

OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

4311

ORDEN de 31 de agosto de 2026, 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, el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencia de viviendas en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia.

Vista la solicitud de autorización presentada por el Ayuntamiento de Hondarribia, 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 11 de mayo de 2026, de la solicitud del Ayuntamiento de Hondarribia, 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 Hondarribia se aprobó inicialmente el 11 de mayo de 2023 y fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 23 de mayo de 2023. Se aprobó provisionalmente el 19 de junio de 2025 y se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 30 de junio de 2025.

Posteriormente, en sesión celebrada el 11 de marzo de 2026 fue informado por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, solicitando una serie de subsanaciones, con carácter previo a su aprobación definitiva.

Dichas subsanaciones han sido analizadas por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento a fecha 14 de julio de 2026, y no tienen consecuencias en el cumplimiento del estándar de viviendas de protección pública.

Se registra entrada el 17 de agosto de 2026, de la solicitud del Ayuntamiento de Hondarribia, una vez subsanados los datos y las aclaraciones solicitadas, mediante la que se reitera la solicitud de autorización para aprobar el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencias de viviendas entre diferentes ámbitos del Plan General de Ordenación Urbana.

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, en el artículo 11.1 y en el artículo 18.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, régimen conforme al cual se configura la transferencia prevista en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia, de conformidad con la disposición transitoria 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.

Por criterios de racionalidad en la ocupación del territorio y funcionalidad urbana se plantea el requisito obligatorio de que el inicio del proceso de edificación de Tudelenea – Botika esté condicionado a la ejecución previa de la totalidad de las actuaciones de VPP en Presa y Muliarte, – quien asume la transferencia de los déficits del Suelo Urbanizable – garantizando así la ejecución previa de las viviendas de protección pública.

3.– Los servicios técnicos adscritos a este órgano han analizado la solicitud realizada por el Ayuntamiento de Hondarribia, 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 2.322,90 m²t, siendo la cuantía mínima de vivienda de protección social de 1.161,45 m²t y el resto hasta alcanzar los 2.322,90 m²t, de vivienda tasada. El Plan General de Ordenación Urbana ordena un total de 8.353 m²t en el caso de viviendas de protección social y 2.906 m²t en viviendas tasadas.

A su vez, en el caso de suelo urbanizable sectorizado, los estándares mínimos se establecen en 76.535,45 m²t de vivienda sometida a algún régimen de protección pública siendo la cuantía mínima de vivienda de protección social de 56.125,99 m²t y el resto hasta alcanzar los 76.535,45 m²t, de vivienda tasada. El Plan General de Ordenación Urbana ordena un total de 54.501 m²t en el caso de viviendas de protección social y 19.016 m²t en viviendas tasadas.

Vista la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de 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 las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia, la transferencia de viviendas prevista en el artículo 80.7 de la referida Ley.

En el anexo 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 Hondarribia.

Segundo.– Condicionar dicha autorización a la incorporación, en el texto del Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia, de la justificación del cumplimiento del expediente conforme al artículo 80.7 de la Ley 2/2006 y al artículo 15 del Decreto 123/2012, régimen conforme al cual se configuró la transferencia prevista en el PGOU.

Tercero.– 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.

Cuarto.– Comunicar la presente Orden al Ayuntamiento de Hondarribia.

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 Planificación Territorial, Vivienda y Transportes 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 31 de agosto de 2026.

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

jueves 15 de octubre de 2026

ANEXO

Anexo de la presente Orden, de 31 de agosto de 2026, del consejero Vivienda y Agenda Urbana, por la que se autoriza el cumplimiento global de los estándares mínimos de viviendas de protección pública mediante transferencia de viviendas en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbana de Hondarribia.

	Edificabilidad existente	Edificabilidades propuestas						Estándares a aplicar	
		V. libres	Viviendas de protección pública			Total	Incremento de edificabilidad	Viviendas de protección pública	
		m² techo	V.P.S.	V. tasada	VPP total	m² techo	m² techo	V.P.S.	V. tasada
Suelo urbano residencial no consolidado	m² techo		m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo
AI 7.1.1/AI 8.7.1 – Cubo de la Magdalena / Labreder)	0,00	3.615,23	2.192,01	0,00	2.192,01	5.807,24	5.807,24	1.161,45	1.161,45
AD 8.2 Presa (actuación de dotación / zuzkidura-jarduketa)	0,00	0,00	3.254,00	0,00	3.254,00	3.254,00	3.254,00	0,00	0,00
AD 8.4.2. Muliarte II (actuación de dotación / zuzkidura-jarduketa) **	0,00	0,00	2.906,00	2.906,00	5.812,00	5.812,00	5.812,00	0,00	0,00
Suelo urbano total	0,00	3.615,23	8.352,01	2.906,00	11.258,01	14.873,24	14.873,24	1.161,45	1.161,45

	Edificabilidad existente	V. libres	Viviendas de protección pública			Total	Incremento de edificabilidad	Viviendas de protección pública	
		m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo
		m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo	m² techo
Suelo urbanizable residencial	1.203,00	5.448,00	11.986,00	4.359,00	16.345,00	21.793,00	21.793,00	11.986,15	4.358,60
3.2- Karmeldarrak	0,00	932,00	2.049,00	745,00	2.794,00	3.726,00	3.726,00	2.049,30	745,20
4.2- Sorondonea	317,00	9.497,00	20.893,00	7.598,00	28.491,00	37.988,00	37.988,00	20.893,40	7.597,60
8.5- Tudeleneea-Botika ***	0,00	5.000,00	2.500,00	0,00	2.500,00	7.500,00	7.500,00	4.125,00	1.500,00
8.6- Montañenea	0,00	7.653,58	17.072,16	6.314,52	23.386,68	31.040,26	31.040,26	17.072,14	6.208,05
8.8- Etxanikenea	1.520,00	28.530,58	54.500,16	19.016,52	73.516,68	102.047,26	102.047,26	56.125,99	20.409,45
Suelo urbanizable total	1.520,00	32.145,81	62.852,17	21.922,52	84.774,69	116.920,50	116.920,50	57.287,44	21.570,90
Total									
Cumplimiento de los estándares			5.564,73		5.916,35			78.858,34	

* Justificación en el apartado 7.2 Vivienda y el cuadro 8. informe/ liquidación detallado adjunto a la solicitud de autorización de las transferencias

** AD 8.4.2 Muliarte II asume los déficits de VPP de Suelo urbanizable residencial

*** 8.5- Tudeleneea-Botika: requisito obligatorio: el inicio del proceso de edificación está condicionado a la ejecución previa de la totalidad de las actuaciones de VPP de AD 8.2 Presa y AD 8.4.2 Muliarte II.