

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****DEPARTAMENTO TERRITORIO Y ACCIÓN POR EL CLIMA****Planeamiento y Ejecución de la Ordenación Urbanística****Aprobación definitiva de la modificación puntual estructural del plan general de ordenación urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz para posibilitar la ejecución de espacios exteriores vivideros en edificios existentes**

En sesión ordinaria celebrada por el Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, con fecha 21 de abril de 2023, se acordó lo siguiente:

Asunto: aprobación definitiva de la modificación puntual estructural del plan general de ordenación urbana del término municipal de Vitoria-Gasteiz para posibilitar la ejecución de espacios exteriores vivideros en edificios existentes**Propuesta de acuerdo**

El objeto principal de la modificación es 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.

En sesión ordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz de 16 de diciembre de 2022 se aprobó provisionalmente la modificación puntual del PGOU del término de Vitoria-Gasteiz para posibilitar la ejecución de espacios exteriores vivideros en edificios existentes.

Este acuerdo de aprobación provisional fue notificado a quienes habían presentado alegaciones y a las juntas administrativas del municipio.

Pero, al no ser posible la notificación a las Juntas Administrativas de Aretxabaleta, Betoño, Crispiana, Ali, Elorriaga y Zumelzu, se publicó la referida notificación en el BOE número 28 de 2 de febrero de 2023, de acuerdo con el artículo 44 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tras la aprobación provisional de la modificación se ha recibido el 16 de diciembre de 2022 nuevo informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil.

El 27 de diciembre de 2022 se solicitó a la comisión de ordenación del territorio del País Vasco informe en relación a las competencias que le son propias.

El 27 de marzo de 2023 se recibió certificado de la sesión 2/2023 de la COTPV celebrada el día 22 de marzo de 2023 en la que se informó favorablemente la modificación.

En sesión extraordinaria y urgente celebrada por el pleno del ayuntamiento el día 7 de febrero de 2023 se acordó aprobar inicialmente la revisión del PGOU (BOTHA número 16 de 8 de febrero de 2023). El punto quinto del citado acuerdo establecía que:

5. De conformidad con el artículo 85.3 de la Ley 2/2006 este acuerdo de aprobación inicial determina la suspensión, por el plazo máximo de 2 años, del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en los ámbitos en los que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

No se podrán instruir expedientes que supongan una contravención de las determinaciones del documento del PGOU aprobado inicialmente.

Existe una discordancia entre la memoria urbanística de esta modificación aprobada provisionalmente y la aprobación inicial de la revisión del PGOU. La modificación puntual estructural no impide que en los edificios catalogados de protección especial y media que integran el registro de la CAPV del patrimonio cultural vasco se puedan ejecutar espacios exteriores vivideros, siempre que cuenten con los informes necesarios de Patrimonio Cultural y cumplan los parámetros urbanísticos. La revisión del PGOU, sin embargo, lo prohíbe.

El artículo 91.5 de la Ley 2/2006 dispone, respecto a la aprobación definitiva del plan general, que el ayuntamiento o la diputación foral, según corresponda, podrán aprobar definitivamente el plan, suspender su aprobación definitiva, o desestimarla motivadamente. La desestimación podrá ser parcial en las condiciones establecidas en este artículo.

El artículo 91.7 de la Ley 2/2006 añade que la desestimación o la suspensión habrán de ser motivadas bien en razones de estricta legalidad, con indicación expresa de los preceptos infringidos, bien en afectación a intereses supramunicipales, con expresión de los mismos.

Por tanto, dada la discordancia existente entre esta modificación estructural y la revisión del PGOU aprobada inicialmente en lo relativo a que en los edificios catalogados de protección especial y media que integran el registro de la CAPV del patrimonio cultural vasco se puedan ejecutar espacios exteriores vivideros, la aprobación definitiva de esta modificación en los mismos términos que en su aprobación provisional, iría en contra del acuerdo de aprobación inicial de la revisión por el Pleno.

Para evitar que se lleve a efecto esta contradicción, y en consonancia con lo establecido en los artículos citados en los párrafos precedentes, se plantea aprobar definitivamente esta modificación estructural del PGOU para posibilitar la ejecución de espacios exteriores vivideros en edificios existentes, pero dejando en suspenso lo concerniente a los edificios catalogados de protección especial y media que integran el registro de la CAPV del patrimonio cultural vasco hasta que venza el plazo de suspensión de licencias determinado por la aprobación inicial de la revisión del PGOU acordada el 7 de febrero de 2023 por el Pleno municipal y publicada el 8 de febrero de 2023 en el BOTHA o hasta que la revisión del PGOU elimine la prohibición de ejecutar espacios exteriores vivideros en estos edificios.

Cabe destacar que, con anterioridad a la aprobación inicial del expediente, por resolución de 1 de julio de 2022 de la Viceconsejera de Sostenibilidad Ambiental (BOPV número 151 de 8 de agosto de 2022), se formuló el informe ambiental estratégico de la modificación puntual estructural del plan general de ordenación urbana de Vitoria-Gasteiz, para posibilitar la ejecución de espacios exteriores vivideros en edificios existentes.

En dicha resolución se determinaba que siempre que se adopten las medidas correctoras y protectoras determinadas en la resolución no se prevé que la modificación del PGOU vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no es necesario que se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El artículo 123.1.i de la Ley 7/1985 reguladora de las bases del Régimen Local, atribuye al Pleno la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística.

De conformidad con la modificación estructural del plan general de ordenación urbana propuesta, cuya conveniencia y oportunidad se justifican en los documentos urbanísticos que obran en el expediente, vistos los preceptos a los que se ha hecho referencia y demás que resulten de aplicación, la comisión de territorio, en virtud de las competencias atribuidas en el artículo 122.4.a) de la ley antes citada, eleva al Pleno del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz la adopción del siguiente,

Acuerdo

Primero. Aprobar definitivamente la modificación puntual estructural del plan general de ordenación urbana de Vitoria-Gasteiz, para posibilitar la ejecución de espacios exteriores vivideros en edificios existentes dejando en suspenso las determinaciones urbanísticas para los edificios catalogados de protección especial y media que integran el registro de la CAPV del patrimonio cultural vasco.

En concreto se deja en suspenso el texto que se reproduce a continuación:

Del artículo 5.01.55 Condiciones particulares de fachadas:

Punto 7, en el párrafo 2: tanto en los edificios que integran el registro de la CAPV del patrimonio cultural vasco, como.

Punto 7, el párrafo 3: edificios protegidos integrantes del registro de la CAPV y cuya autorización de obras es competencia de la Diputación Foral de Álava.

Punto 7, el párrafo 4: cumplir las características de las obras permitidas en estos edificios. Contar con la autorización previa de la Diputación Foral de Álava.

Del artículo 5.01.58 Condiciones particulares de los balcones, miradores y terrazas:

Punto 5, en el párrafo 8: tanto en los edificios que integran el registro de la CAPV del Patrimonio Cultural Vasco, como.

Punto 5, el párrafo 9: edificios protegidos integrantes del Registro de la CAPV y cuya autorización de obras es competencia de la Diputación Foral de Álava.

Punto 5, el párrafo 10: cumplir las características de las obras permitidas en estos edificios. Contar con la autorización previa de la Diputación Foral de Álava.

Dicha suspensión que operará hasta que venza el plazo de suspensión de licencias determinado por la aprobación inicial de la revisión del PGOU acordada el 7 de febrero de 2023 por el pleno municipal y publicada el 8 de febrero de 2023 en el BOTHERA o hasta que la revisión del PGOU elimine la prohibición de ejecutar espacios exteriores vivideros en estos edificios catalogados de protección especial o media que integran el registro de la CAPV del patrimonio cultural vasco.

Segundo. Publicar el presente acuerdo y las normas urbanísticas de la citada modificación en el BOTHERA en los términos previstos en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y 7 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo.

Tercero. El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

El acceso a la documentación técnica del expediente está disponible en el siguiente enlace: www.vitoria-gasteiz.org/mpgou-terrazasybalcones.

NORMATIVA MODIFICADA

TOMO III: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USOS

Título V: Normas generales de edificación y usos

Capítulo 1: Normas generales de la edificación

*Sección 1ª. Condiciones generales.***Artículo 5.01.12. Línea de edificación**

Es la intersección del plano de fachada de la edificación (excluyendo cuerpos volados y los recrecidos de fachadas establecidos en el punto 5 del artículo 5.01.55 que sean ejecutados en obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al código técnico de la edificación) con la rasante del terreno.

La posición relativa entre ésta y la alineación será la que determine la ordenanza particular, pudiéndose exceptuar en intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva, en los que se realicen espacios exteriores vivideros o se amplíen los actuales, para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes cuando la estructura portante de dicho vuelo se apoye en la rasante del terreno.

La línea de edificación podrá definirse, tanto con relación a la alineación exterior como al lindero posterior.

Artículo 5.01.13. Fondo edificable

Línea de edificación posterior (definida en el artículo 5.01.12) medida perpendicularmente desde la alineación exterior.

El fondo edificable exigido por la ordenanza de aplicación en cada caso podrá ser rebasado en intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva, en los que se realicen espacios exteriores vivideros o se amplíen los actuales, para la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

Artículo 5.01.15. Superficie ocupable

3. Al efecto de cuantificar la superficie ocupada por una edificación, se tendrán en cuenta todas las edificaciones bajo o sobre rasante existentes en la parcela con carácter permanente, sean principales o secundarias.

a) Se entenderá por superficie ocupada por la edificación, la que resulta de la proyección vertical de ésta, sobre el plano rasante del terreno.

Se excluirá de este conjunto:

— La superficie correspondiente a los patios interiores de la edificación siempre que sean abiertos, o siendo cubiertos, cuando el recinto objeto de cobertura esté delimitado a lo sumo por 3 muros de cerramiento de fachada.

— La proyección de los cuerpos volados y aleros de cubierta, así como los recrecidos de las fachadas establecidos en el punto 5 del artículo 5.01.55 que sean ejecutados en obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al código técnico de la edificación.

— Los espacios exteriores vivideros o la ampliación de los actuales, establecidos en el punto 7 del artículo 5.01.55 que sean ejecutados con base en intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva, para la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

Artículo 5.01.17. Superficie edificable

3. Quedarán excluidos del cómputo:

- Los patios interiores a la edificación o abiertos a fachada.
- Los sopórtales y plantas bajas diáfanos.
- Los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos.
- Las superficies destinadas a sala de maquinaria de ascensores y demás instalaciones comunitarias.
- Un único camarote o trastero por vivienda, cuya superficie útil no exceda de 12 metros sin posibilidad de incorporación a la vivienda.
- En las viviendas unifamiliares la superficie máxima excluida del cómputo como instalaciones se fija en 6 metros cuadrados, debiéndose localizar en sótano y semisótano.
- Las superficies con altura inferior a 1,50 metros.
- Los huecos de instalaciones debidamente justificados.
- Los recrecidos de las fachadas establecidos en el punto 5 del artículo 5.01.55 que sean ejecutados en obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al código técnico de la edificación.
- En obras de rehabilitación los balcones, terrazas o galerías de distribución que sean cerrados en base a una solución común para toda la fachada, con la finalidad de obtener una mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al código técnico de la edificación, no incrementarán su superficie edificada. En caso de eliminarse la fachada existente entre el edificio y el cuerpo volado o saliente, computará en un 100 por cien de su superficie edificada.
- Las intervenciones de rehabilitación en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva en las que se realicen espacios exteriores vivideros o ampliación de los actuales en base a soluciones comunes en cada una de las fachadas, con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes, en las que se cumplan las siguientes condiciones:
 - La superficie correspondiente a espacios exteriores abiertos como balcones, terrazas, logias o tendederos hasta, como máximo, la mayor de las siguientes superficies: 10 metros cuadrados construidos por vivienda o alojamiento dotacional, o el 10 por ciento de la superficie construida de la vivienda o alojamiento dotacional. A efectos del cómputo de las superficies señaladas, estarán incluidas las superficies ya construidas de balcones y terrazas.
 - En el caso de espacios exteriores vivideros sobre parcela privada de uso privado, no será necesario mantener los fondos y longitudes establecidos en la ordenanza de aplicación, siempre y cuando se cumplan los parámetros generales del plan general.

Artículo 5.01.18. Superficie útil

4. Tampoco se incrementará la superficie útil de la vivienda en las intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva en las que se realicen espacios exteriores vivideros o ampliación de los actuales con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

Sección 2ª. Condiciones higiénicas y de calidad de la edificación.

Apartado 1. Condiciones de la edificación.

Artículo 5.01.30. Condiciones de los patios

En obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al código técnico de la edificación, las luces mínimas entre paramentos establecidas por estas normas podrán reducirse en todo su perímetro mediante recercados que no superen las dimensiones máximas establecidas para las fachadas en el punto 5 del artículo 5.01.55. Todo ello sin perjuicio de eventuales derechos y servidumbres civiles de terceros que pudieran hacerse valer en el ámbito jurídico privado.

1. Patios de manzana.

Se denominará así al espacio interior de la manzana cerrada, libre de edificación por aplicación de la ordenanza de edificación y usos correspondiente. Sus dimensiones se establecen en ésta mediante la fijación de fondos máximos o porcentajes máximos de ocupación de parcela por la edificación.

Las dimensiones de los patios de manzana podrán reducirse en las intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva en las que se realicen espacios exteriores vivideros o ampliación de los actuales con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

2. Patios de parcela.

a) Es el espacio libre interior a la parcela cuya dimensión corresponde al espacio no ocupable en función de las exigencias de las presentes normas relativas a retranqueos a linderos, superficie ocupable máxima y fondo máximo edificable.

b) Las dimensiones de patios de parcela vendrán definidas particularizadamente en las ordenanzas de edificación y usos, si bien éstas nunca podrán ser inferiores a las definidas para patios de luces por el artículo siguiente.

c) En estos espacios libres, al igual que en los patios de manzana, no serán tolerables aprovechamientos que exijan construcciones de carácter permanente salvo las que permitan las ordenanzas correspondientes.

Las dimensiones de los patios de parcela podrán reducirse en las intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva en las que se realicen espacios exteriores vivideros o ampliación de los actuales con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

*Sección 3ª Condiciones estéticas de la edificación.***Artículo 5.01.54. Condiciones generales**

1. En los sectores ya edificados las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 98 del reglamento de planeamiento urbanístico.

En las intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva en las que se realicen espacios exteriores vivideros o ampliación de los actuales con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes, las fachadas visibles desde vía pública deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que se hallan.

Artículo 5.01.55. Condiciones particulares de las fachadas

7. En las intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva en las que se realicen espacios exteriores vivideros o ampliación de los actuales con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes, que afecten de manera integral a una o varias fachadas, será necesario presentar proyecto redactado por técnico competente.

En los edificios protegidos desde el ámbito municipal se permitirán estas actuaciones de rehabilitación siempre que cumplan las siguientes condiciones, además de las exigidas por el Plan General:

– Edificios protegidos desde el ámbito municipal:

Presentar 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 edificios dentro del ámbito del PERI 1 casco medieval será este quién determine la posibilidad de ejecutar balcones y terrazas.

En edificios que formen conjuntos con proyecto o composición unitaria bien en manzana cerrada, o en otros tipos de agrupación de edificios, los proyectos de rehabilitación que se quieran acoger al punto anterior deberán responder a una solución común para el conjunto de edificios en lo que concierne a las fachadas que sean visibles desde vía pública, así bien podrán ejecutarse de forma individualizada, siendo la unidad mínima de ejecución el portal.

Artículo 5.01.57. Condiciones particulares de los salientes, cuerpos volados de edificación y entrantes

2. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que se determine por éste por ninguna construcción sobre rasante, pero sí por los espacios construidos en su totalidad bajo rasante. Se permitirá que en obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética y/o la protección acústica de edificios ejecutados en aplicación de la legislación anterior al código técnico de la edificación, se pueda tener el recrecido establecido para las fachadas en el punto 5 del artículo 5.01.55. Igualmente, los retranqueos podrán ser ocupados por espacios exteriores vivideros o ampliaciones de los actuales generados con base en intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva, para la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

3. No se permitirán salientes ni cuerpos volados en patios de manzana, salvo lo que se establezca al respecto en cada ordenanza particular o en intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva en las que se realicen espacios exteriores vivideros o ampliación de los actuales con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

Artículo 5.01.58. Condiciones particulares de los balcones, miradores y terrazas

3. Podrán cerrarse mediante mamparas los cuerpos abiertos (balcones o terrazas) hacia calle o espacio libre público y los que den hacia patios de manzana o patios de parcela, cuando el incremento de superficie edificada que ello supone no exceda del 6 por ciento de la construida en cada planta del edificio, con diseño común para todas las plantas del mismo y actuando por paquetes coherentes desde el punto de vista compositivo y estético. Por ello con la solicitud del cerramiento del primer paquete, deberá acompañarse el compromiso de la comunidad de propietarios del edificio, de la aceptación del diseño tipo que obligará a los futuros posibles cerramientos.

Estas actuaciones no estarán permitidas en las intervenciones de rehabilitación, en edificios de uso característico residencial de vivienda colectiva en las que se hayan realizado espacios exteriores vivideros o ampliación de los actuales con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

5. Las intervenciones de rehabilitación, en edificios existentes de uso característico residencial de vivienda colectiva en las que se realicen espacios exteriores vivideros o ampliación de los actuales con la finalidad de obtener una mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes, que afecten de manera integral a una o varias fachadas deberán ir acompañados de la siguiente documentación:

– Acuerdo de la comunidad de propietarios, conforme a la mayoría exigida en la Ley de Propiedad Horizontal vigente en el momento de la solicitud licencia.

– Declaración de afección a terceros, con el correspondiente acuerdo en el supuesto de que exista afección.

Se entenderá como vivienda o local afectado todo aquel que acoja la rehabilitación, los colindantes y los que se encuentren enfrentados.

– Proyecto de reforma de fachada, redactado por técnico competente (adjuntando justificación urbanística, constructiva y de las afecciones que los nuevos elementos proyectados puedan ocasionar en la zona donde sean implantados).

La intervención propuesta dedicará especial atención al cumplimiento de las condiciones y requisitos de habitabilidad de aplicación en cada caso.

Se considera vivienda o edificio existente a efectos de lo dispuesto en este punto, aquellas viviendas o edificios con licencia de obra con anterioridad a la entrada en vigor 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 rotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En los edificios protegidos desde el ámbito municipal se permitirán estas actuaciones de rehabilitación siempre que cumplan las siguientes condiciones, además de las exigidas por el plan general:

– Edificios protegidos desde el ámbito municipal:

Presentar 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 edificios dentro del ámbito del PERI 1 casco medieval será éste quién determine la posibilidad de ejecutar balcones y terrazas.

En los edificios en los que se hubieran realizado cerramientos 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 establecida en el proyecto.

En Vitoria-Gasteiz, a 8 de mayo de 2023

El Alcalde-Presidente
GORKA URTARAN AGIRRE