OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

4207

ORDEN de 19 de septiembre de 2025, del consejero de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se autoriza, de conformidad con el procedimiento previsto en el artículo 80.7 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en el artículo 17 del Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos, el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencia de viviendas y el cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

Vista la solicitud de autorización presentada por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, para compensar la previsión legal de ejecución de edificabilidad urbanística residencial de protección pública entre diferentes ámbitos del municipio, en cuanto que el estándar suprimido en ciertos ámbitos se suple con el introducido en otros ámbitos nítidamente señalados.

HECHOS

Se registra entrada el 16 de julio de 2025, de la solicitud del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, mediante la que se solicita la autorización prevista en el artículo 80.7 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, para transferir el estándar de viviendas de protección pública entre diferentes ámbitos del Plan General de Ordenación Urbana.

De conformidad con el procedimiento establecido, la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz se aprobó inicialmente el 7 de febrero de 2023 y fue publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava, el 8 de febrero de 2023. Se aprobó provisionalmente el 6 de febrero de 2025 y se publicó en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava, el 7 de febrero de 2025.

BASES JURÍDICAS

1.– Este Departamento es competente para resolver el expediente que se examina, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80.7 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, y en el artículo 17.4 del Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos.

2.– La solicitud presentada plantea la compensación del estándar de suelo destinado a viviendas de protección pública en el conjunto del municipio.

3.– Asimismo, el documento presentado plantea la compensación del estándar de alojamientos dotacionales del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, para cuyo cumplimiento se deberá calificar una superficie de suelo de 3.610 m^2 según el artículo 81 de la Ley 2/2006, en las reservas de suelo efectuadas en la parcela Zabalgana parcela 847 polígono 11.

4.– Los servicios técnicos adscritos a este órgano han analizado la solicitud realizada por el Ayuntamiento, de tal forma que en suelo urbano residencial las cuantías mínimas establecidas por la Ley 2/2006, de vivienda sometida a algún régimen de protección pública ascienden a 456.424,00 m^2t, siendo la cuantía mínima de vivienda de protección social de 189.776,00 m^2t y el resto hasta

alcanzar los 456.424,00 m²t, de vivienda tasada. El Plan General de Ordenación Urbana ordena un total de 193.630,00 m²t en el caso de viviendas de protección social y 656.775,00 m²t en viviendas tasadas.

A su vez, en el caso de suelo urbanizable, los estándares mínimos se establecen en 1.002.416 m²t de vivienda sometida a algún régimen de protección pública siendo la cuantía mínima de vivienda de protección social de 750.710 m²t y el resto hasta alcanzar los 1.002.416 m²t, de vivienda tasada. El Plan General de Ordenación Urbana ordena un total de 863.375 m²t en el caso de viviendas de protección social y 255.264 m²t en viviendas tasadas.

Vista la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos, así como el informe emitido por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco,

RESUELVO:

Primero.– Autorizar, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en el Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos, la transferencia de viviendas prevista en el artículo 80.7 de la referida Ley y en el artículo 17 del mencionado Decreto en el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz.

En el Anexo I de la presente Orden se recogen las reservas de vivienda de protección social y de vivienda de régimen tasado correspondiente a cada ámbito del municipio de Vitoria-Gasteiz.

Segundo.– Autorizar, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en el Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos, el cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales en las reservas de suelo preexistentes en el Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz en la parcela Zabalgana parcela 847 polígono 11.

En el Anexo II de la presente Orden se recogen las reservas de alojamientos dotacionales correspondiente a cada ámbito del municipio de Vitoria-Gasteiz.

Tercero.– Condicionar dicha autorización a la incorporación, en el texto del Plan General de Ordenación Urbana de Vitoria-Gasteiz, de la justificación del cumplimiento del expediente conforme al artículo 80.7 de la Ley 2/2006 y al artículo 17 del Decreto 45/2025.

Cuarto.– Dicha autorización se concede bajo las condiciones establecidas en los apartados anteriores, quedando invalidada en el caso de que la aprobación definitiva se concediera bajo otras condiciones que implicaran modificación de alguno de los ámbitos implicados (receptores o emisores) en el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública.

Quinto.– Comunicar la presente Orden al Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

La presente Orden es definitiva y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar su publicación o, en su caso, notificación.

Con carácter previo y potestativo podrá interponerse también recurso de reposición ante el consejero de Vivienda y Agenda Urbana en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación. En este caso no se podrá interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que se resuelva expresamente el de reposición o se haya producido su desestimación presunta.

En Vitoria-Gasteiz, a 19 de septiembre de 2025.

El consejero de Vivienda y Agenda Urbana,
DENIS ITXASO GONZÁLEZ.

ANEXO I

Urbano residencial	Superficie	Edificabilidad existente	Edificabilidades propuestas					Incremento de edificabilidad	Estandares a aplicar	
			V. libres	Viviendas de Protección Pública			Total		Vivienda de protección pública	
			V. libres	V.P.S.	V. tasada	Total	Total	Incremento de edificabilidad	V.P.S.	V. tasada
	m² s	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo
A-01 Casco Medieval	asumido		0	0	0	0	0	0	0	0
A-02 Soterramiento TAV	364.851,00		10.849	3.616	3.616	7.232	18.081	18.081	3.616	3.616
A-03 Errekaleor	39.834,00	13.881	23.983	7.378	7.378	14.756	38.739	24.858	4.972	4.972
A-04 Campo de los Palacios-Lakua	75.896,00	534	17.137	5.614	5.614	11.228	28.365	27.831	5.566	5.566
A-05 Olarizu+Lakua	20.748,00	10.080	23.322	5.000	3.676	8.676	31.998	21.918	4.384	4.384
A-08 Marianistas	3.404,00		3.450	1.150	1.150	2.300	5.750	5.750	1.150	1.150
A-09 Plaza del Hospital	1.881,00							0	0	0
A-13 Salburua-Zabalgana	asumido							0	0	0
A-14 Borinbizkarra	asumido							0	0	0
A-15 Elejalde	asumido							0	0	0
A-16 Arkaiate	asumido							0	0	0
A-17 Larrein	asumido							0	0	0
A-18 Abetxuko Residencial Suroeste	asumido							0	0	0
A-19 José Mardones	asumido							0	0	0
A-20 Arriaga	1.136,00	341	1.696	0	0	0	1.696	1.355	271	271
A-24 Aretxabaleta-Lakua	5.485,00	1.774	4.135	800	800	1.600	5.735	3.991	798	798
A-ALI1*	2.644,00		264	840	0	840	1.104	1.104	840	0
A-ANT1 Antezana 1	2.832,00		527	0	0	0	527	527	105	105
A-ARG1 Argandoña 1	5.393,00		2.314	0	0	0	2.314	2.314	463	463
A-ARM2 Armentia 2	Asumido		1.370	0	0	0	0	0	0	0
A-AST1 Asteguieta 1	2.654,00		674	0	0	0	0	674	135	135
A-CRS1 Crispijana 1	7.458,00		1.865	0	0	0	1.865	1.865	373	373
A-ELO1 Elorriaga 1	16.223,00	338	6.410	0	0	0	6.410	6.072	1.214	1.214
A-EST1 Estarrona 1	4.573,00		942	0	0	0	942	942	188	188
A-FOR1 Foronda 1	7.492,00		1.950	0	0	0	1.950	1.950	390	390
A-GMY1 Gamarra Mayor	4.279,00		974	0	0	0	974	974	195	195
A-GAR1 Gardelegi 1	3.737,00	463	1.867	0	0	0	1.867	1.404	281	281
A-GER1 Gereña 1	15.312,00		6.711	0	0	0	6.711	6.711	1.342	1.342
A-LER1 Lermanda 1	13.510,00		5.438	0	0	0	5.438	5.438	1.088	1.088
A-LER2 Lermanda 2	11.702,00		4.850	0	0	0	4.850	4.850	970	970
A-MDG1 Mendiguren 1	7.398,00		1.890	0	0	0	1.890	1.890	378	378
A-MEN2 Mendoza 2	8.764,00		4.282	0	0	0	4.282	4.282	856	856
A-ORE1 Oreitia 1	7.106,00		1.529	0	0		1.529	1.529	306	306
PERI N.º 11 Esmaltaciones San Ignacio *	105.108,00		0	19.888,00	79.552,00	99.440,00	99.440,00	99.440,00	19.888,00	0
PERI N.º12 Abechuco Residencial Suroeste **	4.821,00		2.519,00	0,00	4.189,00	4.189,00	6.708,00	6.708,00	0,00	0
PERI N.º14 Abechuco Residencial Oeste **	7.313,00		7.245,00	1.444,00	0,00	1.444,00	8.689,00	8.689,00	0,00	0

			Edificabilidades propuestas					Incremento de edificabilidad	Estandares a aplicar	
			V. libres	Viviendas de Protección Pública			Total		Vivienda de protección pública	
Urbano residencial	Superficie	Edificabilidad existente	V. libres	V.P.S.	V. tasada	Total	Total	Incremento de edificabilidad	V.P.S.	V. tasada
	m² s	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo
RPGOU S2,S3,S5,S6 Zabalgana Y S7,S8,S9,S10,S11 Salburua			1.336,70	147.900,00	550.800,00	698.700,00	700.036,70	700.036,70	140.007,34	140.007,34
Recalif. A industrial S5B										97.600
Suelo urbano total	634.312,00	27.412	139.528	193.630	656.775	850.405	987.889	961.181	189.776	266.648
Suelo urbanizable residencial	Superficie	Edificabilidad existente	V. libres	V.P.S.	V. tasada	Total	Total	Incremento de edificabilidad	V.P.S.	V. tasada
	m²s	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	techo	m² techo	m² techo	m² techo
A-ARI1 Aríñez 1	13.633,00		5.638	0	0	0	5.638	5.638	3.101	1.128
A-MEN1 Mendoza 1	4.836,00	98	2.195	0	0	0	2.195	2.097	1.153	419
MPGOU S1,S2,S3,S4,S5, S6 Zabalgana Y S7,S8,S9,S10,S11,S12,S13,S14,S15 Salburua***			-	161.227,50	-	161.227,50	161.227,50	-	-	-
RPGOU S1,S4,Zabalgana y S12,S13,S14 Salburua			293.384,00	702.147,00	255.264,00	957.411,00	1.250.795,00	1.250.795	687.937	250.159
S-3 Olaran	asumido		0	0	0	0	0	0	0	0
S-16 Armentia	consolidado		44.338	0	0	0	44.338	44.338	28.820	0
S-26 Arcaya	consolidado		5.784,50	0	0	0	5.785	5.785	3.760	0
S32 Crispijana	consolidado		3.869	0	0	0	3.869	3.869	2.515	0
S39A Lasarte	consolidado		10.081	0	0	0	10.081	10.081	6.553	0
S39B Lasarte	consolidado		4.872	0	0	0	4.872	4.872	3.166	0
S39C Lasarte	consolidado		7.428,00				7.428	7.428	4.828	0
S40 Mendiola	consolidado		7.057				7.057	7.057	4.587	0
S43 Miñano Menor	consolidado		1.200				1.200	1.200	780	0
S53 Zuazo de Vitoria	consolidado		5.400	0	0	0	5.400	5.400	3.510	0
Suelo urbanizable total		98	391.246	863.375	255.264	1.118.639	1.509.885	1.348.559	750.710	251.706
Total	634.312	27.510	530.774	1.057.005	912.039	1.969.044	2.497.773	2.309.740	940.486	518.354
Cumplimiento de los estándares				116.518		510.204				1.458.840

* * Suelo urbano 20% VPP según Ley 17/94.
** Según Decreto 142/1997 exento de reserva si el incremento del n.º de viviendas no es igual o superior a 100.
*** Justificación en informe de liquidación apartado 3.3.2 Desarrollos en suelo urbanizable.

ANEXO II

Suelo urbano residencial	Incremento de edificabilidad	Alojamientos dotacionales	
		Estándares mínimos	Reserva de suelo
	m²techo	m² suelo	m² suelo
A-01 Casco Medieval	0,00	0,00	
A-02 Soterramiento TAV	18.081,00	271,22	
A-03 Errekaleor	0,00	0,00	
A-04 Campo de los Palacios-Lakua	27.831,00	417,47	
A-05 Olarizu+Lakua	21.918,00	328,77	
A-08 Marianistas	5.750,00	86,25	
A-09 Plaza del Hospital**	0,00	0,00	
A-13 Salburua-Zabalgana	0,00	0,00	
A-14 Borinbizkarra	0,00	0,00	
A-15 Elejalde	0,00	0,00	
A-16 Arkaiate	0,00	0,00	
A-17 Larrein	0,00	0,00	
A-18 Abetxuko residencial suroeste	0,00	0,00	
A-19 José Mardones	0,00	0,00	
A-20 Arriaga	1.354,89	20,32	
A-24 Aretxabaleta-Lakua	3.991,00	59,87	
A-ALI1	1.104,00	16,56	
A-ANT1 Antezana 1	526,50	7,90	
A-ARG1 Argandoña 1	2.314,00	34,71	
A-ARM2 Armentia 2	0,00	0,00	
A-AST1 Asteguieta 1	674,00	10,11	
A-CRS1 Crispijana 1	1.864,50	27,97	
A-ELO1 Elorriaga 1	6.071,54	91,07	
A-EST1 Estarrona 1	941,50	14,12	
A-FOR1 Foronda 1	1.950,00	29,25	
A-GMY1 Gamarra Mayor	973,50	14,60	
A-GAR1 Gardelegi 1	1.403,70	21,06	
A-GER1 Gereña 1	6.711,00	100,67	
A-LER1 Lermanda 1	5.438,00	81,57	
A-LER2 Lermanda 2	4.850,00	72,75	
A-MDG1 Mendiguren 1	1.890,00	28,35	
A-MEN2 Mendoza 2	4.282,00	64,23	
A-ORE1 Oreitia 1	1.529,00	22,94	
AD-07 Antonia María de Oviedo	1.185,00	17,78	
AD-09 Judimendi 28	107,00	1,61	
AD-50 Plaza Estación-José Erbina	1.656,00	24,84	
AD-51 Florida 53*	-	-	

		Alojamientos dotacionales	
Suelo urbano residencial	Incremento de edificabilidad	Estándares mínimos	Reserva de suelo
	m²techo	m² suelo	m² suelo
AD-ALI	592,00	8,88	
AD-ARM2		-	
AD-ESB1		12,51	
Zabalgana parcela 847 polígono 11			3610
Suelo urbano total	128.147,53	1887,35	
Suelo urbanizable residencial	Incremento de edificabilidad	Estándares mínimos	Reserva de suelo
	m² techo	m² suelo	m² suelo
A-ARI1 Aríñez 1	5.638,00	84,57	
A-MEN1 Mendoza 1	2.069,69	31,45	
S-3 Olaran	0,00	0,00	
Suelo urbanizable total	7.707,69	116,02	
Total	135.855,22	2.003,37	3610
Cumplimiento de los estándares		1.607	

* Se determinará los m²s de alojamiento dotacional en el momento que se desarrolle la actuación de dotación.

** Ámbito de regeneración urbana que no incrementa su edificabilidad urbanística