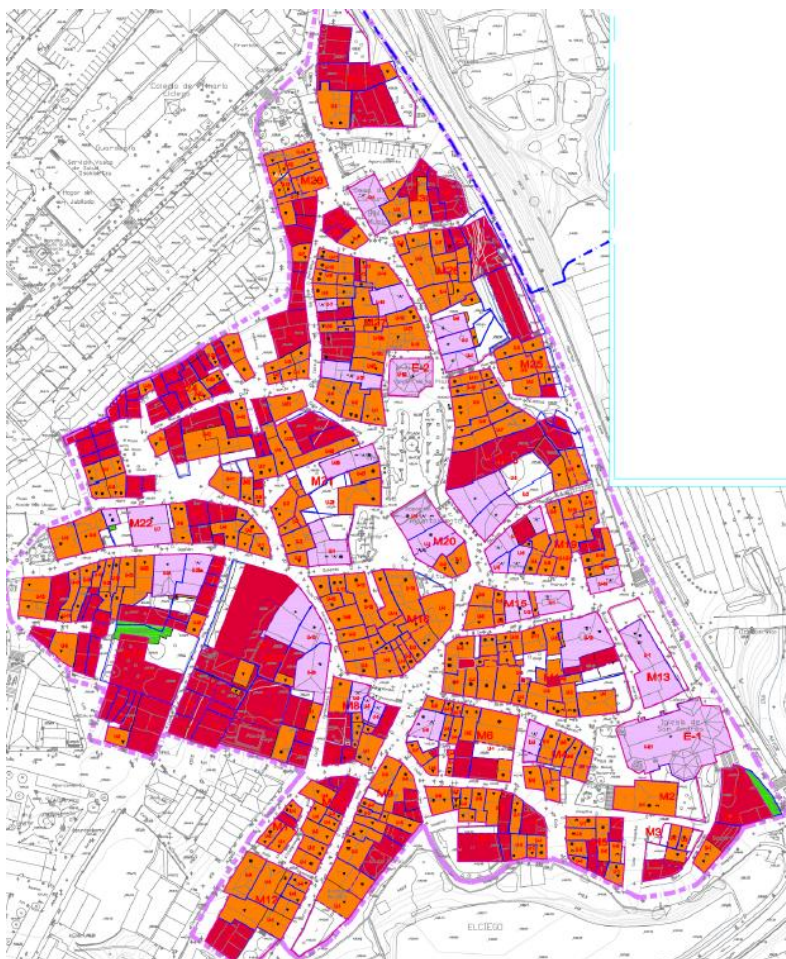
- 1) Revisar determinadas fichas edificatorias y parámetros urbanísticos a petición particular, derivado del proceso de participación ciudadana previo a la propuesta y tramitación de la 2ª modificación del PERICH, promovido por el Ayuntamiento de Elciego.
- 2) Modificar el parámetro de altura máxima de la edificación para facilitar la viabilidad de las diferentes intervenciones y mejorar las condiciones de habitabilidad de las edificaciones.
- 3) Adecuar la forma de intervención de determinados inmuebles de Clase 3ª al no poder ser “Restauración Conservadora Categoría A”, de acuerdo con el artículo 2.1.4. Subsanan contradicciones de la Unidad de Ejecución (UE) E9 M23.
- 4) Eliminar el soportal de uso público de la calle Monjío.
- 5) Ampliar las posibilidades del material de cobertura en edificaciones no incluidas en el Grupo I.
- 6) Posibilitar las terrazas embebidas en cubierta en condiciones similares a las que se preveía en el precedente Plan Especial.
- 7) Permitir en los Espacios Libres Privados (E.L.P.) la edificación en planta baja. Permitir la cubierta plana y uso como terraza en esos volúmenes.
- 8) Ampliar la ubicación de los rótulos en fachada.
- 9) Ampliar los usos compatibles dispuestos en el artículo 3.9.2. Limitar el uso de hospedaje.

2.2.- Ámbito geográfico objeto de la evaluación

El ámbito objeto de la presente 2ª modificación puntual del PERICH se localiza en el pueblo de Elciego. El planeamiento vigente que se modifica corresponde al Plan Especial de Rehabilitación Integrada en Casco Histórico. Elciego, publicado en el BOTHA nº 88 de 1 de agosto de 2018.

Algunas cuestiones planteadas en la 2ª modificación puntual del PERICH se aplicarán a la integridad del ámbito de referencia, mientras que otras afectan a determinadas parcelas de titularidad privada.

En la siguiente imagen se muestra un mapa de referencia del ámbito del PERICH de Elciego, mostrándose en diferentes gamas de colores las diferentes tipologías de intervención de construcción que se recoge en el propio plan (en rojo: planta nueva; en verde: demolición; en rosa: conservación y en naranja: restauración y adaptación):



2.3.- Alternativas estudiadas

Según se describe en la documentación aportada por el promotor se han presentado un total de tres alternativas, las cuales se resumen a continuación:

Alternativa 1: Mantener la situación actual

Esta alternativa consiste en mantener la normativa actual sin introducir ninguna modificación. Tras el transcurso de estos años en vigor, se ha podido comprobar la existencia de algunas carencias dentro del documento, además de contradicciones entre el texto, los planos y las fichas de determinadas unidades edificatorias. A lo anterior se suma que, derivado del proceso de participación ciudadana promovido por el Consistorio en relación con el PERICH, hay un interés vecinal por introducir mejoras, tanto a nivel genérico como a nivel específico, que favorezca el desarrollo, la rehabilitación y la habitación en este entorno. Por lo tanto, esta alternativa se descarta.

Alternativa 2: Realizar una modificación profunda del PERICH.

Esta alternativa consiste en realizar una completa modificación del documento. En esta se incluirían, además de los 9 puntos descritos en el apartado resumen de la 2ª modificación puntual del PERICH del presente informe, otras variaciones de diversa consideración y



relevancia como son: replantearse las Unidades de Ejecución 2 y 3, variar algunas unidades edificatorias dispuestas para demoler y realizar ajuste en la Unidad de Ejecución 1.

Tras una reunión entre el Ayuntamiento de Elciego y el Servicio de Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, se decide descartar esta alternativa, puesto que la acumulación y el calado de los cambios planteados no podría sustentarse dentro de la figura urbanística de la modificación puntual y abocaría a la revisión del PERICH teniendo que redactar uno nuevo.

Alternativa 3: Introducir los 9 cambios expuestos en el apartado resumen de la 2ª modificación puntual del PERICH

Se plantean 9 puntos de diversa consideración, tal y como se ha resumido anteriormente, destacando los relacionados con el proceso de participación ciudadana promovido desde el Ayuntamiento, cuya finalidad es permitir que la ciudadanía forme parte activa de la ordenación de este entorno.

A lo anterior se une la necesidad de eliminar contradicciones detectadas en el documento, que es preciso solventar para poder aplicar la normativa sin dudas, así como mejorar ciertos parámetros edificatorios que permitan que los inmuebles tengan mayores posibilidades de adecuarse a la normativa vigente en materia de habitabilidad, además de ayudar a promover la rehabilitación de éstos, con el objetivo de mantener e incluso ampliar el asentamiento en esta zona.

3.- RESUMEN DE LA FASE DE CONSULTAS

En el marco del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se inició la fase de Consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, según procedimiento reglado. A continuación, se muestra la relación de organismos, entidades y asociaciones a las que se les ha consultado, y se señala de cuáles de ellas se ha recibido respuesta:

Ur Agentzia. Agencia Vasca del Agua	✓
Eusko Jauriaritza/Gobierno Vasco. Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritza / Dirección de Administración Ambiental	
Eusko Jauriaritza/Gobierno Vasco. Natura Ondarearen eta Klima Aldaketarekiko Egoitzapenaren Zuzendaritza / Dirección de Patrimonio Natural y Adaptación al Cambio Climático	
Eusko Jauriaritza/Gobierno Vasco. Kultura Ondarearen, Jabetza Intelektualaren eta Lege Gordailuaren Zuzendaritza. Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal	✓
Instituto Alavés de la Naturaleza.	
Grupo Ecologista Eguzki.	
Ekologistak Martxan Araba	
Gaden	
Hontza	
Asociación Gaia	
Federación de Montaña. Sección Medio Ambiente	
Uaga	
Ihobe	
Eve - Ente Vasco de la Energía	
Asociación de Concejos de Álava	
Sociedad de Ciencias Naturales Aranzadi	



Seo Birdlife	
Ayuntamiento de Elciego	
Cuadrilla de Laguardia-Rioja Alavesa	
Servicio de Montes de la Diputación Foral de Álava	
Servicio de Museos y Arqueología de la Diputación Foral de Álava	✓
Servicio de Calidad Ambiental de la Diputación Foral de Álava	
Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava	✓
Dirección de Agricultura de la Diputación Foral de Álava	✓
Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava	
Servicio de Patrimonio Natural de la Diputación Foral de Álava	

Se realiza a continuación un resumen de lo contemplado en las respuestas recibidas (Copia completa de las alegaciones o consideraciones en el expediente 25-89 del Servicio de Sostenibilidad Ambiental y en el Portal de Gobierno abierto de la Diputación Foral de Álava – irekia.araba.eus – en el apartado de información pública, categoría de Evaluación Ambiental).

- URA- Agencia Vasca del Agua emite un informe en el que señala que la solicitud ha sido trasladada a la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE) por si estima conveniente informar el asunto de referencia, conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- La Dirección de Agricultura de la Diputación Foral de Álava considera que la modificación del PERICH de Elciego se encuentra fuera del ámbito del Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente por el Decreto 177/2014, de 16 de septiembre (BOP. de 17 de octubre de 2014) y fuera de la normativa sectorial de montes.
- El Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava informa que analizado el desarrollo de los distintos objetivos que se proponen, desde el Servicio se realizan las siguientes consideraciones, todas ellas de manera cronológica a las modificaciones planteadas para el PERICH y descritas en el apartado correspondiente del presente informe:

1.- Las consideraciones son:

- a) Se realizan un par de apreciaciones a modo de recordatorio en relación a los artículos 4.3 y 10 del Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la CAPV al que se plantea precisamente adecuar el PERICH con la modificación objeto de evaluación.
- b) No se ve inconveniente en admitir, entre los posibles revestimientos de la fachada, los aplacados de piedra natural a corte de sierra de las mismas características y colores que la piedra utilizada en los edificios antiguos existentes.
- c) No se considera adecuado ampliar las posibilidades de colocación de marquesinas y, en relación con los toldos, se explican la tipología de los edificios en los que se permitiría y otras directrices y recomendaciones al respecto.
- d) No se ven inconvenientes en los cambios de parámetros edificatorios que se formulan en diversas unidades de ejecución de varias manzanas que no afectan a edificios protegidos de Clase 1ª o Clase 2ª.
- e) Tampoco existe inconveniente en la modificación de la U.E.5 de la manzana M28.



2.- No se ve inconveniente salvo para los edificios catalogados (Grupo I, Clases 1ª y 2ª) en los que es más adecuado determinar las condiciones de las alturas máximas en cada ficha en función de los valores particulares a conservar en cada uno de ellos.

3.- Conviene justificar en cada una de las parcelas el cambio de las intervenciones permitidas. Se deberá mantener los elementos a proteger recogidos en las fichas y en los edificios en los que se plantea permitir su ampliación ésta no podrá afectar negativamente a sus elementos protegidos ni a los de otras edificaciones próximas.

4.- No existe inconveniente. Las parcelas se regularizarán de acuerdo con su delimitación catastral.

5.- No existe inconveniente.

6.- No se considera adecuado modificar el PERICH para que se puedan realizar terrazas embebidas en la cubierta de las edificaciones. La salvaguarda del conjunto histórico pasa por mantener los tipos edificadas originales, con la volumetría y el mismo acabado de las cubiertas inclinadas originales, y sin introducir cubiertas planas vinculadas a nuevas terrazas.

7.- No se ve inconveniente siempre que las terrazas se sitúen en la zona interior de la parcela.

8.- En relación con los rótulos en fachada, se considera que deberán especificarse las posibles ubicaciones, limitarse el tamaño, superficie, etc. para evitar que se produzca un impacto negativo sobre el paisaje urbano.

9.- No existe inconveniente en ampliar los usos compatibles permitidos y limitar el uso de hospedaje, siempre que en los edificios catalogados no se afecte a los valores protegidos del bien y que conlleve unas mejores condiciones de conservación y puesta en valor.

- El Servicio de Museos y Arqueología de la Diputación Foral de Álava informa favorablemente el plan de referencia por no tener afección sobre el patrimonio arqueológico. En cualquier caso, recuerda que todo movimiento de tierras que se vaya a producir dentro de las distintas zonas arqueológicas del municipio deberá ser previamente informado por el Servicio de Museos y Arqueología.
- La Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal del Gobierno Vasco, a través del Centro de Patrimonio Cultural Vasco, tras realizar un resumen de la 2ª modificación puntual del PERICH, analiza individualizadamente cada modificación planteada y concluye lo siguiente de manera cronológica a las modificaciones planteadas para el PERICH:



1.- En lo relativo a los aplacados el grosor mínimo del aplacado debería ser de 4 cm, o el establecido, en su caso, por la Diputación Foral de Álava.

En relación con los toldos y marquesinas adosados a los edificios, se admite lo relativo a los toldos, pero no las marquesinas adosadas.

En lo relativo a posibilitar faldones quebrados en edificios que den a calles o calle y patio interior a distinto nivel, no se admiten los faldones quebrados. Los problemas puntuales que se presenten deberían ser solucionados con faldones continuos de cubiertas con pendientes adecuadas a las cubiertas inclinadas de teja cerámica árabe (doble curvatura).

2.- Únicamente son admisibles los ajustes constructivos necesarios para introducir obras de consolidación que puedan requerir ajustes puntuales de regularización de la altura protegida. Habrá que analizar puntualmente en cada caso.

3.- Para las edificaciones protegidas a nivel local-municipal no se recomiendan intervenciones que vayan más allá de la reforma tipo A, y en ningún caso los vaciados.

4.- La ejecución de un porche público edificable sobre el espacio de la calle es inadmisibile. La recomendación de patrimonio cultural es que se mantenga la estructura urbana y arquitectónica actual de la calle Montijo.

5.- Para los edificios de Grupo II, III, IV y V, nuestra recomendación es que el material de cobertura sea la teja cerámica curva árabe (incluso mixta de doble curvatura).

6.- Se propone permitir las terrazas embebidas en cubierta con condiciones. No se consideran admisibles las cubiertas planas por ser contrarias a los criterios de patrimonio cultural en los cascos históricos.

7.- Permitir en los espacios libres privados la edificación en planta baja pudiera ser admisible con unos porcentajes de ocupación de suelo privado trasero no superior al 30%.

8.- Admisible.

9.- En relación con la ampliación de la relación de usos permitidos y flexibilizar las condiciones, se admite siempre que se mantengan los criterios de preservación de patrimonio cultural de cada edificio.

4.- VALORACIÓN AMBIENTAL. PRINCIPALES IMPACTOS AMBIENTALES

En primer lugar, es preciso señalar que el ámbito de la 2ª modificación puntual del PERICH de Elciego se localiza en suelo urbano en un ámbito eminentemente antropizado en tanto en cuanto se corresponde con el casco histórico de la localidad alavesa de Elciego. El ámbito no coincide con ningún espacio natural protegido, ni montes de utilidad pública, ni hábitats de interés comunitario, ni tampoco coincide con cuadrículas de especies de flora amenazada. En términos generales se estima que la 2ª modificación puntual del PERICH no plantea efectos ambientales muy significativos en los términos en los que se redacta, si bien, podrían esperarse posibles afecciones sobre el patrimonio cultural, especialmente sobre el patrimonio histórico arquitectónico. Además, se prevé que la ejecución de las obras de las actuaciones previstas, una vez aprobado el plan, pueda conllevar determinados efectos ambientales de diversa índole, los cuales se analizan en el presente apartado.



En este sentido, las acciones que pueden dar lugar a la producción de posibles impactos ambientales como consecuencia de las acciones promovidas por la 2ª modificación puntual del PERICH de Elciego, de acuerdo a la información recogida en el propio Documento Ambiental Estratégico, serían principalmente las siguientes:

- La presión causada por la actividad turística que previsiblemente podría verse incrementada a raíz de la aprobación del plan de referencia sobre los recursos e infraestructuras de servicios básicos: aforo de vehículos, consumo de agua, generación de residuos, ruido...
- Las emisiones atmosféricas y ruido y generación de residuos que pudieran producirse como consecuencia de las obras que podrían realizarse tras la aprobación de la modificación del plan de referencia.

Tal y como se ha indicado anteriormente, el principal impacto a considerar es el que podría derivarse sobre el conjunto del Patrimonio Cultural presente en el casco histórico de Elciego. La 2ª modificación puntual del PERICH plantea distintos parámetros de regulación y ejecución, e incluye diversos tipos de intervenciones. Estas actuaciones podrían generar afecciones tanto directas como indirectas sobre los elementos patrimoniales existentes, tanto desde el punto de vista físico-material como desde el de su percepción, integración paisajística y valor cultural. En el marco de la tramitación del expediente y de la fase de consultas del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, tanto el Servicio de Museos y Arqueología como el Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava como la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco han emitido informes específicos al respecto. En consecuencia, deberán analizarse y, de acuerdo con las competencias que ostentan estos órganos, en su caso se atenderán y/o se dará respuesta a las directrices, recomendaciones y condicionantes recogidos en dichos informes, a fin de garantizar una adecuada protección del Patrimonio Cultural.

Por otra parte, las distintas intervenciones que propiciarían la aprobación de la 2ª modificación puntual del PERICH de Elciego podrían conllevar un incremento en la demanda de servicios básicos, como el abastecimiento y saneamiento de agua. En este sentido, será necesario que las actuaciones previstas se ajusten a las condiciones y determinaciones que en su caso establezca el órgano competente en materia hidráulica, a fin de garantizar la suficiencia y viabilidad ambiental de dichas infraestructuras.

Con carácter adicional, se deben tener en cuenta los efectos previsibles derivados de la implementación de la 2ª modificación puntual del PERICH de Elciego que serían los producidos por la propia ejecución de las obras de edificación y urbanización, que se pueden describir como consumo de recursos (materiales y energía), las emisiones contaminantes a la atmósfera, al suelo y a los elementos hidrográficos presentes, el ruido o la generación de residuos de construcción. Estas afecciones serán temporales y cesarán en cuanto acaben las obras, pero será preciso la adopción de unas buenas prácticas operativas de ejecución de las obras y, en su caso, las oportunas medidas preventivas y protectoras.



5.- CONDICIONES AMBIENTALES

Complementariamente a las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente que contempla el Documento Ambiental Estratégico (apartado 14), el documento urbanístico de la 2ª modificación puntual del PERICH de Elciego deberá incluir en su normativa las siguientes:

- A) La normativa del documento urbanístico incluirá expresamente que su ejecución cumplirá con todas las especificaciones técnicas, medidas de protección y corrección y programa de supervisión de los efectos del plan contenidos en el Documento Ambiental Estratégico y en el presente Informe Ambiental Estratégico.
- B) Habrán de analizarse, y en lo que respecta al ámbito de competencia de Patrimonio Cultural, se dará respuesta y, en su caso, se atenderán las determinaciones de los informes correspondientes de la Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal del Gobierno Vasco, del Servicio de Museos y Arqueología de la Diputación Foral de Álava y del Servicio de Patrimonio Histórico-Arquitectónico de la Diputación Foral de Álava. Estos informes son todos ellos referidos a las directrices, recomendaciones y condicionantes para garantizar una adecuada protección del Patrimonio Cultural.
- C) En las actuaciones u obras que puedan llevarse a cabo como consecuencia de la aprobación de la 2ª modificación puntual del PERICH de Elciego se adoptarán las siguientes consideraciones:
 - Deberán habilitarse recipientes estancos, depósitos impermeabilizados u otros sistemas alternativos para almacenamiento de lubricantes o carburantes, quedando prohibido el vertido de los ya utilizados, los cuales se entregarán a gestor autorizado. Esta prohibición se hace extensiva a los restos de hormigón, materiales constructivos, asfaltos, tierras, etc., que se enviarán a escombrera o vertedero autorizados. Los residuos de construcción y demolición en caso de que se generaran deberán gestionarse conforme establece en el *Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*.
- D) En coherencia con la Estrategia Araba Klima 2050, aprobada el 18 de julio de 2022 por las Juntas Generales de Álava, y en particular con la Meta 3: Ordenación territorial y estructura urbana eficiente y adaptada al cambio climático, así como con la Línea de actuación 7: Impulso a la eficiencia energética de edificios, el desarrollo de las actuaciones que conlleve la ejecución del Plan Especial deberá orientarse hacia la consolidación de un modelo urbano en el casco histórico de alta eficiencia energética y baja huella ambiental.



A tal efecto, se integrarán soluciones constructivas bioclimáticas que optimicen la envolvente térmica de las edificaciones, reduciendo su demanda energética pasiva. En caso de que se requiera incorporar luminarias exteriores serán de alta eficiencia, bajo consumo y se plantearán atendiendo a objetivos de minimización de la contaminación lumínica. De igual modo, se priorizará la integración de sistemas de generación de energía a partir de fuentes renovables in situ, siempre que las condiciones técnicas lo permitan, con el objetivo de fomentar el autoconsumo energético y avanzar en la descarbonización del ámbito; todo ello en línea con los objetivos establecidos en la citada estrategia.

Vitoria-Gasteiz, 31 de agosto de 2026

Ignacio Ruiz González

Ingurumen Jasangarritasunaren Zerbitzuko burua
Jefe del Servicio de Sostenibilidad Ambiental

Juan Abad García

Ingurumen Ebaluazioaren Ataleko burua
Jefe de la Sección de Evaluación Ambiental

Josu Durana Fernández de Retana

Ingurumen Ebaluazioaren goi-mailako teknikaria
Técnico superior de Evaluación Ambiental