



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala



DOCUMENTO DE TRABAJO

ORDENANZA DE LOS PUEBLOS OR-10 (RE-P); EDIFICACIÓN Y USOS

JULIO 2022



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

TOMO IV

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS

CAPÍTULO 8

ORDENANZA OR-10. PUEBLOS (RE-P)



ÍNDICE

Capítulo. 8	ORDENANZA OR-10. PUEBLOS (RE-P)	1
Artículo 8.1	Definición y ámbito de aplicación	1
Artículo 8.2	Clasificación y tipos edificatorios	1
Artículo 8.3	Condiciones de parcela	1
Artículo 8.4	Condiciones de ocupación de parcela	2
Artículo 8.5	Condiciones de edificación	3
Artículo 8.6	Actuaciones de Dotación	4
Artículo 8.7	Condiciones estéticas y de composición	4
Artículo 8.8	Condiciones de uso y compatibilidad	7



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala

DOCUMENTO DE TRABAJO



Capítulo. 8 ORDENANZA OR-10. PUEBLOS (RE-P)

Artículo 8.1 Definición y ámbito de aplicación

Poblamiento histórico alavés de casas aisladas, agrupadas en torno a una iglesia y otro/s edificio/s de uso común.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza se extiende a las zonas residenciales, dentro de los límites señalados como suelo urbano y urbanizable en estos pueblos.

Artículo 8.2 Clasificación y tipos edificatorios.

1. Grados.

En función de las características tipo morfológicas y edificatorias del ámbito de aplicación, se establecen dos Grados para la regulación de condiciones de parcela, ocupación y volumen.

- a) **Grado 1.-** Zonas de Edificación Tradicional, en las que la edificación responde mayoritariamente a las características tipo morfológicas de la Casa de Pueblo de la Llanada Alavesa.
- b) **Grado 2.-** Zonas de Nueva Edificación, en las que las edificaciones responden mayoritariamente a las características tipo morfológicas de la Vivienda tipo Chalet.

En los planos de ordenación pormenorizada se asigna ordenanza y grado a cada parcela.

2. Tipos Edificatorios determinantes del uso principal de la parcela.

Los tipos edificatorios susceptibles de construir en el ámbito de esta Ordenanza son:

- a) **TIPO 1.-** Edificio **aislado** destinado, en localización exclusiva o compartida, al uso de vivienda unifamiliar. Edificio aislado destinado a otro tipo de uso permitido.
- b) **TIPO 2.-** Edificio **adosado a uno o más linderos**, cuando exista una o más paredes medianeras sin constitución de servidumbre de luces y vistas, destinado a vivienda unifamiliar o a otro tipo de uso permitido.
- c) **TIPO 3.-** Edificio **pareado de vivienda unifamiliar** cuando se construyere un proyecto común con el colindante o con mutuo acuerdo expreso.
- d) **TIPO 4.-** Edificio aislado de **vivienda colectiva tipo "vivienda bifamiliar"**: casa en parcela única contenedora de dos núcleos familiares. Esta tipología se desarrollará en un solo volumen principal que contenga las dos viviendas y tenga acceso desde el exterior y espacios interiores de distribución comunes. Se podrán disponer volúmenes secundarios adosados al principal para usos complementarios, pero no se permitirán tipologías con dos o más volúmenes principales unidos o no por volúmenes secundarios.
- e) **TIPO 5.-** Edificio de **vivienda colectiva resultado de la rehabilitación de edificios** que cumplan con las condiciones del uso característico establecidas en el artículo 6.10.07.2.b PGOU siempre que la superficie media no sea inferior a 100 m²u/viv.

Artículo 8.3 Condiciones de parcela.

1. Parcela mínima.

- a) En ambos Grados, se considera parcela edificable la catastral existente en el momento de la aprobación de esta normativa. En todo caso la misma reunirá los requisitos enunciados en las Normas Generales de la Edificación.



- b) A los efectos contemplados en los artículos 39 y 40 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y lo regulado en estas Normas, se fijan en función de los tipos edificatorios permitidos, las unidades mínimas de parcelación (o parcelas mínimas) siguientes:

	GRADO 1	GRADO 2
Edificios Tipo 1, 2, 3 y 5	500 m ² s	1.000 m ² s
Edificios Tipo 4	1.000 m ² s	1.500 m ² s

- c) Cuando se trate de subdividir una parcela edificada, la superficie mínima vinculada al lote receptor de la edificación será la necesaria para no dejar fuera de ordenación el edificio original.
- d) Cuando, por ajustarse a una alineación, se proceda a una normalización de una parcela con disminución de la superficie de ésta, y de la normalización se obtuviera una parcela que incumpliese las determinaciones expresadas en el art. 8.3.1.b), se considerará que, una vez normalizada esta parcela, constituirá parcela catastralmente consolidada y por tanto edificable.

2. Frentes mínimos de parcela a espacio urbano en dominio y uso público.

- a) En el supuesto contemplado en el punto 8.3-1a) se admite el frente actual.
- b) En los casos contemplados en el punto 8.3-1b) y 1c)

GRADO 1	GRADO 2
15 ml	20 ml

Artículo 8.4 Condiciones de ocupación de parcela.

1. Retranqueos mínimos obligatorios.

- a) Respecto a linderos laterales y fondo.

	GRADO 1	GRADO 2
Edificios aislados:	3 ml	4 ml
Edificios Tipo 2	3 m al resto	4 ml al resto

- b) Respecto a la alineación de espacio de dominio y uso público.

	GRADO 1	GRADO 2
Edificio de uso no agropecuario	Libre	ancho del vial > 9 ml < 9 ml Libre 3 ml
Edificio de uso agropecuario	Libre hasta 15 m de longitud en fachada y 3 m si la longitud excede de 15 m.	



2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

Para todos los tipos edificatorios 60%.

3. Cerramientos.

Se permiten cerramientos de parcelas con las siguientes condiciones:

1. Cerramientos de 1,85 ml de altura máxima: opacos en zona inferior y el resto traslúcidos, de madera, verja metálica, seto vegetal, etc.
2. La zona opaca tendrá una altura mínima 0,50 ml y máxima 1,00 ml y se realizará a base de muro de mampostería vista o con revestimiento de aplacado de piedra natural, de proporción apaisada.
3. Los elementos que formen la parte superior, no opaca del cerramiento, tendrán una superficie transparente no inferior al 25% de su superficie total.
4. La altura de la parte opaca podrá ser mayor de 1,00 ml si como consecuencia de la diferencia de cotas entre el interior de la finca y el espacio público o privado colindante fuera necesario ejecutar muros de contención de tierras como parte del cerramiento perimetral.
5. Cuando existan muros de mampostería de carácter tradicional, se mantendrán y/o mejorarán tal en su actual configuración, salvo en aquellos tramos necesarios para dotar de accesibilidad a la parcela.

Artículo 8.5 Condiciones de edificación.

1. Número máximo de plantas

Edificios de uso mixto o exclusivo no agropecuario: sótano o semisótano, planta baja, planta alta y bajocubierta.

Edificios de uso exclusivo agropecuarios: Planta baja.

En la bajocubierta permitida se admitirán espacios viveros cuando los elementos de iluminación estén comprendidos en la envolvente de la cubierta. No se permitirá la construcción de casetones de buhardillas.

2. Alturas máximas de la edificación

a) Edificios de uso mixto o exclusivo no agropecuario:

- 7 metros a alero o cornisa
- 10 metros a cumbrera

b) Edificios de uso exclusivo agropecuario:

- 5 metros a alero o cornisa

3. Edificabilidad máxima.

a) GRADO 1:

- Edificabilidad máxima total: 0,70 m²c/m²s
- Edificabilidad máxima Residencial: 0,50 m²c/m²s



b) GRADO 2:

- Edificabilidad máxima total: 0,50 m²c/m²s
- Edificabilidad máxima Residencial: 0,25 m²c/m²s

4. Cuerpos volados.

Se permiten balcones con un vuelo máximo de 0,60 ml y galerías voladas un máximo de 0,80 ml en relación con el plano de fachada incluido dentro de la cubierta del edificio.

Su longitud total no podrá ser superior al 50% de la correspondiente a la fachada en la que esté incluida.

La altura mínima bajo el vuelo sobre vía pública se establece en 3,60 ml.

Si la fachada del edificio no está retranqueada en relación con la alineación el vuelo máximo no podrá superar el 5% de la anchura media del tramo viario al que da frente la fachada.

Artículo 8.6 Actuaciones de Dotación.

Para aquellos solares de suelo urbano consolidado por la urbanización en los que el PGOU establece un aumento de edificabilidad con respecto a la que le permitía el planeamiento anterior, será de aplicación lo establecido en las normas generales de este PGOU para las Actuaciones de Dotación.

En los planos de ordenación pormenorizada de los pueblos se grafían las zonas de suelo urbano consolidado por la urbanización que sin embargo no están consolidadas por la edificación, puesto que se ha aumentado la edificabilidad asignada a las parcelas. Se trata concretamente de las parcelas que, teniendo asignado el grado 2 de la ordenanza 10 del plan anterior, han pasado, en el plan vigente, a recogerse dentro de la ordenanza RE-P (antiguo OR-10) grado 1.

La carga dotacional asociada a las actuaciones de dotación será determinada por los técnicos municipales en el momento en que se solicite licencia, en aplicación de lo dispuesto por estas normas, así como por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y cualesquiera otras disposiciones que la modifiquen, desarrollen o complementen. Tal carga será proporcional al incremento de edificabilidad correspondiente a la parcela sobre aquella que le posibilitaba el planeamiento anterior.

Artículo 8.7 Condiciones estéticas y de composición.

Las edificaciones, residenciales o no, deberán adoptar volumetrías y tipologías edificatorias compatibles con la fisonomía habitual en los pueblos de la Llanada Alavesa. Las reglas que con este objetivo deberán cumplir son:

1. Las cubiertas deberán ser resueltas con planos inclinados, con pendientes comprendidas entre un mínimo del 25% y un máximo del 50%, al menos en un 70% de la superficie total en proyección horizontal de los faldones de cubierta sin que quepa incluir en estos elementos mansardas, casetones abuhardillados ni áticos retranqueados. Se permiten lucernarios integrados en los planos de cubierta.

El 30% de la superficie restante se podrá resolver mediante cubiertas planas o cualquier otra solución.

No se permiten soluciones de antepechos perimetrales que oculten los faldones inclinados



de cubierta.

2. Los materiales de revestimiento exterior que podrán colocarse en las cubiertas, cumplirán con las condiciones de calidad exigibles, su aspecto será compatible con la fisonomía tradicional de estos pueblos y serán exclusivamente los siguientes:

- En edificios de uso no agropecuario, teja cerámica tradicional, de tipo curvo o árabe o bien plana o francesa.

Los colores de acabado serán los propios de este material natural comprendidos en la gama de tonalidades rojizas, marrones o arcillosas, y se excluyen expresamente las de colores oscuros, las de imitación a la pizarra o similares.

- En edificios de uso agropecuario se admiten, además de la teja cerámica, paneles tipo “sándwich” con acabado metálico lacado en relieve a imitación de la teja cerámica tradicional, y en los mismos colores y tonalidades admitidos para el uso no agropecuario.
 - Los paneles para la captación de energía solar, térmicos o fotovoltaicos deberán integrarse y mimetizarse en lo posible en los planos inclinados de las cubiertas sobre las que se instalen, y se evitarán las estructuras auxiliares sobre cubiertas planas como soporte de estos elementos.
3. El vuelo máximo de los aleros situados a una altura superior a 4 ml será de 1m respecto de la alineación oficial.
 4. El vuelo máximo de los aleros situados a una altura inferior a 4 ml será de 0,20 ml respecto de la alineación oficial.
 5. Las instalaciones fotovoltaicas de los pueblos ligadas a cubrir las necesidades energéticas de la parcela en que se ubican deberán ajustarse a las necesidades reales del uso al que sirven; es decir, se tratará de instalaciones de autoabastecimiento sin excedente de energía. Las placas fotovoltaicas se podrán disponer según se establece a continuación:
 - En los edificios en los que obligatoriamente las cubiertas deban construirse con teja cerámica, no podrán disponerse placas fotovoltaicas en cubierta; sí podrán colocarse en las cubiertas de los cuerpos constructivos no residenciales para los que la ordenanza no obliga a cubierta de teja (edificios de uso agropecuario, por ejemplo).
 - Los edificios que no puedan contar con instalaciones fotovoltaicas en cubierta, podrán colocar placas fotovoltaicas sobre el suelo, en el interior de su parcela privada.
 - Para el caso de instalación de placas fotovoltaicas en cubierta, se dejará libre el perímetro de la cubierta en 1 metro de anchura, con el fin de facilitar las labores de mantenimiento de la cubierta. Esta medición se realizará desde la proyección vertical de la fachada por su cara exterior, es decir, sin contabilizar la parte del alero.
 - Se cumplirá la normativa sectorial vigente, el Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica, y sus posteriores modificaciones, así como otras disposiciones reglamentarias que pudieran ser de aplicación.
 6. Los huecos de fachada serán preferentemente cuadrados o rectangulares en sentido vertical. La proporción de vacíos (superficie total de ventanas, puertas, miradores, etc.) en relación con el área total de cada fachada variará entre el 20% como mínimo y 60% como máximo dispuestos de forma que la proporción para cada fachada se adecue a la orientación en aras a conseguir un comportamiento térmico adecuado.
 7. Estos porcentajes máximos de huecos podrán ser superados en las fachadas orientadas al Sur.
 8. No se permite la utilización de materiales con colores estridentes y acabados brillantes.



Se permite el uso de materiales y elementos arquitectónicos de lenguaje contemporáneo, en la composición de las fachadas, siempre que se integren de forma armónica y se mantenga la fisonomía tradicional del conjunto.

En este sentido podrán admitirse mochetas o recercados metálicos con acero corten o similares, pequeñas superficies revestidas de madera entre huecos, canalones y bajantes de zinc o cobre y chimeneas exteriores de acero inoxidable entre otras soluciones no tradicionales cuya idoneidad deberá valorarse por los servicios técnicos municipales.



Artículo 8.8 Condiciones de uso y compatibilidad.

El uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar, ya sea aislada o pareada.

1. Usos complementarios del uso principal Vivienda

	U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R	
BAJO-CUBIERTA						2					2													
PRIMERA						2					2													
BAJA				8		2	3		4		2													
SÓTANO																								
	R		P		T				E								I			S	A			

R Residencial

- RU Residencial Unifamiliar
- RC Residencial Colectivo

P Productivo

- PI Industrial
- PT Talleres y almacenes
- PA Agropecuario

T Terciario

- TO Oficinas y Bancos
- TC Comercios y mercados
- TH Hoteles y residencias
- TB Establecimientos públicos

E Equipamientos

Comunitarios

- ED Deportivo
- EE Educativo
- ES Sanitario

EA Asistencial

- AC Cultural
- EK Espectáculos
- ER Religioso
- EI Administración Pública
- EP Defensa
- EZ Núcleos zoológicos

I Infraestructuras

- IE Infraestructuras de Energía

S Servicios Urbanos generales

- SU Servicios urbanos

A Estacionamientos

- AP Aparcamiento público
- AR Aparcamiento privado



Usos principales admisibles

U	C	I	T	A	O	C	H	B	D	E	S	A	C	K	R	I	P	Z	E	U	P	R	
	1		8		5		6	5					7										
R		P			T								E						I	S		A	

2. Condiciones del uso característico.

El uso característico es el residencial, desarrollado en vivienda unifamiliar, con las siguientes condiciones:

- Se autoriza la vivienda bifamiliar.
- Se permiten los edificios de vivienda colectiva si son resultado de la rehabilitación de un edificio existente, siempre que la superficie media de las viviendas no sea inferior a 100 m²u, y que la rehabilitación se realice conforme a los parámetros de la rehabilitación permitida según su nivel de catalogación y de rehabilitación/renovación en caso de que no se encuentren catalogados.

Estas actuaciones se permitirán únicamente en aquellos edificios señalados en la correspondiente documentación gráfica y en todo caso esta delimitación se referirá a la edificación o edificaciones principales o aquellas que formen un conjunto con estas, por su entidad, época de construcción y tipo de construcción.

En el resto de elementos edificatorios, junto con los que se pudiera superar la máxima edificabilidad permitida para la parcela, no se permitirá su uso como vivienda.

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico

- **Condición 1ª:** Se autoriza la vivienda colectiva por rehabilitación en el Tipo 5. Deberán resolverse las necesidades de aparcamiento dentro de la propia parcela.
- **Condición 2ª al uso de oficina y equipamiento educativo:** Se permite el uso de despachos y servicios profesionales, si están adscritos a la vivienda del titular, con una superficie máxima de 75 m²c, siempre que ésta no suponga más del 40% del total de la vivienda.
- **Condición 3ª al uso de comercio:** Se autoriza este uso en planta baja, con una superficie máxima de 100 m²c. Se permitirán superficies mayores para los casos que cuenten con licencia comercial anterior al plan vigente.
- **Condición 4ª a los establecimientos públicos:** En planta baja se admiten establecimientos públicos de los Grupo I o II, hasta 50 m².
- **Condición 5ª a los usos de oficinas y establecimientos públicos:** Se permiten



establecimientos públicos de los Grupos I y II y oficinas, en edificio independiente que no sobrepase los 300 m²c.

- **Condición 6ª al uso hotelero:** Se permite el uso hotelero en edificio independiente aislado, con una capacidad máxima de 15 habitaciones, debiendo contar con una superficie máxima destinada a todo tipo de servicios comunes que no alcance los 15 m²c por habitación, y que en ningún caso podrá superar la superficie dedicada a alojamiento. Se requerirá de previa acreditación de la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento. Deberá contar con aparcamiento privado, a razón de 1 plaza de vehículo por cada habitación.
- **Condición 7ª al uso de equipamiento asistencial:** En las entidades locales menores no integradas en la trama residencial de la ciudad, se requerirá de previa acreditación de la suficiencia de las redes de abastecimiento y saneamiento, así como una dotación vinculada de al menos una plaza de aparcamiento privado, para turismos, por cada dos camas que se ofrezcan, o fracción.
- **Condición 8ª: El uso de almacenes y talleres** de tipo general se toleran con extensión máxima de 300 m²c por cada unidad parcelaria mínima.