

OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

4298

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 de 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 Getxo.

Vista la solicitud de autorización presentada por el Ayuntamiento de Getxo, 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 entrega la documentación a través del Sistema de Interconexión de Registros (SIR) con fecha de registro 31 de julio de 2025 por parte del Ayuntamiento de Getxo.

La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo se aprobó inicialmente el 30 de septiembre de 2022 y fue publicado en el Boletín Oficial de Bizkaia el 18 de octubre de 2022.

En la sesión plenaria de fecha de 16 de julio de 2024 el Ayuntamiento de Getxo acuerda aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

Posteriormente, en sesión celebrada el 28 de noviembre de 2024 fue informado por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

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 Getxo, para cuyo cumplimiento se deberá calificar una superficie de suelo de 10.302,29 m² según el artículo 81 de la Ley 2/2006, en las reservas de suelo efectuadas en AI-R06 Zubilleta, SR-03 Peña Santa Marina y SR-05 Dilizgokia.

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 40.714,00 m²t, siendo la cuantía mínima de vivienda de protección social de 20.357,00 m²t y el resto hasta alcanzar los 40.714,00 m²t, de vivienda tasada. El Plan General de Ordenación Urbana ordena un total de 26.111,00 m²t en el caso de viviendas de protección social y 5.752,00 m²t en viviendas tasadas.

lunes 13 de octubre de 2025

A su vez, en el caso de suelo urbanizable, los estándares mínimos se establecen en 221.206,35 m²t de vivienda sometida a algún régimen de protección pública siendo la cuantía mínima de vivienda de protección social de 161.445,35 m²t y el resto hasta alcanzar los 221.206,35 m²t, de vivienda tasada. El Plan General de Ordenación Urbana ordena un total de 170.039,00 m²t en el caso de viviendas de protección social y 64.594,00 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 80.6 de la referida Ley y en el artículo 17 del mencionado Decreto en el Plan General de Ordenación Urbana de Getxo.

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 Getxo.

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 Getxo, en concreto, en los ámbitos AI-R06 Zubilleta, SR-03 Peña Santa Marina y SR-05 Dilizgokia.

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

Tercero.– Condicionar dicha autorización a la incorporación, en el texto del Plan General de Ordenación Urbana de Getxo, 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 Getxo.

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.

lunes 13 de octubre de 2025

ANEXO I

Suelo urbano residencial	V. libres	V.P.S.	V. tasada	Total protegida	Total	Edificabilidad existente	Incremento edificabilidad	V.P.S.	V. tasada	Total VPP	Diferencia VPS	Diferencia VPP
	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo
AI-R01 Martikoena	5.000,00	1.800,00	1.420,00	3.220,00	8.220,00	454,00	7.766,00	1.553,20	1.553,20	3.106,40	246,80	113,60
AI-R02 San Nicolás	3.014,00	1.580,00	0,00	1.580,00	4.594,00	857,00	3.737,00	747,40	747,40	1.494,80	832,60	85,20
AI-R04 Katea-Puerto Orduña	3.327,00	2.300,00	0,00	2.300,00	5.627,00	1.555,00	4.072,00	814,40	814,40	1.628,80	1.485,60	671,20
AI-R05 Algorta	1.500,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	1.500,00	300,00	300,00	600,00	-300,00	-600,00
AI-R06 Zubilleta	21.550,00	14.850,00	0,00	14.850,00	36.400,00	5.310,00	31.090,00	6.218,00	6.218,00	12.436,00	8.632,00	2.414,00
AI-R07 La Galea	1.120,00	0,00	0,00	0,00	1.120,00	176,00	944,00	188,80	188,80	377,60	-188,80	-377,60
AI-R08 Txiskiena	2.630,00	0,00	0,00	0,00	2.630,00	385,00	2.245,00	449,00	449,00	898,00	-449,00	-898,00
AI-R09 Areneazpi	2.450,00	0,00	0,00	0,00	2.450,00	833,00	1.617,00	323,40	323,40	646,80	-323,40	-646,80
AI-R10 Nervión-Iturgiti	1.535,00	0,00	0,00	0,00	1.535,00	132,00	1.403,00	280,60	280,60	561,20	-280,60	-561,20
AI-R11 Ormaza	11.702,00	5.581,00	4.332,00	9.913,00	21.615,00	480,00	21.135,00	4.227,00	4.227,00	8.454,00	1.354,00	1.459,00
AI-R12 Azkorrane	2.850,00	0,00	0,00	0,00	2.850,00	888,00	1.962,00	392,40	392,40	784,80	-392,40	-784,80
PE-R01 Uri*	18.480,00	0,00	0,00	0,00	18.480,00	7.931,00	10.549,00	2.109,80	2.109,80	4.219,60	-2.109,80	-4.219,60
PE-R02 Perune*	8.900,00	0,00	0,00	0,00	8.900,00	5.434,00	3.466,00	693,20	693,20	1.386,40	-693,20	-1.386,40
PE-R03 Diliz goikoa*	7.480,00	0,00	0,00	0,00	7.480,00	5.004,00	2.476,00	495,20	495,20	990,40	-495,20	-990,40
PE-R04 Diliz behetkoa*	6.570,00	0,00	0,00	0,00	6.570,00	3.753,00	2.817,00	563,40	563,40	1.126,80	-563,40	-1.126,80
PE-R05 Saratxaga*	7.150,00	0,00	0,00	0,00	7.150,00	4.158,00	2.992,00	598,40	598,40	1.196,80	-598,40	-1.196,80
PE-R06 Moreaga*	4.600,00	0,00	0,00	0,00	4.600,00	2.586,00	2.014,00	402,80	402,80	805,60	-402,80	-805,60
Suelo urbano	109.858,00	26.111,00	5.752,00	31.863,00	141.721,00	39.936,00	101.785,00	20.357,00	20.357,00	40.714,00	5.754,00	-8.851,00
Suelo urbanizable residencial	V. libres	V.P.S.	V. tasada	Total protegida	Total	Edificabilidad existente	Incremento edificabilidad	V.P.S.	V. tasada	Total VPP	Diferencia VPS	Diferencia VPP
SR-01 Tosu	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo
SR-02 Muru	19.443,00	42.778,00	15.556,00	58.334,00	77.777,00	3.892,00	73.885,00	40.636,75	15.555,40	56.192,15	2.141,25	2.141,85
SR-03 Peña Santa Marina	5.923,00	26.390,00	10.824,00	37.214,00	43.137,00	740,00	42.397,00	23.318,35	8.479,40	31.797,75	3.071,65	5.416,25
SR-04 Dendariena	21.599,00	47.518,00	17.279,00	64.797,00	86.396,00	624,00	85.772,00	47.174,60	17.154,40	64.329,00	343,40	468,00
SR-05 Dilizgoikoa	10.654,00	31.740,00	12.216,00	43.956,00	54.610,00	1.376,00	53.234,00	29.278,70	10.922,00	40.200,70	2.461,30	3.755,30
Suelo urbanizable	7.917,00	21.613,00	8.719,00	30.332,00	38.249,00	0,00	38.249,00	21.036,95	7.649,80	28.686,75	576,05	1.645,25
Total	65.536,00	170.039,00	64.594,00	234.633,00	300.169,00	6.632,00	293.537,00	161.445,35	59.761,00	221.206,35	8.593,65	13.426,65
Cumplimiento de los estándares	175.394,00	196.150,00	70.346,00	266.496,00	441.890,00	46.568,00	395.322,00	181.802,35	80.118,00	261.920,35	14.347,65	4.575,65

lunes 13 de octubre de 2025

ANEXO II

Suelo urbano residencial	Incremento edificabilidad	Estándar mínimo	Reserva de suelo
	m2 techo	m2 suelo	m2 suelo
AI-R01 Martikoena	7.766,00	116,49	0,00
AI-R02 San Nicolás	3.737,00	56,06	0,00
AI-R04 Katea-Puerto Orduña	4.072,00	61,08	0,00
AI-R05 Algorta	1.500,00	22,50	0,00
AI-R06 Zubilleta	31.090,00	466,35	1.534,52
AI-R07 La Galea	944,00	14,16	0,00
AI-R08 Txiskiena	2.245,00	33,68	0,00
AI-R09 Areneazpi	1.617,00	24,26	0,00
AI-R10 Nervión-Iturgitxi	1.403,00	21,05	0,00
AI-R11 Ormaza	21.135,00	317,03	0,00
AI-R12 Azkorrane	1.962,00	29,43	0,00
AD-R01 Maidagan 22	917,00	13,76	0,00
AD-R02 Aretxondo 04	999,00	14,99	0,00
AD-R03 Basagoiti 43	1.658,00	24,87	0,00
AD-R06 Julián Garaizar 10	620,00	9,30	0,00
AD-R07 Julián Garaizar 08	856,00	12,84	0,00
AD-R08 Julián Garaizar 06	1.056,00	15,84	0,00
AD-R09 Marqués del Real 03	923,00	13,85	0,00
AD-R10 Manuel Smith 03	1.133,00	17,00	0,00
AD-R11 Amalloa 08	213,00	3,20	0,00
AD-R12 Amalloa 06	206,00	3,09	0,00
AD-R13 Santa Eugenia 18	600,00	9,00	0,00
AD-R14 Mayor 29B	500,00	7,50	0,00
AD-R15 Máximo Aguirre 18	532,00	7,98	0,00
AD-R16 Jolastokieta 11	326,00	4,89	0,00
AD-R17 Errebitarte 09	440,00	6,60	0,00
AD-R18 Santa Ana 25	650,00	9,75	0,00
AD-R21 Eretza 4A	2.100,00	31,50	0,00
AD-R22 Martikoena 11-13	530,00	7,95	0,00
AD-R24 San Nicolás 8	1.335,00	20,03	0,00
AD-R27 Estrada de Goñi 05	398,00	5,97	0,00
AD-R28 Estrada de Ormaza 24	200,00	3,00	0,00
AD-R30 Oca 2A	800,00	12,00	0,00
AD-R31 Cervantes 4 y Zugatzarte 56-6	6.350,00	95,25	0,00
AD-R32 Máximo Aguirre 29	366,00	5,49	0,00
AD-R33 Amistad 7	433,00	6,50	0,00
AD-R34 Leioa 15	702,00	10,53	0,00
AD-R35 Simón Otxandategi 140	279,00	4,19	0,00
AD-R36 Salsidu 113	559,00	8,39	0,00
AD-R37 Salsidu 70	340,00	5,10	0,00
AD-R38 Aretxondo 14	81,00	1,22	0,00
AD-R39 San Ignacio 8	1.715,00	25,73	0,00
AD-R41 Telefónica Ibaigane 10	7.400,00	111,00	0,00

lunes 13 de octubre de 2025

Suelo urbano residencial	Incremento edificabilidad	Estándar mínimo	Reserva de suelo
	m2 techo	m2 suelo	m2 suelo
AD-R42 Telefónica Gaztelumendi 19	2.800,00	42,00	0,00
AD-R43 Muxikeaurrekoa 14	88,00	1,32	0,00
AD-R44 Ibaibide 11	516,00	7,74	0,00
AD-R45 Negurl 6 (Antiguo taller)	480,00	7,20	0,00
AD-R46 Torrebarria 1 Y 3	912,00	13,68	0,00
AD-R47 Maidagan 58	1.048,00	15,72	0,00
AD-R48 Maidagan 60a	425,00	6,38	0,00
AD-R49 Zubitoxa 1	910,00	13,65	0,00
AD-R50 Gustavo Adolfo Becquer	580,00	8,70	0,00
ZSR-AD-02 Madaigan 30 (PGOU 2001)	558,02	8,37	0,00
PE-R01 Url*	10.549,00	158,24	0,00
PE-R02 Perune*	3.466,00	51,99	0,00
PE-R03 Diliz goikoa*	2.476,00	37,14	0,00
PE-R04 Diliz behekoa*	2.817,00	42,26	0,00
PE-R05 Saratxaga*	2.992,00	44,88	0,00
PE-R06 Moreaga*	2.014,00	30,21	0,00
Suelo urbano	145.319,02	2.179,79	1.534,52
Suelo urbanizable	Incremento edificabilidad	Estándar mínimo	Reserva de suelo
	m2 techo	m2 suelo	m2 suelo
SR-01 Tosu	73.885,00	1.108,28	0,00
SR-02 Muru	42.397,00	635,96	0,00
SR-03 Peña Santa Marina	85.772,00	1.286,58	5.590,58
SR-04 Dendariena	53.234,00	798,51	0,00
SR-05 Dilizgoikoa	38.249,00	573,74	3.177,19
Total parcial	293.537,00	4.403,06	8.767,77
Total	438.856,02	6.582,84	10.302,29
Cumplimiento de los estándares			3.719,45

* Áreas remitidas a Plan Especial por el PGOU