



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ PARA POSIBILITAR LA EJECUCIÓN DE ESPACIOS EXTERIORES VIVIDEROS EN EDIFICIOS EXISTENTES.



G.5 Modificación estructural del  
Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz  
**Para posibilitar la ejecución de espacios exteriores vivideros en  
edificios existentes**  
RESUMEN EJECUTIVO

APROBACIÓN DEFINITIVA (PLENO ABRIL 2023)

2021/URBIP00008



## **G.5 RESUMEN EJECUTIVO.**

### **G.5.1. INTRODUCCIÓN**

La pandemia del Covid-19 ha cambiado la percepción, en muchos aspectos, de nuestras vidas y por supuesto de nuestras viviendas. El hecho de estar durante muchos días aislados en nuestras casas durante el confinamiento, ha puesto de manifiesto nuevas necesidades en las viviendas que antes no intuíamos. Las nuevas preferencias de consumo se han formulado en torno a espacios más amplios y al aire libre, adquiriendo en este sentido Los espacios exteriores vivideros un gran protagonismo.

Mediante esta modificación Estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, se pretenden modificar algunos artículos de sus normas, para determinar y regular los criterios y medidas de intervención que posibiliten y garanticen la construcción de espacios exteriores vivideros en las viviendas existentes, en las que su diseño original no los contemplaba, o aumentar los actualmente existentes para mejorar la habitabilidad de las viviendas.

### **G.5.2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN**

La MPGOU pretende reducir las situaciones en que los parámetros urbanísticos (condiciones de edificabilidad y su cómputo, de ocupación y la regulación de vuelos), puedan impedir implantar una solución necesaria para la mejora de la habitabilidad existente, y a su vez, buscar una adecuada integración de los espacios exteriores vivideros en el entorno construido, por tanto, su ámbito de actuación no es una superficie definida porque sólo afecta a parámetros técnicos, y es por ello, más conceptual que territorial.

Si bien esta MPGOU tiene un carácter integral y es de aplicación en todo el suelo urbano del municipio, será de utilidad en los edificios residenciales colectivos existentes.

Estas intervenciones de mejora de habitabilidad también se autorizaban en la aprobación provisional de esta modificación en los edificios con catalogación especial y media.

La Revisión del Plan General del Vioria-Gasteiz se aprobó inicialmente el 7 de febrero de 2023. Esta revisión, en contradicción con la aprobación provisional de la modificación en cuestión, en el artículo 7.4.16, acuerda la exclusión de los bienes culturales con protección especial y media del ámbito de aplicación de las actuaciones para la mejora de la habitabilidad.

Por tanto, con base en el art.85.3 de la ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y Urbanismo, en aras a no perjudicar el interés general al que se hace referencia en la memoria urbanística de la modificación, para posibilitar la ejecución de espacios exteriores vivideros en edificios existentes, se acuerda aprobar definitivamente la modificación dejando en suspenso lo concerniente a los edificios con



catalogación especial y media.

En edificios protegidos desde el ámbito municipal será necesario presentar, junto a la documentación necesaria para este tipo de rehabilitaciones, un estudio pormenorizado donde se tengan en cuenta la diferente naturaleza de las fachadas del inmueble, los criterios compositivos, estilísticos, tipológicos, etc. Este estudio será valorado e informado por los técnicos del ayuntamiento.

En el caso de edificios dentro del ámbito del PERI 1 CASCO MEDIEVAL será este PERI el que determine la posibilidad de ejecutar espacios exteriores vivideros.

### G.5.3. SÍNTESIS DE LA MEMORIA

Se propone permitir la instalación de espacios exteriores vivideros o ampliar los actuales en edificios existentes, con determinadas condiciones según las distintas tipologías edificatorias, y no computando estos espacios exteriores como superficie edificada ni como ocupación de la parcela. Además estas actuaciones no supondrían un aumento de la superficie útil de las viviendas. De este modo se pretende impulsar la implantación de espacios exteriores vivideros independientemente de las condiciones existentes actuales en las que se encuentren los edificios en cuanto a edificabilidad y ocupación.

En el caso concreto de los espacios exteriores vivideros o sus ampliaciones situados sobre parcela privada de uso privado, no será necesario mantener los fondos y longitudes establecidos en la ordenanza de aplicación siempre que se cumplan los parámetros generales del Plan General. En muchos de los edificios existentes la mejor opción para realizar este tipo de actuaciones es dentro de la parcela privada en zonas como patios de manzana o zonas verdes valladas. En éstos casos donde la fachada a modificar queda dentro de un patio o dentro de una propiedad privada vallada se ha considerado adecuado dar la opción de poder realizar unos espacios exteriores más amplios, puesto que no mantienen una relación tan directa con la vía pública, no interfiriendo tan directamente en el aspecto e imagen urbana del municipio.

Para todos los nuevos espacios exteriores vivideros o sus ampliaciones se imponen unos parámetros máximos de superficie no computable de manera que la implantación de los mismos sea coherente y suficiente para mejorar la habitabilidad actual por un lado pero sin alterar la configuración del entorno urbano por otro. Por ello, no tendrán consideración de superficie construida computable a efectos de cómputo de edificabilidad, la correspondiente a espacios exteriores vivideros hasta, como máximo, la mayor de las siguientes superficies: 10m<sup>2</sup> construidos por vivienda, o el 10% de la superficie construida de la vivienda, estando incluidos a efectos del cómputo de las superficies señaladas, las superficies de balcones y terrazas ya construidas.

Dado que la intención de la modificación es crear espacios exteriores no se permitirá el cierre



mediante mamparas, o cualquier otro tipo de cierre, de los espacios vivideros exteriores ejecutados con base en esta modificación.

En línea con el párrafo anterior, en los edificios en los que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de balcones y/o terrazas, se podrá condicionar la licencia de rehabilitación a la reforma y adecuación de los mismos con base en una nueva solución conjunta de fachada.

En los tipos edificatorios de manzana cerrada o edificación adosada entre medianeras o promoción unitaria, y por tanto, con unidad de aspecto, se ha pretendido evitar soluciones diferentes para edificios procedentes de un proyecto único y se insta al proyecto de rehabilitación a proponer una solución común para el conjunto de edificios de un mismo bloque o manzana, aunque su ejecución se realice mediante proyectos aislados.

En los edificios protegidos desde el ámbito municipal será necesario presentar, junto a la documentación necesaria para este tipo de rehabilitaciones, un estudio pormenorizado donde se tengan en cuenta la diferente naturaleza de las fachadas del inmueble, los criterios compositivos, estilísticos, tipológicos, etc. Este estudio además, será valorado e informado por los técnicos del ayuntamiento.

En el caso de los edificios incluidos en el ámbito del PERI-1 Casco Viejo será el mismo PERI-1 quién determine la posibilidad de ejecutar o ampliar los espacios exteriores vivideros.

En resumen, esta modificación trata por tanto de medidas que permiten una mejora de la habitabilidad del edificio

#### **G.5.4. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y SU DURACIÓN**

De acuerdo con el artículo 85.3 LSPV *“el acuerdo de aprobación inicial de los planes urbanísticos determinará la suspensión por el plazo máximo de dos años en el caso de que el acuerdo se refiera a planes generales y de un año en todos los restantes casos, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos en las que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.”*

La suspensión de licencias afectará a los parámetros urbanísticos requeridos en la nueva construcción de espacios exteriores vivideros. No obstante, podrán concederse licencias en los casos en los que el planeamiento vigente cumpla el futuro.



Ayuntamiento  
de Vitoria-Gasteiz  
Vitoria-Gasteizko  
Udala

MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENANCIÓN URBANA DE VITORIA-GASTEIZ PARA POSIBILITAR LA EJECUCIÓN DE ESPACIOS EXTERIORES VIVIDEROS EN EDIFICIOS EXISTENTES.

En Vitoria-Gasteiz, 27 de marzo del 2023

**Arquitecta**  
**Servicio de Planeamiento y Ejecución de la**  
**Ordenación Urbanística**