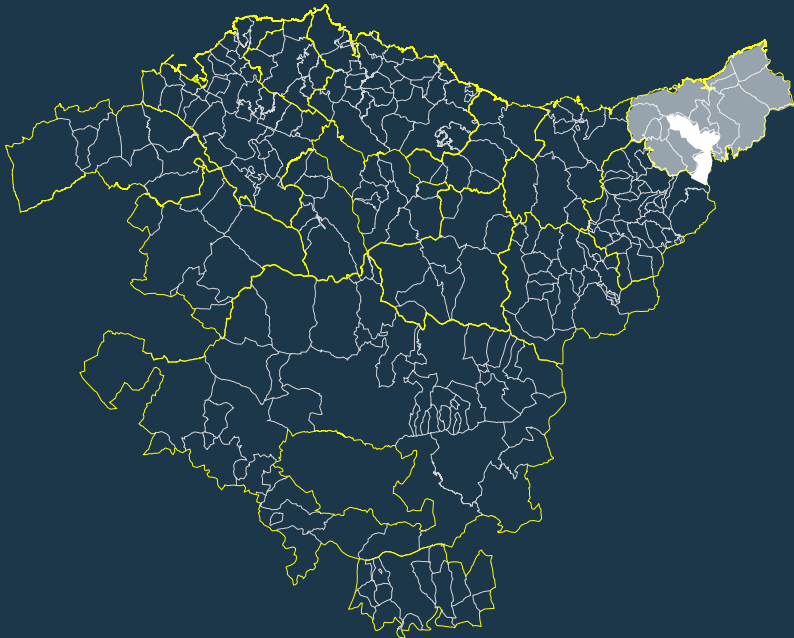




ESPEDIENTEA

EXPEDIENTE

3HI-057/25-P03-A, 3HI-001/26-N34

GAIA

Hernaniko Arau Subsidiarioen 3. aldaketa puntuala

ASUNTO

3ª Modificación puntual de las NNSS de Hernani

UDALERRIA

MUNICIPIO

HERNANI (Gipuzkoa)

EREMU FUNTZIONALA

Donostialdea-Bajo Bidasoa

ÁREA FUNCIONAL

Donostialdea-Bajo Bidasoa

Situación



Ámbitos en NNSS 2011

HM-LA: Hirigunea Mendebaldea – Lantsube

- (HM) LA.02, afectada en 4.368 m²

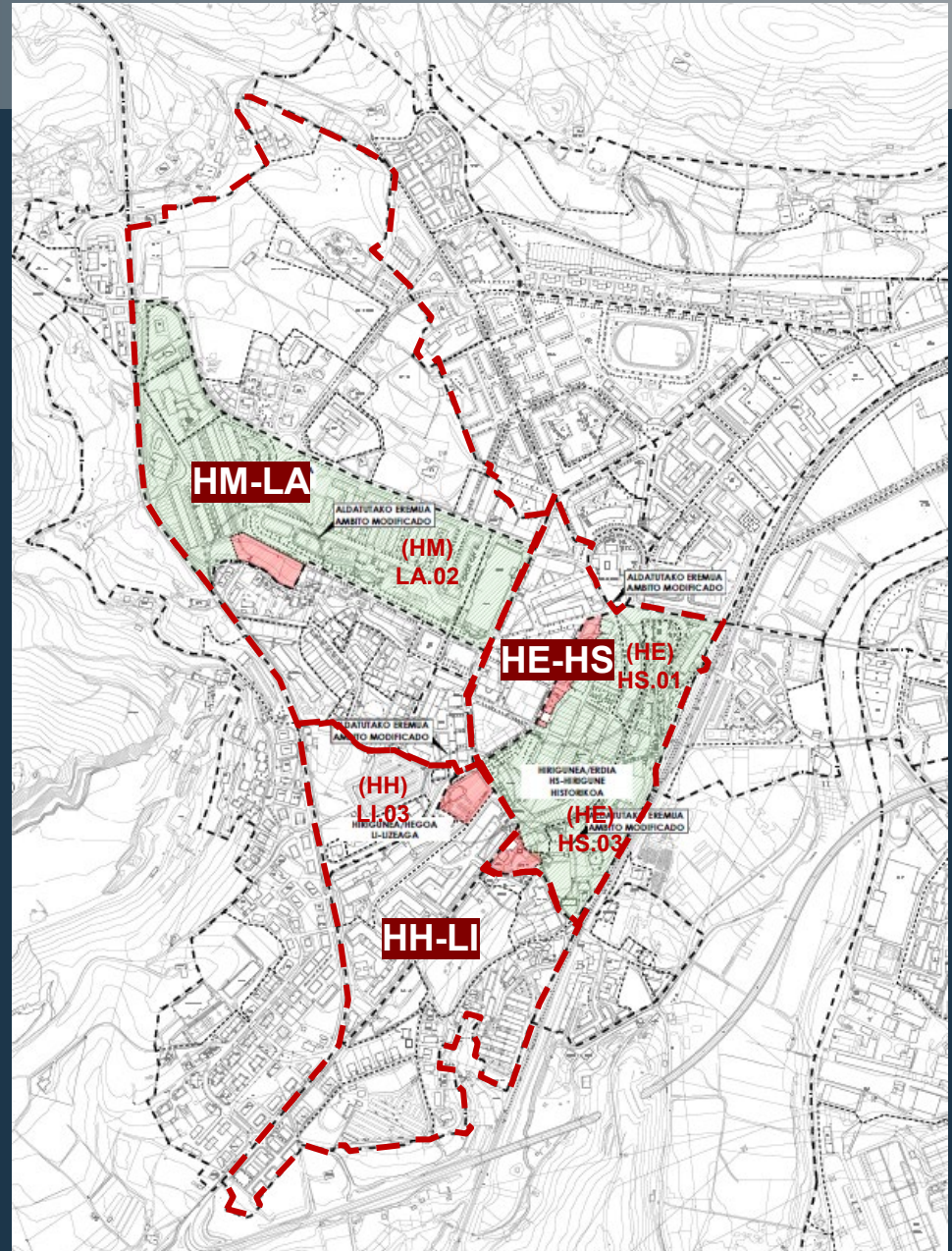
HH-LI: Hirigunea Hegoa - Lizeaga

- (HH) LI.03 de 4.393m²

HE-HS: Hirigunea Erdia - Hirigune Historikoa

- (HE) HS.01, afectada en 9.160m²

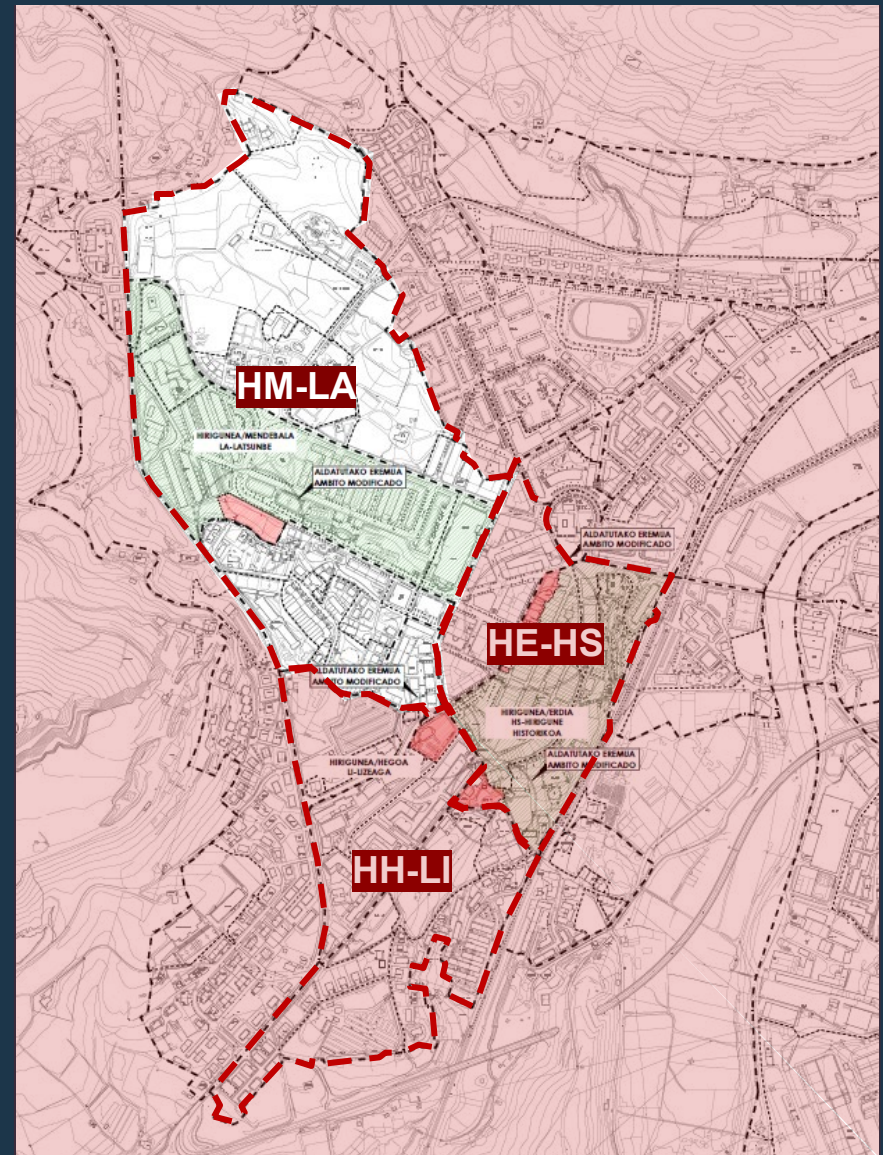
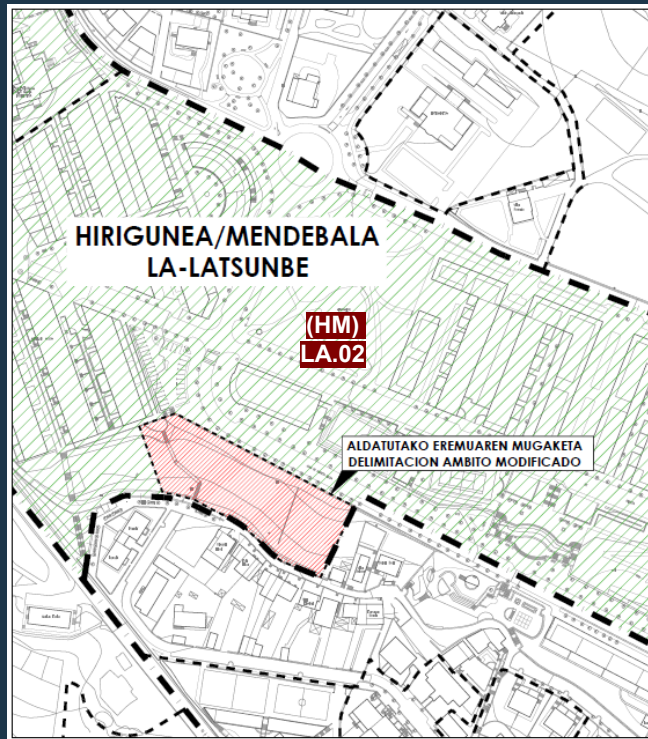
- (HE) HS.03, afectada en aproximadamente a 6.575m²



Ámbitos en NNSS 2011

HM: Hirigunea Mendebaldea:

- (HM) LA.02: Suelo Urbano Consolidado, con Calificación de Sistema General "E.00 Equipamiento Comunitario" Uso Cultural (3.784m²).

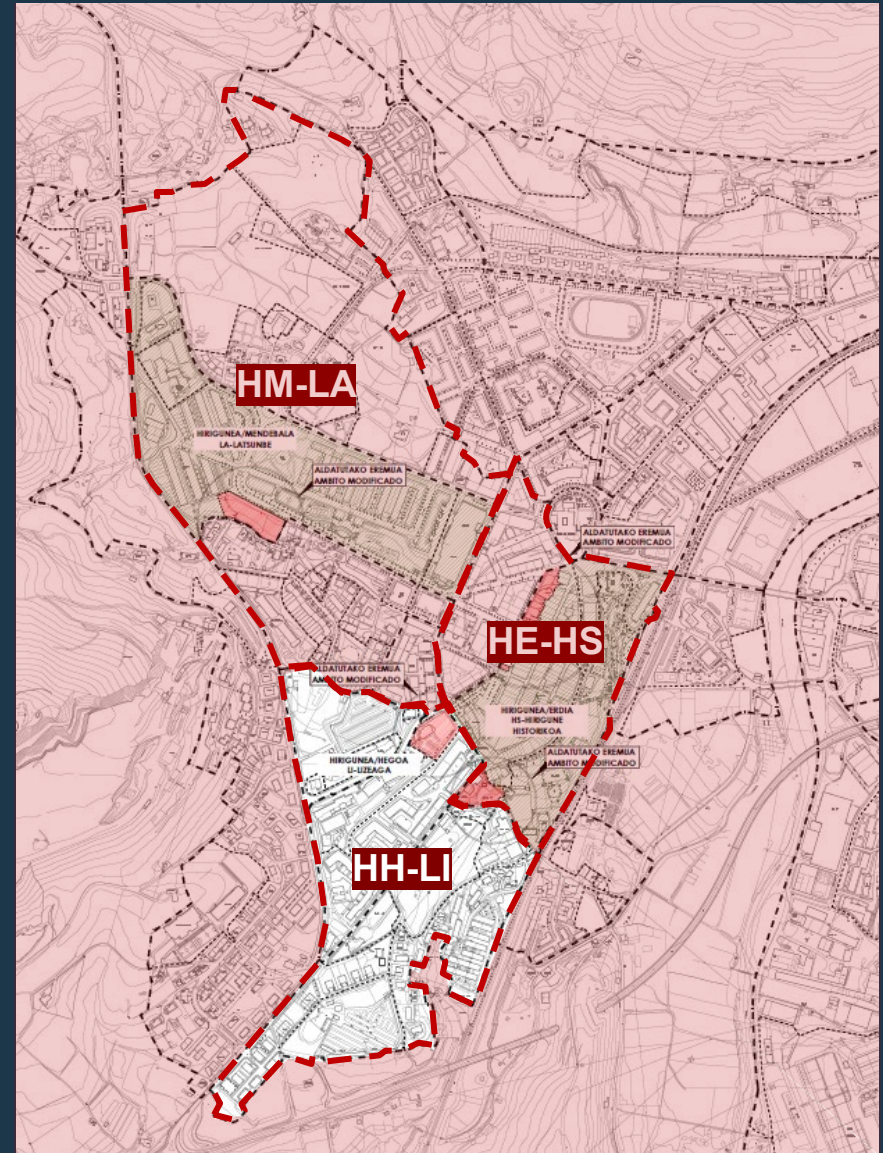
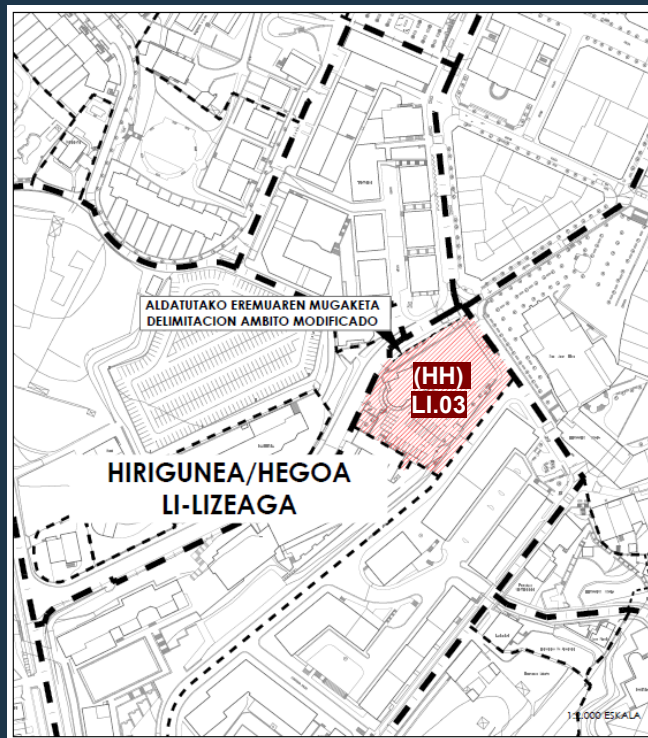


Hernaniko Arau Subsidiarioen 3. aldaketa puntuala

3ª Modificación puntual de las NNSS de Hernani

HH: Hirigunea Hegoa:

- **(HH) LI.03:** Suelo Urbano No Consolidado, con Calificación de Zona “A.10 Residencial Intensivo” (4.105m²) y Sistema General “C.10 Red Comunicación Viaria” (288m²).

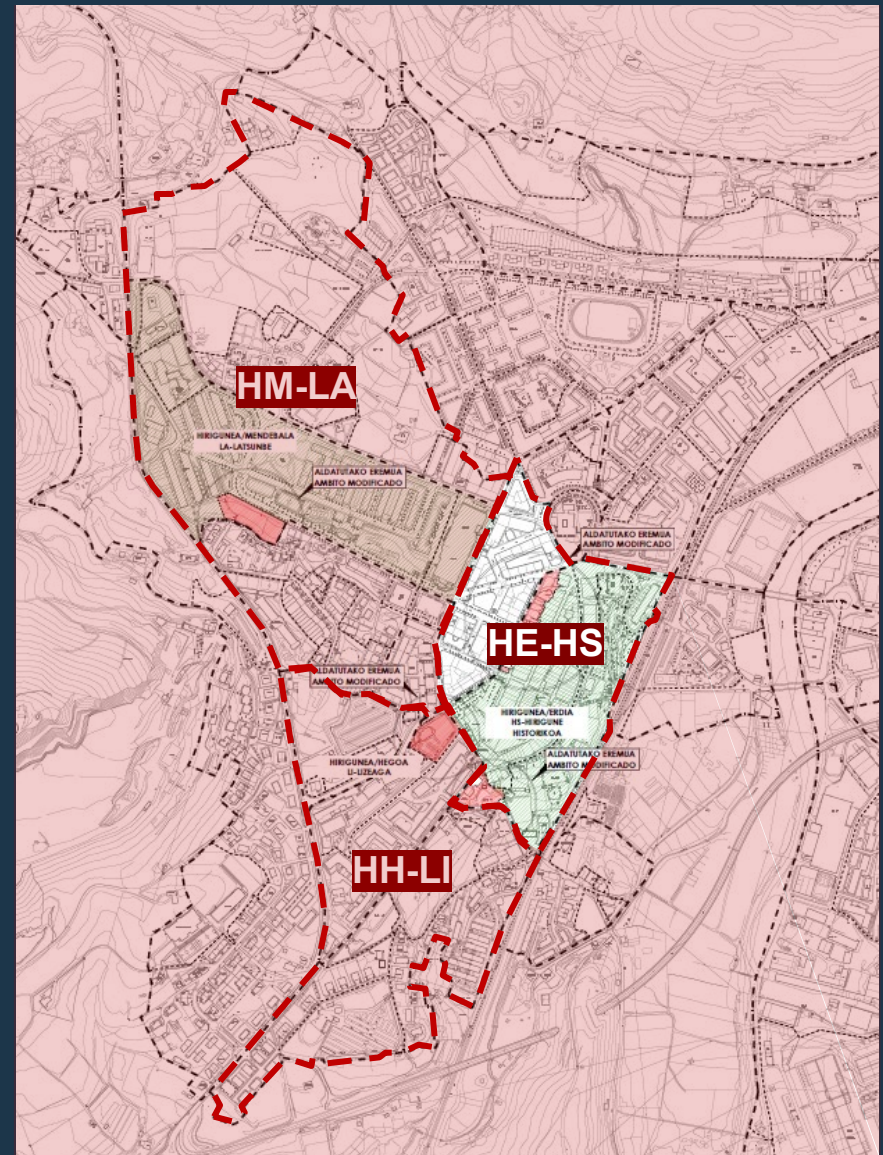
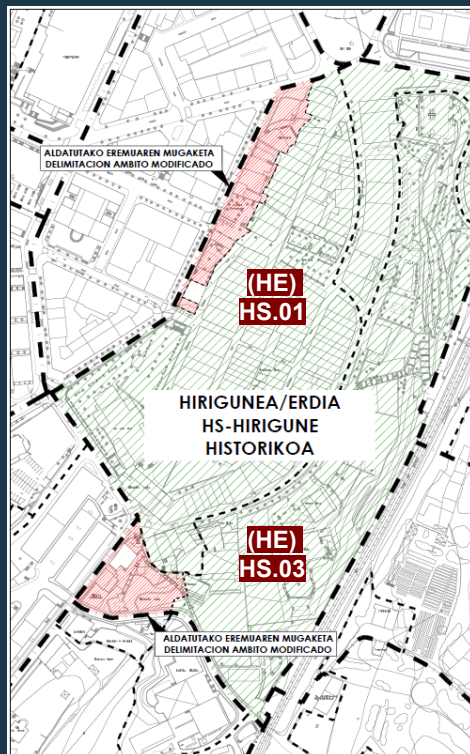


Hernaniko Arau Subsidiarioen 3. aldaketa puntuala

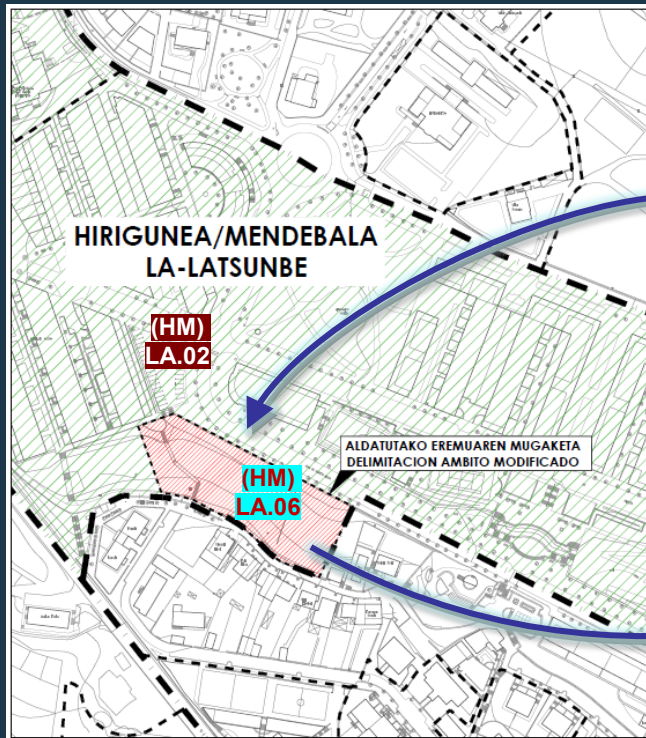
3ª Modificación puntual de las NNSS de Hernani

HE: Hirigunea Erdia:

- **(HE) HS.01:** Suelo Urbano No Consolidado, con Calificación de Sistema General “D.10 Espacios Libres Urbanos” (9.160m²).
- **(HE) HS.03:** Suelo Urbano No Consolidado, con Calificación de “D.10 Espacio Libres Urbanos”, solo afecta a 6.575m² del total de Espacios Libres del ámbito

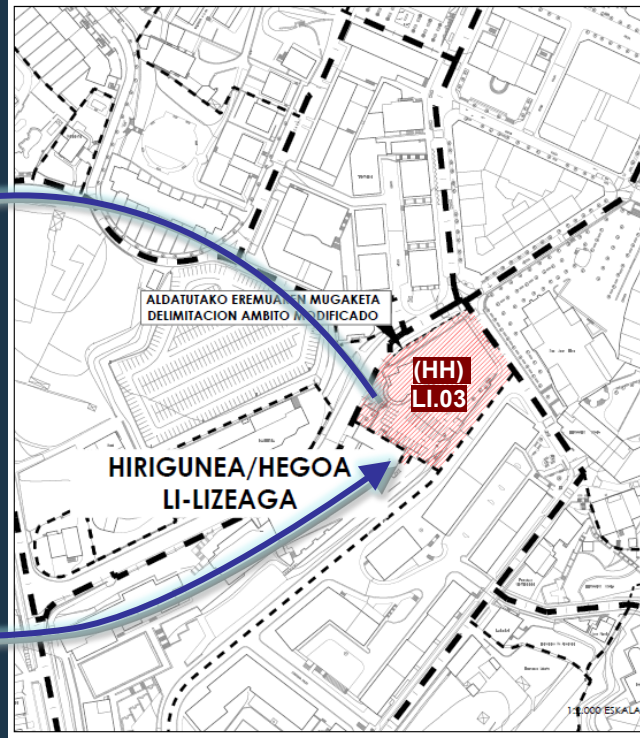


Modificación propuesta



(HM) LA.02:

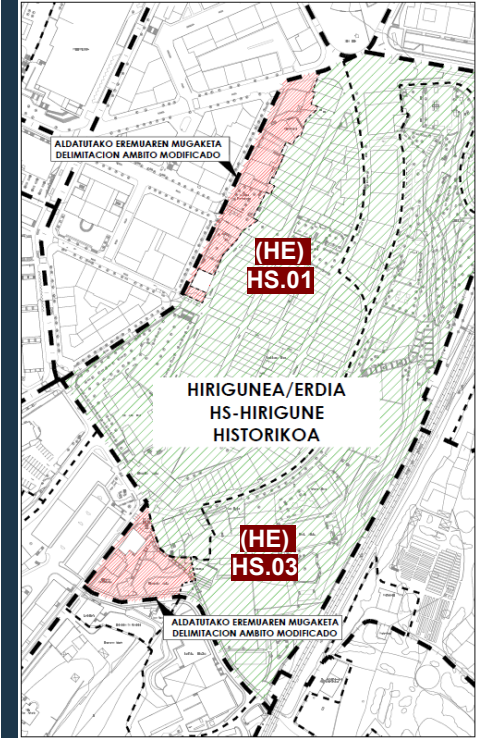
Usos culturales y docentes previstos calificados como sistema general, se traslada al área (HH) LA.03, y se califica como "E.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario"



(HH) LI.03:

El programa residencial se traslada al nuevo área (HM) LA.06 como "A.20 Residencial"
Aumento de edificabilidad: 1.730 m² (t)

- VL: 3.988m²(t)
- VPS: 346m²(t)
- VPT: 346m²(t)



(HE)HS.01:

Nueva adscripción del S.G. de Espacios Libres al nuevo ámbito (HM) LA.06.

HS.03:

Ajuste puntual en la delimitación del S.G de espacios libres, sin variar la superficie del uso.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

1) Normas Subsidiarias de Hernani:

La modificación de las NNSS aprobadas el 11/04/2011) introduce:

- **Traslado del equipamiento comunitario:** se reubica un sistema general de equipamiento cultural, compensando **3.655 m²** calificados frente a **3.784 m²** descalificados, y se incorporan **450 m²** de Sistema General de Espacios Libres por incremento de edificabilidad. La nueva ubicación queda justificada por informe del Departamento de Cultura.
- **Recalificación residencial** del antiguo sistema general de equipamiento, trasladando el programa de vivienda a un nuevo ámbito residencial. La edificabilidad sobre rasante pasa de **3.850 m²(t)** a **5.830 m²(t)**, con un incremento de edificabilidad residencial de **1.730 m²(t)**, ya que pasa de **2.950 m²(t)** a **4.680 m²(t)**.

2) Cuantificación residencial:

- Nueva edificabilidad residencial propuesta: **4.680 m²(t)**.
- Superficie media por vivienda: **90 m²**, lo que supone un incremento de **19 viviendas**.
- Desde 2011 se han concedido **492 licencias** en Hernani, por lo que el incremento cumple el artículo 13.2.e.7 de las DOT y recibe valoración favorable.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

3) Reserva de vivienda protegida y alojamientos dotacionales:

- Población: **20.428 habitantes** (Eustat, 01/01/2025).
- Reserva prevista:
 - VPO: **346 m²(t)**
 - Vivienda Protegida Tasada: **346 m²(t)**
 - Vivienda Libre: **3.988 m²(t)**
- La reserva total de vivienda protegida (**692 m²(t)**) cumple el **mínimo legal del 40%** del incremento de edificabilidad residencial.

4) Sistemas generales y locales de espacios libres:

- Incremento de edificabilidad: **1.730 m²(t)**.
- Reserva mínima exigida:
 - Sistema General: **346 m²** → se reservan **450 m²**, cumpliendo el estándar.
 - Sistema Local: **346 m²** → se reservan **1.633 m²**, cumpliendo el estándar.
- El ajuste del Sistema General de Espacios Libres existente no altera su superficie, por lo que no presenta objeciones.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

5) Dotaciones locales:

- Estándar mínimo exigido: **8 m²(s/t) por cada 25 m²(t)** de incremento y al menos **35%** de la superficie del ámbito.
- Se ordenan **5.830 m²(t)** con **1.865,60 m²** de dotación local:
- Superficie mínima exigida por tamaño del ámbito: **1.528,80 m²**.
- La memoria prevé **2.506 m²** (1.633 m²(s) + 873 m²(t)), cumpliendo y superando el estándar legal

6) Edificabilidad física:

- Edificabilidad resultante: **1,07 m²(t)/m²**.
- El valor se sitúa dentro de los límites legales (**0,4 – 2,3 m²(t)/m²**), cumpliendo plenamente el artículo 77 de la Ley 2/2006.

7) Contradicciones en la documentación:

- En la memoria: 3.812 m² (t) de Vivienda Libre.
- En la normativa: 3.988 m² (t) de Vivienda Libre