2ª Modificación Puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada en Casco Histórico. Elciego

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Noviembre 2025

Promotor: **AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO**

Autor: **D. Luis Ignacio Hernández Mayoral**
Arquitecto de la Cuadrilla de Rioja Alavesa
Arquitecto Asesor del municipio de Elciego
Arquitecto Colegiado nº 3.240 C.O.A.V.N.

ÍNDICE

1. OBJETO 2
2. PROMOTOR Y ENCARGO 2
3. ÁMBITO, PROCESO DE FORMULACIÓN Y MODIFICACIONES 2
3.1. REVISIÓN FICHAS EDIF. Y PARÁM. URBANÍSTICOS 4
3.2. MODIFICAR PARÁMETRO DE ALTURA MÁXIMA 9
3.3. ADECUAR FORMA DE INTERVENCIÓN AL ART. 2.1.4 11
3.4. ELIMINAR SOPORTAL USO PÚBLICO EN CALLE MONJÍO . 14
3.5. AMPLIAR POSIBILIDADES MATERIAL DE COBERTURA 16
3.6. POSIBILITAR TERRAZAS EMBEBIDAS EN CUBIERTA 17
3.7. PERMITIR EN E.L.P. LA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA ... 18
3.8. AMPLIAR UBICACIÓN DE RÓTULOS EN FACHADA 19
3.9. AMPLIAR USOS COMPATIBLES. LIMITAR HOSPEDAJE 21
4. LISTA DE PLANOS 23
5. INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA..... 25
6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA..... 25
7. ANÁLISIS DEL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA 25
8. INFORME SOBRE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO 26
9. INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO LINGÜÍSTICO 30
10. RESUMEN EJECUTIVO 31
11. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA..... 31
12. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA..... 31
13. NOTA FINAL..... 32

ANEXO: MODIFICACIONES PLANTEADAS POR PARTICULARES 33

1. OBJETO

Se pretende tramitar la **2ª Modificación Puntual** del Plan Especial de Rehabilitación Integrada en Casco Histórico. Elciego, (en adelante Modificación) con los siguientes objetivos:

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 Modificación, 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. Subsanar contradicciones de la UE9 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. PROMOTOR Y ENCARGO

El promotor de esta Modificación Puntual es el **Ayuntamiento de Elciego,** con N.I.F. P0102300A y domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza Mayor nº 1 de Elciego (Álava), con C.P. 01340.

El encargo se ha hecho por parte de la entidad promotora al arquitecto asesor municipal **D. Luis Ignacio Hernández Mayoral** colegiado nº 3.240 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro – Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Oficiala, en la Delegación de Álava.

3. ÁMBITO, PROCESO DE FORMULACION Y MODIFICACIONES

El planeamiento vigente que se modifica corresponde al Plan Especial de Rehabilitación Integrada en Casco Histórico. Elciego; publicado en el BOTHA nº 88 con fecha de 1 de agosto de 2018 (en adelante PERICH). Reseñar que se ha incluido lo concerniente a la modificación puntual del PERICH relativa a la unidad edificatoria 13 de la manzana 14 (BOTHA nº 81, 18/07/2025).

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

En este documento, tanto en la normativa como en las fichas de las unidades edificatorias, los cambios se reflejan: en rojo tachado lo que se elimina y en azul negrita el texto nuevo.

PROCESO DE FORMULACIÓN Y SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Según el artículo 104 y 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco (en adelante Ley 2/2006), la memoria descriptiva y justificativa del documento de

modificación debe describir el proceso de formulación y selección de alternativas contempladas. A este respecto, reseñar que se han contemplado 3 alternativas.

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, se descarta esta Alternativa.

Alternativa 2: Realizar una modificación profunda del PERICH

Esta alternativa consiste en realizar una modificación profunda del documento. En ésta se incluyen, además de los 9 puntos expuestos en el punto 1: “Objeto”, otras variaciones de diverso consideración y relevancia como son: replantearse las Unidades de Ejecución 2 y 3, variar algunas unidades edificatorias dispuestas para demoler y realizar ajustes en la Unidad de Ejecución 1.

Se presenta un borrador al Servicio de Urbanismo de la Diputación Foral de Álava para su análisis, tras el cual, se mantiene una reunión con el citado departamento. Urbanismo, aun no oponiéndose a los cambios planteados, considera que la acumulación y el calado de alguno de ellos no puede sustentarse dentro de la figura urbanística de la modificación puntual, siendo preciso reducir las pretensiones.

Por lo tanto, se descarta esta Alternativa.

Alternativa 3: Introducir los cambios expuestos en el punto 1: Objeto

Esta Alternativa consiste en realizar la mayor parte de las modificaciones planteadas en el proceso de participación ciudadana, complementadas por ciertas carencias e incongruencias observadas desde el Ayuntamiento durante la vigencia del PERICH, y que se considera que se pueden incluir dentro de la figura urbanística de la modificación puntual.

De esta manera, se plantean 9 puntos de diversa consideración, 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.

Por lo tanto, se opta por esta Alternativa.

MODIFICACIONES

La presente propuesta se adapta a los preceptos del artículo 105 de la Ley 2/2006. En algunas parcelas, derivado de las modificaciones introducidas, será preciso hacer efectiva la carga dotacional en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística (actuaciones de dotación). A este respecto, reseñar las unidades edificatorias en las que, tras los cambios, se permite edificar en el patio y aquéllas que elevan la cubierta posibilitando una nueva planta o mejorando el aprovechamiento del espacio de bajocubierta.

Los aumentos de edificabilidad urbanística quedan debidamente reflejados en las fichas de las unidades edificatorias correspondientes.

La propuesta de intervención de la Modificación se ha dividido en 9 partes, tal y como se enumera en el apartado de OBJETO, que se detallan a continuación:

3.1. REVISIÓN DE DETERMINADAS FICHAS EDIFICATORIAS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

3.1.1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de aplicación queda definido dentro de las propuestas de modificación presentadas por los particulares.

3.1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Las parcelas afectadas por la modificación se incluyen dentro del planeamiento de la siguiente manera:

Clasificación: **Suelo Urbano**

Calificación: **Área de Rehabilitación Integrada remitido a Plan Especial (PERICH)**

Norma particular del área ELC.01, Centro Histórico

3.1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El PERICH -instrumento de planeamiento que rige la ordenación pormenorizada (usos, edificabilidades, condiciones estéticas, …) del Casco Histórico- se aprobó definitivamente en el año 2018. Tras haber transcurrido varios años de su vigencia, y haber adquirido suficiente experiencia sobre su posibilidad de desarrollo, desde el equipo de gobierno del Ayuntamiento de Elciego, en colaboración con los técnic@s municipales, se consideró que era el momento de evaluar el mismo desde una perspectiva crítica-constructiva.

Para ello, y con la intención de dotar del mayor dinamismo posible a un instrumento de planeamiento de una zona tan relevante, se animó a la ciudadanía del Municipio a que hicieran las aportaciones y, en su caso, propuestas de modificación puntual que consideraran oportunas, abriendo el correspondiente proceso de participación.

Durante el período establecido para la presentación de las proposiciones, se han abierto una serie de expedientes vinculados a este cometido. Desde un inicio el Ayuntamiento planteó este proceso con la idea de estimar las soluciones planteadas, siempre y cuando no se consideraran contrarias a la imagen a preservar del Casco Histórico, o/y que generaran a su vez un impacto negativo en este entorno.

En anexo a este documento se incluye la documentación presentada asociada a cada una de las propuestas planteadas por los vecinos. A continuación, se realiza un análisis por expediente, explicando de forma somera la modificación planteada y el grado de aceptación por parte municipal.

Reseñar que, en lo relativo a la justificación de las modificaciones planteadas, sólo se complementan los motivos, por parte de quien suscribe, en aquellas que se ha considerado necesario, a partir de la documentación aportada por los promotores a la hora de plantear sus iniciativas.

1.- Expediente municipal 286/2023

Promotores: Rosa María Murua Cenea y Luis M. Murua Cenea

Promotores: Michel Murua Laorden y Michel Bañeros Ibáñez

Cuestiones propuestas (por Rosa María Murua Cenea y Luis M. Murua Cenea):

- Regularización del espacio de patio de la Unidad de Ejecución (UE) 5 de la Manzana (M) 26. **Se estima lo planteado, que también supone adecuar la citada Ficha. La justificación se basa en el artículo 3.3.1 del PERICH. Tras revisarlo, se observa que existe una incongruencia en éste al no establecer las actuaciones para los edificios Disconformes con el Planeamiento Grado B de forma específica, cuando se considera que existen 2 párrafos que hacen referencia a las mismas. Por lo tanto, se aprovechará para corregir el citado artículo 3.3.1 del PERICH.**

Comentarios generales a PERICH de Elciego:

- Recoger la adecuación del PERICH al Decreto 80/2002, en aquellos parámetros que le sean de aplicación (nº viviendas, patios, distribución y dimensión de viviendas, ventilación e iluminación, …). **Se estima. Se incluye en el artículo 1.1.4, 2.1.6, 3.4.9, 3.8.2 y 3.9.3.**

- Subsanar el error del artículo 3.3.1 en el que se indica que las edificaciones disconformes quedan definidas en el plano 04 cuando es en el plano 05. **Se estima.**

- Regularizar las terrazas en cubierta. **Se estima, siendo objeto de un apartado específico dentro del presente documento.**

- Incluir nuevos elementos en lo que a parámetros estéticos se refiere. **Sólo se estima lo referente a revestimientos de fachada, ya que el resto se considera que supondría un impacto negativo en el entorno. Se incluye en el punto 2 del artículo 3.4.7.**

- Ampliar las posibilidades de implantación de toldos y marquesinas. **Se estima en lo relativo al uso terciario. Se incluye en el artículo 3.5.1.**

- En referencia a los patios interiores, se plantea que muchos de los Espacios Libres Privados (ELP) sean edificables en planta baja. **Se estima, siendo objeto de un apartado específico dentro del presente documento.**

- Regularización de alturas. **No se estima al considerar que excede de la figura de modificación puntual.**

- Regularización con el A.O.P. ELC08. **No se estima al considerar que excede de la figura de modificación puntual.**

- Regularizar la situación del Soportal de uso público. **Es objeto de un apartado específico dentro del presente documento en términos diferentes a lo planteado.**

- Regularizar la UE4 M17. **Se ha presentado una propuesta específica para la UE4 M17 que es la que se ha valorado.**

- Modificar parámetros de la UE14 M21. **Se estima. También se ve afectada la ficha.**

- Posibilitar la edificación en planta baja del patio de la UE1 M15. **Se estima. También se ve afectada la ficha.**

- Incluir en fuera de ordenación toda la edificación de la UE5 M23 que forma parte de la Unidad de Ejecución 1. Regularizar el nº de plantas de la edificación en la Unidad de Ejecución 1 y la UE1 M23 en el frente a la carretera A-3212. **Lo relativo a la Unidad de Ejecución 1 no se estima.**

- Plantear actuaciones de adecuación estética de las edificaciones de IMPACTO NEGATIVO – CLASE 8 en vez de plantear su eliminación. **Se estima. Se considera que la justificación expuesta en la propuesta planteada, que toma de referencia la UE8 M17, no sólo debería aplicarse a dicha unidad edificatoria, sino que se haría extensible al resto de inmuebles incluidos en el Grupo IV. Para ello se**

modifica lo dispuesto en el último párrafo del punto 1 del artículo 2.1.4 y en su punto 3 e). Se incluirá como forma de intervención la Reforma, desde la perspectiva que ésta suponga la adecuación de la edificación a los parámetros permitidos por el PERICH, con el objetivo de eliminar el impacto negativo que genera su aspecto dentro del Casco Histórico.

- Eliminar las Unidades de Ejecución 2 y 3. **No se estima.**

Cuestiones propuestas (por Michel Murua Laorden y Michel Bañeros Ibáñez):

- Modificar parámetros de número de viviendas, altura reguladora y punto de medición de la altura reguladora de la UE2 M1. Establecer la edificabilidad máxima permitida sobre rasante a partir del estudio de detalle. **Se estima, a excepción de la ampliación hasta los 10,50 metros de la altura máxima permitida. Se considera no adecuado al superar la altura reguladora genérica dispuesta en el PERICH, teniendo en cuenta que dicho parámetro no va a ser objeto de variación. Se modifica el Plano 5 y la ficha.**

- Añadir el uso de bodegas artesanales en el artículo 3.9.2. "*Catálogo de Actividades Permitidas".* **Se estima en las condiciones propuestas de producción máxima, además de compartir actividad con el uso terciario y comercial. No se considera idóneo establecer el uso residencial como complemento o añadido a la actividad de bodega.**

2.- Expediente municipal 22/2024

Promotores: Luis Larrea Quemada

Cuestiones propuestas:

- Mantener la UE11 M17 en las condiciones actuales, aún acogiendo 2 parcelas catastrales. **Se estima.**

- Dividir la UE2a M17 en 2 unidades diferentes adecuándose a las parcelas catastrales que engloba. **Dentro de esta propuesta se incluye regularizar plantas y alturas. Se considera que dichas cuestiones, que se van a estimar, hacen innecesaria la diferenciación que se propone.**

- Posibilitar la edificación parcial, en planta baja, del ELP de la UE2a M17. **Se estima en las condiciones que plantea. Además, va en consonancia con una de las modificaciones planteadas desde el Consistorio.**

- Regularizar la altura reguladora de las UE2a y 11 M17 y UE4 M8, asimilándola a la de la UE1 M17 de 9,5 metros. **Se estima.**

- Regularizar el nº de plantas de las UE2a y 11 M17 y UE4 M8 estableciendo 3 alturas. **Se estima.**

- Establecer alturas máximas, además de mínimas, en relación con el Decreto 80/2022. **Se va a incluir la adecuación al citado Decreto en aquellas partes de la normativa que se estima conveniente. Con esa intervención se considera suficiente.**

- Aclarar que la línea de división de la edificación de la parcela 313 del polígono 12 de la UE2a M17 tiene un fondo de 12 metros. **Se estima. Se ha comprobado que se cumple dicho parámetro.**

3.- Expediente municipal 120/2024

Promotores: Mª Jesús Pardo Uribe

Cuestiones propuestas:

- Regularizar alturas de las UE3, 4, 5, 7 y 9 M24 con las colindantes al no haber desnivel entre las vías públicas a las que dan frente. **Se estima. Debe reseñarse, además, que alguna de las parcelas da a las 2 calles, por lo que, en caso de reedificación aprovechando la totalidad de la edificabilidad permitida, obligaría a generar un salto en cubierta, lo cual no está permitido según el punto 11 del artículo 3.4.3. Se modifica el plano 5 y las fichas, a excepción de la UE9 ya que la edificabilidad máxima permitida s/rasante se había establecido pudiendo edificar 3 plantas. Es decir, existía un error que con la nueva propuesta se ha subsanado.**

4.- Expediente municipal 129/2024

Promotores: Eva Mª Ruiz de Larrea Ibáñez

Cuestiones propuestas:

- Modificar la altura reguladora de la UE28 M12, así como el nº de plantas y la altura libre. **Se estima. Se considera necesario modificar la altura en las condiciones que se plantea para poder alcanzar una altura libre de 2,50 metros, en caso de reforma de la edificación. Se aprovecha para definir la parte de fachada a conservar teniendo en cuenta que se aprecia claramente que la planta segunda es un añadido posterior sin ningún valor ni adecuación a los parámetros históricos-arquitectónicos del entorno y del propio edificio. Se modifica el plano 5 y la ficha.**

5.- Expediente municipal 130/2024

Promotores: Mª Begoña Uribe Ruiz de Vergara

Cuestiones propuestas:

- Modificar la altura reguladora de la UE28 M13, así como la altura libre. **Se estima. Se considera necesario modificar la altura en las condiciones que se plantea para poder alcanzar una altura libre de 2,50 metros, en caso de reforma de la edificación. No genera cambios en la documentación ya que, con los introducidos para la UE28 M12, ésta ya queda adaptada.**

6.- Expediente municipal 144/2024

Promotores: Mª Jesús Ramírez Acedo

Cuestiones propuestas:

- Reordenar por completo la Unidad de Ejecución 3, incluida su gestión. **No se estima.**

7.- Expediente municipal 148/2024

Promotores: Eliodoro Ramírez Acedo

Cuestiones propuestas:

- Modificar las alineaciones, altura reguladora y nº de plantas de la UE4 M17, así como eliminar el ELP posibilitando edificar en esa zona. Aprovechar para regularizar las alturas y el nº de plantas con las unidades colindantes. **Se estima. En cuanto a la altura reguladora, para mejor aprovechamiento de la planta bajocubierta, se asimilará a la dispuesta para la UE3 M17. Se modifican los planos 5 y 6 y las fichas de las UEs 4, 5, 6 y 7 M17.**

8.- Expediente municipal 170/2024

Promotores: Rodrigo Iglesias-Sarria

Cuestiones propuestas:

- Modificar la altura del edificio de la UE1 M13, permitiendo elevar el alero una altura mínima de 1 metro. Posibilitar la apertura de huecos en un tramo de fachada que da a la calle San Andrés. **Se estima. En cuanto a la altura, se pretende asimilar al planteamiento realizado para el edificio sito en la calle Bebedero nº 8. Para ese inmueble se ha tramitado una modificación puntual que plantea, entre otras cuestiones, elevar el alero una altura de 1,3 metros. Todo ello para posibilitar el aprovechamiento de la planta bajocubierta de la edificación, cuya altura actual no lo permite. Esta variación genera un incremento de la edificabilidad otorgada a la parcela respecto a la actualmente consolidada, lo que supone que el suelo se deba categorizar como urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad (actuación de dotación). Las condiciones dispuestas en la ficha de la UE1 M13 se asimilan a las establecidas para el edificio de Bebedero,8, ya cambiadas. Se modifica el plano 5 y la ficha.**

9.- Expediente municipal 42/2025

Promotores: Luis Murua Cenea

Cuestiones propuestas:

- Modificar el parámetro de altura reguladora y eliminar la condición de las piezas de ventana de fachada de calle Herrerías en la UE5 M28. **Se estima. En lo concerniente a las piezas de ventana a conservar, se considera que lo dispuesto actualmente, tanto en la ficha del PERICH como en la ficha nº 22 del Catálogo del PGOU, ya permite recuperar y reutilizar esas piezas en una nueva construcción, tal y como se plantea. Se modifican la ficha y el plano 5.**

- Eliminar la condición de superficie mínima en segregaciones de parcela para que sea libre cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad del Decreto 80/2022. **No se estima. Se considera conveniente que, entre los parámetros para posibilitar la segregación de las parcelas, se siga manteniendo un valor definido de superficie mínima, en contraposición a establecerlo con un criterio no fijo.**

- Modificar el parámetro de altura reguladora y nº de plantas de la UE23 M21. **Se estima. Se modifica el plano P 05 y la ficha correspondiente.**

- Modificar el parámetro de altura reguladora y nº de plantas de la UE24 M21. **Se estima. Se modifica el plano P 05 y la ficha correspondiente.**

- **Derivado de lo anterior se observa la existencia de un error en el plano 5 en referencia a la altura dispuesta en la UE25 M21. Teniendo en cuenta que se establece mantener el Volumen Existente (V.E.), no es posible que la altura reguladora sea 7 m, ya que la actual alcanza prácticamente los 9 m. Por lo tanto, se procede a eliminar ese dato del plano 5.**

10.- Expediente municipal 22/2024 (presentada el 7/11/2025)

Promotores: Luis Murua Cenea

Cuestiones propuestas:

- Posibilitar faldones quebrados en edificios que den a calles o calle y patio interior a distinto nivel. **Se estima. En la modificación a la que hace referencia el escrito, se indica que el hecho de prohibirse las cubiertas quebradas impide soluciones adecuadas en situaciones de solares con fachadas opuestas a calles o patios de distinta rasante, por lo que se entiende que es preciso modificar dicha cuestión, de forma que en el espacio vertical que se produzca entre ambas cubiertas se permita crear una nueva fachada o una solana. Se incluye en el punto 11 del artículo 3.4.3.**

3.2. MODIFICAR EL PARÁMETRO DE ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN POR CRITERIOS DE VIABILIDAD Y HABITABILIDAD

3.2.1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La modificación afecta al ámbito del PERICH.

3.2.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El texto afectado por la modificación hace referencia al punto 7 del artículo 3.4.3 de la Normativa General del PERICH.

3.2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En el punto 7 del artículo 3.4.3 del PERICH se establece el parámetro de “Altura máxima de la edificación”.

La primera frase del citado punto incide en que la altura máxima será la señalada en la ficha de cada Unidad Edificatoria (en adelante UE) que prevalecerá, en cualquier caso. A este respecto, se considera más adecuado, para evitar diferencias de criterio e interpretación, retirar la parte de *“… que prevalecerá en cualquier caso.”* y especificar que la forma de interpretar lo establecido en las fichas es la definida en el propio punto 7.

En el citado punto también se dispone, por un lado, que cuando la ficha de una UE determine que la altura reguladora es la actual o V.E., no se podrá elevar la cota de la cornisa en las obras de restauración, reforma o sustitución de cubierta. En intervenciones de Restauración y Conservación la altura máxima a cornisa será la existente. Asimismo, en las intervenciones de reforma cuyas alturas libres estén por debajo de 2,50 m, se podrá ampliar su altura hasta conseguir los 2,50 m entre forjados, pudiendo modificar la cota de alero o cornisa hasta una altura máxima de 0,50 m para conseguir esos 2,50 m, sin que en ningún caso se superen las alturas máximas permitidas en intervenciones de nueva planta, sustitución y ampliación.

En lo que hace referencia a aquellas intervenciones en las que no se permite elevar la cota de cornisa o alero, es decir, en las que la altura reguladora es la actual o V.E., debe reseñarse que a la hora de realizar la sustitución de cubierta, resulta muy complicado, desde un punto de vista constructivo, mantener la cota del alero o la cornisa ya que suele ser necesario proceder a regularizar el remate de las fachadas para poder desarrollar los faldones de la cubierta siguiendo planos regulares.

Para ello, en términos generales, es preciso realizar un recrecido que regularice y nivele la parte superior de la fachada, que a su vez sirva de base del durmiente sobre el que apoyan las vigas/cabios que conforman la estructura portante de la cubierta, además de ser el elemento que transmite las cargas de forma uniforme al muro de fachada. Estos trabajos suelen conllevar, por tanto, la modificación de la cota del alero o cornisa. Es por ello por lo que se considera más adecuado permitir que la altura reguladora pueda modificarse una altura máxima de 0,50 metros, como aparece para las obras de reforma.

En referencia a estas últimas, sin embargo, se considera que ese parámetro no es suficiente teniendo en cuenta que, en muchas edificaciones, la altura libre actual queda muy por debajo de los 2,50 metros, desarrollándose además en muchos casos en 3 plantas. Por lo tanto, en caso de reforma, para que cada planta pueda disponer de 2,50 metros de altura libre, se hace necesario permitir que la altura de cornisa o alero se eleve más de los 0,50 metros permitidos en la actualidad.

Se considera que estas variaciones favorecen la viabilidad de las posibles intervenciones desde un punto de vista constructivo, además de posibilitar la mejora de las condiciones de habitabilidad al poder establecer unas alturas adecuadas en cada una de las plantas en caso de reforma.

Por lo tanto, se propone modificar el parámetro de altura máxima de la edificación planteando unas condiciones que favorezcan las intervenciones tanto desde el punto de vista de la viabilidad constructiva como desde criterios de habitabilidad.

3.3. 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. SUBSANAR CONTRADICCIONES DE LA UE9 M23, DE LA UE1 M21, DE LA UE26 M21 Y DE LA UE4 M20.

3.3.1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Las parcelas que albergan inmuebles incluidos en el Grupo II "Edificaciones de Valor Histórico, Arquitectónico o Ambiental" y Clase 3ª "Edificaciones de Valor Tipológico".

3.3.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Se modifica lo correspondiente al plano 6 – Formas de Intervención Constructiva, y las fichas, de las siguientes UEs:

M13 UE1, M15 UE1, M27 UE2, M27 UE3, M27 UE9, M27 UE11 y M27 UE16, así como la UE9 M23, UE1 M21, UE26 M21 y UE4 M20.

3.3.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En el artículo 2.1.4.- "Propuesta de ordenación de las formas de intervención rehabilitadora en las edificaciones", se establece que podrán optar por la forma de intervención de Restauración Conservadora. Categoría A las edificaciones catalogadas en el Grupo I, tanto en Clase 1ª como 2ª.

Por lo tanto, las edificaciones incluidas en el Grupo II – Clase 3ª, de acuerdo con lo expuesto anteriormente, no pueden optar por esta forma de intervención.

Sin embargo, en varias de las UEs catalogadas en la Clase 3ª se ha dispuesto como forma de intervención la de Restauración Conservadora. Categoría A, lo cual supone una contradicción con lo dispuesto en el citado artículo 2.1.4.

Según éste, a las edificaciones del Grupo II – Clase 3ª se les puede aplicar las intervenciones de Restauración Conservadora. Categoría B, Restauración Conservadora. Categoría C, Conservación y Ornato, Consolidación, Demolición parcial, Reedificación y Reforma. También podrán optar por Demolición Total y Reedificación o Nueva Planta en los casos que resulte de la aplicación el Decreto 317/2002, de 30 de Diciembre del Gobierno Vasco o se incluya en los supuestos de los Art. 201 y 202 de la Ley 2/2006, de 30 de mayo, de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Asimismo, podrán acogerse a intervenciones de Demolición Parcial y Reforma o Ampliación las partes que se incluyan en los supuestos de los Art. 201 y 202 de la Ley 2/2006, de 30 de mayo, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Las edificaciones afectadas por esta discordancia son las siguientes:

M13 UE1, M15 UE1, M27 UE2, M27 UE3, M27 UE9, M27 UE11 y M27 UE16.

Las nuevas formas de intervención a establecer para cada una de estas edificaciones se han basado en las características de los edificios, por comparación a la asignada a otras edificaciones de similares condiciones dentro del mismo Grupo y Clase, y siempre, teniendo en cuenta que se va a mantener su catalogación como Grupo II – Clase 3ª.

Así, para las parcelas M13 UE1 y M15 UE1, se plantean las mismas formas de intervención que las dispuestas para la M14 UE13, de acuerdo con la modificación puntual propuesta para ésta (ya aprobada). Es decir, Restauración Conservadora Tipo B, Reforma y Ampliación.

Para el resto, se considera lo más adecuado que asimilen las formas de intervención referentes para los inmuebles catalogados como Clase 3ª y cuya forma de intervención no es la de Restauración Conservadora. Categoría B. En éstos se erige la de Reforma como principal, además de la de consolidación y ornato, y ampliación. Teniendo en cuenta que esta última no es viable, de acuerdo con la tipología de los edificios y de sus parcelas, se opta por establecer como formas de intervención las otras 2, es decir, reforma y consolidación y ornato.

Por lo tanto, se modificará la forma de intervención de Restauración Conservadora. Categoría A dispuesta para algunas de las edificaciones catalogadas como Grupo II – Clase 3ª, estableciendo una adecuada al artículo 2.1.4 del PERICH.

En lo que respecta a la UE9 M23 se deben advertir una serie de contradicciones, que se pasan a detallar. De acuerdo con el plano 2 “Catálogo de la Edificación” la parcela se incluye en el Grupo I “Edificaciones Catalogadas” y Clase Segunda “Edificaciones protegidas a nivel local-municipal por el Catálogo”. Sin embargo, en la ficha específica de la Unidad Edificatoria se indica que pertenece al Grupo II “Edificaciones de Valor Histórico, Arquitectónico o Ambiental” y Clase Tercera “Edificaciones de Valor Tipológico”. A lo anterior se añade que en el “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Elciego” del PGOU la edificación de referencia no forma parte de la relación de Bienes inmuebles incluidos en la base de datos del Centro de Patrimonio Cultural Vasco propuestos para ser protegidos a nivel local-municipal y que no tienen otra protección específica.

Por su parte, en lo relativo a intervención constructiva permitida, tanto en el plano 6 “Formas de intervención constructiva” como en la ficha de la Unidad Edificatoria se dispone la Restauración Científica. Sin embargo, de acuerdo con el artículo 2.1.4 del PERICH, pueden optar por intervenciones de Restauración Científica las edificaciones catalogadas en el Grupo I, Clase Primera, que no es el caso.

Teniendo en cuenta lo expuesto en los 2 párrafos anteriores, se considera que existen contradicciones normativas para la parcela de referencia, que deben solventarse.

A la hora de establecer el grupo al que asignar la edificación, teniendo en cuenta que el inmueble no se incluye en el “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Elciego” del PGOU, se considera que lo correcto es lo dispuesto en la ficha específica de la Unidad Edificatoria, esto es, al Grupo II “Edificaciones de Valor Histórico, Arquitectónico o Ambiental” y Clase Tercera “Edificaciones de Valor Tipológico”. Por lo tanto, será preciso modificar el plano 2. En cuanto a la forma de intervención constructiva, se le aplica lo expuesto anteriormente para la mayor parte de los inmuebles catalogados como Clase 3ª, es decir, reforma y consolidación y ornato.

Por su parte, en la UE26 M21 las incongruencias normativas son las que siguen. La edificación se encuentra incluida, según el catálogo de la edificación del PERICH, en el **Grupo I** “Edificación Catalogadas” y **Clase Segunda** “Edificaciones protegidas a nivel local-municipal por el catálogo”. En la ficha y en el plano correspondientes, se establece como intervención constructiva la de **Conservación: Restauración Científica**.

Por su parte, en el “Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Elciego” del PGOU la edificación de referencia se engloba dentro de los Bienes de Protección Local-Municipal (ficha nº 23). En ésta se establecen como obras permitidas la Restauración Científica y Conservadora, la Conservación y Ornato, y la Consolidación y “Demolición y Reedificación de pequeños elementos”, sin que afecte a las fachadas.

Como ya se ha comentado anteriormente, de acuerdo con el artículo 2.1.4 del PERICH, pueden optar por intervenciones de Restauración Científica las edificaciones catalogadas en el Grupo I, Clase Primera. Por lo tanto, la edificación de referencia, al ser Clase Segunda, no cumple la citada condición y no adoptar dicha intervención.

Por lo tanto, es preciso modificar la intervención constructiva establecida de forma que se adecúe al PERICH. Para ello, se asimilan las actuaciones dispuestas en la ficha del PGOU a excepción de la de Restauración Científica.

Lo expuesto para la UE26 M21 se debe hacer extensible para la UE1 M21 y para la UE4 M20.

Por tanto, se aprovecha para solventar las contradicciones existentes en el PERICH con respecto a la UE9 M23 y la UE26 M21, en las condiciones expuestas anteriormente.

3.4. ELIMINAR EL SOPORTAL DE USO PÚBLICO DE LA CALLE MONJÍO

3.4.1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La modificación puntual propuesta afecta a las siguientes Unidades Edificatorias:

M24 UE22, M24 UE23, M24 UE25, M24 UE26 y M24 UE27

3.4.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

Se modifica la documentación gráfica, a excepción de los planos 11 y 12 cuya configuración actual alberga un error que coincide con el cambio planteado, y las fichas de las siguientes UEs:

M24 UE22, M24 UE23, M24 UE25, M24 UE26 y M24 UE27

3.4.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En un tramo de la calle Monjío, que da acceso a la parte posterior de una serie de parcelas de esa misma vía y de la calle Samaniego, en fondo de saco, el PERICH ha dispuesto la formación de un soportal de uso público, ocupando la parte final de las parcelas de las Unidades Edificatorias 22, 23, 25 y 26 de la Manzana 24, y permitiendo edificar a partir de planta primera.

La franja de suelo asociada al soportal es una superficie que no ha sido tratada como espacio público en ninguna de las intervenciones de urbanización realizadas en esa zona. A lo anterior se suma que, en la UE26, está ocupada por edificación.

Se adjuntan imágenes de la zona.

A lo anterior se suma, por un lado, que el tramo se usa exclusivamente como paso a los accesos secundarios de un pequeño número de fincas, principalmente con vehículo, y por otro, que el desarrollo del soportal es parcial, es decir, ni siquiera afecta a toda su longitud, no generando un ensanchamiento de la vía que pueda facilitar el acceso rodado a esas traseras de los edificios, teniendo en cuenta además, que la estructura de los edificios (pilares) sí pueden avanzar hasta el final de las parcelas. Por todo lo anterior, desde el Consistorio se concluye que no resulta necesario su planteamiento por no aportar una mejora efectiva para la vía pública.

Es decir, desde la perspectiva municipal, dicho soportal no supone una mejora en las condiciones urbanísticas y de vialidad de esa parte de la vía, no siendo necesario añadirlo al espacio público, y considerando una mejor opción que cada una de las parcelas pueda ocuparlo para edificar.

La nueva alineación se prolongará hasta abarcar la totalidad de las parcelas catastrales, incluyendo también la referente a la UE27 M24.

Por lo tanto, se pretende eliminar el soportal de uso público que afecta a las UEs M24 UE22, M24 UE23, M24 UE25 y M24 UE26 al considerarlo innecesario desde el punto de vista de la vialidad de ese tramo de la calle Monjío, considerando de mayor utilidad posibilitar su edificación por parte de las citadas parcelas. Dicho criterio también se aplica para la M24 UE27. Las parcelas se regularizan de acuerdo con su delimitación catastral.

3.5. AMPLIAR LAS POSIBILIDADES DEL MATERIAL DE COBERTURA EN EDIFICACIONES NO INCLUIDAS EN EL GRUPO I.

3.5.1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La modificación afecta al ámbito del PERICH.

3.5.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El texto afectado por la modificación hace referencia al punto 7 del artículo 3.4.7 de la Normativa General del PERICH.

3.5.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En el punto 7 del artículo 3.4.7.- Condiciones estéticas en edificación, se establece que en cubierta se utilizarán tejas curvas de colores terrosos o tierras, similares a la teja utilizada tradicionalmente. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, plástico o chapa. Asimismo, se prohíben las tejas vitrificadas, las de hormigón negras, las grises, la cobertura de pizarra y, en general, todas aquellas tejas cuyo color difiera del de la teja tradicional.

En casos excepcionales de edificios singulares también se permite el cobre, el zinc y el alabastro o piedra traslúcida.

Aun con esta salvedad, se deduce que la normativa prioriza la utilización de la teja respecto al resto de materiales. Asimismo, establece como tonalidad de acabado aquélla que se asemeje a la de la teja tradicional, siendo ésta una condición prácticamente indispensable.

En el Decreto 317/2002, en las intervenciones de Restauración Científica se permite actuar sobre la cubierta de las edificaciones, sin modificar su posición y cota, y restableciendo el material de cobertura original. Dicha condición se mantiene para las intervenciones de Restauración Conservadora Tipo A. Es decir, para aquellas edificaciones en las que se dispone estas 2 formas de intervención, se considera primordial el mantenimiento de la teja original, como una condición más de conservar la imagen y carácter primigenios de esos edificios. En lo que respecta al PERICH, estas formas de intervención se asignan a los inmuebles incluidos en el Grupo I.

Sin embargo, a partir de la intervención de Restauración Conservadora Tipo B el citado requisito deja de incluirse, siendo posible, por tanto, renovar el material de cubrición. En su correlación con el PERICH, ese resto de formas de intervención quedan asignadas a los edificios de los Grupos II, III, IV y V. Reseñar que en el Decreto 317/2002 no se definen de forma específica las condiciones y/o características de ese material.

Es por todo lo anterior que, teniendo en cuenta las consideraciones expuestas en relación con la normativa municipal actual, así como a lo comentado respecto al Decreto 317/2002, se opta por ampliar las posibilidades del material de cubrición en las edificaciones catalogadas en los Grupos II, III, IV y V. En éstas se plantea que el material propio de cubierta sea la teja curva, tal y como está dispuesto en la actualidad, si bien se admiten otro tipo de tejas cerámicas, pero siempre con el color de la teja tradicional.

Por lo tanto, se pretende ampliar las posibilidades del material de cobertura de las edificaciones catalogadas en los Grupos II, III, IV y V, manteniéndolas para las del Grupo I, en sintonía con lo dispuesto en el Decreto 317/2002.

3.6. POSIBILITAR LAS TERRAZAS EMBEBIDAS EN CUBIERTA EN CONDICIONES SIMILARES A LAS QUE SE PREVEÍA EN EL PRECEDENTE PLAN ESPECIAL

3.6.1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La modificación afecta al ámbito del PERICH.

3.6.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El texto afectado por la modificación hace referencia al punto 11 del artículo 3.4.3 de la Normativa General del PERICH.

3.6.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En el punto 11 del artículo 3.4.3.- Parámetros Edificatorios, se establece que se prohíben, entre otras configuraciones, las terrazas embebidas en cubierta.

En el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Elciego (en adelante Plan) precedente al actualmente en vigor, dentro de los parámetros edificatorios dispuestos para la cubierta, se permitía realizar terrazas en las cubiertas que daban a patios interiores de manzana, incluidas en el plano de cubierta, con una altura mínima de 1 metro de antepecho, formado por la propia cubierta, y una separación mínima con la medianera de 1/10 de la longitud de la fachada, y como mínimo de 60 cm.

Durante el período que estuvo en vigor el anterior Plan se realizaron varias intervenciones que habilitaron una terraza embebida en la cubierta, como forma de mejorar la iluminación y ventilación de la zona de bajocubierta, además de disponer de un espacio exterior vinculado a ésta. Al analizar estos casos se ha podido comprobar que la formación de estas terrazas permite habilitar un espacio abierto con unas dimensiones amplias para su uso y disfrute, que además mejora las condiciones de habitabilidad del conjunto, por tanto, está en consonancia con el Decreto 80/2022. A lo anterior se añade que, desde un punto de vista de la imagen de este ámbito, se considera que no suponen, en ningún caso, un impacto visual negativo en la percepción general de paisaje urbano del Casco Histórico.

Al igual que se enunciaba en el Plan, dichas terrazas no podrán ser habilitadas en intervenciones de Restauración y Conservación.

Reseñar que, durante la tramitación del PERICH, en ninguno de los informes sectoriales emitidos al respecto, se estableció de forma expresa la imposibilidad de habilitar estos espacios en cubierta. Por lo tanto, se considera que, desde ese punto de vista, no existe obstáculo para poder recuperar la situación precedente.

Por lo tanto, se recupera la posibilidad de incluir terrazas embebidas en la cubierta de las edificaciones, en condiciones similares a las del Plan, por considerar que mejoran sus condiciones de habitabilidad, en consonancia con el Decreto 80/2022. No será viable su configuración en intervenciones de Restauración y Conservación.

3.7. PERMITIR EN LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS LA EDIFICACIÓN EN PLANTA BAJA. PERMITIR CUBIERTA PLANA Y SU USO COMO TERRAZA

3.7.1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La modificación afecta al ámbito del PERICH.

3.7.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El texto afectado por la modificación hace referencia al punto 16 del artículo 3.4.3 de la Normativa General del PERICH. También se modifica el plano 5 – Alineaciones - Edificios fuera de ordenación y las siguientes UEs:

M14 UE2-3-4-5-10-12, M17 UE2a-7-8-10 y M21 UE1-4-10-11-26-27-28

3.7.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con el valor Histórico-Arquitectónico de las edificaciones, los solares conforman la Clase 10. Éstos se definen como los espacios libres privados (corrales, patios, etc.), que carecen de edificaciones y que son aptos para realizar nuevas construcciones.

Por su parte, en el punto 4. Fondo Edificable, del artículo 3.4.3 del PERICH, se indica que, en plantas bajas, la edificación podrá llegar hasta el fondo de la parcela.

Aun partiendo de las condiciones anteriormente expuestas, muchos de los patios de manzana se han contemplado como Espacios Libres Privados (ELP), no siendo posible su edificación.

Por lo tanto, aplicando el citado punto 4, se opta por permitir la edificación en la totalidad de la planta baja de las parcelas. Esto supone modificar el plano 5 del PERICH de forma que quede reflejada la posibilidad de construir una planta en muchos de los actuales ELPs.

Sí se mantendrán determinados patios que se considera que sirven de complemento a edificios perfectamente delimitados y consolidados, y que sirven de delimitación y relación con el espacio público, sobre todo si pertenecen a parcelas incluidas en el Grupo I. Se mantendrán, por tanto, los ELPs de las siguientes UEs: M2 UE1, M3 UE1-2-3, M5 UE9, M6 UE1-8, M7 UE5, M9 UE1-8, M12 UE1, M13 UE1, M14 UE1-2-5-13, M18 UE24-25a, M21 UE1 (a plaza Mayor)-26 (a calle Rollo), M22 UE7, M23 UE2-3, M25 UE5, M26 UE1-2-3 y M31 UE1-4. Respecto a la mayor parte de estos patios comentar lo siguiente: se considera que lo dispuesto en el punto 16 del artículo 3.4.3: *"No se permiten patios abiertos en las fachadas que den a espacio público",* hace referencia a actuaciones de reedificación o nueva planta. Por lo tanto, no es aplicable a los patios existentes que pretenden preservarse.

Asimismo, se aprovecha para establecer las condiciones de la parte superior de esos nuevos techos, con la idea de que pueden ser superficies adecuadas para la configuración de terrazas, que ayuden a cumplir alguna cuestión del Decreto 80/2022 (como el de espacio exterior).

Por lo tanto, partiendo de lo dispuesto en el punto 4 del artículo 3.4.3 del PERICH, se posibilita edificar en la totalidad de las plantas bajas, excepto en determinados patios por cuestiones de ubicación y relación con el espacio público, siendo más relevante si forman parte de parcelas del Grupo I. La cubierta de estos nuevos volúmenes podrá utilizarse como terraza, vinculada al resto del edificio, favoreciendo el cumplimiento del Decreto 80/2022.

3.8. AMPLIAR LA UBICACIÓN DE LOS RÓTULOS EN FACHADA

3.8.1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La modificación afecta al ámbito del PERICH.

3.8.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El texto afectado por la modificación hace referencia al artículo 3.5.2 de la Normativa General del PERICH.

3.8.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En el artículo 3.5.3 del PERICH se indican las condiciones de los carteles y rótulos comerciales que es posible colocar en los locales destinados al uso terciario.

Se pueden instalar inscritos en los huecos de fachada, sin sobresalir del plano de ésta, y podrán estar formados por letras sueltas, o sobre base de metacrilato, vidrio o chapa metálica. Los materiales permitidos serán, entre otros, latón y bronce en su color natural, policarbonatos transparentes y acero inoxidable mate, con letras grabadas o en relieve.

Los rótulos podrán iluminarse interior o exteriormente con un foco de luz cálida. Se prohíbe la luz de neón y la fluorescente (blanca).

Debe reseñarse que la mayor parte de los rótulos habilitados en los diferentes locales comerciales y de uso terciario del Casco Histórico se sitúan circundantes a alguno de los huecos de estos espacios, siendo el más habitual, el del acceso principal. Se adjuntan algunos ejemplos.

Desde el Consistorio se considera que estos elementos, a pesar de estar disconformes con el planeamiento, no suponen un impacto visual negativo en la percepción general del paisaje urbano del Casco Histórico. Por lo tanto, se opta por ampliar las posibilidades de ubicación de los rótulos y carteles publicitarios de los diferentes espacios comerciales, de modo que puedan situarse en condiciones similares a lo existentes en la actualidad. El resto de los parámetros expuestos en el artículo, en cuanto a materiales, iluminación y disposición en forma de bandera, se mantienen. Para su colocación será preciso presentar propuesta previa en el Ayuntamiento, que deberá ser aprobada por éste.

Por lo tanto, se modifica el artículo 3.5.2 del PERICH para ampliar las posibilidades de la disposición de los rótulos de locales de uso terciario, asimilándolas a los existentes. Su colocación precisa presentar propuesta que deberá ser aceptada por el Consistorio.

3.9. AMPLIAR LOS USOS COMPATIBLES PERMITIDOS DE ACUERDO CON EL ARTÍCULO 3.9.2. LIMITAR EL USO DE HOSPEDAJE.

3.9.1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La modificación afecta al ámbito del PERICH.

3.9.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

El texto afectado por la modificación hace referencia al artículo 3.9.2 de la Normativa General del PERICH.

3.9.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El PERICH, en el artículo 3.9.2.- "*Catálogo de Actividades Permitidas"* determina el uso característico y los usos autorizados, esto es, aquellos permitidos por el PERICH y por tanto susceptibles de autorización. Debe reseñarse que el Catálogo de actividades queda establecido en el PGOU.

Partiendo de la información acumulada en estos últimos años, en los que se ha podido constatar que la proliferación de actividades no residenciales ha sido reducida, el Consistorio considera que las condiciones actuales para los usos autorizados por el PERICH deben modificarse para fomentar aún más si cabe el desarrollo de esta área primordial del municipio, tanto a nivel de edificaciones existentes como de parcelas vacantes. Es por ello por lo que, con la idea de favorecer la implantación de nuevas actividades y generar sinergias positivas que permitan implementar la oferta en el Casco Histórico, se pretende modificar este instrumento de planeamiento de forma que se amplíe la relación de usos permitidos, por un lado, y se flexibilicen las condiciones, por otro. La intención es que el planeamiento facilite el desarrollo del área.

Para ello, por un lado, se posibilitará la implantación de más usos de forma exclusiva en un edificio. En concreto se ampliará para los usos de comercio al por menor y restaurantes y bares. Esta cuestión, además de ampliar las posibilidades, permitirá que algunos de los actuales inmuebles destinados a usos terciarios dejen de estar disconformes con el planeamiento (principalmente espacios destinados a restauración).

Se incluyen las bodegas artesanales de acuerdo con una propuesta planteada en el trámite previo de participación ciudadana, y asociado a lo anterior, también se posibilita la implantación de almacenes siempre que se justifique su vinculación a una actividad implantada en el municipio.

Por otro lado, teniendo en cuenta las crecientes consultas sobre las condiciones para el establecimiento de viviendas para uso turístico, antes de que su crecimiento pueda suponer una problemática dentro de este ámbito, se pretenden establecer las condiciones de su implantación, para una adecuada cohabitación con el uso residencial. Debe reseñarse que Elciego es un municipio cuyo crecimiento turístico avanza de forma exponencial, favorecido, además de por los atractivos generales de toda la comarca de Rioja Alavesa y del encanto de la propia localidad, por la existencia del edificio emblemático de F. Ghery de la Bodega Marqués de Riscal, así como más recientemente, por el éxito de su panadería artesana "Barrihuelo", que también atrae un gran número de turistas.

La intención es preservar el carácter residencial del ámbito posibilitando la implantación de este uso, manteniendo el debido equilibrio entre ambos.

Para su regulación se va a tomar como referencia el "Estudio sobre las bases para la regulación municipal del uso urbanístico turístico" promovido por EUDEL, de fecha de octubre de 2024.

En lo que respecta al PGOU, se considera que el uso de vivienda para uso turístico puede quedar englobado dentro del artículo 1.3.1.13 de la Sección 5ª Contenido de los usos terciarios. En concreto en el punto v “Otros alojamientos” del apartado c.- Hostelería.

Los condicionantes que se estiman oportunos aplicar en relación con las viviendas para uso turístico son los siguientes:

- En edificios plurifamiliares, sólo se permitirá la implantación de viviendas para uso turístico, incluso si es por habitaciones, con autorización expresa del resto de los propietarios o de la comunidad de propietarios, si ésta está conformada.
- Según los datos de Udalplan 2023, el número de edificios en el PERICH asciende a 135 para un total de 293 viviendas. Se establece un tope de un 10% de número viviendas para uso turístico, es decir, un máximo de 29.
- Quedan consolidadas las ya existentes, siempre y cuando se haya realizado el correspondiente trámite administrativo asociado a la actividad.
- Deberá tramitarse el correspondiente expediente de comunicación previa, derivado del cambio de uso.
- Quedan excluidas las edificaciones en fuera de ordenación.
- En cuanto a las habitaciones turísticas, el número de habitaciones no podrá superar el dispuesto para las viviendas turísticas (que en este caso se establece en 29).

Asociado a lo anterior, también se restringirá la posibilidad de habilitar otros hospedajes (hoteles, casas rurales, agroturismos, …) con el mismo fin, es decir, que el ámbito siga siendo un entorno de uso residencial prioritario. En este caso, el número de edificios máximo que podrán albergar este tipo de actividad será de 15. El cómputo se realizará por nuevo alojamiento, independientemente de si es en edificio exclusivo, o compartido con otros usos.

Por lo tanto, se modifica el artículo 3.9.2 del PERICH para, por un lado, facilitar la implantación de nuevas actividades en el Casco Histórico que favorezca el desarrollo del ámbito, y por otro, establecer las condiciones de los usos asociados al hospedaje para una adecuada cohabitación con el uso residencial.

4. LISTA DE PLANOS

La documentación gráfica que formará parte de la presente modificación puntual es la siguiente:

Nº	Título	Escala
	PLANEAMIENTO VIGENTE	
Plano 1-V	**Clasificación de las manzanas – Unidades edificatorias**	1:500
Plano 2-V	**Catálogo de la edificación**	1:500
Plano 3-V	**Usos de la edificación y equipamientos comunitarios**	1:500
Plano 4-V	**Categorización del suelo urbano**	1:500
Plano 5-V	**Alineaciones – Edificios fuera de ordenación**	1:500
Plano 6-V	**Formas de intervención constructiva**	1:500
Plano 7-V	**Sistemas generales – Servicios urbanos**	1:500
Plano 8-V	**Ordenación de espacios libres**	1:500
Plano 9-V	**Red viaria y espacios libres**	1:500
Plano 10-V	**Acabados y pavimentación**	1:500
Plano 11-V	**Formas de actuación**	1:500
Plano 12-V	**Plan de etapas de actuaciones públicas**	1:500
Plano 13-V	**Calificación pormenorizada - Subzonas**	1:500
	PLANEAMIENTO MODIFICADO	
Plano 1-M	**Clasificación de las manzanas – Unidades edificatorias**	1:500
Plano 2-M	**Catálogo de la edificación**	1:500
Plano 3-M	**Usos de la edificación y equipamientos comunitarios**	1:500
Plano 4-M	**Categorización del suelo urbano**	1:500
Plano 5-M	**Alineaciones – Edificios fuera de ordenación**	1:500
Plano 6-M	**Formas de intervención constructiva**	1:500
Plano 7-M	**Sistemas generales – Servicios urbanos**	1:500
Plano 8-M	**Ordenación de espacios libres**	1:500
Plano 9-M	**Red viaria y espacios libres**	1:500
Plano 10-M	**Acabados y pavimentación**	1:500

Plano 11-M	**Formas de actuación**	1:500
Plano 12-M	**Plan de etapas de actuaciones públicas**	1:500
Plano 13-M	**Calificación pormenorizada - Subzonas**	1:500

5. INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece 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 o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. En términos similares se dispone en el artículo 31.1.f) 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 del País Vasco.

Se considera que las modificaciones planteadas, debido a las afecciones que generan y a su propia naturaleza, no son lo suficientemente sustanciales para provocar una alteración sustancial en el desarrollo del Plan Parcial que pueda provocar un impacto negativo en las Haciendas Públicas.

6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

Según el artículo 104 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, 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.

Según el artículo 68.f y 69.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los Planes Especiales deberán contar con un estudio de viabilidad económico-financiera.

Este apartado, por tanto, tiene por objeto dar respuesta a la citada exigencia.

Se considera que estas modificaciones, debido a las afecciones que generan y a su propia naturaleza, no son lo suficientemente sustanciales para provocar una alteración del estudio de viabilidad económico-financiero incluido en el documento del PERICH que fue aprobado, en el cual quedaba constatada la viabilidad del planeamiento.

7. ANÁLISIS CUESTIONES FORMULADAS EN EL PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Según el artículo 104 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, 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.

Según el artículo 8 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, el principio de participación ciudadana comportará el derecho a comparecer como interesado en los procedimientos de tramitación del planeamiento, de ejecución y de disciplina urbanística.

Según el artículo 68.a y 69.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los Planes Especiales deberán recoger el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas durante la participación ciudadana.

Según el artículo 84.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico se determinarán las medidas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

Según el artículo 32.6 del Decreto 46/2020, en la tramitación de los planes especiales de regeneración urbana que afecten a barrios consolidados y que incidan sobre la población afectada, el acuerdo municipal de inicio de la formulación deberá estar acompañado de un programa de participación ciudadana.

Adjunto a este documento se presenta el correspondiente Programa de Participación Ciudadana.

8. INFORME SOBRE EVALUACIÓN DE IMPACTO DE GÉNERO

En virtud de lo dispuesto en los artículos 19 y 20 del Decreto Legislativo 1/2023, de 16 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley para la Igualdad de Mujeres y Hombres y Vidas Libres de Violencia Machista con las Mujeres, en el momento de acometer una norma, plan, programa o un acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.

La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que 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», establece la necesidad de acompañar los proyectos de normas jurídicas con rango de ley o de reglamento del pertinente Informe de Impacto en Función del Género. Este documento aunaría la evaluación previa del impacto en función del género y las medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

Teniendo en cuenta la normativa mencionada, se presenta el presente Informe Previo de Impacto en Función del Género de la 1ª Modificación Puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada en Casco Histórico de Elciego. El informe se estructura atendiendo al Anexo I de la Resolución 40/2012.

También se toma en consideración el documento Evaluaciones previas del impacto en función del género. Guía explicativa del proceso y herramientas diseñadas para su implantación en las Entidades Locales, publicado en mayo de 2018 y elaborado en el marco de Berdinsarea, la Red de Municipios Vascos por la Igualdad y contra la violencia hacia las Mujeres, con la colaboración de Emakunde y EUDEL.

8.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL DOCUMENTO

8.1.1.- Denominación del documento

1ª Modificación Puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada en Casco Histórico de Elciego.

8.1.2.- Promotor del documento

Ayuntamiento de Elciego.

8.1.3.- Objetivos generales del documento

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 Modificación, 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. Subsanar contradicciones de la UE9 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.

8.1.4.- Objetivos para promover la igualdad de mujeres y hombres

Desde el carácter puntual de la modificación, que afecta a un Ámbito de Ordenación Pormenorizada específico dentro del conjunto del municipio (Casco Histórico), y a varias parcelas específicas, los objetivos que se proponen no influyen de forma directa en la igualdad entre mujeres y hombres, pero en ningún caso suponen una merma en los parámetros de igualdad.

En lo referente a las parcelas independientes objeto de modificación, la variación radica en establecer nuevos parámetros de las edificaciones que puedan albergar, adecuándolas a las condiciones actuales de la parcela y del entorno, y favoreciendo su futura ejecución. Los cambios introducidos no afectan al uso de los espacios públicos que los circundan. Lo mismo sucede con aquellas cuestiones modificadas que puedan llegar a afectar a todos los edificios del ámbito. Estos cambios tampoco atañen a los espacios públicos. Por lo tanto, la afección en términos de igualdad se considera inexistente.

8.2.- EVALUACIÓN PREVIA DEL IMPACTO DE GÉNERO

En este apartado se analizan las repercusiones positivas o negativas que el documento puede tener de cara a eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y de promover su igualdad en el contexto social sobre el que se pretende regular o intervenir. Para abordar la evaluación previa se responden las preguntas formuladas en la resolución 40/2021:

¿Se prevé que la presencia de mujeres y hombres en los beneficios o resultados derivados de la futura norma o acto administrativo contribuya a la disminución de las desigualdades en el sector?

El urbanismo puede afectar a las desigualdades entre hombres y mujeres desde diversas perspectivas. Por ejemplo, puede ayudar a evitar la creación de puntos negros que imposibilitan que todas las personas puedan disfrutar del entorno y moverse de forma libre y segura. Por lo tanto, las determinaciones de la presenta modificación deberán generar espacios exentos de peligrosidad y que fomenten su uso por toda la ciudadanía.

En este sentido, aunque las propuestas planteadas se centran en las edificaciones y parcelas particulares, se considera que los nuevos parámetros, al dotar de mayor dinamismo y facilitar el desarrollo del ámbito, producirán una mejora en la imagen de la zona lo que redundará en conseguir un entorno más amable y mejor interconexionado, por ende, favorecerá el esparcimiento e interrelación en el mismo.

¿Se prevé que la futura norma o acto administrativo produzca la eliminación o, al menos, una disminución de las desigualdades en cuanto al acceso a los recursos?

Como se ha comentado en el apartado anterior, se considera que la modificación posibilita, aun no siendo de forma directa, mejorar las condiciones urbanas del ámbito.

En lo que puede hacer referencia a recursos económicos, información, educación y formación, empleo, trabajo doméstico o reproductivo, nuevas tecnologías, servicios de asistencia sanitaria, vivienda, medios de transporte, ocio, … en lo que más puede incidir es en el apartado de ocio ya que disponer de un entorno homogéneo y activo posibilita poder aprovechar y disfrutar la vía pública, independientemente de tu sexo.

¿En cuanto a la toma de decisiones, la futura norma o acto administrativo prevé una representación equilibrada de mujeres y hombres o, al menos, una representación similar al de su presencia en el ámbito?

El equipo redactor está compuesto por un hombre, que a su vez es la persona que realiza las labores de asesoría técnica municipal. La secretaría municipal, en cambio, está ocupada por una mujer.

La corporación municipal formada por 7 concejales cuenta con 4 mujeres y 3 hombres.

De acuerdo con lo anterior, la proporción de mujeres en la toma de decisiones es superior al 50% por lo que se considera que el impacto no es negativo, garantizándose una presencia equilibrada de mujeres y hombres en el citado órgano.

¿Se prevé que los objetivos y las medidas planteadas en la futura norma o acto administrativo contribuyan a la superación o modificación de las normas sociales o valores de lo que se atribuye a las mujeres o a los hombres?

La presente modificación puntual establece una serie de parámetros urbanísticos que son genéricos para toda la ciudadanía, bajo el principio de un urbanismo inclusivo, fomentando el uso de espacios libres seguros y buscando fortalecer las relaciones sociales.

¿Se garantiza el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad y se prevé una mejora de las mismas?

El presente informe pretende dar garantías del cumplimiento de la normativa autonómica que regula y promueve la igualdad entre mujeres y hombres.

En las siguientes tablas se recoge el análisis de las medidas mencionadas en el Anexo I de la Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento (BOPV del 25 de septiembre de 2012).

<table>
<tr><td colspan="3">MEDIDAS PARA ELIMINAR LAS DESIGUALDADES Y PROMOVER LA IGUALDAD ENTRE MUJERES Y HOMBRES</td></tr>
<tr><td colspan="2">¿Se ha incluido en el texto del proyecto de norma o acto administrativo alguna medida …</td><td>Indicar los artículos en que se incluyen las medidas y su descripción</td></tr>
<tr><td rowspan="2">… para promover la incorporación de la perspectiva de género?

SÍ</td><td>Mejorando el conocimiento de la situación diferencial entre mujeres y hombres</td><td>En el punto 8.1
En el punto 8.2 en la respuesta a la primera de las preguntas</td></tr>
<tr><td>Incorporando la igualdad de mujeres y hombres como principio, objetivo o a título declarativo o expositivo</td><td>El documento tiene como un objetico genérico la igualdad entre mujeres y hombres.</td></tr>
</table>

	Haciendo o promoviendo un uso no sexista del lenguaje	El documento utiliza un uso no sexista del lenguaje
	Promoviendo la participación de personas con formación en cuestiones de género y/o entidades que trabajan por la igualdad	El documento se consensuará con la Técnica de Igualdad de la Cuadrilla de Laguardia-Rioja Alavesa
	Incluyendo la igualdad como contenido o criterio en procesos selectivos, subvenciones, convenios o actividades formativas, etc.	-
	Otras, especificar.	-
… para promover una participación equilibrada de mujeres y hombres? SÍ	En tribunales de selección	-
	En jurados de premios	-
	En órganos consultivos	Técnica de Igualdad de la Cuadrilla de Laguardia-Rioja Alavesa
	En órganos directivos	-
	Otras, especificar	Corporación municipal y la Secretaria municipal
… de acción positiva? NO	Para las mujeres	-
	Para la implicación de los hombres a favor de la igualdad	-
	Otras, especificar	-
… aparentemente neutra, pero con un previsible impacto de género positivo? NO	Para víctimas de violencia	-
	Para familias monoparentales	-
	Para quienes asumen el cuidado de personas dependientes	-
	Otras, especificar	-
… para disminuir las desigualdades de las mujeres que sufren múltiple discriminación? NO	Por edad	-
	Por clase social	-
	Por opción sexual	-
	Por discapacidad	-
	Por etnia y/o raza	-
	Por origen nacional	-

	Otras, especificar	-
… prohibitiva o sancionadora? NO	Por incurrir en discriminación por razón de sexo	-
	Por hacer un uso sexista del lenguaje y las imágenes	-
	Otras especificar	-

¿Se prevé más allá del contenido del proyecto de norma o acto administrativo la adopción de alguna medida…		Descripción
… dirigida a complementar o incrementar la eficacia de los objetivos y medidas para la igualdad? NO	Acciones de refuerzo a la difusión	-
	Actuaciones de seguimiento y evaluación	-
	Adecuación de estadísticas y realización de estudios específicos	-
	Acciones de información sensibilización y formación	-
	Adecuación o adopción de normas, planes o programas	-
	Elaboración de planes para la igualdad	-
	Creación de estructuras o servicios	-
	Otras, especificar	-

9. INFORME DE EVALUACIÓN DE IMPACTO LINGÜÍSTICO

La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 7 referido a las “Competencias de las entidades locales y de los municipios respecto al uso del euskera”, recoge en su punto 7:

“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”.

En lo referido a la materia que ocupa la ordenación urbanística municipal, entendemos 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.

La variación de la población potencialmente proyectada en esta Modificación, aún ante el desconocimiento de su procedencia, no es significativa en referencia a la proporción de euskaldunes o que utilicen euskera en la localidad de Elciego.

Se considera, por tanto, que esta modificación no tiene impacto alguno sobre la normalización del uso del euskera, por lo que se puede concluir que no procede la evaluación al no afectar ni directa ni indirectamente a las previsiones de la Ley de Instituciones Locales de Euskadi.

10. RESUMEN EJECUTIVO

Según el artículo 104 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, 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.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 32 del Decreto 105/2008, de medidas urgentes en el desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, la documentación comprensiva de la modificación del PERICH se complementa con un resumen ejecutivo que ha de contener:

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 o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

Los ámbitos afectados por la modificación son los siguientes:

- El ámbito ELC.01, CENTRO HISTÓRICO.

Se adjunta plano de situación del ámbito.

De acuerdo con el artículo 85.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo la aprobación inicial de la presente modificación, al afectar al PERICH, determinará la suspensión por el plazo máximo de un año del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos del citado documento de planeamiento en las que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

11. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La Modificación está sujeta al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, según el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y el artículo 72.2 de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de administración ambiental de Euskadi.

Para proceder a la correspondiente tramitación, se incluye documento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, redactado por el Consultor en Medio Ambiente y Biólogo D. José Antonio Bustillo Ramírez.

12. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

La gestión del ruido ambiental en Euskadi y su repercusión sobre el urbanismo está regulada por el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, que desarrolla la legislación estatal fundamentada en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

En el artículo 37 del citado Decreto se establece que en las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico.

En el caso que nos ocupa, el ámbito de la modificación no prevé un nuevo desarrollo urbanístico, sino que se producen determinados ajustes en un entorno ya definido, el cual no varía ni en lo concerniente a su delimitación ni en lo relativo a su clasificación-calificación urbanísticas. Por lo tanto, se considera que no es preciso incorporar un Estudio de Impacto Acústico.

13. NOTA FINAL

La documentación que incluye la **1ª Modificación Puntual del PERICH** se considera suficiente para describir la situación final del planeamiento. En cualquier caso, se queda a disposición del promotor y de las instancias competentes para cualquier consulta o aclaración sobre su contenido.

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

En Elciego, a noviembre de 2025
Fdo.: D. Luis Ignacio Hernández Mayoral
Arquitecto Colegiado nº 3.240 C.O.A.V.N.

ANEXO: MODIFICACIONES PLANTEADAS POR PARTICULARES

1.- EXPEDIENTE MUNICIPAL 286/2023

DÑA. ROSA MARÍA MURUA CENEA, CON **D.N.I.: 16202437H,** Y **D. KOLDO DIEZ-CABALLERO MURUA,** CON **D.N.I.: 52592684X,** CON DOMICILIO EN LA **CALLE NORTE Nº 10, 2º DE ELCIEGO (ALAVA),**

EXPONEN:

QUE SOMOS PROPIETARIOS AL 50% DE LA VIVIENDA CON REFERENCIA CATASTRAL **2212004 70A00010002IO** SITUADA EN LA CALLE **NORTE Nº 10, 2º DE ELCIEGO (ALAVA).**

QUE DICHA PARCELA SE ENCUENTRA INCLUIDA, EN EL **PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL CASCO HISTÓRICO (PERICH) DE ELCIEGO (ALAVA)**, COMO **UNIDAD EDIFICATORIA U.E.5** DE LA **MANZANA 26**, TAL Y COMO SE RECOGE EN LA FICHA CORRESPONDIENTE.

QUE EN EL **PLANO Nº 5, ALINEACIONES. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN**, SE RECOGEN LOS **EDIFICIOS DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO,** EN NUESTRO CASO **INADECUADO POR VOLUMEN (GRADO A).**

QUE EN EL **PLANO Nº 6, FORMAS DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA,** SE RECOGEN LAS **FORMAS DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA**, EN NUESTRO CASO, **DEMOLICIÓN.**

QUE EN LA FICHA DE LA **UNIDAD EDIFICATORIA** SE RECOGE QUE:

- ELEMENTOS A SUPRIMIR: **ANEXOS Y AÑADIDOS EN PATIOS.**

QUE SOMOS CONOCEDORES DE QUE EL AYUNTAMIENTO PRETENDE REVISAR EL **PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL CASCO HISTÓRICO DE ELCIEGO (ALAVA)**, EN DIFERENTES ASPECTOS GENERALES Y PARTICULARES, POR LO QUE PLANTEAN PODER REALIZAR MODIFICACIONES EN DIFERENTES PARÁMETRO QUE AFECTAN A NUESTRA PARCELA, POR CONSIDERLOS, DE ALGUNA FORMA, GRAVOSOS PARA LOS INTERESES DE NUESTRA PROPIEDAD.

QUE RESPECTO A LOS EDIFICIOS **INADECUADOS POR VOLUMEN (PLANO 5),** HAY QUE DIFERENCIAR LOS QUE TIENEN UNA PLANTA, QUE POR LO TANTO NO DEBERÍAN ESTAR INCLUIDOS, YA QUE EN DICHO PATIO SE PERMITEN EDIFICACIONES DE UNA PLANTA, A DIFERENCIA DE LOS QUE TIENEN 2 Ó 3 PLANTAS, QUE POR LO TANTO HAY ALGUNO QUE NO EXCEDE EN MÁS DE UNA PLANTA (GRADO A), Y QUE ADEMÁS, NO SON ANEXOS O AÑADIDOS, YA QUE SU USO ES EL RESIDENCIAL Y FORMAN PARTE DE LAS VIVIENDAS QUE HAY, TANTO EN LA PLANTA 1ª COMO EN LA 2ª DEL EDIFICIO, ESTANDO CONSOLIDADAS DESDE HACE MUCHOS AÑOS.

QUE RESPECTO A LA **DEMOLICIÓN (PLANO 6),** EN BASE A LO RECOGIDO ANTERIORMENTE, NO TIENE SENTIDO SU APLICACIÓN, YA QUE COMO SE HA EXPLICADO, **NO SE CONSIDERAN INADECUADOS POR VOLUMEN, Y ADEMAS TAL Y COMO RECOGE EL ARTÍCULO 3.3.1. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN, *"EN LOS EDIFICIOS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO, GRADO A, SE PERMITE REALIZAR INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS DE RESTAURACION, CONSERVACIÓN Y ORNATO, CONSOLIDACIÓN Y REFORMA SIN AMPLIACIÓN, SIEMPRE QUE NO SUPONGA UN COSTE SUPERIOR AL 50 % DEL COSTE DE REPOSICIÓN DEL EDIFICIO",* POR LO QUE NO TIENE NINGUN SENTIDO QUE SE RECOJA LA DEMOLICIÓN EN DICHO PLANO, YA QUE SE PERMITEN LAS INTERVENCIONES CONSTRUCTIVAS RECOGIDAS ANTERIORMENTE.**

Y ES POR LO QUE

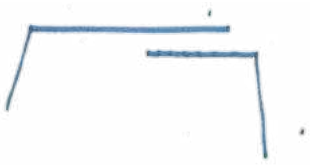
SOLICITAN:

QUE SE TOME EN CONSIDERACIÓN LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, **PARA LO QUE SE HA DE ELIMINAR LA SITUACIÓN DE EDIFICIOS INADECUADOS POR VOLUMEN (GRADO A) RECOGIDA EN EL PLANO 5, ASÍ COMO LA INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA DE DEMOLICIÓN RECOGIDA EN EL PLANO 6 Y QUE AFECTA A LA UNIDAD EDIFICATORIA U.E.5 DE LA MANZANA 26, TAL Y COMO SE CONTEMPLA EN LOS PLANOS QUE SE ADJUNTAN.**

EN DICHOS PLANOS, CON LA MODIFICACIÓN DE LA LINEA DIVISORIA DE ALTURAS, SE HA RECOGIDO UNA REGULARIZACIÓN PARA QUE COINCIDA CON LA UNIDAD EDIFICATORIA Y CON EL LÍMITE CATASTRAL DE LA PARCELA COLINDANTE 12/51 (U.E.8), SITUADA EN LA MISMA MANZANA.

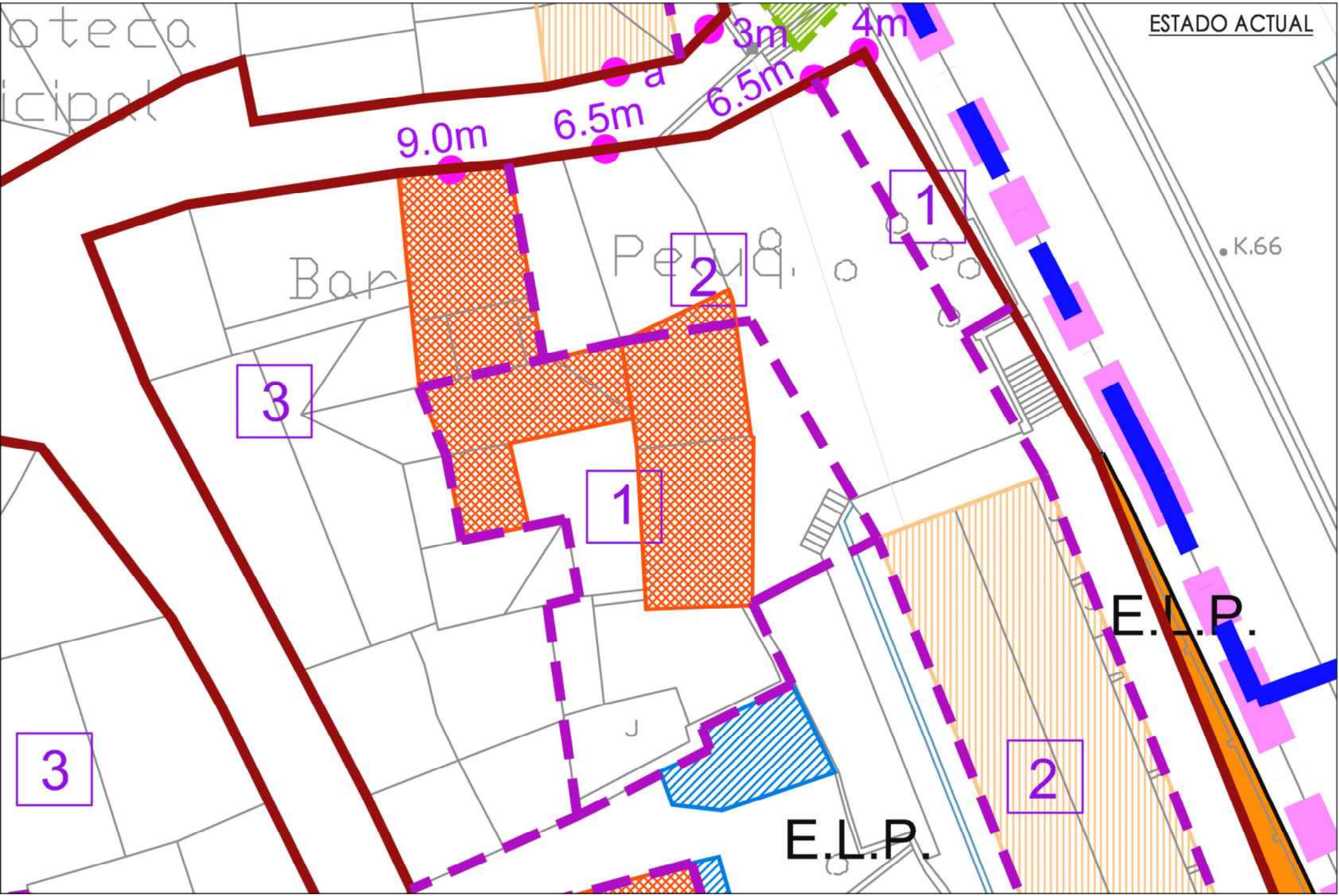
Y PARA QUE CONSTE Y SIRVA A LOS EFECTOS OPORTUNOS,

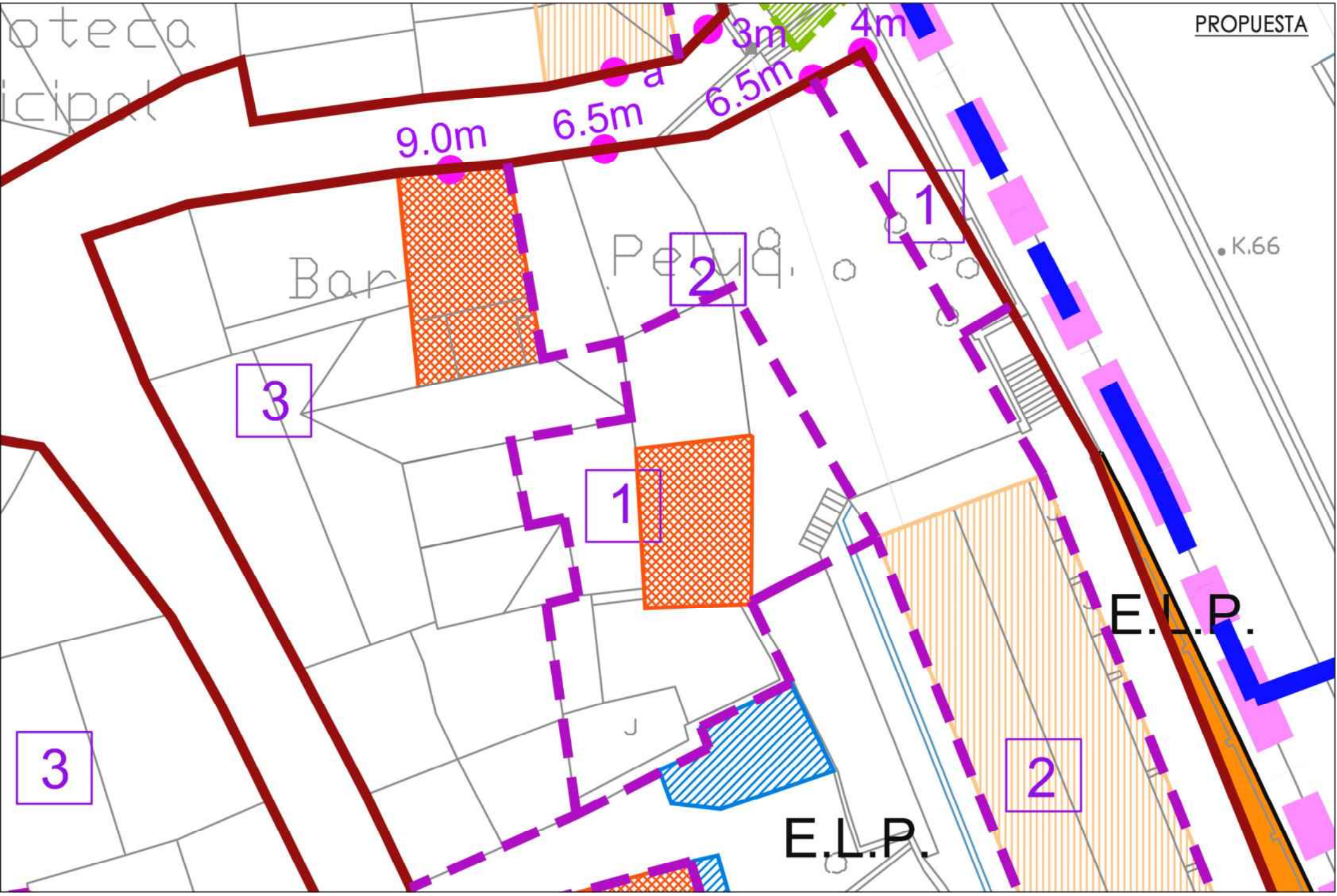
EN ELCIEGO, A 15 DE ENERO DE 2.024.

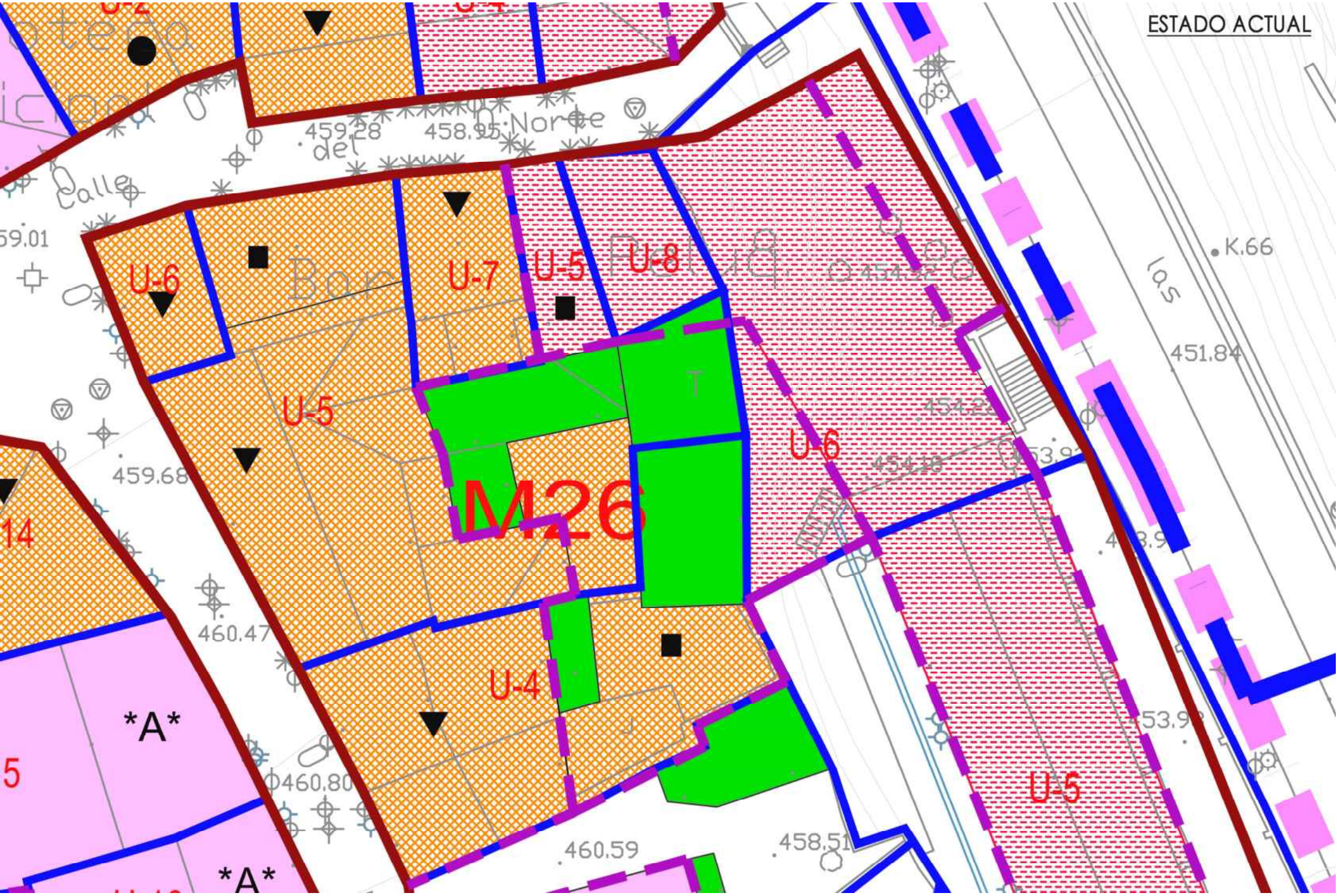


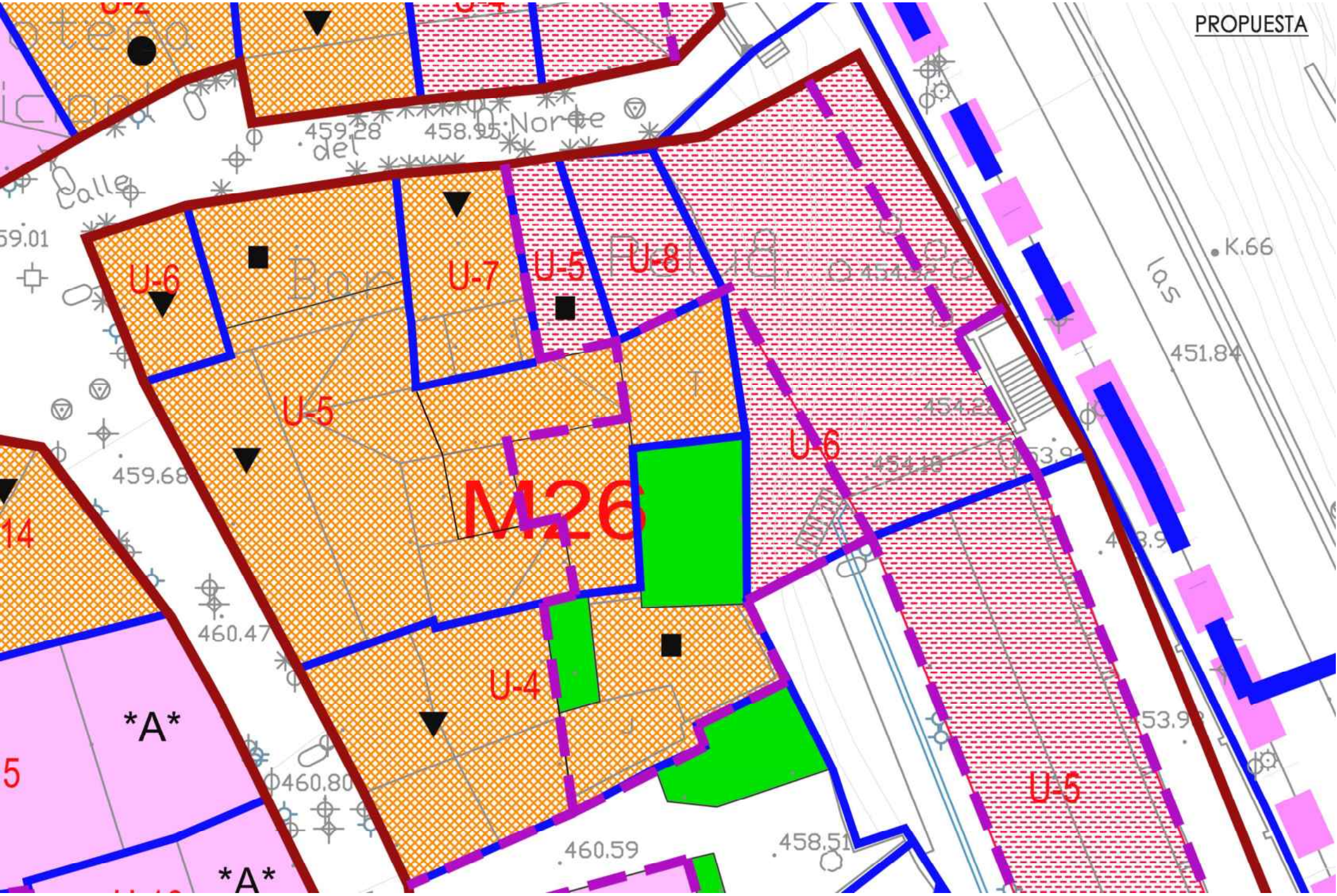
P.O.

FDO.: LUIS M. MURUA CENEA
D.N.I.: 16511578Q


ESTADO ACTUAL
9.0m
6.5m
a
3m
4m
6.5m
1
2
3
1
3
2
E.L.P.
E.L.P.
K.66


PROPUESTA
9.0m
6.5m
6.5m
3m
4m
1
2
3
1
2
3
E.L.P.
E.L.P.
K.66


ESTADO ACTUAL
U-6
U-7
U-5
U-8
U-5
U-6
M26
U-4
U-5
459.28
458.95
Norte
del
Calle
459.01
459.68
460.47
460.80
460.59
458.51
451.84
K.66
las
A
A


PROPUESTA
U-6
U-7
U-5
U-8
U-5
M-26
U-6
U-4
U-5
A
A
459.28
458.95
Norte
del
Calle
459.01
459.68
460.47
460.80
460.59
458.51
451.84
K.66
las

COMENTARIOS A PERICH DE ELCIEGO

De cara a la modificación del PERICH de ELCIEGO por parte del ayuntamiento, re recogen los siguientes comentarios al respecto:

MEMORIA

- **1. CONSIDERACIONES GENERALES.**
  Se podría recoger que el PERICH se adecúa al **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 comunidad autónoma del País Vasco.**

NORMATIVA

- **ARTÍCULO 3.3.1. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.**

  Según dicho artículo *"los elementos disconformes con este plan están identificados en el plano 4. Alineaciones de la Edificación. Edificios Fuera de Ordenación del PERICH",* **cuando en realidad es el Plano 5.**

- **ARTÍCULO 3.4.3. PARAMETROS EDIFICATORIOS.**

  1. **Edificabilidad y número máximo de viviendas.**
     Entiendo que el número de viviendas se ha de referir al **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 comunidad autónoma del País Vasco.**

  11. **Cubiertas**
      Se prohíben áticos aterrazados, sin embargo, en la **UE-3 de la MANZANA 19** el número de plantas recogido en el plano 5 es **3(a), lo que puede parecer una incongruencia, además lo que tiene es una solana, que ya lo recoge, aunque igual sería conveniente la definición de solana e incluso si se hubiera que incluir algún parámetro.**
      En la **UE-4/3 de la MANZANA 16,** ocurre algo similar, aunque en este caso es un cuerpo retranqueado, no se trata de un ático aterrazado, pero que puede llevar a equívocos a la hora de informar.
      Yo creo que igual una solución para ambos casos sería cambiar por 3(b), así la solana quedaría incluida en la bajocubierta y en la otra podría ampliar el cuerpo retranqueado hasta la alineación de la fachada quedando esa planta igualmente como bajocubierta.

  16. **Patios.**
      Entiendo que debería referirse al **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 comunidad autónoma del País Vasco.**

- **ARTÍCULO 3.4.4. DISTRIBUCIÓN Y DIMENSIONES DE VIVIENDA.**

  Entiendo que debería referirse al **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 comunidad autónoma del País Vasco.**

- **ARTÍCULO 3.4.6. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.**

  Entiendo que debería referirse al **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 comunidad autónoma del País Vasco.**

- **ARTÍCULO 3.4.7. CONDICIONES ESTÉTICAS EN EDIFICACIÓN.**

  2. **Revestimiento de fachadas.**
     Se prohíben los acabados de piedra pulido, apomazado y flameado.
     Entiendo que si se debería admitir un aplacado de piedra natural a corte de sierra de las mismas características y colores que la piedra utilizada en los edificios antiguos existentes.

  3. **Ventanas y carpinterías.**
     Creo que habría que darle una vuelta a la prohibición de los colores con brillo y al color blanco. Evidentemente el aluminio podrá ser satinado o mate y a mi me gusta más pero bueno, y en cuanto al blanco, en obras de nueva planta pues creo que podría encajar.

  7. **Cubiertas.**
     Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, plástico o chapa.
     Creo que a la solución de chapa (o zinc, o cobre) debería permitirse, aunque es un poco complicado por la "imagen de pabellón" que podría dar, no se si acotando a la chapa en color gris, acero natural o cortén, y el zinc en su color.

- **ARTÍCULO 3.5.1. TOLDOS Y MARQUESINAS.**
  Se prohíben los toldos y marquesinas adosados a los edificios.
  Creo que también habría que darle alguna vuelta, sobre todo para los de los bares u otras actividades en planta baja, no en plantas altas, independientemente de que ya haya alguno colocado, pudiendo acotar dimensiones color, etc. o bien referirlo a una ordenanza municipal.

PLANOS

- **ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (E.L.P.)**
  De forma general deberían estudiarse los **ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (E.L.P.)** que se contemplan en el **Plano 5**, a diferencia de los que se marcan con 1 planta, acordes con la Normativa que según el **punto 4, Fondo edificable del ARTÍCULO 3.4.3. PARAMETROS EDIFICATORIOS,** recoge que "En plantas bajas se podrá llegar hasta el fondo de la parcela".
  Podría tener sentido marcar como **E.L.P.**, aquellos patios que den a fachada, con un carácter de significado propio y complementario a la edificación a la que perteneces, y que el PERICH quiere preservar y evitar que ese espacio se edifique.
  Es más, según el **punto 16, Patios del ARTÍCULO 3.4.3. PARAMETROS EDIFICATORIOS,** "No se permiten patios abiertos en las fachadas que den a espacio público", por lo tiene sentido que se protejan como E.L.P. aquellos que se pretenden mantener, pero el resto no, quedando como patio interior de manzana y marcando en el **Plano 5** la posibilidad de ocuparlos en toda la parcela con **1 (una) planta**.

  Pueden tener sentido como E.L.P. los patios situados en:
  - La Unidad Edificatoria U-1 de la Manzana M2
  - Las Unidades Edificatorias U-1, U-2 y U-3 de la Manzana M3.
  - La Unidad Edificatoria U-9 de la Manzana M5
  - La Unidad Edificatoria U-8 de la Manzana M6 (además marcar el edificio como VE)
  - La Unidad Edificatoria U-8 de la Manzana M9
  - La Unidad Edificatoria U-1 de la Manzana M14
  - Las Unidades Edificatorias U-1 y U-26 de la Manzana M21.
  - La Unidad U-7 de la Manzana M22
  - Las Unidades Edificatorias U-2 y U-3 de la Manzana M23.
  - Las Unidades Edificatorias U-1, U-2, U-3 y U-5 de la Manzana M25.
  - Las Unidades Edificatorias U-1 y U-4 de la Manzana M31.

El resto de patios (teniendo en cuenta que se me ha podido pasar alguno) creo que no se tienen que considerar E.L.P., por lo que podrían ocuparse totalmente en planta baja, debiendo sustituirse en el plano por 1.

- **ALTURA MÁXIMA DESDE RASANTE DE CALLE A ALERO**

  De forma general deberían estudiarse dichas **ALTURAS MÁXIMAS** que se contemplan en el **Plano 5**, ya que a simple vista es imposible justificar cuales han sido los criterios para establecer dichas alturas, entendiendo que las mismas se han de relacionar con el ancho de calle, y como norma general, excepto en las edificaciones que tengan que mantener el volumen existente (V.E.), debería aplicarse la misma altura en ambas fachadas, y no ocurre así en diferentes calles del Casco Histórico.

  En Unidades Edificatorias colindantes en una misma calle, tienen diferentes alturas máximas, y diferente número de plantas, algo que no tiene sentido cuando no existe ninguna justificación

  También nos encontramos con situaciones en las que se indica la **altura actual (ha),** que de alguna manera concuerda con lo recogido en la FICHA de la UE correspondiente, pero no está marcada en todas, lo mismo ocurre con situaciones en las que **el plano recoge, por ejemplo, 9 m. y en la ficha recoge ACTUAL.**

  En otras Unidades Edificatorias situadas en calle con pendiente, se recoge que la altura será igual a la cornisa de la U.E. que está a una cota más baja, algo que no tiene sentido, porque si lo que se quiere es igualar, la altura de la cornisa de la otra U.E. sería la más baja, con lo que

  Existen Parcelas que dan a dos calles de diferente cota en las que solamente de indica la altura en una calle y no en la otra, tanto en Plano como en la FICHA. En otras si que se marca la altura, pero de altura inferior, simplemente, entiendo, por que no son viviendas, pero como podrían cambiar su uso, debería mantenerse la misma altura, a no ser que la sección de calle requiera lo contrario.

  Tampoco se entiende que, en manzanas con las calles opuestas situadas prácticamente a la misma cota, la altura máxima sea diferente y por lo tanto el número de plantas también. Lo mismo ocurre con edificaciones menores que se encuentran en fachada de algunas manzanas a las que se les aplica una altura inferior, cuando son colindantes, por lo que debería aplicarse la misma altura del resto.

  Son numerosas las incongruencias que existen en el PERICH en lo relativo a la altura de la edificación y al número de plantas. Creo que el sistema empleado no es el más adecuado, ya que hay que mirar el plano, la ficha, las edificaciones colindantes, y aun así pueden surgir dudas a la hora de informar por parte de los servicios técnicos municipales la normativa a aplicar.

  Creo que estos parámetros deberían fijarse claramente en la FICHA de cada Unidad Edificatoria, sin referirlos a ninguna otra edificación de la que no se dispone de su medida, y que en las calles con pendiente causarán siempre problemas.

  Además, podemos ver que se han utilizado una variedad de alturas impresionante (desde 3,00 m. a 12 m, pasando por 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y algunas con sus correspondientes 0,5 m.), y que es muy difícil interpretar el motivo, cuando tenemos unas tipologías de vivienda que irían de PB+1, PB+1+BC, PB+2, PB+2+BC, PB+3 y PB+3+BC.

  Hay Manzanas, como la 28, en la que se permite hacer 3 plantas y se indica una altura máxima de 8,5 en Unidades Edificatorias cuya FORMA DE INTERVENCIÓN ES DE NUEVA PLANTA, en la que se permite 9,00 m. según el punto 7 del Art. 3.4.3. PARÁMETROS EDIFICATORIOS, que llevan a diferentes interpretaciones.

Otro ejemplo ocurre en la Unidad Edificatoria U.E.9 de la Manzana 17, en la que en patio posterior en el que se permite una edificación de nueva planta, se indica que la altura es de 7,00 m (2/b), cuando debería ser 9,00 m., más cuando en la fachada del otro lado de la calle (Manzana 18) se recoge 9,00 m., y que podría tener sentido por ser una calle estrecha, pero ante la obligación del retranqueo de toda la calle, consiguiendo una sección más adecuada (aunque en la continuación se vuelva a estrechar), tiene más sentido que tenga igualmente 9,00 m. de altura.

Lógicamente la altura se deberá adecuar al 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 comunidad autónoma del País Vasco, así como al CTE, principalmente en cuanto a las alturas entre forjados, falsos techos para ventilación, suelos elevados, etc. que definirán claramente la altura para un número determinado de plantas.

Entendería que incluso, como en la Normativa se recogen, no solamente alturas mínimas (que habría que revisar, principalmente para las obras de nueva planta y ampliación), sino también alturas máximas, y para poder conseguir estas, la altura máxima debería estar referida a las mismas.

- **FORMAS DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA**
  Según el **Plano 6, FORMAS DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA,** se recoge el punto 2, DERRIBO (color verde) en algunas Unidades edificatorias, principalmente en el interior de las Manzanas, de aplicación a los FUERA DE ORDENACIÓN (no a todos como la U.E.5 de la Manzana 23), INADECUADOS POR VOLUMEN y ALTERACIÓN DEGRADANTE **recogidos en el Plano 5.**
  Se han analizado algunas de las situaciones y se ha detectado que hay elementos INADECUADOS POR VOLUMEN que solamente tienen una planta, encontrándose en zonas donde se permite edificar 1 planta, por lo que no deja de ser una incongruencia, y que debería ampliarse a las zonas donde se propone eliminar el E.L.P. donde existen algunas ALTERACIONES DEGRADANTES de una planta, que podrían encajar perfectamente.
  Dicho aspecto debería repasarse en cada una de las situaciones que aparecen en ambos planos, para que exista una correspondencia lógica, siendo necesario acceder a dichos espacios para comprobar la casuística de cada uno de ellos.

<u>OTRAS SITUACIONES DETECTADAS.</u>

1. Una situación extraña es la que se produce en la transición entre la Unidad Edificatoria U.E.5 de la Manzana M7, y el Ámbito de Ordenación Pormenorizada ELC.08 del PGOU, ya que la delimitación del PERICH al sur del Casco Histórico deja fuera la calle Hospital que lo bordea totalmente, y que con un carácter peatonal debería servir para delimitar o separar la futura ampliación al sur, **pero resulta que dicho Ámbito invade dicha calle, cortando dicho espacio público que se ocuparía por una edificación privada, creándose una situación que no podríamos decir ilegal porque está recogida en el PGOU, pero cuando menos "sorprendente".**
   Además, no tiene sentido que la altura máxima prevista en la ELC.08 sea 10 m. cuando la de la U.E.5 sea 10 m. cuando están en la misma cota de calle, entendiendo que dicha altura tendría que tomarse en la fachada sur que da a la carretera.
   Entiendo que en este caso se trataría mas de una Modificación del PGOU, pero afecta claramente al PERICH, por lo que se habrá de tener en cuenta.

2. Existen situaciones en edificios e interiores de patios en los que se producen disconformidades con el planeamiento urbanístico, algunos pueden ser bastante claros, pero otros son situaciones ya consolidadas, por lo que, con indicar el número de plantas en el plano, y la referencia en la ficha indicando dicho número de plantas y la altura máxima en el caso de sustitución del edificio, sería suficiente.
   Luego nos encontramos con el "SOPORTAL DE USO PUBLICO" al norte de las Unidades Edificatorias U.E.22, U.E.23, U.E.25 y U.E.26 de la Manzana 24, que no deja de sorprender, ya que "permitir" que todos los colindantes puedan disponer de aprovechamiento en plantas altas sobre espacio público porque ya lo tiene la U.E.26, debería justificarse con argumentos de interés público (no se ha recogido en las PROPUESTAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE CADA MANZANA de la MEMORIA), más cuando dicho añadido se recoge como ALTERACIÓN DEGRADANTE (GRADO B), y que según la Normativa (art. 3.3.1.), "*corresponde a los casos de cesión parcial de la edificación, regulados por la desaparición de añadidos degradantes de un uso compatible con los permitidos por la calificación",* lo que no deja de ser una incongruencia, el SOPORTAL elimina la ALTERACIÓN DEGRADANTE.

3. La parcela con referencia catastral 12/310 está compuesta por la Unidad Edificatoria U.E.4 de la Manzana 17 y el ESPACIO LIBRE PRIVADO (E.L.P.), por el que se accede a la parcela 12/311 que se corresponde con la Unidad Edificatoria U.E.6 de la misma manzana, lo que implica dar una solución a dicha situación.
   Se desconoce si existe algún documento de servidumbre o derecho de paso a la U.E.6 a través del E.L.P., pero no deja de ser una situación que habría que contemplar o recoger en las fichas de ambas Unidades Edificatorias.

4. No tiene mucho sentido que en la Unidad Edificatoria U.E.14 de la Manzana 21 se proponga mantener el VOLUMEN EXISTENTE (V.E.), **ya que se trata de un edificio de CLASE 4, EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL, de 2 plantas, y que entendemos que su altura máxima debería ir en consonancia con las parcelas colindantes en las que se permiten 3 plantas. En este caso, además se añade en la fachada oeste la altura máxima h.a., que no tiene sentido si hay que mantener el V.E.**

5. En la Unidad Edificatoria U.E.1 de la Manzana 15, se ha eliminado la ALTERACIÓN DEGRADANTE (GRADO B), y en este caso, como se ha recogido anteriormente, **el patio no tiene sentido que se contemple como E.L.P., ya que, aunque de a fachada, su dimensión hace que pueda quedar como patio interior que se pueda ocupar en planta baja, lo que deberá recogerse en la modificación prevista.**

6. En la Unidad Edificatoria U.E.5 de la Manzana 23 parte del edificio se encuentra FUERA DE ORDENACIÓN, pero a su vez, la otra parte se indica como INADECUADO POR VOLUMEN, la verdad es que no tiene mucho sentido, **entiendo que debería quedar todo el edificio como FUERA DE ORDENACIÓN, incluido en la Unidad de Ejecución UE-1, incluyendo su derribo como costes de urbanización en la gestión y desarrollo de la misma.**
   Creo que en la franja en todo el frente que da a la carretera, en la que se recoge la edificación de una sola planta, podría plantearse perfectamente edificar 3 plantas como en el resto de la unidad, lo que ayudaría al desarrollo de la UE-1 al disponer mas aprovechamiento, que debería aplicarse igualmente a la U.E.1 para dar continuidad a todo el frente de la manzana que limita con la carretera.

7. Otra situación significativa es la que se produce en la Unidad de Ejecución U.E.8 de la Manzana 17, en la que, siendo consciente que se trata de un edificio de CLASE 8, EDIFICACIONES DE IMPACTO NEGATIVO, nos encontramos que en Plano 5 se recoge gran parte del edificio de 2 plantas, con uso residencial, como ALTERACION DEGRADANTE (GRADO B), y el resto de NUEVA PLANTA, y en el Plano 6, recoge el DEMOLICIÓN de dicha zona, y si nos vamos a la FICHA correspondiente, los ELEMENTOS A CONSERVAR: Ninguno, y los ELEMENTOS A SUPRIMIR: Todos.
   Creo que es una situación a solucionar, no se puede eliminar parte de un edificio residencial que está en uso, o incluso suprimir como recoge la Ficha, quizás tienen más sentido que las obras de INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA que pueden realizarse en dicha Unidad Edificatoria, vayan en la dirección de poder adecuarla a parámetros permitidos en el PERICH (nueva envolvente, tratamiento de fachada principal, etc.), que eliminen el IMPACTO NEGATIVO, pero sin que se tenga que llegar a la DEMOLICIÓN, con el coste económico que ello supone, debiendo tener en cuenta por qué se produjo el retanqueo respecto a las edificaciones existentes, así como las condiciones de la licencia.
   Esta solución podría servir para todas aquellas Unidades Edificatorias que, encontrándose en situaciones similares, puedan mantenerse mediante la adecuación necesaria que sirva para eliminar los impactos negativos y las disconformidades con el planeamiento.

   Algo se intentó con el "SOPORTAL DE USO PUBLICO", recogido anteriormente, pero el camino, y el resultado, creo que tiene que ser otro.

8. Creo que sería necesario darle una vuelta a las Unidades de Ejecución de la calle Eras, la UE-2 (manzana 17) y a la UE-3 (manzana 18), es más, no sé si son necesarias, excepto por la apertura de la nueva calle, no creo que vengan motivadas por conseguir la cesión del espacio libre previsto en la UE-3, espacio que igual no es el más adecuado, pero que al final complican la gestión e impiden su desarrollo, más cuando a la UE-2 se le añade el trozo de calle situado frente a la U.E.8 y U.E.7 de la manzana M17, aspecto que no tiene mucho sentido.
   Igual planteando una Regularización de Fincas (RF), en la que se contemplaran unas nuevas alineaciones, y la obligatoriedad de la urbanización sería suficiente, permitiendo que las cesiones fueran más proporcionadas, la cesión de la U.E.9. de la manzana M17 me parece un poco excesiva, permitiendo una mejor relación con el estrechamiento que se produce al final de la calle. Quizás podría plantearse algún retranqueo igualmente en la futura edificación de la U.E.25b y la U.E.1 de la manzana M18.
   Con esto se conseguiría desplazar la nueva calle hacia el sur para que el aprovechamiento al norte de la misma tenga mas fondo, ya que el propuesto parece un poco escaso.

COMO PUEDE APRECIARSE, ADEMÁS DE LAS MODIFICACIONES CON CARÁCTER GENERAL QUE SE HAN DE REALIZAR POR LA APLICACIÓN DE NUEVA NORMATIVA, CRITERIOS ESTÉTICOS, ETC., EXISTEN REALMENTE VARIAS INCONGRUENCIAS Y ERRORES EN TODO EL DOCUMENTO, TAL Y COMO SE RECOGE EN LOS COMENTARIOS ANTERIORES, QUE RESULTAN DE UN VALORACIÓN MUY SOMERA, Y QUE CONSIDERO QUE NO SE SOLUCIONAN CON UNOS PEQUEÑOS AJUSTES, POR LO QUE HABRÍA QUE REALIZAR UN ESTUDIO MÁS RIGUROSO, LO QUE SUPONDRÍA PRACTICAMENTE UNA REVISIÓN TOTAL DEL PERICH, CON LO QUE SE CONSEGUIRÍA UN DOCUMENTO ADECUADO PARA SU DESARROLLO Y DE FÁCIL APLICACIÓN, A DIFERENCIA DEL VIGENTE QUE SE REDACTÓ COMO COMPLEMENTO AL P.G.O.U.

ESPERO QUE ESTOS COMENTARIOS PUEDAN SERVIRTE DE AYUDA A LA HORA DE PLANTEAR LAS POSIBLES MODIFICACIONES DEL PERICH. GRACIAS.

D. MICHEL MURUA LAORDEN, CON **D.N.I.: 16.293.754 W**, CON DOMICILIO EN **TAFALLA**
Y D. MICHEL BAÑEROS IBAÑEZ CON **D.N.I.: 16.560.160 E**, CON DOMICILIO EN **TAFALLA**

AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO (Alava)
ZIERGOKO Udala (Araba)
22 DIC. 2023
ENTRADA / SARRERA Nº/Zk. 521
SALIDA / IRTEERA Nº/Zk.

EXPONEN:

QUE SON PROPIETARIOS DE LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL **12/347** SITUADA EN LA CALLE **HOSPITAL Nº 33 A DE ELCIEGO (ALAVA).**

QUE DICHA PARCELA SE ENCUENTRA INCLUIDA, EN EL **PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL CASCO HISTÓRICO (PERICH) DE ELCIEGO (ALAVA)**, COMO **UNIDAD EDIFICATORIA 2** DE LA **MANZANA 01**, TAL Y COMO SE RECOGE EN LA FICHA CORRESPONDIENTE.

QUE EN EL **PLANO Nº 5 DEL PERICH**, SE RECOGEN, ENTRE OTROS PARÁMETROS, LAS ALINEACIONES, LA ALTURA MÁXIMA DESDE RASANTE DE CALLE AL ALERO, Y EL Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE QUE AFECTAN A DICHA PARCELA

QUE SON CONOCEDORES DE QUE EL AYUNTAMIENTO PRETENDE REVISAR EL **PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL CASCO HISTÓRICO DE ELCIEGO (ALAVA)**, EN DIFERENTES ASPECTOS GENERALES Y PARTICULARES, POR LO QUE PLANTEAN PODER REALIZAR MODIFICACIONES EN DIFERENTES PARÁMETRO QUE AFECTAN A SU PARCELA, POR CONSIDERLOS, DE ALGUNA FORMA, GRAVOSOS PARA LOS INTERESES DE NUESTRA PROPIEDAD.

QUE EN LA FICHA DE LA **UNIDAD EDIFICATORIA 2** DE LA **MANZANA 01** QUE SE CORRESPONDE CON NUESTRA PROPIEDAD SE RECOGE QUE:

- EN EL ESTADO ACTUAL: **Nº MAX. DE VIVIENDAS PERMITIDO:10**
- EN LAS INTERVENCIONES: **EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA S/RASANTE: 1.080,08 M2**

QUE EN BASE AL **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 COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO**, ENTENDEMOS QUE EL Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS **SERÁ EL RESULTANTE DE LA APLICACIÓN DE DICHO DECRETO, EN FUNCIÓN DE LA TIPOLOGÍA Y TAMAÑO DE VIVIENDA QUE SE PRETENDA REALIZAR EN SU MOMENTO.**

QUE TAL Y COMO RECOGE EN **OTRAS CONDICIONES**, DE LA FICHA DE LA **UNIDAD EDIFICATORIA 2** DE LA **MANZANA 01**, SERÁ PRECEPTIVO UN ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CONDICIONADO A INFORME FAVORABLE DE PATRIMONIO, POR LO QUE **SERÁ EL PROPIO ESTUDIO DE DETALLE EL QUE REALMENTE MARQUE LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA S/RASANTE.**

QUE EN EL **PLANO Nº 5 DEL PERICH** SE RECOGE 9,50 M. COMO ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN LA ESQUINA QUE FORMAN LA CALLE HOSPITAL Y LA CARRETERA, Y DADO QUE LA CARRETERA VA EN PENDIENTE ASCENDENTE DESDE DICHO PUNTO, AL TENER QUE MANTENER LA CORNISA CONTINUA EN TODO SU PERÍMETRO, LA PLANTA BAJA SE IRÁ "ENTERRANDO" EN LA ZONA MÁS PRÓXIMA A LA IGLESIA, ENTENDIENDO QUE POR ELLO SERÍA MAS FACTIBLE QUE LA COTA SE UBICASE EN EL PUNTO MEDIO DE LA FACHADA QUE DARÁ FRENTE A LA CARRETERA.
IGUALMENTE, EN LA PARTE ALTA DE LA PARCELA, JUNTO A LA EDIFICACIÓN EXISTENTE EN LA CALLE HOSPITAL Nº 31-33 (UNIDAD EDIFICATORIA 1 DE LA MISMA MANZANA 01) SE INDICA LA ALTURA MÁXIMA DE 4,00 M., CUANDO LA EDIFICACIÓN COLINDANTE TIENE UNA ALTURA SUPERIOR, POR LO QUE **LA ALTURA DE LA NUEVA EDIFICACIÓN PODRÍA DAR CONTINUIDAD A LA DEL EDIFICIO EXISTENTE, PUDIENDO ESTIMAR 4,50M.**

QUE EN BASE AL PUNTO **8. ALTURAS MÁXIMAS Y MÍNIMAS DE LAS PLANTAS, DEL ARTÍCULO 3.4.3. PARÁMETROS EDIFICATORIOS DEL PERICH**, SI SE PRETENDIESE UTILIZAR LAS ALTURAS MÁXIMAS, PRINCIPALMENTE EN EDIFICACIONES DE NUEVA PLANTA EN LAS QUE SE HA DE CUMPLIR CON LAS INDICACIONES DEL **CTE**, SOBRE TODO EN LAS INSTALACIONES A REALIZAR EN PLANTA BAJA (POSIBLE LOCAL PARA ACTIVIDAD), ASÍ COMO PARA LOS SISTEMAS DE VENTILACIÓN EN LAS DIFERENTES PLANTAS SUPERIORES, LAS ALTURAS PREVISTAS NO SE CORRESPONDERÍAN CON LAS ALTURAS MAXIMAS DE LA EDIFICACIÓN RECOGIDAS EN EL PUNTO **7. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN**, QUE EN NUESTRO CASO SERÍA 9,00 M. PARA 3 PLANTAS, QUE CON LO 50 CM. PARA LA BAJOCUBIERTA SERÍA 9,50 M., QUE COINCIDE CON LA RECOGIDA EN EL **PLANO Nº 5 DEL PERICH**, YA QUE SI TOMASEMOS 3,5 M. LIBRES PARA LA PLANTA BAJA, Y 2,70 PARA LAS PLANTAS SUPERIORES, CON SUS RESPECTIVOS FORJADO DE 30+10 CM (APROX.) Y 50 CM. PARA LA CUBIERTA ESTARIAMOS EN 10,60 M., SUPERIOR A LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA, PUDIÉNDOSE AJUSTAR A 10,50 M.

Y ES POR LO QUE

SOLICITAN

QUE, EN BASE A LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, **SE MODIFIQUE EL PERICH** EN LOS SIGUIENTES ASPECTOS QUE INFLUYEN SOBRE NUESTRA PARCELA:

FICHA

- Nº MAX. DE VIVIENDAS PERMITIDO: **LAS RESULTANTES 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 COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO.**
- ALTURA REGULADORA: **4,50 (O LA MISMA QUE EL EDIFICIO COLINDANTE) Y 10,50 M. SEGÚN PLANO.**
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA S/RASANTE: **LA RESULTANTE DEL ESTUDIO DE DETALLE A REALIZAR, EN BASE AL VOLUMEN RESULTANTE DEL NUMERO DE PLANTAS Y LAS ALTURAS REGULADORAS.**

PLANOS

- DEBERÁ MODIFICARSE EN EL PLANO 5 DE ALINEACIONES LAS ALTURAS REGULADORAS RECOGIDAS EN DICHA PARCELA, PASANDO LA DE 4,00 M A **4,50 M (O LA MISMA QUE EL EDIFICIO COLINDANTE)**, Y LA DE 9,50 M A **10,50 M**, DESPLAZANDO ESTA ÚLTIMA DE LA ESQUINA DONDE ESTÁ UBICADA AL CENTRO DE LA FACHADA QUE DA FRENTE A LA CARRETERA.

Y PARA QUE CONSTE Y SIRVA A LOS EFECTOS OPORTUNOS,

EN ELCIEGO, A 21 DE DICIEMBRE DE 2.023.

D. MICHEL MURUA LAORDEN, CON **D.N.I.: 16293754W** Y **D. MICHEL BAÑEROS IBAÑEZ,** CON **D.N.I.: 16560160E**, CON DOMICILIO EN C/ OLLETA Nº 10 3º C, 31300 TAFALLA (NAVARRA),

EXPONEN:

QUE SON PROPIETARIOS DE LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL **12/347** SITUADA EN LA CALLE **HOSPITAL Nº 33 A DE ELCIEGO (ALAVA).**

QUE DICHA PARCELA SE ENCUENTRA INCLUIDA, EN EL **PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL CASCO HISTÓRICO (PERICH) DE ELCIEGO (ALAVA)**, COMO **UNIDAD EDIFICATORIA 2** DE LA **MANZANA 01**, TAL Y COMO SE RECOGE EN LA FICHA CORRESPONDIENTE.

QUE EN EL **PLANO Nº 5 DEL PERICH**, SE RECOGEN, ENTRE OTROS PARÁMETROS, LAS ALINEACIONES, LA ALTURA MÁXIMA DESDE RASANTE DE CALLE AL ALERO, Y EL Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE QUE AFECTAN A DICHA PARCELA

QUE SON CONOCEDORES DE QUE EL AYUNTAMIENTO PRETENDE REVISAR EL **PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL CASCO HISTÓRICO DE ELCIEGO (ALAVA),** EN DIFERENTES ASPECTOS GENERALES Y PARTICULARES, POR LO QUE PLANTEAN PODER REALIZAR MODIFICACIONES EN ALGUNOS PARÁMETROS QUE AFECTAN A SU PARCELA, POR CONSIDERLOS GRAVOSOS PARA LOS INTERESES DE NUESTRA PROPIEDAD.

QUE, EN DICIEMBRE DE 2023, YA SOLICITAMOS EN ESE AYUNTAMIENTO LA MODIFICACIÓN DEL PERICH EN ASPECTOS RELATIVOS AL NÚMERO DE VIVIENDAS Y ALTURAS REGULADORAS DE LAS FUTURAS EDIFICACIONES, POR LO QUE, MANTENIENDO DICHA SOLICITUD, **SE PRETENDE AMPLIAR LOS MISMOS, PRINCIPALMENTE EN LO RELATIVO A LOS USOS PERMITIDOS.**

QUE SEGÚN EL **ARTÍCULO 3.9.2. CATÁLOGO DE ACTIVIDADES PERMITIDAS** SE RECOGE QUE SERAN LOS ESTABLECIDOS EN EL PGOU, DONDE LA TIPOLOGÍA DE "CALIFICACIÓN PORMENORIZADA" CARACTERÍSTICA ES LA SUB-ZONA "A.1 DE ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES ANTIGUOS DE CARÁCTER URBANO", CUYO TIPO EDIFICATORIO CARACTERÍSTICO ES LA EDIFICACIÓN ADOSADA QUE DA FORMA A LOS ESPACIOS PÚBLICOS.

QUE ADEMÁS DEL USO CARACTERÍSTICO DE VIVIENDA, DENTRO DE LOS USOS AUTORIZADOS APRECIAMOS QUE NO SE RECOGE EL USO DE **BODEGA ARTESANAL**, ACTIVIDAD QUE PODRÍA DESARROLLARSE DENTRO DE LA DELIMITACIÓN DEL PERICH, DADA LA EXISTENCIA DE ALGUNAS BODEGAS ANTIGUAS EN EL CASCO ANTIGUO, VINCULADAS A LA PLANTA BAJA DEL EDIFICIO, CUYO USO CARACTERÍSTICO ES EL RESIDENCIAL, PERO QUE NO PODRÍAN DESARROLLAR DICHA ACTIVIDAD POR NO ESTAR AUTORIZADO.

QUE ES EVIDENTE QUE DICHA ACTIVIDAD TIENE CABIDA EN EL CASCO ANTIGUO, TAL Y COMO SE HA VENIDO DESARROLLANDO PUNTUALMENTE DESDE HACE MÁS DE 200 AÑOS (VER BODEGA COLINDANTE AL SUR DEL EDIFICIO DEL AYUNTAMIENTO), AUNQUE ACTUALMENTE NO ESTEN EN USO, PERO QUE, ANTE LA OBLIGATORIEDAD DE LA INTERVENCIÓN REHABILITADORA EN LAS BODEGAS EXISTENTES, DE CARA A QUE LA ACTUACIÓN SEA SOSTENIBLE, PODRÍA SER UN ALICIENTE LA POSIBILIDAD DE INSTALAR UNA ACTIVIDAD DE BODEGA ARTESANAL COMPATIBLE CON EL USO CARACTERÍSTICO DE VIVIENDA EN LAS PLANTAS SUPERIORES.

QUE ADEMÁS DICHAS INSTALACIONES PUEDEN AYUDAR NOTABLEMENTE A LA REGENERACIÓN DEL CASCO ANTIGUO, RECUPERANDO ACTIVIDADES ARTESANALES QUE, COMBINADAS CON USOS TERCIARIOS, RELACCIONADOS CON EL ENOTURISMO, PUEDEN REVITALIZAR NOTABLEMENTE EL MUNICIPIO.

QUE, DENTRO DE LOS USOS AUTORIZADOS, SE PERMITE EL USO INDUSTRIAL EN LA PLANTA BAJA DE EDIFICIO DE VIVIENDA O DE CUALQUIERA DEL RESTO DE USOS AUTORIZADOS, SIEMPRE QUE DEMUESTRE LA COMPATIBILIDAD, PERO QUE SI NOS REMITIMOS AL **ARTÍCULO 1.3.1.11 ACTIVIDAD DE INDUSTRIA COMPATIBLE CON VIVIENDA DEL PGOU, SE LIMITA LA POTENCIA MÁXIMA A 0,03 KW/M2, CON UNA POTENCIA MÁXIMA TOTAL DE 5KW,** LO QUE HARIA INVIABLE SU INSTALACIÓN, POR LO QUE NO PODRIA EQUIPARARSE A DICHO USO, TENIENDO EN CUENTA ADEMÁS QUE, EL CARÁCTER DE LA BODEGA ARTESANAL NO ES EL DE UNA BODEGA INDUSTRIAL, SIMPLEMENTE POR PRODUCCIÓN, POR LO QUE SERÁ NECESARO RECOGERLO COMO UN USO AUTORIZADO ESPECÍFICO, COMO EL USO DE RESTAURANTES Y/O BARES, EN LOS QUE NO SE LIMITA LA POTENCIA, Y LAS POSIBLES MOLESTIAS PODRÍAN SER SIMILARES, PERO QUE CON LAS MEDIDAS CORRECTORAS ADECUADAS PODRÁN SOLUCIONARSE EN LA LICENCIA DE ACTIVIDAD.

QUE EL HECHO DE QUE NUESTRA PARCELA NO DISPONGA DE BODEGA (CALADO) EN LA PLANTA SÓTANO, NO TIENE QUE IMPLICAR QUE LA BODEGA ARTESANAL NO PUEDA DESARROLLARSE EN LA PLANTA BAJA DEL FUTURO EDIFICIO, LOS SISTEMAS DE VINIFICACIÓN ACTUALES NO NECESITAN DE DICHOS ESPACIOS, POR LO QUE SE TRATA ES DE MANTENER Y RECUPERAR ANTIGUAS ACTIVIDAES ARTESANALES TRASLADADAS A LOS NUEVOS TIEMPOS, DANDO LUGAR, POR EJEMPLO, AL DENOMINADO "VINO DE GARAJE", QUE PUEDAN REALIZARSE EN DIFERENTES UBICACIONES DEL AMBITO DEL PERICH.

QUE, ADEMÁS, NUESTRA PARCELA PODRÍA ASEMEJARSE MÁS A LA SITUACIÓN EXISTENTE EN EL BARRIO DE BARRIHUELO, DONDE SE UBICAN LAS BODEGAS, QUE SE RECOGEN EN EL **ARTÍCULO 1.5.2.11. ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA SUBZONA B.2.1 DE INDUSTRIA ESPECIAL DE BODEGAS EN ANTIGUOS ASENTAMIENTOS URBANOS DEL PGOU,** DONDE SE ESTABLECE COMO USO TIPOLÓGICO EL DE PEQUEÑA BODEGA TRADICIONAL EN EL TIPO EDIFICATORIO ADOSADO, PERMITIENDO SU TRANSFORMACIÓN EN VIVIENDAS, DONDE EL USO CARÁCTERÍSTICO ES EL DE INDUSTRIA AGRARIA (BODEGA), Y ENTRE LOS USOS COMPATIBLES SE ENCUENTRA LA VIVIENDA UNIFAMILIAR O PLURIFAMILIAR, **LO QUE NOS PODRÍA LLEVAR CLARAMENTE A UNA RECIPROCIDAD DE LOS USOS EN EL ÁMBITO DEL PERICH COMO ASENTAMIENTO ANTIGUO URBANO QUE ES.**

QUE EL USO DE BODEGA ARTESANAL O TRADICIONAL PODRÍA LIMITARSE O ACOTARSE, SI SE CONSIDERA NECESARIO, EN CUANTO A SU PRODUCCIÓN, POR DIFERENCIARLA CLARAMENTE DE LA BODEGA INDUSTRIAL, PUDIENDO TOMAR COMO REFERENCIA EL PTP DE RIOJA ALAVESA, EN EL QUE, EN SU 1ª MODIFICACIÓN, RELATIVA A LA REGULACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS Y BODEGAS. (BOPV DE 7 DE OCTUBRE DE 2010, Nº 194), EN SU ANEJO I DIFERENCIA LAS "PEQUEÑAS INSTALACIONES DE TRANSFORMACIÓN" (VITICULTOR PROFESIONAL, CONCEPTO QUE INCLUYE LAS BODEGAS DE COSECHERO) CARACTERIZADAS POR UNA PRODUCCIÓN DE VINO INFERIOR O IGUAL A 250.000 L/AÑO, **CON LO QUE, DE UNA FORMA PROPORCIONAL Y ADECUADA, SE PODRÍA PROPONER UN 20 % DE DICHA CANTIDAD, LO QUE SUPONDRÍA UNA PRODUCCIÓN INFERIOR O IGUAL A 50.000 L/AÑO.**

QUE SE PUEDE TENER EN CUENTA QUE EN OTROS MUNICIPIOS DE RIOJA ALAVESA, EL PERCH CONTEMPLA COMO USO COMPATIBLE CON EL RESIDENCIAL LA BODEGA SUBTERRÁNEA TRADICIONAL (LAGUARDIA), O BODEGAS FAMILIARES EN PLANTA BAJA Y BAJO RASANTE DE EDIFICIO RESIDENCIAL (SAMANIEGO).

Y ES POR LO QUE

SOLICITAN

QUE, EN BASE A LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, **SE MODIFIQUE EL PERICH** EN LOS SIGUIENTES ASPECTOS QUE INFLUYEN SOBRE NUESTRA PARCELA:

- **QUE SE RECOJA EN EL ARTÍCULO 3.9.2. CATÁLOGO DE ACTIVIDADES PERMITIDAS, COMO USO AUTORIZADO, LAS BODEGAS ARTESANALES, TRADICIONALES O DE COSECHERO EN PLANTA BAJA O BAJO RASANTE DE EDIFICIO DE VIVIENDAS.**

- **QUE SI SE CONSIDERA NECESARIO ACOTAR LA PRODUCCIÓN (EN LA SUBZONA B.2.1 DE INDUSTRIA ESPECIAL DE BODEGAS EN ANTIGUOS ASENTAMIENTOS URBANOS DEL PGOU, NO SE CONTEMPLA), PODRÍA TOMARSE COMO REFERENCIA LA EXPUESTA ANTERIORMENTE DE 50.000 L/AÑO.**

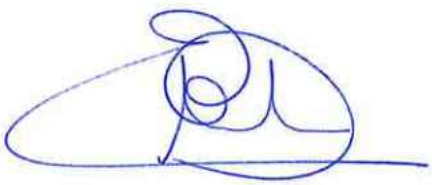
- **QUE EN EL CASO DE QUE SE CONSIDERE QUE NO ENCAJA LA COMPATIBILIDAD DE LA BODEGA CON LA VIVIENDA, PODRÍA RECOGERSE LA POSIBILIDAD DE QUE LA PLANTA 1ª TENGA UN USO TERCIARIO/COMERCIAL, INDEPENDIENTE O VINCULADO A LA BODEGA EN PLANTA BAJA, PERMITIÉNDOSE EL USO RESIDENCIAL EN EL RESTO DE PLANTAS, AUNQUE IMPLICARÍA UNA REDUCCIÓN EN EL APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL Y EN EL VOLUMEN DEL EDIFICIO, DADO QUE SE NECESITARÍA MÁS ALTURA LIBRE ENTRE FORJADOS PARA INSTALACIONES, ADEMÁS DE NO AJUSTARSE A LA REALIDAD Y SITUACIONES EXPLICADAS ANTERIORMENTE.**

- ASÍ COMO TODO LO RECOGIDO EN LA ANTERIOR SOLICITUD DE DICIEMBRE DE 2023 RELATIVA AL Nº MAX. DE VIVIENDAS PERMITIDO, ALTURA REGULADORA 4,50 (O LA MISMA QUE EL EDIFICIO COLINDANTE) Y 10,50 M. SEGÚN PLANO, TANTO EN NORMATIVA COMO EN PLANOS, Y EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA S/RASANTE, **YA QUE LA FICHA RECOGE 1.080,08 M2, CUANDO LA SUPERFICIE DE PARCELA DESPUES DE LA CESIÓN TENDRÍA 407,03 M2, Y SI TENEMOS PB+2+BC Y LA POSIBLE EDIFICACIÓN EN LA ZONA OESTE, LOS NÚMEROS NO CUADRAN, POR LO QUE SE TENDRÍA QUE REVISAR**.

- **EN CUANTO A LA ALTURA Y VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN, SERÁ EL ESTUDIO DE DETALLE A REALIZAR EL QUE CONTEMPLE DICHOS ASPECTOS, EN BASE AL VOLUMEN RESULTANTE DEL NUMERO DE PLANTAS, LAS ALTURAS REGULADORAS Y LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA, TENIENDO EN CUENTA ADEMÁS QUE LOS USOS CONDICIONAN NOTABLEMENTE LAS ALTURAS ENTRE FORJADOS Y QUE PUEDE AFECTAR A LOS APROVECHAMIENTOS, POR LO QUE DICHOS PARÁMETROS PODRÍAN REMITIRSE AL ESTUDIO DE DETALLE**

Y PARA QUE CONSTE Y SIRVA A LOS EFECTOS OPORTUNOS,

EN ELCIEGO, A 3 DE FEBRERO DE 2.025.



FDO.: MICHEL MURUA LAORDEN

MICHEL BAÑEROS IBAÑEZ

2.- EXPEDIENTE MUNICIPAL 22/2024

D. LUIS LARREA QUEMADA, CON **D.N.I.: 15567375S,** CON DOMICILIO EN LA **CALLE CANTÓN DE LA CONCEPCIÓN Nº 6, DE ELCIEGO (ALAVA),**

EXPONE:

Que soy copropietario de varias parcelas situadas en la misma manzana, dentro del suelo, urbano entre las calles Cantón de la Concepción, Camposanto y Eras, y cuyas referencias catastrales son las siguientes:

- **12/276** C/. Cantón de la Concepción nº 6
- **12/313 A/B** C/. Eras nº 11
- **12/314** C/. Cantón de la Concepción nº 8
- **12/315** C/. Campo Santo nº 10
- **12/316** C/. Campo Santo nº 14

Que dichas parcelas se encuentran incluidas, en el **PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL CASCO HISTÓRICO (PERICH) DE ELCIEGO (ALAVA)**, dentro de la **MANZANA 17**, que se corresponden con las siguientes **UNIDADES EDIFICATORIAS** que se recoge en las fichas correspondientes:

- **12/276** **U. 2b**
- **12/313 A/B** **U. 2a**
- **12/314** **U. 11**
- **12/315** **U. 11**
- **12/316** **U. 2a**

Que, como puede apreciarse, las parcelas **12/313 y 12/316** están incluidas en la Unidad Edificatoria **U. 2a,** y la **12/314** y **12/315** en la **U.11.**

Que la parcela **12/313 B, y el patio lateral de la 12/276** estás calificados como **ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (E.L.P.)**, tal y como se contempla en el **Plano 5. ALINEACIONES EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

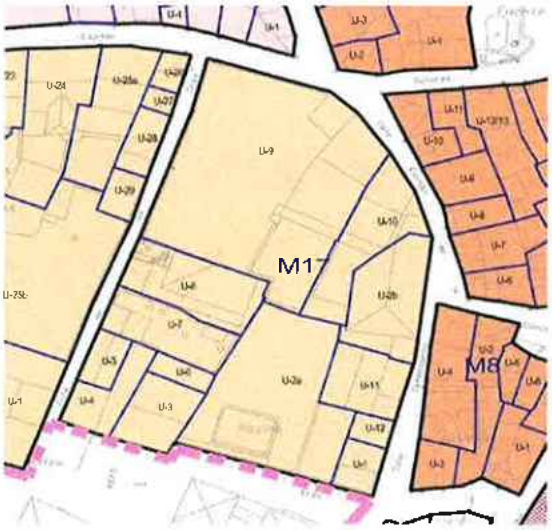
Que en el apartado **OTRAS CONDICIONES,** de las **FICHAS** de las Unidades Edificatorias **U. 2a y U. 2b,** se recoge que: **No se puede edificar en patio y en patio lateral** respectivamente.

Que tal y como se recoge en el mismo **Plano 5** y en las **Fichas de la Unidades Edificatorias,** las **ALTURAS REGULADORAS** y el **Nº DE ALTURAS** que se pueden edificar en cada una de ellas son:

		ALTURA REGULADORA (según FICHA)	**Nº DE PLANTAS SR (según Plano 5)**
• 12/276	U. 2b	**Actual**	**V.E.**
• 12/313 A	U. 2a	**7,50 m**	**2 (b)**
• 12/314	U. 11	**7,00 m**	**2 (b)**
• 12/315	U. 11	**7,00 m**	**2 (b)**
• 12/316	U. 2a	**7,50 m**	**3**

Que como puede apreciarse, en la U. 2a, con la **ALTURA REGULADORA** de **7,50 m**, tenemos dos zonas con **Nº DE ALTURAS** diferente, **3** para la parcela 12/316 y **2 (b)** para la 12/313 A.

PLANO 5. ESTADO ACTUAL



PLANO 1. ESTADO ACTUAL

QUE somos conocedores de que el ayuntamiento pretende revisar el **PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL CASCO HISTÓRICO DE ELCIEGO (ALAVA)**, en diferentes aspectos generales y particulares, por lo que planteamos poder realizar modificaciones en diferentes parámetros que afectan a nuestra parcela, por considerarlos, de alguna forma, gravosos para los intereses de nuestras propiedades:

- Que, en cuanto a la configuración de las **UNIDADES EDIFICATORIAS**, puede tener su sentido en la **U. 11**, ya que en la actualidad las **parcela 12/314 y 12/315**, conforman una única edificación después de su reforma, por lo que podría mantenerse como una única Unidad Edificatoria.

  No ocurre lo mismo con la unidad edificatoria **u.2a**, en la que se ha incluido la parcela **12/316**, que está consolidada en planta baja como edificio independiente, diferenciándose claramente de la 12/313, que actualmente se trata de un espacio libre, independientemente de que existe una piscina en la subparcela 12/313 a, por lo que consideramos que debería modificarse en el **PERICH**, **dividiéndose en dos Unidades Edificatorias, una para la 12/313 y otra para la 12/316, aspecto que corroboraría la diferencia del nº de plantas que se contempla en el Plano 5 para cada parcela.**

- Que en cuanto a la calificación de los patios de la parcela **12/313 B y el de la 12/276** como **ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (E.L.P.)**, tal y como se contempla en el **Plano 5. ALINEACIONES EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN**, entendemos que si tiene sentido que se aplique al patio lateral de la **U. 2b (12/276)**, cumpliendo así con lo recogido igualmente en las CONDICIONES de la ficha, en las que se recoge que **no se puede edificar en patio lateral.**

  Entendemos que no ocurre lo mismo con el patio de la parcela 12/313 B, ya que encaja mas en la situación de patio interior en los que se permite edificar 1 planta, acordes con la Normativa que según el **punto 4, Fondo edificable del ARTÍCULO 3.4.3. PARAMETROS EDIFICATORIOS,** recoge que "En plantas bajas se podrá llegar hasta el fondo de la parcela".

Es más, según el **punto 16, Patios del ARTÍCULO 3.4.3. PARAMETROS EDIFICATORIOS,** "No se permiten patios abiertos en las fachadas que den a espacio público", por lo que tiene sentido que se protejan como E.L.P. aquellos que se pretenden mantener, pero el resto no, quedando como patio interior de manzana, y marcando en el **Plano 5** la posibilidad de ocuparlos en toda la parcela con **1 (una) planta**.

Se entiende que esta propuesta sea aplicable a todos los espacios libres de las parcelas colindantes de la MANZANA 17, que ahora se incluyen como E.L.P., por considerar que se encuentran en la misma situación.

- Que, respecto a las **ALTURAS REGULADORAS**, se aprecian indefiniciones entre las alturas recogidas en las Fichas y las **ALTURAS MÁXIMAS DESDE RASANTE DE CALLE AL ALERO** del **Plano 5**, que en el caso de la **U. 11** coinciden (7 m), no así en la **U. 2a,** ya que en la ficha se recoge 7,50 m para toda ella, y en el plano, 7,5 m para la parcela 12/313 A, y ninguna para la 12/316, pero por asimilación se entiende que debería estar relacionada con los 9,5 m que se recogen para la **U. 1**.

  Si nos fijamos en la calle Camposanto, en la **MANZANA 17** empezamos en la parte alta con 7 m (U. 11), continuamos con 8,5m (U. 12) y acabamos con 9,5 (U. 1). En la fachada de la MANZANA 8, empezamos con 9 m (U. 4), seguimos con 6,5 m (patio de la U. 4) y acabamos con 9,5 m en la U. 3.

  No se entiende que en una misma calle, los edificios de la misma manzana tengan alturas diferentes, a simple vista es imposible justificar cuales han sido los criterios para establecer dichas alturas, entendiendo que las mismas se han de relacionar con el ancho de calle, y como norma general, excepto en las edificaciones que tengan que mantener el volumen existente (V.E.), debería aplicarse la misma altura en ambas fachadas, independientemente de que la calle sea en pendiente, en las que se tomarían las alturas en el eje de la Unidad Edificatoria.

  Por todo ello, entendemos que tiene más sentido que, manteniendo el edificio principal como V.E., **en la U. 11 y la U. 2a se permita la altura de 9 m. de altura, tanto por la aplicación de la Normativa, como por el criterio de sección única de calle, aunque debería ampliarse hasta los 9,5 m que se permiten en la U. 1 y por extensión a la U. 2a (parcela 3/316), al igual que la U. 3 de la MANZANA 8.**

- Que, si nos fijamos en el **Nº DE ALTURAS** recogidas en el **Plano 5**, se aprecian igualmente incongruencias, se mantiene, como en el punto anterior, unas diferencias entre las Unidades Edificatorias que conforman la misma calle, así en la calle Camposanto se empieza por la **U. 11, donde se permite 2 (b)**, y en la **U. 12** y la **U.1 donde se permite 3 plantas.** Lo mismo ocurre en la fachada de la MANZANA 8, con la U. 4 donde se permiten 3 plantas en la zona edificada y 2 (b) en la zona del patio, para acabar en la U. 3 con 3 nuevamente. En la calle Eras ocurre lo mismo, ya que en la propia U. 2a se permiten un número de plantas diferente, 2 (b) en la parcela 12/313 A, y 3 en la 12/316.

  Al igual que con las **ALTURAS REGULADORAS**, no se entienden los criterios empleados para el **Nº DE ALTURAS,** con el añadido además de la no correspondencia entre los diferentes valores, ya que tenemos la **U. 2a y la U. 11 con 2 (b), y sin embargo en la U. 2a se permiten 7,5 m y en la U.11, 7 m., y que dentro de la U.2a, se recoja en la ficha una única altura de 7,5 m, cuando en la parcela 12/313 se permiten 2 (b) plantas, y 3 en la 12/316.**

Por todo ello entendemos que tiene mas sentido que, **tanto en la calle Camposanto, como en la calle Eras, en todas las Unidades Edificatorias se permitan 3 plantas, en consonancia con las alturas recogidas en el punto anterior, haciéndose extensiva a la Manzana 8.**

En este punto, se debería tener en cuenta el **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 comunidad autónoma del País Vasco,** así como al **CTE**, principalmente en cuanto a las alturas entre forjados, falsos techos para ventilación, suelos elevados, etc. que definirán claramente la altura para un número determinado de plantas.

Entenderíamos que incluso, como en la Normativa se recogen, no solamente alturas mínimas (que habría que revisar, principalmente para las obras de nueva planta y ampliación), sino también alturas máximas, y para poder conseguir estas, la altura máxima debería estar referida a las mismas.

- Que respecto a **la parcela 12/313 de la U. 2a, en el Plano 5 de ha recogido una LINEA DIVISORIA DE ALTURAS,** que divide la parcela en las subparcelas A y B. Si tenemos en cuenta el **punto 4.- Fondo Edificable del Artículo 3.4.3. PARAMETROS EDIFICATORIOS, al tratarse de una nueva edificación, el fondo edificable sería 12 m,** no queda claro que dicha línea se corresponda con dicho fondo, sobre todo porque no coincide con la división catastral de la parcela en las subparcelas A y B

PLANO 5. PROPUESTA

PLANO 1. PROPUESTA
(se añade U.2c)

Y ES POR LO QUE

SOLICITA:

Que se tome en consideración lo anteriormente expuesto y se proceda a realizar las modificaciones siguientes:

- **Que se modifique la U. 2ª, dividiéndose en dos Unidades Edificatorias, una que contenga la parcela 12/313 A/B, y la otra la parcela 12/316, por considerarlas totalmente independientes, más cuando una requiere intervenciones de ampliación (12/316) y la otra de nueva edificación (12/313 A).**

- **Que el patio que conforma la parcela 12/313 B, incluido en la U. 2a, deje de estar calificado como ESPACIO LIBRE PRIVADO (E.L.P.), permitiéndose por ello la edificación de una planta en toda su superficie, tal y como se indica en el punto 4. Fondo Edificable del Artículo 3.4.3. PARÁMETROS EDIFICATORIOS, debiéndose recoger en el Plano 5 que, el Nº DE ALTURAS permitido, sea 1.**

- **Que el Nº DE ALTURAS de las Unidades Edificatorias, a excepción de la U. 2b, que se mantiene como V.E., pase a ser de 3, en consonancia con la sección de calle, tanto la calle Camposanto (entendiendo su aplicación a ambas fachadas) como en la calle Eras, y que su correspondencia con la ALTURA REGULADORA, se permita una altura de 9,5 m, respetando las permitidas en la U. 1 y la U. 3 de la MANZANA 8, con la única restricción de que, la altura de la U. 11, en ninguna situación supere la altura del alero de la U. 2b, permitiendo igualmente poder adaptarse a las condiciones recogidas en el DECRETO 80/2022 de 28 de junio.**

- **Que en el Plano 5 se modifique la LINEA DIVISORIA DE ALTURAS de la U. 2a, acotándose, si fuera necesario, los 12 m de Fondo edificable.**

Y para que conste y sirva a los efectos oportunos,

En ELCIEGO, a 27 de febrero de 2.024.

FDO.: LUIS LARREA QUEMADA
D.N.I.: 15567375S

3.- EXPEDIENTE MUNICIPAL 120/2024

ESKAERA ORRI OROKORRA
IMPRESO DE SOLICITUD GENERAL

ESKATZAILEA / *SOLICITANTE*

IZEN-ABIZENAK / *NOMBRE Y APELLIDOS*				NAN, IFZ... / *DNI, NIF...*
Mª JESÚS PARDO URIBE				16.543.148 B
HELBIDEA / *DOMICILIO*				
AVDA. DIPUTACIÓN Nº 6 - 3º I				
HERRIALDEA / *PAÍS*	HERRIA / *POBLACIÓN*	P.K. / *C.P.*	PROBINTZIA / *PROVINCIA*	1 TELEFONOA / *TELÉFONO 1*
ESPAÑA	ELCIEGO	01340	ALAVA	945606143
2 TELEFONOA / *TELÉFONO 2*	FAX-A / *FAX*	E-MAILA / *EMAIL*		
646564114				

ORDEZKARIA (legezko ordezkapenaren kasuan bete) / *REPRESENTANTE (rellenar en caso de representación legal)*

IZEN-ABIZENAK / *NOMBRE Y APELLIDOS*				NAN, IFZ... / *DNI, NIF...*
HELBIDEA / *DOMICILIO*				
HERRIALDEA / *PAÍS*	HERRIA / *POBLACIÓN*	P.K. / *C.P.*	PROBINTZIA / *PROVINCIA*	1 TELEFONOA / *TELÉFONO 1*
2 TELEFONOA / *TELÉFONO 2*	FAX-A / *FAX*	E-MAILA / *EMAIL*		

ESKAERA / *SOLICITUD*

Gaia / *Asunto:* MODIFICACIÓN URBANISTICA EN LOCAL C/ ROLLO, 42

Adierazi hemen zure eskaria, ahal den modurik argi eta laburrenean/*Concrete aquí su petición, del modo más claro y breve posible*

Cambio de edificalidad en el local mencionado a bajo más 2 alturas más bajo cubierta como otras parcelas situadas a un lado y otro de la calle y teniendo en cuenta que entre dichas calles no hay diferencia de nivel.

Adjunto planos

SARRERA-ERREGISTROAREN ZIGILUA
SELLO DEL REGISTRO DE ENTRADA

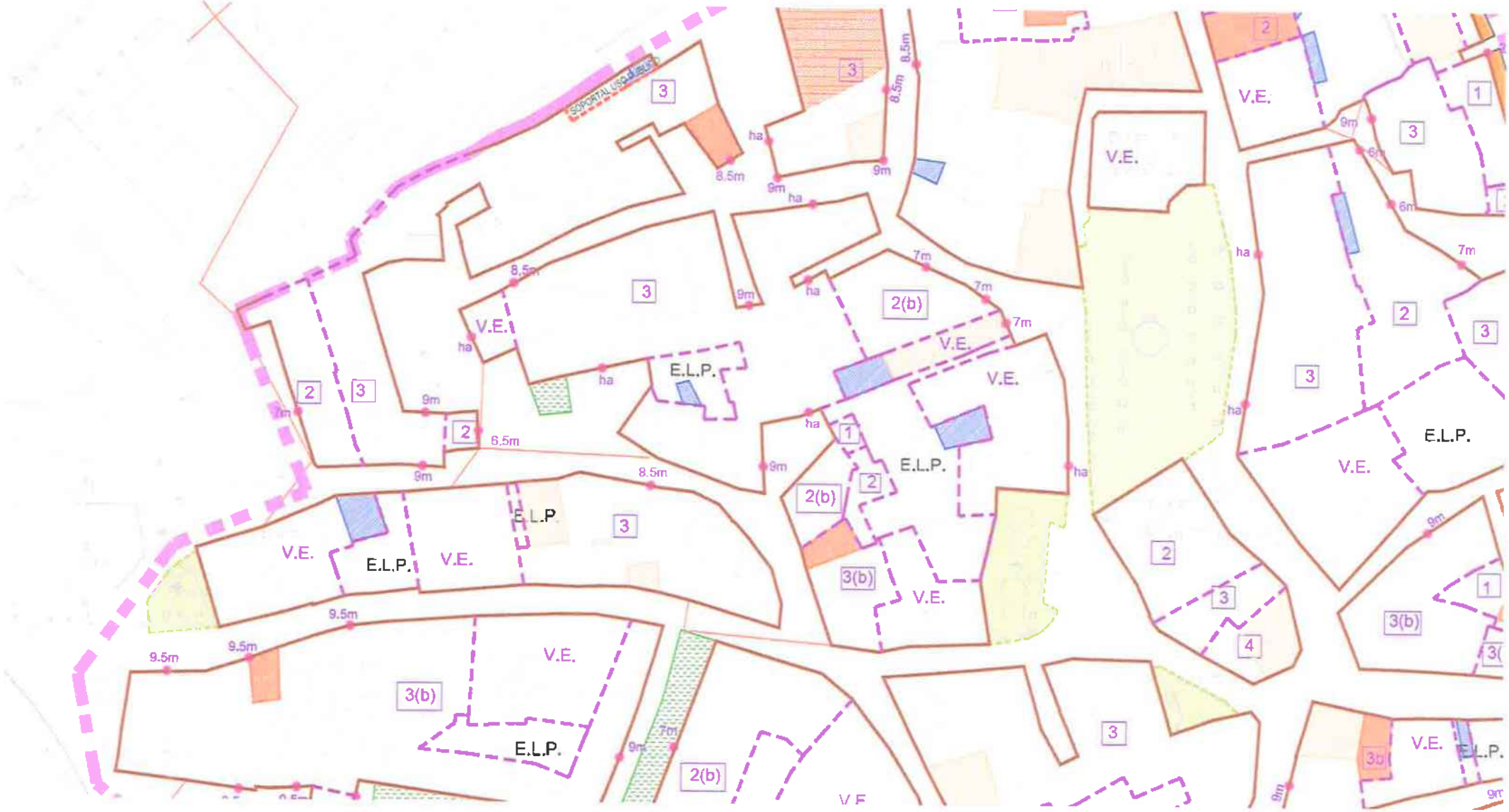
AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO (Alava)
ZIEKOKO Udala (Araba)
10 MAYO 2024
ENTRADA / SARRERA Nº/Zk. 194
SALIDA / IRTEERA Nº/Zk.

ESKATZAILEAREN EDO ORDEZKARIAREN SINADURA / *FIRMA DE EL/LA SOLICITANTE O REPRESENTANTE*

Mª Jesús Pardo

ZIEKO, / *ELCIEGO,* Elciego, 10 de Mayo de 2024

AHORA



DESPUÉS

3
2
1
V.E.
E.L.P.
2(b)
3(b)
4
ha
9m
8.5m
7m
6.5m
6m
9.5m
ESPORTAL USO RESTRINGIDO
9 ut 3

4.- EXPEDIENTE MUNICIPAL 129/2024

Instancia General

DIR3 L01010225 SIA 2471322

Datos del interesado

Tipo de persona	Nº de identificación	Nombre	Primer apellido	Segundo apellido
Física	16289735P	EVA MARIA	RUIZ DE LARREA	IBAÑEZ

Datos del representante

Tipo de persona	Nº de identificación	Nombre	Primer apellido	Segundo apellido
Física	16607380T	PATRICIA	LOPEZ	JIMENEZ

Poder de representación que ostenta

Poseo un mandato firmado por el Interesado que me habilita a realizar este trámite en su nombre

Datos a efectos de notificaciones

Medio de notificación	Email	Móvil
Electrónica	patricia.lopez@coar.es	607727826

Expone

Se presenta modificación puntual modificando la altura reguladora del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de la vivienda situada en la Calle Norte 19 en Elciego.

Solicita

Se hagan las tramitaciones correspondientes para la solicitud de modificación.

Cód. Validación: 7GXGSMESDRK5RE2HQE55RGHHR
Verificación: https://elciego.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3

Documentación Obligatoria

Mandato de representación Obligatorio

Forma de Aportación

Decido aportarlo yo mismo

Aportado Mandato de representacion_F

HASH: 7229ab91cebab0e4621be93de2ebe050d1cff04f Validez: Original

Documentación adicional

(*) En virtud del artículo 28.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los interesados podrán aportar cualquier otro documento que estimen conveniente

Aportado FICHA MODIFICACION PUNTUAL_CALLE NORTE 19

HASH: a81d12f756c1eb214c5035fc963b99fc48612c48 Validez: Original

Consentimiento y Deber de Informar a los Interesados sobre Protección de Datos

☑ **He sido informado de que esta Entidad va a tratar y guardar los datos aportados en la instancia y en la documentación que la acompaña para la realización de actuaciones administrativas**

Información básica sobre protección de datos	
Responsable	ELCIEGOKO UDALA AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO
Finalidad	Tramitar procedimientos y actuaciones administrativas.
Legitimación	Cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos otorgados a esta Entidad.
Destinatarios	Se cederán datos, en su caso, a otras Administraciones Públicas y a los Encargados del Tratamiento de los Datos. No hay previsión de transferencias a terceros países.
Derechos	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, tal y como se explica en la información adicional.
Información Adicional	Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos en la siguiente dirección https://elciego.egoitzaelektronikoa.eus/privacy

Cód. Validación: 7GXGSMESDRK5RE2HQE55RGHHR
Verificación: https://elciego.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 3

Firma

Fecha y hora de autenticación	15/05/2024 10:55
Apellidos, Nombre	LOPEZ JIMENEZ, PATRICIA
Nº de identificación	16607380T
Proveedor de identidad	Cl@ve - Gobierno de España
Sistema de identidad	Certificado cualificado de firma
Tipo de certificado	Persona física
Nivel de seguridad	Medio
IP	88.7.75.219
Id sesión	00000zvu2ptuh75cky6gqhaoytq0t530m3fr4jant8w3vjk355

☑ **Declaro que es cierto el contenido de este documento y confirmo mi voluntad de firmarlo**

Cód. Validación: 7GXGSMESDRK5RE2HQE55RGHHR
Verificación: https://elciego.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3

PROMOTORA: EVA MARIA RUIZ DE LARREA IBAÑEZ

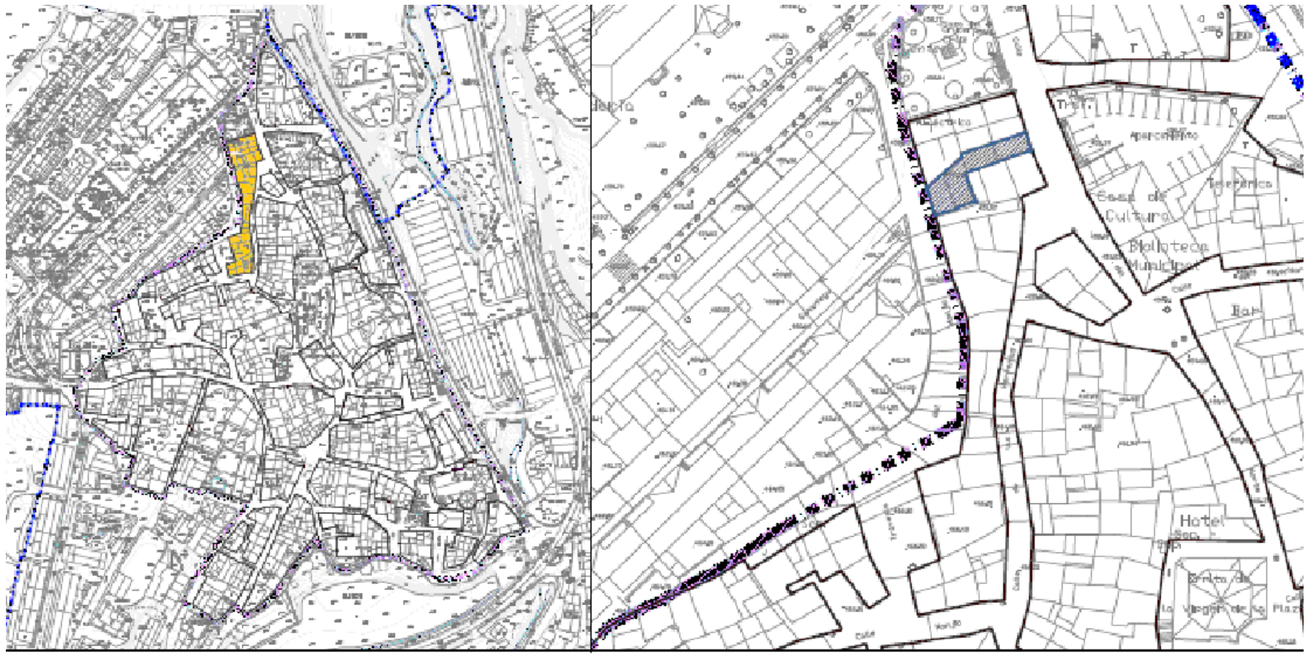
SITUACION: CALLE NORTE 19

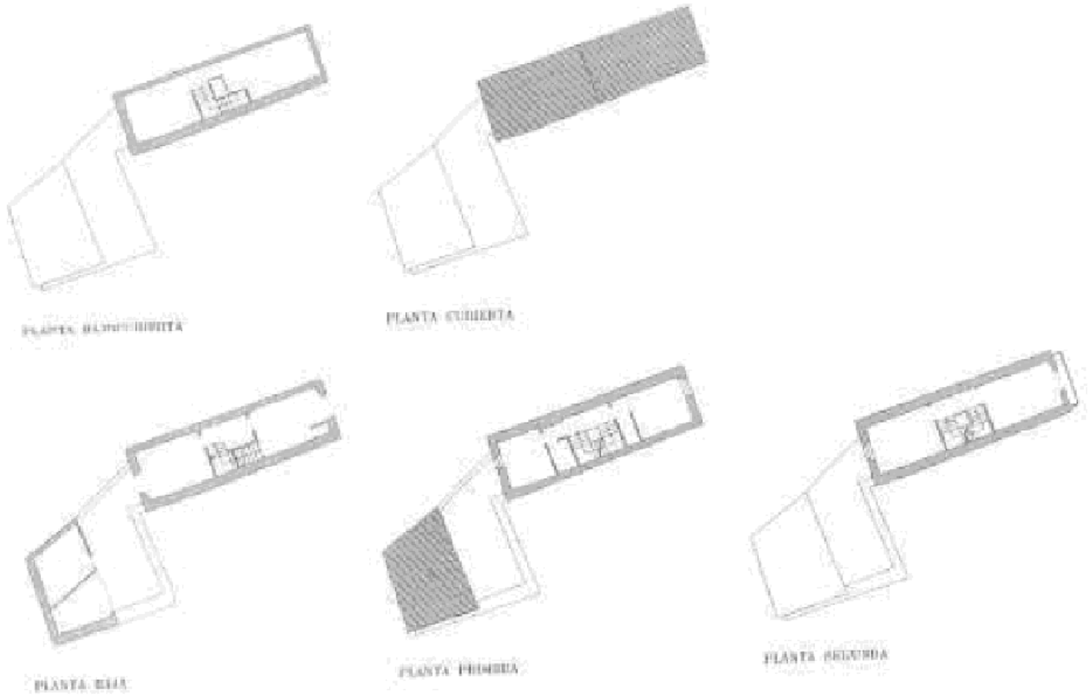
MUNICIPIO: ELCIEGO (ALAVA)

ARQUITECTA: PATRICIA LOPEZ JIMENEZ

MANZANA 28 - UNIDAD EDIFICATORIA 12

CALLE NORTE Nº 19, ELCIEGO





ESTADO ACTUAL

ANTIGÜEDAD : siglo XVIII

USO : vivienda

Nº DE VIVIENDAS : 1

SUPERFICIE PARCELA VINCULADA : 114,01 M2

SUPERFICIES CONSTRUIDAS :

BODEGA	----
P. SEMISOTANO	----
P. BAJA	79,10 M2
P. PRIMERA	52,30 M2
P. SEGUNDA	52,30 M2
P. TERCERA	----
P. BAJOCUBIERTA	----

ESTRUCTURA : muros de carga y entramados de madera

FACHADA : mampostería y revocos

CUBIERTA : teja cerámica curva

ALTERACIONES : revocos de fachadas

OBSERVACIONES : edificio con patio con acceso por la calle posterior

INTERVENCIONES

EDIFICIO CATALOGADO : NO; clase 4. Edificaciones de Valor Ambiental

INTERVENCION CONSTRUCTIVA : niveles 1: 8,9 (patio)
2: --
3: 4
4: 1,2,11

ELEMENTOS A CONSERVAR : fachada

ELEMENTOS A SUPRIMIR : revocos de fachada

ORDENANZA PARTICULAR :

TIPO DE EDIFICIO	vivienda	
ALINEACIONES	ver plano	
PROFUNDIDAD EDIFICABLE	ver plano	
Nº PLANTAS	ver plano	
ALTURA LIBRE	2,50 m	
ALTURA REGULADORA	9,00 m	
ACABADOS	1, 2, 3, 4	
EDIF. CONSOLIDADA S/RASANTE		183,70 m2
EDIF. MAXIMA PERMITIDA S/RASANTE		218,61 m2
DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD		34,91 m2

*EDIFICABILIDAD MÁXIMA
QUE PUEDE INCREMENTAR LA U.E.D.: 34,91 m2

OTRAS CONDICIONES

La planta sótano no computa en la ediificabilidad máxima permitida en esta ficha

La edificabilidad máxima que se puede incrementar en la U.E.D. no implica el agotamiento de ésta. Solo podrá materializarse la totalidad de dicha edificabilidad cuando se cumplan el resto de parámetros edificatorios, así como la normativa y legislación vigente.

Será de aplicación las disposiciones sobre estándares urbanísticos vigentes o el que lo sustituya. Actualmente se encuentra en vigor el Decreto 13/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

5.- EXPEDIENTE MUNICIPAL 130/2024

Instancia General

DIR3 L01010225 SIA 2471322

Datos del interesado

Tipo de persona	Nº de identificación	Nombre	Primer apellido	Segundo apellido
Física	14247826Q	MARIA BEGOÑA	URIBE	RUIZ DE VERGARA

Datos del representante

Tipo de persona	Nº de identificación	Nombre	Primer apellido	Segundo apellido
Física	16607380T	PATRICIA	LOPEZ	JIMENEZ

Poder de representación que ostenta

Poseo un mandato firmado por el Interesado que me habilita a realizar este trámite en su nombre

Datos a efectos de notificaciones

Medio de notificación	Email	Móvil
Electrónica	patricia.lopez@coar.es	607727826

Expone

Se presenta modificación puntual modificando la altura reguladora del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de la vivienda situada en la Calle Norte 21 en Elciego.

Solicita

Se hagan las tramitaciones correspondientes para la solicitud de modificación.

Cód. Validación: FQZ4XZ5KYZR2KR4F6ZGHK7JFJ
Verificación: https://elciego.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3

Documentación Obligatoria

Mandato de representación Obligatorio

Forma de Aportación

Decido aportarlo yo mismo

Aportado Mandato de representacion_F

HASH: 1e789f6e4f8175e5a4a66ae0468fb1b95da6af02 Validez: Original

Documentación adicional

(*) En virtud del artículo 28.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los interesados podrán aportar cualquier otro documento que estimen conveniente

Aportado FICHA MODIFICACION PUNTUAL_CALLE NORTE 21

HASH: 4970310688cf1cdbf597860ac72ff6c808d789f9 Validez: Original

Consentimiento y Deber de Informar a los Interesados sobre Protección de Datos

☑ **He sido informado de que esta Entidad va a tratar y guardar los datos aportados en la instancia y en la documentación que la acompaña para la realización de actuaciones administrativas**

Información básica sobre protección de datos	
Responsable	ELCIEGOKO UDALA AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO
Finalidad	Tramitar procedimientos y actuaciones administrativas.
Legitimación	Cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos otorgados a esta Entidad.
Destinatarios	Se cederán datos, en su caso, a otras Administraciones Públicas y a los Encargados del Tratamiento de los Datos. No hay previsión de transferencias a terceros países.
Derechos	Acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, tal y como se explica en la información adicional.
Información Adicional	Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos en la siguiente dirección https://elciego.egoitzaelektronikoa.eus/privacy

Cód. Validación: FQZ4XZ5KYZR2KR4F6ZGHK7JFJ
Verificación: https://elciego.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 3

Firma

Fecha y hora de autenticación	16/05/2024 07:30
Apellidos, Nombre	LOPEZ JIMENEZ, PATRICIA
Nº de identificación	16607380T
Proveedor de identidad	Cl@ve - Gobierno de España
Sistema de identidad	Certificado cualificado de firma
Tipo de certificado	Persona física
Nivel de seguridad	Medio
IP	88.7.75.219
Id sesión	00000zvw30reiqyjo9ast5agh2a5ir5shwq1l8dli4zjyeqclt

☑ **Declaro que es cierto el contenido de este documento y confirmo mi voluntad de firmarlo**

Cód. Validación: FQZ4XZ5KYZR2KR4F6ZGHK7JFJ
Verificación: https://elciego.egoitzaelektronikoa.eus/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3

PROMOTORA: MARIA BEGOÑA URIBE RUIZ DE VERGARA

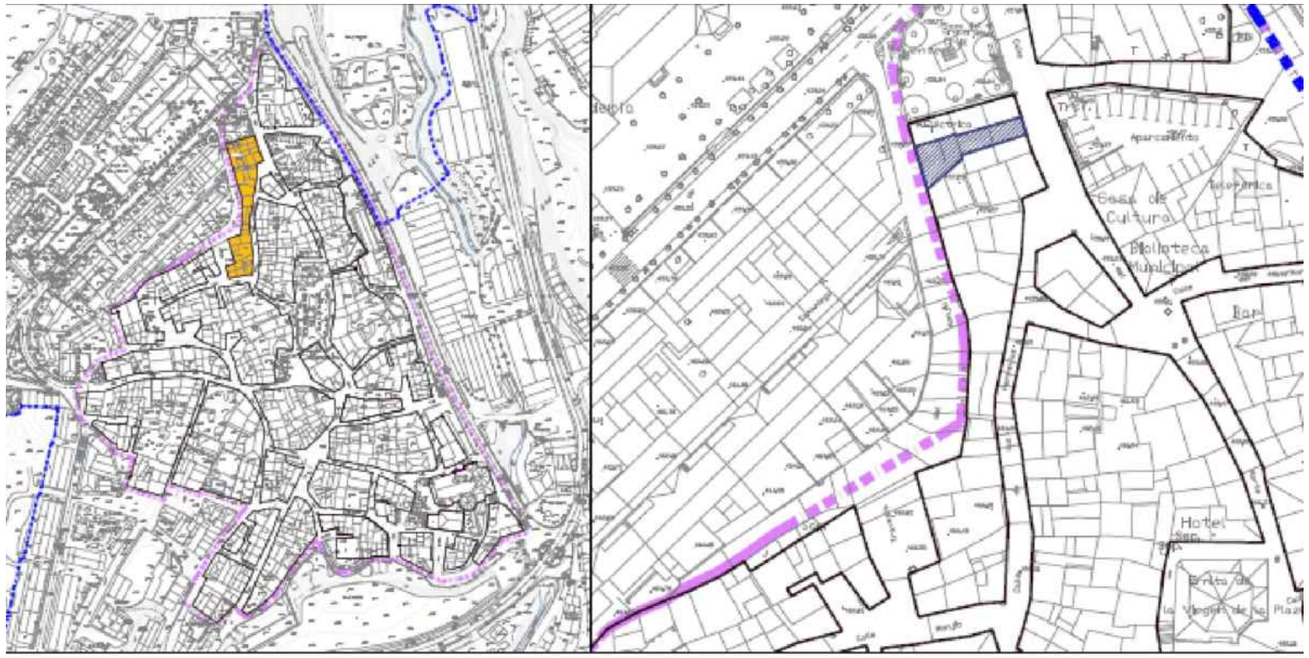
SITUACION: CALLE NORTE 21

MUNICIPIO: ELCIEGO (ALAVA)

ARQUITECTA: PATRICIA LOPEZ JIMENEZ

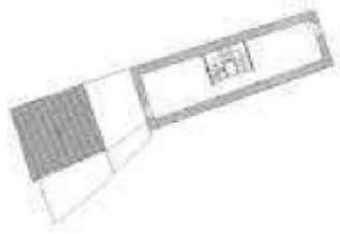
MANZANA 28 - UNIDAD EDIFICATORIA 13

CALLE NORTE Nº 21, ELCIEGO

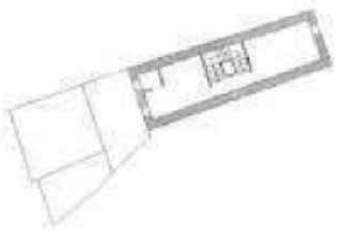


PLANTA CUBIERTA

PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA

ESTADO ACTUAL

ANTIGÜEDAD : siglo XVIII

USO : vivienda

Nº DE VIVIENDAS : 1

SUPERFICIE PARCELA VINCULADA : 111,69 M2

SUPERFICIES CONSTRUIDAS :

BODEGA	----
P. SEMISOTANO	----
P. BAJA	91,54 M2
P. PRIMERA	51,72 M2
P. SEGUNDA	51,72 M2
P. TERCERA	----
P. BAJOCUBIERTA	----

ESTRUCTURA : muros de carga y entramados de madera

FACHADA : mampostería y esquineros

CUBIERTA : teja cerámica curva

ALTERACIONES : ----

OBSERVACIONES : edificio con patio con acceso por la calle posterior

INTERVENCIONES

EDIFICIO CATALOGADO : NO; clase 4. Edificaciones de Valor Ambiental

INTERVENCION CONSTRUCTIVA : niveles 1: 8,9 (patio)
2: --
3: 3,4
4: 4,11

ELEMENTOS A CONSERVAR : fachada y tipología

ELEMENTOS A SUPRIMIR : ----

ORDENANZA PARTICULAR :

TIPO DE EDIFICIO	vivienda
ALINEACIONES	ver plano
PROFUNDIDAD EDIFICABLE	ver plano
Nº PLANTAS	ver plano
ALTURA LIBRE	2,50 m
ALTURA REGULADORA	9,00 m
ACABADOS	1, 2, 3, 4
EDIF. CONSOLIDADA S/RASANTE	194,98 m2
EDIF. MAXIMA PERMITIDA S/RASANTE	215,13 m2
DIFERENCIA DE EDIFICABILIDAD	20,15 m2

*EDIFICABILIDAD MÁXIMA
QUE PUEDE INCREMENTAR LA U.E.D.: 20,15 m2

OTRAS CONDICIONES

La planta sótano no computa en la ediificabilidad máxima permitida en esta ficha

La edificabilidad máxima que se puede incrementar en la U.E.D. no implica el agotamiento de ésta. Solo podrá materializarse la totalidad de dicha edificabilidad cuando se cumplan el resto de parámetros edificatorios, así como la normativa y legislación vigente.

Será de aplicación las disposiciones sobre estándares urbanísticos vigentes o el que lo sustituya. Actualmente se encuentra en vigor el Decreto 13/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

7.- EXPEDIENTE MUNICIPAL 148/2024

D. ELIODORO RAMIREZ ACEDO, CON **D.N.I.: 14810868H,** CON DOMICILIO EN LA **CALLE GAZTELUMENDI 9B 1º IZQ., 48992 GETXO (BIZKAIA),**

EXPONEN:

QUE SOY PROPIETARIO DE LA PARCELA CON REFERENCIA CATASTRAL **12/310**, SITUADA EN CALLE **ERAS Nº 5 DE ELCIEGO (ALAVA)** QUE DISPONE DE UNA EDIFICACIÓN DE PLANTA BAJA, QUEDANDO LIBRE EL RESTO DE LA PARCELA. INDICAR QUE A TRAVÉS DE ESTA ZONA LIBRE TIENE ACCESO LA UNIDAD EDIFICATORIA U-6.

QUE DICHA PARCELA SE ENCUENTRA INCLUIDA, EN EL **PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL CASCO HISTÓRICO (PERICH) DE ELCIEGO (ALAVA)**, COMO **UNIDAD EDIFICATORIA U.E.4** DE LA **MANZANA 17**, TAL Y COMO SE RECOGE EN LA FICHA CORRESPONDIENTE.

QUE EN EL **PLANO Nº 5, ALINEACIONES. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN**, SE RECOGEN EL NÚMERO DE PLANTAS SOBRE RASANTE, QUE EN NUESTRO CASO EL **2**, Y LA ALTURA MÁXIMA DESDE RASANTE DE LA CALLE ERAS QUE ES **6,00 M.**

QUE EN EL **PLANO Nº 6, FORMAS DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA,** SE RECOGEN LAS **FORMAS DE INTERVENCIÓN CONSTRUCTIVA**, EN NUESTRO CASO, **DE NUEVA PLANTA,** EN LA MISMA SUPERFICIE QUE OCUPA LA EDIFICACIÓN EXISTENTE ACTUALMENTE.

QUE SOY CONOCEDOR DE QUE EL AYUNTAMIENTO PRETENDE REVISAR EL **PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL CASCO HISTÓRICO DE ELCIEGO (ALAVA)**, EN DIFERENTES ASPECTOS GENERALES Y PARTICULARES, POR LO QUE PLANTEA PODER REALIZAR MODIFICACIONES EN DIFERENTES PARÁMETRO QUE AFECTAN A NUESTRA PARCELA, POR CONSIDERLOS, DE ALGUNA FORMA, GRAVOSOS PARA LOS INTERESES DE NUESTRA PROPIEDAD:

- QUE EN CUANTO A LA CALIFICACIÓN DE LA ZONA LIBRE DE LA **PARCELA 12/310** COMO **ESPACIOS LIBRES PRIVADOS (E.L.P.)**, TAL Y COMO SE CONTEMPLA EN EL **PLANO 5. ALINEACIONES EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN**, ENTENDEMOS QUE NO TIENE SENTIDO, YA QUE SE ENCUENTRA EN LA SITUACIÓN DE PATIO INTERIOR, EN LOS QUE, EN BASE A LA NORMATIVA, SE PERMITE EDIFICAR 1 PLANTA, SEGÚN EL **PUNTO 4, FONDO EDIFICABLE DEL ARTÍCULO 3.4.3. PARAMETROS EDIFICATORIOS, RECOGE QUE "EN PLANTAS BAJAS SE PODRÁ LLEGAR HASTA EL FONDO DE LA PARCELA".**

SE ENTIENDE QUE, EL HECHO DE QUE DICHO ESPACIO SIRVA DE ACCESO A LA U-6, HA PODIDO LLEVAR A EQUIVOCACIÓN A LOS REDACTORES DEL PERICH, PERO SE TRATA DE UNA PROPIEDAD PRIVADA QUE EN TODO CASO SE REGIRÁ POR EL CODIGO CIVIL, POR LO QUE URBANISTICAMENTE NO PUEDE NEGARSE SU OCUPACIÓN, NO SE HA DE TRATAR COMO UN PATIO EN FACHADA.

- QUE, EN CUANTO A LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO LIBRE, TENEMOS QUE DIFERENCIAR DOS ZONAS, UNA LA QUE SE SITÚA EN EL FRENTE DE LA FACHADA Y QUE COINCIDE CON EL FONDO QUE TIENE EL EDIFICIO EXISTENTE, Y EL OTRO EL RESTO HASTA LA U-6, YA QUE ENTIENDO QUE ESE PRIMER TRAMO PUEDA SER EDIFICABLE EN TODA SU ALTURA ADOSÁNDOSE A LA U-3 POR EL ESTE, DE ESTA FORMA SE DARÁ CUMPLIMIENTO AL **APARTADO 16, "NO SE PERMITE PATIOS ABIERTOS EN LAS FACHADAS QUE DEN A ESPACIOS PÚBLICOS", DEL ARTÍCULO 3.4.3. PARÁMETROS EDIFICATORIOS,** INDEPENDIENTEMENTE QUE EL ACCESO A LA U-6 PUEDA REALIZARSE POR LA PLANTA BAJA.

  POR ELLO SERÁ NECESARIO **MODIFICAR LA LÍNEA DIVISORIA DE ALTURAS**, TAL Y COMO RE RECOGE EN EL **PLANO 5. ALINEACIONES EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN**, ASÍ COMO LA SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN EN LA FICHA CORRESPONDIENTE.

- QUE, RESPECTO A LAS **ALTURAS REGULADORAS**, RECOGIDAS EN EL **PLANO 5. ALINEACIONES EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN**, SE APRECIAN INCONGRUENCIAS DENTRO DE LA MISMA CALLE, MIENTRAS QUE EN LA U-4, U-5 Y U-7 SE CONTEMPLA UNA ALTURA DE 6,00 M. EN LA U-8, 6,50 M., ASPECTO QUE DEBERÍA APLICARSE A TODA LA CALLE PARA QUE TODAS LAS UNIDADES PUEDAN SER DE 6,50 M.

- QUE, SI NOS FIJAMOS EN EL **Nº DE ALTURAS** RECOGIDAS EN EL **PLANO 5**, SE APRECIAN IGUALMENTE INCONGRUENCIAS, SE MANTIENE, COMO EN EL PUNTO ANTERIOR, UNAS DIFERENCIAS ENTRE LAS UNIDADES EDIFICATORIAS U-4, U-5 Y U-7 EN LAS QUE RE RECOGEN 2 PLANTAS (2), MIENTRAS QUE EN LA U-8, 2 PLANTAS+BAJOCUBIERTA (2b), ENTENDIENDO QUE DEBERÍA SER TODAS DE 2 PLANTAS + BAJOCUBIERTA, (2b), EN CONSONANCIA CON LA U-3, QUE IGUALMENTE ES DE 2(b).

Y ES POR LO QUE

SOLICITO:

QUE SE TOME EN CONSIDERACIÓN LO ANTERIORMENTE EXPUESTO Y SE PROCEDA A REALIZAR LAS MODIFICACIONES SIGUIENTES:

- **QUE EL PATIO QUE CONFORMAN LAS MENCIONADAS UNIDADES EDIFICATORIAS, DEJE DE SER ESPACIO LIBRE PRIVADO (E.L.P.), PASANDO A SER UN PATIO INTERIOR EN EL QUE SE PUEDA EDIFICAR UNA (1) ALTURA.**

- **QUE SE MODIFIQUE LA LINEA DIVISORIA DE ALTURAS, TAL Y COMO RE RECOGE EN EL PLANO 5. ALINEACIONES EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN MODIFICADO, AMPLIANDO LA SUPERFICIE DE EDIFICACIÓN EN LA FICHA CORRESPONDIENTE.**

- **QUE SE MODIFIQUE LA ALTURA PREVISTA DE 6,00 M., PASANDO A SER DE 6,50 M.**

- **QUE SE MODIFIQUE EL Nº DE ALTURAS PREVISTO ACTUALMENTE, PASANDO DE 2 PLANTAS A 2(b).**

Y PARA QUE CONSTE Y SIRVA A LOS EFECTOS OPORTUNOS,

EN ELCIEGO, A 4 DE JUNIO DE 2.024.

FDO.: ELIODORO RAMIREZ ACEDO
D.N.I.: 14810868H

8.- EXPEDIENTE MUNICIPAL 170/2024

Ayuntamiento de Elciego

Mayor Plaza 1 Junio de 2024

01340 Eltziego (Araba)

En relación al programa de participación ciudadana para la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Elciego, les escribo en representación de los copropietarios de la casa ubicada en la Calle San Andrés, 8. Este inmueble está incluido en el catastro como calle Bebedero 8, dividido en tres referencias catastrales (2212029700001000FY, 221202970001000LY y 221202970001000HY) con diferentes clasificaciones. Los 22 copropietarios, pertenecemos todos a la misma familia, somos hermanos, primos y sobrinos, con los siguientes apellidos: Iglesias-Sarria Fernández de Navarrete, Taboada Fernández de Navarrete, Fernández de Navarrete Bedoya, Taboada Rivas y Abella Taboada.

Se adjunta a este escrito la Ficha Urbanística referenciada como Manzana 13 - Unidad Edificatoria 1 y varias fotografías exteriores en las que se puede ver el estado actual de las zonas en las que vamos a solicitar que se lleven a cabo pequeñas modificaciones en su configuración urbanística. Los cambios que se solicitan son los siguientes:

- 1. Permitir la apertura de huecos en la zona de la casa que da a la calle San Andrés en las mismas condiciones que permite el Plan Urbanístico para el resto de inmuebles. En definitiva, lo que se solicita es que en la fachada de la casa que da a la citada calle San Andrés, y en especial, en el tramo de la zona del inmueble que actualmente tiene clasificación de uso agrícola y garaje, se permita la apertura de huecos en las mismas condiciones que se admiten en el plan urbanístico a otras edificaciones. En las fotografías que se adjuntan se puede apreciar la zona indicada que va desde el portalón de madera a la puerta metálica del garaje más cercana a la iglesia.

- 2. Permitir subir la altura del alero de la vivienda hasta un metro (o todo lo que sea posible) en las mismas condiciones en las que se ha admitido en otros inmuebles cercanos. Actualmente el desván de la casa no puede tener un aprovechamiento habitable debido a su escasa altura.

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración que fuera precisa. Mi número de teléfono y dirección de correo electrónico son los que aparecen bajo la firma.

Agradeciendo de antemano su gestión, reciban un cordial saludo,

Rodrigo Iglesias-Sarria

DNI: 2881570S

Móvil: 660 76 24 77

Email: rodrigo.iglesias-sarria@bde.es

9.- EXPEDIENTE MUNICIPAL 42/2025

HOLA LUIS, SIGUIENDO CON LAS PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN DEL PERICH, INDICARTE QUE ESTOY ESTUDIANDO LAS PARCELAS SITUADAS EN LA **CALLE HERRERÍAS Nº 3 Y MONJÍO Nº 3, 5 Y 7 DE ELCIEGO (ALAVA).**

QUE DICHAS PARCELA SE ENCUENTRA INCLUIDAS, EN EL **PLAN ESPECIAL DE REHABILITACIÓN INTEGRADA DEL CASCO HISTÓRICO (PERICH) DE ELCIEGO (ALAVA)**, COMO **UNIDAD EDIFICATORIA 5** DE LA **MANZANA 28 (HERRERÍAS 3), UNIDAD EDIFICATORIA 23 (MONJÍO 5-7) Y 24 (MONJÍO 3) DE LA MANZANA 21**, TAL Y COMO SE RECOGE EN LA FICHA CORRESPONDIENTE.

QUE EN EL **PLANO Nº 5 DEL PERICH**, SE RECOGEN, ENTRE OTROS PARÁMETROS, LAS ALINEACIONES, LA ALTURA MÁXIMA DESDE RASANTE DE CALLE AL ALERO, Y EL Nº DE PLANTAS SOBRE RASANTE QUE AFECTAN A DICHAS PARCELAS.

UNIDAD EDIFICATORIA 5 DE LA MANZANA 28 (HERRERÍAS 3). PARCELA CATASTRAL 12/59

SEGÚN LA FICHA CORRESPONDIENTE LA ALTURA REGULADORA ES 8,50, Y SE PERMITEN 3 PLANTAS SEGÚN SE RECOGE EN EL PLANO 5 DE ALINEACIONES, YA SE QUE ESTE TEMA LO HEMOS VISTO ANTERIORMENTE EN OTRAS ZONAS, ES IMPOSIBLE HOY EN DÍA METER 3 PLANTAS EN 8,50 M, **POR LO QUE ENTIENDO QUE DICHA ALTURA REGULADORA DEBERÍA REVISARSE.**

EN ESTA MISMA PARCELA, DEL TAMAÑO QUE TIENE (98,44 M2 SEGÚN CATASTRO) POR FRENTE DE FACHADA SE PODRÍA DIVIDIR EN PARCELAS, PERO POR SUPERFICIE MÍNIMA EXIGIDA EN EL ARTICULO 3.3.3. PARCELACIÓN Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA DEL PERICH, SE EXIGE COMO MÍNIMO 60 M2 DE PARCELA, POR LO QUE NO SE PODRÍA DIVIDIR. SE QUE SE PODRÁN HACER PISOS, APARTAMENTOS ETC., PERO NO EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA, POR LO QUE SE PODRÍA VALORAR QUE ESE PARÁMETRO (SUPERFICIE MÍNIMA) **FUESE LIBRE SIEMPRE QUE SE CUMPLIESE CON LAS CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD.**

EN LA FICHA SE RECOGE QUE EL EDIFICIO ESTÁ CATALOGADO CON CLASE 2. EDIFICACIONES PROTEGIDAS A NIVEL LOCAL MUNICIPAL, Y QUE SE HAN DE CONSERVAR LAS PIEZAS DE VENTANA DE FACHADA DE C/ HERRERÍAS. DADA LA CIRCUNSTANCIA DE RUINA EN LA QUE SE ENCUENTRA EL EDIFICIO, MANTENER LAS VENTANAS ES UN POCO COMPLICADO, AUNQUE SI SE PODRÍAN RECUPERAR Y REUTILIZAR EN LA NUEVA EDIFICACIÓN, AUNQUE CONSTRUCTIVAMENTE SEA UN POCO COMPLICADO, LO ES MÁS CUMPLIR CON LAS CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACION DE LAS DEPENDENCIAS QUE DEN A ESOS HUECOS PARA CUMPLIR CON EL DECRETO 80/2022 DE HABITABILIDAD DE GOBIERNO VASCO, **POR LO QUE PROPONGO QUE DICHAS CONDICIONES SEAN ELIMINADAS.**

UNIDAD EDIFICATORIA 23 DE LA MANZANA 21 (MONJÍO 5-7). PARCELAS CATASTRALES 12/154 Y 155.

SEGÚN LA FICHA CORRESPONDIENTE, LA ALTURA REGULADORA ES 7,00 M, Y SE PERMITEN 2 PLANTAS Y BAJOCUBIERTA, SEGÚN SE RECOGE EN EL PLANO 5 DE ALINEACIONES, ESTAMOS EN LA MISMA SITUACIÓN QUE LA ANTERIOR, Y ES MUY COMPLICADO HOY EN DÍA METER PB+1+BC EN 7,00 M. CON EL AÑADIDO DE QUE EN ESTE CASO LO QUE SE CONSIDERA MUY BAJA ES LA ALTURA REGULADORA PROPUESTA, YA QUE EN EDIFICIOS DE LA MISMA MANZANA SE RECOGEN ALTURAS DE 9,00 M O SE MANTIENEN LA ALTURA ACTUAL, Y QUE NO GUARDAN CONSONANCIA CON LAS ALTURAS DE LA MISMA CALLE QUE SE SITUAN EN LA MANZAN 27, CONFORMANDO UNA SECCIÓN DE CALLE TOTALMENTE INCONGRUENTE. LO MISMO OCURRE CON EL NÚMERO DE PLANTAS, PERMITIÉNDOSE EN TODAS LAS MANZANAS CIRCUNDANTES 3 PLANTAS, **POR LO QUE ENTIENDO QUE DICHA ALTURA REGULADORA Y NÚMERO DE PLANTAS DEBERÍA REVISARSE, PUDIENDO POR LO MENOS EQUIPARSE A LOS 9,00 M Y 3 PLANTAS AUNQUE DEBERÍA AJUSTARSE A LA REALIDAD ACTUAL.**

UNIDAD EDIFICATORIA 24 DE LA MANZANA 21 (MONJÍO 3). PARCELA CATASTRAL 12/156

SEGÚN LA FICHA CORRESPONDIENTE, LA ALTURA REGULADORA ES 7,00 M, Y SE PERMITEN 2 PLANTAS Y BAJOCUBIERTA, SEGÚN SE RECOGE EN EL PLANO 5 DE ALINEACIONES, ESTAMOS EN LA MISMA SITUACIÓN QUE LA ANTERIOR, **POR LO QUE ENTIENDO QUE DICHA ALTURA REGULADORA Y NÚMERO DE PLANTAS DEBERÍA REVISARSE, PUDIENDO POR LO MENOS EQUIPARSE A LOS 9,00 M Y 3 PLANTAS, AUNQUE DEBERÍA AJUSTARSE A LA REALIDAD ACTUAL.**

COMO YA COMENTAMOS ANTERIORMENTE, YA SE QUE ESTE TEMA DE ALTURAS MÁXIMAS Y Nº DE PLANTAS NO SE SOLUCIONA CON UNOS PEQUEÑOS AJUSTES, HABRÍA QUE ENTRAR MAS A FONDO, PERO POR ESO TE PIDO LA POSIBILIDAD DE QUE PUDIERAS RECOGER ESTAS MODIFICACIONES, PRINCIPALMENTE POR TRATARSE DE PARCELAS ESTRATÉGICAS, PRINCIPALMENTE LA DE LA CALLE MONJÍO, QUE, POR SU SITUACIÓN, CREO QUE INTERESA A TODOS QUE SE DESARROLLEN Y CON ESTOS CAMBIOS PUEDE QUE ALGUIEN SE ANIME. YA ME ENTIENDES. GRACIAS.

10.- EXPEDIENTE MUNICIPAL 22/2024 (presentada el 7/11/2025)

D. LUIS M. MURUA CENEA, CON **D.N.I.: 16511678Q**, CON DOMICILIO EN LA **CALLE PINTOR CARLOS SAEZ DE TEJADA Nº 4, BAJO, 01008 VITORIA.GASTEIZ ALAVA),**

EXPONEN:

QUE HABIENDO REALIZADO Y PRESENTADO EN ESE AYUNTAMIENTO UNA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU RELATIVA A DIFERENTES ASPECTOS, EN LOS QUE, ENTRE OTROS, SE HA PROPUESTO LA MODIFICACIÓN DE ALGUNOS PUNTOS DEL **ARTÍCULO 1.5.2.11 DE LA ORDENANZA GENERAL DE EDIFICACIÓN Y USO DE LA SUBZONA B.2.1 DE INDUSTRIA ESPECIAL DE BODEGAS EN ASENTAMIENTOS ANTIGUS URBANOS**, ASÍ COMO DEL **PUNTO 11 DEL ARTÍCULO 4.1.1.3 FACHADAS U CUBIERTAS DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES**, EN LOS QUE SE HACEN REFERENCIA A; "NO SE PERMITEN CUBIERTAS PLANAS NI TERRAZAS QUE INTERRUMPAN EL FALDÓN DE CUBIERTA" O "SE PROHIBEN LAS CUBIERTAS DE DOBLE PENDIENTE CONVEXA O FALDONES QUEBRADOS", LO QUE NOS HA LLEVADOA INCLUIR UNA MODIFICACIÓN GENERAL PARA AQUELLOS CASOS EN LOS QUE EL EDIFICIO DE A DOS CALLES O PATIOS INTERIORES QUE ESTÉN A DISTINTO NIVEL, EN LOS QUE LOS ENCUENTROS DE LAS CUBIERTAS, A DOS AGUAS PRINCIPALMENTE, SE DESCOMPENSAN TOTALMENTE, DE FORMA QUE SE PUEDAN PRODUCIR DOS VOLÚMENES, DANDO LUGAR A UNA NUEVA FACHADA.

QUE ACTUALMENTE SE ESTÁ REALIZANDO LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PERICH, EN LA QUE SE ESTAN RECOGIENDO PEQUEÑAS MODIFICACIONES O AJUSTES, Y SE HA COMPROBADO QUE EL MISMO PROBLEMA DETECTADO EN LA **SUBZONA B.2.1 DE INDUSTRIA ESPECIAL DE BODEGAS EN ASENTAMIENTOS ANTIGUOS URBANOS,** SE PRODUCE EN DIFERENTES EDIFICACIONES DEL CASCO ANTIGUO, POR LO QUE SE CONSIDERA OPORTUNO QUE SE APROVECHE PARA MODIFICAR DICHA ORDENANZA EN LOS MISMOS TERMINOS O SIMILARES A LOS RECOGIDOS EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU MENCIONADA.

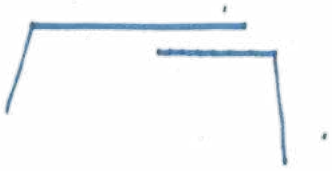
Y ES POR LO QUE

SOLICITA:

QUE SE TOME EN CONSIDERACIÓN LO ANTERIORMENTE EXPUESTO, **PARA QUE, EN LA MODIFICACIÓN DEL PERICH, SE INCLUYA O MODIFIQUE LA ORDENANZA RELATIVA A LAS CUBIERTAS, PRINCIPALMENTE EN LO RELATIVO A FALDONES QUEBRADOS, EN AQUELLOS CASOS SIMILARES A LOS EXPUESTOS EN LA MODIFICACIÓN DEL PGOU, PUDIENDO TOMAR COMO REFERENCIA LA DESCRIPCIÓN RECOGIDA EN LA MISMA.**

Y PARA QUE CONSTE Y SIRVA A LOS EFECTOS OPORTUNOS,

EN ELCIEGO, A 6 DE NOVIEMBRE DE 2.025.



FDO.: LUIS M. MURUA CENEA
D.N.I.: 16511578Q