



www.cosarquitectura.es

MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE ELCIEGO RELATIVA A LA FICHA INDIVIDUALIZADA nº 36.

APROBACIÓN INICIAL

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



www.cosarquitectura.es

RELACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO A: MEMORIA	2
A.1. OBJETO.....	3
A.2. PROMOTOR Y ENCARGO.....	3
A.3. ANTECEDENTES.....	3
A.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	3
A.5. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	4
A.6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	5
A.7. MODIFICACIÓN PROPUESTA.....	7
DOCUMENTO B: CATÁLOGO	9
B.1. FICHA INDIVIDUALIZADA Nº36 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U. DE ELCIEGO.....	10
1.1. ESTADO ACTUAL	10
1.2. ESTADO MODIFICADO	14



MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE ELCIEGO RELATIVA A LA FICHA INDIVIDUALIZADA nº 36.

DOCUMENTO A: MEMORIA

A.1. OBJETO.

El presente documento tiene por objeto proceder a la modificación de la ficha individualizada nº36 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego en lo referente a los parámetros de volumen e imagen exterior del edificio, correspondiente al número 8 de la calle Bebedero y conocido como casona San Andrés.

Esta modificación del catálogo permitirá establecer una coherencia entre lo especificado en el PGOU y el PERICH en su estado modificado.

A.2. PROMOTOR Y ENCARGO.

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

Se encarga la redacción del presente documento al arquitecto D. Andrés Córdoba de Samaniego García con domicilio profesional en Avda. de Zabalzana, 19 6A, CP 01015 de Vitoria- Gasteiz, colegiado nº 4933 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro COAVN – EHAE0 Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Oficiala, en la Delegación de Álava.

A.3. ANTECEDENTES.

La ficha modificada hace referencia a un edificio residencial construido en el siglo XVIII, en esquina, semiadosado a otro edificio y ubicado al sureste del casco histórico del municipio y próximo a la iglesia de San Andrés. El catálogo lo incluye dentro de los Bienes de Protección Local-Municipal.

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

Actualmente el edificio se encuentra cerrado y en desuso, por lo que no ha habido un mantenimiento correcto y eficaz para su conservación, reflejándose en el evidente deterioro del mismo. Vista la situación, y ante la propuesta rehabilitadora que pretende llevar a cabo la propiedad, se solicita la adecuación de la normativa urbanística municipal para su encaje.

A este respecto, se ha presentado la propuesta de modificación puntual del Plan Especial de Rehabilitación Integrada del Casco Histórico de Elciego en la que se recogen los ajustes necesarios en ciertos parámetros referentes a esta Unidad Edificatoria (UE.13-M.14). Así, y para que el encaje regulatorio sea congruente, resulta necesaria la adaptación de la ficha individualizada nº 36 del Catálogo de Bienes y espacios Protegidos del PGOU, correspondiente a dicha U.E.

A.4. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación se limita a la ficha individualizada 36 del PGOU correspondiente a la Unidad Edificatoria 13 de la Manzana 14 (UE.13-M.14) recogida en el PERI del Casco Histórico de Elciego. A continuación, se presenta un extracto de la ficha del PERICH que muestra la localización de la parcela (Unidad Edificatoria) respecto al núcleo urbano y respecto a su manzana.,

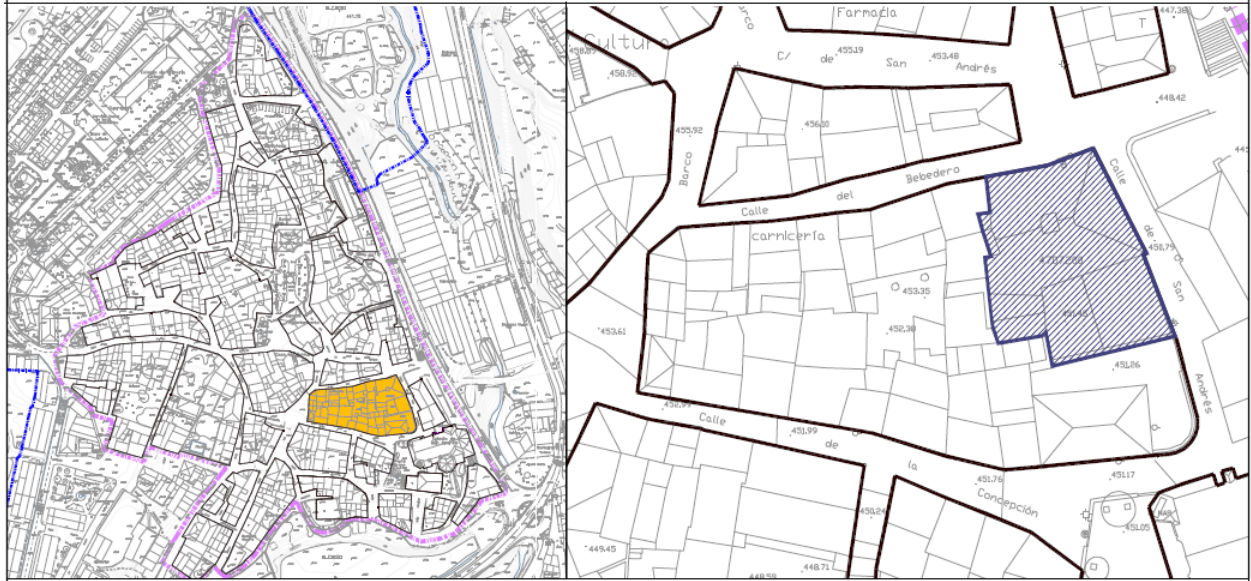


Figura 1: Plano de ubicación de la manzana y localización del inmueble (parcela 295).

Cabe indicar que, según consta en la ficha individualizada nº36 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU de Elciego, este edificio tiene un grado de protección III. Los tipos de intervención permitidos dentro de este grado de protección son los de restauración científica y conservadora, conservación y ornato, consolidación, demolición parcial, reedificación y reforma interior sin que afecte a las fachadas principales, ampliación y nueva planta.

No obstante, las eventuales actuaciones sobre los edificios catalogados quedan reguladas específicamente por el Plan Especial de Rehabilitación Integrada vigente.

A.5. PLANEAMIENTO VIGENTE

El documento que se prevé modificar es el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de Elciego, documento regulador aprobado definitivamente y simultáneamente con el Plan General de Ordenación Urbana del municipio, mediante Orden Foral 311/2017, de 30 de octubre.

Este presente Catálogo de Bienes y Espacios protegidos se redacta conforme a la acepción del término Catálogo establecida en el artículo 76 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV, en el que inventarian e identifican los bienes naturales o artificiales objeto de protección por la ordenación urbanística, recogiendo sus características, precisando, en su caso, la categoría o calificación que les corresponde, de acuerdo con la legislación aplicable, y especificando el plan que contiene las determinaciones reguladoras de su protección.

El edificio en cuestión está catalogado con un grado de protección III: BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS A NIVEL LOCAL-MUNICIPAL CON CARÁCTER PARCIAL:

Son elementos con valores culturales, de interés notable o ambiental en el ámbito comarcal y/ o municipal pero no suficiente para su consideración como Monumento Comprende elementos construidos a los que se reconoce su valor individual, histórico o arquitectónico, y que cuentan con partes que deben ser protegidas en su envolvente exterior.

Permite modificaciones de adaptabilidad a los nuevos usos y costumbres, pero siempre conservando su volumen, huecos y elementos de fachada y cubierta como imagen exterior, con la efectiva conservación y el mantenimiento de las partes del mismo que resultan protegidas, y con su correcta integración en la configuración del elemento resultante de la intervención.

El resto de parámetros no especificados por esta norma quedan recogidos tanto en las ordenanzas del PERICH como en la ficha de la propia Unidad Edificatoria (UE.13-M.14).

A.6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

El propio Plan Especial de Rehabilitación Integrada en su estado vigente ya le reconoce la posibilidad de incrementar la altura regulatoria del edificio en 0,50 m. lo que necesariamente implica un incremento del volumen del edificio, entrando inevitablemente en contradicción con lo expuesto en el *Artículo 3.1.2.2 Grados de Protección* del PGOU en su punto 3, *Grado III: BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS A NIVEL LOCAL-MUNICIPAL CON CARÁCTER PARCIAL*.

No obstante, la ficha 36 admite la posibilidad de la AMPLIACIÓN dentro de las obras permitidas (cuarta página de la ficha), produciéndose una nueva contradicción dentro de las especificaciones de la propia ficha.

Debido a lo anteriormente mencionado y a los ajustes propuestos por la Modificación Puntual del PERICH de Elciego relativa a la Unidad Edificatoria 13 de la Manzana 14, la cual recoge una mayor concreción en el modo de intervenir en el edificio, se considera necesario actualizar la ficha individualizada nº36 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU con el fin de unificar criterio y evitar así discordancias entre normativas.

Por ello, se requiere de la rectificación de los siguientes aspectos regulatorios recogidos en la ficha individualizada:

- Adecuación del grado de protección que admita el encaje de lo expresado tanto en el planeamiento vigente como en la Modificación Puntual del PERICH. Este cambio del grado de protección no afectaría al resto de aspectos protegidos del edificio.
- Adaptación en las limitaciones del apartado 1.1. *Volumen* que encaje con lo expuesto en la Modificación Puntual del PERICH. Derivado de lo anterior, requiere la corrección de lo expresado en este punto.
- Adaptación en las limitaciones del apartado 1.2. *Imagen exterior* que encaje con lo expuesto en la Modificación Puntual del PERICH.

Con estas mejoras en los aspectos regulatorios indicados se busca corregir aquellas discordancias detectadas y conseguir el encaje normativo que permita una iniciativa rehabilitadora viable en este inmueble, contribuyendo de este modo a la preservación su valor histórico-arquitectónico y la implementación de mejores condiciones de habitabilidad.

De igual modo, las actuaciones de rehabilitación sobre este inmueble deberán ajustarse a los restantes parámetros indicados en la ficha y en las Ordenanzas del PERICH de Elciego, así como lo expuesto en el Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.

Otros aspectos.

Cabe indicar de manera complementaria que la ficha individualizada nº 36 no describe correctamente el estado de conservación actual del edificio ni tampoco hace referencia a elementos no originales y/o degradantes en la descripción de la estructura existente del edificio.

Tras varias visitas realizadas al inmueble, se puede constatar un deficiente estado de conservación del mismo. Estas deficiencias se centran principalmente en los últimos niveles (forjado de bajocubierta y estructura cubierta), habiéndose detectado incluso elementos estructurales en serio riesgo de colapso. Este hecho hace necesaria la revisión de la valoración positiva que refleja la ficha en varios apartados descriptivos.



Elementos estructurales a punto de colapsar



Elementos estructurales ya colapsados

De igual modo, se ha podido comprobar la existencia de una estructura de hormigón armado, en aparente buen estado, sobre las plantas baja y primera del edificio. Es por ello que la ficha de la unidad edificatoria debería mencionar este hecho relevante y condicionante en el apartado de *ESTRUCTURA* de la ficha.



Elementos estructurales de hormigón armado en planta superior.



Elementos estructurales hormigón armado en planta baja.

Po ello, se propone revisar los siguientes aspectos de carácter informativo, en los que se han detectado imprecisiones o falta de concordancia con la realidad del inmueble:

- Una valoración objetiva sobre del estado de conservación del edificio que se ajuste a la realidad física del mismo.
- Una descripción correcta del apartado *1.4 Distribución estructural* que recoja la existencia de una estructura porticada de hormigón armado en las plantas inferiores del edificio.

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

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

Para la modificación del catálogo se seguirá el procedimiento establecido en la normativa de régimen local para las ordenanzas municipales, conforme a los artículos 100.1 de la Ley 2/2006 y 33.3 del Decreto 46/2020 de Gobierno Vasco de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística. Durante el periodo de información pública que sigue al trámite de Aprobación Inicial, se solicitará informe a los departamentos competentes en materia de patrimonio cultural de la Diputación Foral correspondiente y del Gobierno Vasco, teniendo en cuenta que los catálogos de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico no están sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica (artículo 6.2 del Decreto del Gobierno Vasco 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística).

A.7. MODIFICACIÓN PROPUESTA.

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

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

FICHA INDIVIDUALIZADA		
Catálogo de Protección: BIEN DE PROTECCIÓN LOCAL-MUNICIPAL		Nº 36
	ACTUAL	PROPUESTA
Grado de Protección	III	IV
1.1: Volumetría 1.2: Imagen Exterior 1.3: Distribución tipológica	CONSERVACIÓN BUENA	CONSERVACIÓN DEFICIENTE / MALA
1.4: Distribución estructural Estructura de muros de carga y entramados de madera. Cubierta de estructura de madera. Forjados y pilares de hormigón armado	CONSERVACIÓN BUENA	CONSERVACIÓN MALA
1.1: Volumetría	<i>Permite modificaciones de adaptabilidad a los nuevos usos y costumbres, pero siempre conservando su volumen, huecos y elementos de fachada y cubierta como imagen exterior.</i>	<i>Permite modificaciones de adaptabilidad a los nuevos usos y costumbres, pudiendo variar su volumetría y la conformación de cubiertas acorde a lo especificado en la ficha particular del PERICH.</i>
1.2: Imagen Exterior	<i>Se conservará su volumen, huecos y elementos de fachada y cubierta como imagen exterior.</i>	<i>Se conservarán los huecos y elementos de fachada como imagen exterior, prevaleciendo lo dispuesto en la ficha particular del PERICH para el tipo de RESTAURACIÓN CONSERVADORA en su Categoría B.</i>

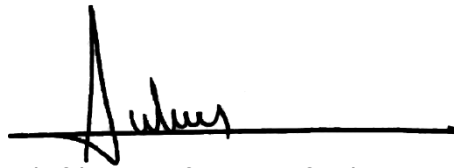
Con el cambio de grado de protección, el inmueble pasa a regirse por lo establecido en la memoria del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del PGOU para el grado IV, adecuándose a la expuesto por la Modificación Puntual del PERICH y sin perder la protección de los elementos más reseñables del mismo:

Grado IV: BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS A NIVEL LOCAL-MUNICIPAL CON CARÁCTER AMBIENTAL

Comprende elementos construidos que no poseen grandes valores arquitectónicos ni históricos pero que en cuya imagen exterior se reconocen especiales valores protegibles en relación con su propio entorno. Permite adaptaciones o modificaciones con tal que conserve elementos o partes esenciales, con la efectiva conservación y el mantenimiento de la imagen del mismo que resulta protegida, y con su correcta integración en la configuración del elemento resultante de la intervención. En estos elementos esenciales se incluyen siempre las fachadas o parte de ellas, como formas configuradoras del espacio urbano o rural. [...]. Se permitirán las intervenciones de "Restauración Científica". "Restauración Conservadora", "Conservación y Ornato", "Consolidación", y con informe favorable y vinculante, previo a la concesión de licencia, del Servicio de Patrimonio Histórico- Arquitectónico de la DFA u Órgano competente en materia de protección del Patrimonio Histórico: demolición, reedificación, reforma, ampliación y nueva planta, según cada ficha específica. Los inmuebles incluidos en el ámbito del Casco Histórico quedan protegidos, y las actuaciones sobre ellos reguladas, por el Plan Especial de Rehabilitación Integrada vigente.

Cabe destacar que el PGOU, de manera general y para cualquier grado de protección, nos remite a lo indicado por la regulación específica del Plan Especial de Rehabilitación Integrada para aquellas actuaciones sobre edificios incluidos en su ámbito.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrés Córdoba de Samaniego García', written over a horizontal line.

Andrés Córdoba de Samaniego García
– Arquitecto –



MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
DE ELCIEGO RELATIVA A LA FICHA INDIVIDUALIZADA nº 36.

DOCUMENTO B: CATÁLOGO

B.1. FICHA INDIVIDUALIZADA nº36 DEL CATÁLOGO DEL P.G.O.U. DE ELCIEGO.

1.1. ESTADO ACTUAL

CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE ELCIEGO DE ELCIEGO (ÁLAVA)			
			175
FICHA INDIVIDUALIZADA			
Catálogo de Protección: BIEN DE PROTECCION LOCAL-MUNICIPAL			FICHA Nº 36
MUNICIPIO	LOCALIDAD	Protección	GRADO III
ELCIEGO	ELCIEGO		
IDENTIFICACION DEL EDIFICIO	nombre común de la edificación: Casa señorial en Calle Bebedero nº 8		
Referencia Catastral: Polígono 12 / Parcela 295	Dirección Postal: Calle Bebedero nº 8		
Propiedad: PRIVADA. PARTICULARES	Estilo y época: Edificio residencial en esquina, semiadosado, del siglo XVIII		
FOTOGRAFIAS GENERALES			
			
<p>AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.</p> <p>Elciego, a 23 de junio de 2017. El Secretario-Interventor,</p>			
		 Arabako Foru Aldundia Diputación Foral de Álava	 Ingurumen eta Hirigintza Saila Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo
		Fdo.: Armando Blanco Martínez	10 ABR 2017
RABANAQUE & ASOCIADOS S.L.P. Urbanismo y Arquitectura		 AZKEN ONARPENA APROBACIÓN DEFINITIVA	



AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.
El Secretario-Interventor,



Arabako Foru
Aldundia
Diputación
Foral de Álava

Ingurumen eta Hirigintza Saila
Departamento de Medio Ambiente y
Urbanismo

Fdo.: Armando Blanco Martínez

10 ABR 2017

RABANAQUE & ASOCIADOS S.L.P.
Urbanismo y Arquitectura





AZKEN ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA

DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
1:General	INTERÉS ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO Y/O FUNCIONAL	
1.1: Volumetría		
Edificio residencial en esquina, semiadosado, de planta baja, dos plantas alzadas y bajo-cubierta, con patio lateral ocupado por construcciones en planta baja. Tiene además otros dos pequeños patios, uno colindante con la medianería y otro central enfrente de la escalera.	ARQUITECTÓNICO HISTÓRICO FUNCIONAL	CONSERVACION BUENA. ALTO INTERES ALTO BUENO
1.2: Imagen Exterior		
Cubierta a tres aguas con canes sencillos sobre cornisa de piedra labrada y acabada en teja cerámica curva. La fachada principal o de acceso es de mampostería de piedra con sillares y huecos dispuestos en ejes verticales recercados con oreja. Al tener un quiebro se compone como dos fachadas independientes enmarcadas por pilastras. La principal consta de un eje vertical de huecos donde se encuentra el acceso principal y balcón sobre gran ménsula de piedra barroca decorada. La puerta es de madera claveteada. El otro tramo de fachada se enmarca también con pilastras, una, la que hace el quiebro, compartida con el anterior tramo. Los huecos se distribuyen como en una fachada simétrica con tres ejes verticales donde en el central se encuentra el acceso. La cornisa es de piedra labrada continua y una imposta sencilla separa las distintas plantas. La fachada lateral es de mampostería de piedra, enmarcada por pilastras, y huecos recercados con oreja. Tiene una composición simétrica con tres ejes de huecos recercados con oreja, e imposta de separación entre plantas. A la altura de la cornisa de esta fachada se han abierto huecos pequeños de iluminación del bajo cubierta. La cornisa es una imposta más. La fachada a patio es de mampostería con balcones en planta primera y balcón corrido en planta segunda sujeto por modillones de piedra. Se mantiene la imposta entre plantas. La rejería en todas las fachadas es de barrotes verticales sencillos.	ARQUITECTÓNICO HISTÓRICO FUNCIONAL	CONSERVACION BUENA. ALTO INTERES ALTO BUENO
1.3: Distribución tipológica		
	ARQUITECTÓNICO HISTÓRICO FUNCIONAL	CONSERVACION BUENA. ALTO INTERES ALTO BUENO

AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.
El Secretario-Interventor,


 Arebako Foru
Aldundia
Diputación
Foral de Álava

 Ingurumen eta Hirigintza Saila
Departamento de Medio Ambiente y
Urbanismo

Fdo.: Armando Blanco Martínez

10 ABR 2017

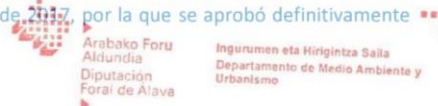
RABANAQUE & ASOCIADOS S.L.P.
Urbanismo y Arquitectura


 AZKEN ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA

Este edificio se ha usado como hotel y aunque actualmente se encuentra cerrado el estado de conservación es bueno. Amplia escalera centrada en la planta que distribuye todas las estancias alrededor de ella.		
1.4: Distribución estructural		
Estructura de muros de carga y entramados de madera. Cubierta de estructura de madera.	ARQUITECTÓNICO HISTÓRICO FUNCIONAL	CONSERVACION BUENA. ALTO INTERES ALTO EN USO
2: Elementos de especial protección		
Se protegen las fachadas principales.	ARQUITECTÓNICO HISTÓRICO FUNCIONAL	CONSERVACION MALA. INTERES BAJO BAJO
GRADO DE PROTECCION III.		OBRAS PERMITIDAS.
1: General. Protección conforme a la Ley 7/1990 de 3 de julio, de patrimonio Cultural Vasco, Decreto 317/2002, Plan Especial del Casco Histórico de Elciego y Plan General de Ordenación Urbana de Elciego. Inmueble incluido en el ámbito del Casco Histórico como Manzana 14, Unidad Edificatoria nº 13, queda protegido, y las actuaciones sobre ellos reguladas, por el Plan Especial de Rehabilitación Integrada vigente.		Tipo de intervención: RESTAURACIÓN CIENTÍFICA Y CONSERVADORA, CONSERVACIÓN Y ORNATO, CONSOLIDACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, REEDIFICACIÓN Y REFORMA INTERIOR sin que afecte a las fachadas principales, AMPLIACIÓN Y NUEVA PLANTA.
1.1: Volumetría		
Permite modificaciones de adaptabilidad a los nuevos usos y costumbres pero siempre conservando su volumen, huecos y elementos de fachada y cubierta como imagen exterior.		
1.2: Imagen Exterior		
Se conservará su volumen, huecos y elementos de fachada y cubierta como imagen exterior.		
1.3: Distribución tipológica		
Permite modificaciones de adaptabilidad a los nuevos usos y costumbres.		
1.4: Distribución estructural		
Permite modificaciones de adaptabilidad a los nuevos usos y costumbres.		
2: Elementos de especial protección		
Fachadas Tipo de intervención: RESTAURACIÓN CIENTÍFICA Y CONSERVADORA, CONSERVACIÓN Y ORNATO, CONSOLIDACIÓN.		
FOTOGRAFÍAS DETALLE		

AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO. DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento constituye el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Elciego y recoge las condiciones establecidas en la Orden Foral nº 96/2017, del Departamento de Medio Ambiente y Urbanismo de la Diputación Foral de Álava, adoptada el 10 de abril de 2017, por la que se aprobó definitivamente con condiciones el expediente de PGOU de Elciego.

Elciego, a 23 de junio de 2017.
El Secretario-Interventor,



Fdo.: Armando Blanco Martínez

10 ABR 2017

RABANAQUE & ASOCIADOS S.L.P.
Urbanismo y Arquitectura

AZKEN ONARPENA
APROBACIÓN DEFINITIVA



1.2. ESTADO MODIFICADO

CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DE ELCIEGO DE ELCIEGO (ÁLAVA)

175

FICHA INDIVIDUALIZADA			
Catálogo de Protección: BIEN DE PROTECCION LOCAL-MUNICIPAL			FICHA Nº 36
MUNICIPIO	LOCALIDAD	Protección	GRADO IV
ELCIEGO	ELCIEGO		
IDENTIFICACION DEL EDIFICIO	nombre común de la edificación: Casa señorial en Calle Bebedero nº 8		
Referencia Catastral: Polígono 12 / Parcela 295	Dirección Postal: Calle Bebedero nº 8		
Propiedad: PRIVADA. PARTICULARES	Estilo y época: Edificio residencial en esquina, semiadosado, del siglo XVIII		
FOTOGRAFIAS GENERALES			
			

AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO. DILIGENCIA:



AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO. DILIGENCIA.

DESCRIPCIÓN	ESTADO DE CONSERVACIÓN	
1:General	INTERÉS ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO Y/O FUNCIONAL	
1.1: Volumetría		
Edificio residencial en esquina, semiadosado, de planta baja, dos plantas alzadas y bajo-cubierta, con patio lateral ocupado por construcciones en planta baja. Tiene además otros dos pequeños patios, uno colindante con la medianería y otro central enfrente de la escalera.	ARQUITECTÓNICO HISTÓRICO FUNCIONAL	CONSERVACION DEFICIENTE / MALA INTERES ALTO DEFICIENTE
1.2: Imagen Exterior		
Cubierta a tres aguas con canes sencillos sobre cornisa de piedra labrada y acabada en teja cerámica curva. La fachada principal o de acceso es de mampostería de piedra con sillares y huecos dispuestos en ejes verticales recercados con oreja. Al tener un quiebro se compone como dos fachadas independientes enmarcadas por pilastras. La principal consta de un eje vertical de huecos donde se encuentra el acceso principal y balcón sobre gran ménsula de piedra barroca decorada. La puerta es de madera claveteada. El otro tramo de fachada se enmarca también con pilastras, una, la que hace el quiebro, compartida con el anterior tramo. Los huecos se distribuyen como en una fachada simétrica con tres ejes verticales donde en el central se encuentra el acceso. La cornisa es de piedra labrada continua y una imposta sencilla separa las distintas plantas. La fachada lateral es de mampostería de piedra, enmarcada por pilastras, y huecos recercados con oreja. Tiene una composición simétrica con tres ejes de huecos recercados con oreja, e imposta de separación entre plantas. A la altura de la cornisa de esta fachada se han abierto huecos pequeños de iluminación del bajo cubierta. La cornisa es una imposta más. La fachada a patio es de mampostería con balcones en planta primera y balcón corrido en planta segunda sujeto por modillones de piedra. Se mantiene la imposta entre plantas. La rejería en todas las fachadas es de barrotes verticales sencillos.	ARQUITECTÓNICO HISTÓRICO FUNCIONAL	CONSERVACION DEFICIENTE / MALA INTERES ALTO DEFICIENTE
1.3: Distribución tipológica		
	ARQUITECTÓNICO HISTÓRICO FUNCIONAL	CONSERVACION DEFICIENTE / MALA INTERES ALTO BUENO

AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO. DILIGENCIA:

Este edificio se ha usado como hotel y aunque actualmente se encuentra cerrado el estado de conservación es bueno. Amplia escalera centrada en la planta que distribuye todas las estancias alrededor de ella.			
1.4: Distribución estructural			
Estructura de muros de carga y entramados de madera. Cubierta de estructura de madera. Forjados y pilares de hormigón armado.	ARQUITECTÓNICO HISTÓRICO FUNCIONAL	CONSERVACION DEFICIENTE / MALA INTERES ALTO EN USO	
2: Elementos de especial protección			
Se protegen las fachadas principales.	ARQUITECTÓNICO HISTÓRICO FUNCIONAL	CONSERVACION MALA. INTERES BAJO BAJO	
GRADO DE PROTECCION IV.		OBRAS PERMITIDAS.	
1: General. Protección conforme a la Ley 7/1990 de 3 de julio, de patrimonio Cultural Vasco, Decreto 317/2002, Plan Especial del Casco Histórico de Elciego y Plan General de Ordenación Urbana de Elciego. Inmueble incluido en el ámbito del Casco Histórico como Manzana 14, Unidad Edificatoria nº 13, queda protegido, y las actuaciones sobre ellos reguladas, por el Plan Especial de Rehabilitación Integrada vigente.		Tipo de intervención: RESTAURACIÓN CIENTÍFICA Y CONSERVADORA, CONSERVACIÓN Y ORNATO, CONSOLIDACIÓN, DEMOLICIÓN PARCIAL, REEDIFICACIÓN Y REFORMA INTERIOR sin que afecte a las fachadas principales, AMPLIACIÓN Y NUEVA PLANTA.	
1.1: Volumetría			
Permite modificaciones de adaptabilidad a los nuevos usos y costumbres , pudiendo variar su volumetría y la conformación de cubiertas acorde a lo especificado en la ficha particular del PERICH.			
1.2: Imagen Exterior			
Se conservarán los huecos y elementos de fachada como imagen exterior, prevaleciendo lo dispuesto en la ficha particular del PERICH para el tipo de RESTAURACIÓN CONSERVADORA en su Categoría B.			
1.3: Distribución tipológica			
Permite modificaciones de adaptabilidad a los nuevos usos y costumbres.			
1.4: Distribución estructural			
Permite modificaciones de adaptabilidad a los nuevos usos y costumbres.			
2: Elementos de especial protección			
Fachadas Tipo de intervención: RESTAURACIÓN CIENTÍFICA Y CONSERVADORA, CONSERVACIÓN Y ORNATO, CONSOLIDACIÓN.			
FOTOGRAFIAS DETALLE			

AYUNTAMIENTO DE ELCIEGO. DILIGENCIA: