



Hernaniko Arau Subsidiarioen 3. Aldaketa puntuala 3^a Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Hernani

HERNANI

HERNANI

Espedienteak: 3HI-057/25-P03-A; 3HI-001/26-N34

Expedientes: 3HI-057/25-P03-A; 3HI-001/26-N34

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO, GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZAKO ATALEKO IDAZKARIA, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEKOA

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO, SECRETARIA DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GIPUZKOA, DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

ZIURTATZEN DUT: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak otsailaren 5ean egindako 1/2026 Bilkuran, batzordekideen gehiengo osoa osatzen zuten bertaratuak aho batez erabaki hau hartu zuten:

CERTIFICO que en la Sesión 1/2026, celebrada por la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa, de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, el 5 de febrero, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I. Aldeko txostena ematea "Hernaniko Arau Subsidiarioen 3. Aldaketa puntuala" espedienteari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundearen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera txosten-izaera loteslea duten alderdiei dagokienez.

I. Informar favorablemente el expediente de la "3^a Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Hernani", en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

II. Hernaniko udalerriko espazio librearen sistema orokorraren zonakatze berriaren aldeko txostena egitea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 105.7 artikuluari dagokionez, izan ere, aldagetak ez bait du garrantzi handirik.

II. Informar favorablemente la nueva zonificación del sistema general de espacios libres del municipio de Hernani en relación al artículo 105.7 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, ya que la modificación es de escasa relevancia.

B.- Ur arloei dagokionez:

B.- En materia de Aguas:

URA Uraren Euskal Agentziak egindako txostena ikusita, "Hernaniko Arau Subsidiarioen 3. aldageta puntualari" buruzko espedientearen aldeko balorazioa egin da, honako baldintza lotesle hauekin:

A la vista del informe emitido por la Agencia Vasca del Agua URA, se valora favorablemente el expediente referente a la "3^a Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Hernani", con las siguientes condiciones de carácter vinculante:

- Hornidura eta saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena, lehendik dauden azpiegiturak proposatutako hirigintza-garapenei zerbitzu egokia emateko nahikoak direla bermatzeko.

- Informe del organismo gestor del abastecimiento y saneamiento para garantizar que las infraestructuras existentes son suficientes para dar un servicio adecuado a los desarrollos urbanísticos propuestos.



- Aldaketaren xede diren eremuetako arau bereziek jaso beharko dute proposatutako hirigintza-garapenek zoladuraren edo okupazio iragazgaitzaren zenbatekoa minimizatuko dutela behar-beharrezkoa den azaleretan, eta drainatze iraunkorreko sistemak sartu beharko dituztela (Plan Hidrologikoaren 48. artikulua).

- LA.06 eta LI.03 eremuetan proposatutako hirigintza-garapenak urbanizatzeko proiektuek gaur egungo eta etorkizuneko hornidura-, saneamendu- eta euri-sareen trazadurak mugatu beharko dituzte dokumentazio kartografikoan.

C.- Kontsiderazio orokorra:

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen ehen Xedapen Gehigarriko 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriz ere txostena egin beharrik gabe.

D.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari agiri hauek bidaltzea, ziurtagiri honi erantsita:

- Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuaren txostena. (I. eranskina)

- Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Atalaren txosten-proposamena, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintzako Zuzendaritzak emana. (II. eranskina)

- Uraren Euskal Agentziaren (URA) txostena. (III. eranskina)

- Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailburuordetzaren txostena. (IV. eranskina)

- Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Oreka Berdeko Departamentuko Nekazaritzako Zuzendaritza Nagusiaren txostena. (V. eranskina)

Eta horrela jasota gera dadin, elektronikoki egin eta sinatzen dut, bilkura honi dagokion akta onartu aurretik, Vitoria-Gasteizen

- Las normas particulares de las áreas objeto de modificación deberán incorporar que los desarrollos urbanísticos propuestos minimizarán la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable en aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario, e introducir sistemas de drenaje sostenible (artículo 48 del Plan Hidrológico).

- Los proyectos de urbanización de los desarrollos urbanísticos propuestos en las áreas LA.06 y LI.03 deberán delimitar en la documentación cartográfica los trazados de las redes de avastecimiento, saneamiento y pluviales actuales y futuras

C.- Consideración general:

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe, el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión

D.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente la siguiente documentación, que se anexa a la presente certificación:

- Informe del Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento de la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco. (Anexo I)

- Propuesta de informe de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Gobierno Vasco. (Anexo II)

- informe de la Agencia Vasca del Agua (URA). (Anexo III)

- Informe de la Viceconsejería de Vivienda del Gobierno Vasco. (Anexo IV)

- Informe de la Dirección General de Agricultura, del Departamento de Equilibrio Territorial Verde de la Diputación Foral de Gipuzkoa. (Anexo V)

Y para que así conste, expido y firmo electrónicamente, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz.





ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA
Lurralde Plangintzaren eta
Hiri Agendaren Sailburuordetza
Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
AGENDA URBANA
Viceconsejería de Planificación Territorial y
Agenda Urbana
Dirección de Planificación Territorial

EXPEDIENTEAK / EXPEDIENTES	3HI-057/25-P03-A, 3HI-001/26-N34
GAIA	Hernaniko Arau Subsidiarioen 3. aldaketa puntuala
ASUNTO	3ª Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Hernani
UDALERRIA / MUNICIPIO	HERNANI
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	GIPUZKOA
INDARREAN DAGOEN UDAL-PLANGINTZA PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	Hernaniko HAPOa, 2011ko apirilaren 11an onartua NNSS de Hernani aprobado el 11 de abril de 2011
IZAERA	Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikuluan eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikuluan xedatutakoaren arabera.
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. ESPEDIENTEAREN XEDEA, HELBURUAK ETA DESKRIBAPENA

2025eko azaroaren 12an, "Hernaniko Arau Subsidiarioen 3. aldaketa puntualari" buruzko espedientea sartu zen Eusko Jaurlaritzaren Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailan, Udalak bidalia, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen nahitaezko txostena eman zezan, behin betiko zehapena ezarri aurretik.

Espedientea Udalak sustatu eta izapidetu du, eta Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Atalak aztertu du. Espedientearen helburua da aparkalekua duen kultura- eta irakaskuntza-ekipamenduaren erreserba

I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

Con fecha 12 de noviembre de 2025 tiene entrada en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco el expediente relativo a la "3ª Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Hernani", remitido por el Ayuntamiento a efectos de emisión, previamente a su sanción definitiva, del informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

El expediente, promovido y tramitado por el Ayuntamiento y sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa, tiene como objeto trasladar la reserva de equipamiento cultural y docente



(HH) LI.03 eremura aldatzea, eta bizitegi-programa (HM) LA.06 eremu berrian birkokatzea, Hernaniko Hirigune Historikoa birgaitzeko aurreikusitako Espazio Libreen Sistema Orokorra gauzatzeko behar diren baliabideak lortzeko. Gainera, HS.03 eremuk Espazio Libreen Sistema Orokorra berriz mugatzea ere jasotzen du.

con aparcamiento al ámbito (HH) LI.03 y reubicar el programa residencial en el nuevo ámbito (HM) LA.06, con el fin de obtener los recursos necesarios para ejecutar el Sistema General de Espacios Libres previsto en la rehabilitación del Casco Histórico de Hernani. Además, también contempla la redelimitación del Sistema General de Espacios Libres del ámbito (HH) HS.03.

Indarrean dauden arau subsidiarioen aldaketa honen xede den lurralde-eremuaren mugaketa honako eremu hauei dagokie:

La delimitación del ámbito territorial objeto de la presente Modificación de las NNSS vigentes corresponde a las siguientes áreas:

- (HH) LI.03 4.393m²-koa
- (HM) LA.02, 4.368m²-tan kaltetua
- (HE) HS.01, 9.160m²-tan kaltetua
- (HE) HS.03, gutxi gorabehera 6.575m²-tan kaltetuta

- (HH) LI.03 de 4.393m²
- (HM) LA.02, afectada en 4.368m²
- (HE) HS.01, afectada en 9.160m²
- (HE) HS.03, afectada en aproximadamente a 6.575m²

Indarrean dauden arau subsidiarioek honela definitzen dituzte aldaketaren xede diren eremuak:

Las NNSS vigentes definen los ámbitos objeto de la modificación de la siguiente manera:

- (HH) LI.03: hiri-lurzoru finkatugabea, "A.10 bizitegi-eremu intentsiboa" (4.105m²) eta "C.10 Bide-komunikazioko sarea" (288m²) kalifikazioarekin. Guztira, 4.393m². Area honi esleitutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna 3.850m²(t) da sestra ganean (beheko solairua eta solairuko solairuak) eta 4.000m²(t) sestra azpian (erdisotoa eta sotoa).

-(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). En total 4.393 m². La edificabilidad urbanística máxima atribuida a este Área es de 3.850m²(t) sobre rasante (planta baja y plantas de piso) y 4.000m²(t) bajo rasante (semisótano y sótano).

- (HM) LA.02: Hiri-lurzoru finkatua, "E.00 Ekipamendu komunitarioa" sistema orokorraren kalifikazioarekin, kultura-erabilera (3.784m²). Lurzatiak ez du hirigintza-eraikigarritasunik, zuzkidura publikoetara bideratuta baitago, irabazi-asmorik gabekoetara.

-(HM) LA.02: Suelo Urbano Consolidado, con Calificación de Sistema General "E.00 Equipamiento Comunitario" Uso Cultural (3.784m²). La parcela carece de edificabilidad urbanística, por estar destinada a dotaciones públicas, no lucrativas.

- (HE) HS.01: Hiri-lurzoru finkatugabea, "D.10 Hiri-espazio libre" sistema orokorraren kalifikazioarekin (9.160m²).

-(HE) HS.01: Suelo Urbano No Consolidado, con Calificación de Sistema General "D.10 Espacios Libres Urbanos" (9.160m²).

- (HE) HS.03: Hiri-lurzoru finkatugabea, "D.10 Hiri-espazio libreak" kalifikazioarekin. Kalifikazio horretatik, eremu honetan mugatutako espazio libre guztien 6.575m²-ri baino ez die eragiten.

Proposatutako aldaketak indarrean dagoen plangintza orokorraren egiturazko zehaztapen hauek aldatzen ditu:

Kultura- eta irakaskuntza-erabileretarako erreserbaren kokapena, LA.02 eremuan (HM) aurreikusitako sestrapeko aparkalekua duena, sistema orokor gisa kalifikatua, LA.03 eremura (HH) lekualdatzen da, eta "E.00 Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra" gisa kalifikatzen da finkatu gabeko hiri-lurzoruan.

Era berean, Arau Subsidiarioetan LI.03 eremuan (HH) aurreikusitako bizitegi-programa LA.06 izeneko eremu sortu berri batera lekualdatzen da (lehen Kultur Ministerioari zuzenduta zegoen), LA.02 (HM) espeziea bereiztearen ondorioz, eta "A.20 Bizitegi-dentsitate ertaineko" kalifikazio globala izatera igarotzen da. Eraikigarritasuna handitzea ere aurreikusten da. Proposatutako igoera 1.730 m² (t) bizitegi-erabilerarako izanik, 3.988m² (t) VLrako, 346 m² (t) VPSrako eta 346m² (t) udal-etxebizitza tasatuetarako (VTM), guztira 4.680m² (t) bizitegi-eraikuntzarako.

Etxebizitza libreari dagokion eraikigarritasunari dagokionez, proposatutako aldaketaren araudiak lehen aipatutako kopurua adierazten du: 3.988m²(t). Hala ere, memoriak jasotzen duenarekin ez dator bat, 3.812m² (t).

Bestalde, (HE) HS.01 eremuko arau partikularrean LI.03 eremuari (HH) egiten zaizkion erreferentziak LA.06 eremu sortu berriarekin (HM) ordezkatzeko dira, indarrean dagoen Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziak aurreikusitako Espazio Libreen

-(HE) HS.03: Suelo Urbano No Consolidado, con Calificación de "D.10 Espacio Libres Urbanos", del cual solo afecta a 6.575m² del total de espacios libres delimitados en este ámbito.

La modificación propuesta altera las siguientes determinaciones estructurales del planeamiento general vigente:

El emplazamiento de la reserva para usos culturales y docentes, con aparcamiento bajo rasante previsto en el área (HM) LA.02, calificado como sistema general, se traslada al área (HH) LA.03, y se califica como "E.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario" en suelo urbano no consolidado.

Asimismo, se traslada el programa residencial previsto en las NNSS en el área (HH) LI.03 a un área de nueva creación denominada (HM) LA.06 (anteriormente destinado a S.G. Cultural), resultante de la segregación del (HM) LA.02, que pasa a tener una calificación global "A.20 Residencial de densidad media". También se prevé un aumento de la edificabilidad. Siendo el aumento propuesto 1.730 m² (t) de uso residencial, se destinan 3.988m²(t) a VL, 346m²(t) a VPS y 346m²(t) a viviendas tasadas municipales (VTM), sumando un total de 4.680m²(t) de edificación residencial.

En cuanto a la edificabilidad relativa a Vivienda Libre, la normativa de la modificación propuesta indica la cifra anteriormente citada, de 3.988m²(t), sin embargo, hay una incoherencia con la que recoge la memoria al respecto, de 3.812m²(t).

Por otro lado, las referencias que en la Norma particular del área (HE) HS.01, se hacen al ámbito (HH) LI.03, serán sustituidas por el ámbito de nueva creación (HM) LA.06, debido a que el Sistema General de Espacios Libres previsto por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico vigente quedarían

Sistema Orokorra LA.06 eremuari (HM) atxikiko litzaiokeelako.

adscritos a efectos de su obtención al ámbito (HM) LA.06.

HS.03 (HE) eremuari dagokionez, aldaketa Leokako espazio libreen sistema orokorrean (D.10) doikuntza txiki bat egitean datza, haren mugaketa aldatzen baitu, erabilera global horretarako lurzoruaren metro karratuak aldatu gabe.

En cuanto al área (HE) HS.03, la modificación consiste en un leve ajuste en el sistema general de espacios libres (D.10) de Leoka, que modifica la delimitación del mismo, sin alterar los metros cuadrados de suelo destinados a dicho uso global.

II. ESPEDIENTEA IZAPIDETZEA

II. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

Udalak izapidetu du espedientea, funtsezko administrazio-egintza hauen arabera:

El expediente ha sido tramitado por el Ayuntamiento según los siguientes actos administrativos fundamentales:

- Behin betiko dokumentua idatzi da:
 - o Hasierako onespena: 2025ko martxoaren 25eko osoko bilkuraren erabakia.
 - o Behin-behineko onespena: 2025eko irailaren 25eko osoko bilkuraren erabakia.

- Redactado el documento definitivo:
 - o Aprobación inicial: Acuerdo Plenario de 25 de marzo de 2025.
 - o Aprobación provisional: Acuerdo Plenario de 25 de septiembre de 2025.

Espedientean 2025ko urtarrilaren 23ko Ebazpena dago, ingurumen-txosten estrategikoa formulatzen duena.

El expediente incorpora Resolución del 23 de enero de 2025 por la que se formula el informe ambiental estratégico.

III. ESKUMENAK

III. COMPETENCIAS

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eginkizunak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak eskumena du Batzordearen Osoko Bilkurari aurkeztutako espediente honen gaineko txostena prestatu eta proposatzeko.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, la Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración del Pleno de la Comisión.

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuaren 10.3.f artikuluan Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzari esleitutako eginkizunak aplikatuz, txosten tekniko hau idatzi da,

En aplicación de las funciones atribuidas a la Dirección de Planificación Territorial en el artículo 10.3.f del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana,

Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzari espediente honi dagokionez behar duen laguntza teknikoa emateko, aipatutako txosten-proposamena presta dezan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak azter dezan.

el presente informe técnico se redacta con el fin de proporcionar el apoyo técnico necesario a la Dirección de Planificación Territorial en relación al presente expediente, para la preparación de la citada propuesta de informe a someter a la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

1. Hernaniko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

Espedienteak aldatu egiten du 2011ko apirilaren 11n behin betiko onartutako Hernaniko arau subsidiarioen kalifikazio orokorra, honela:

-LA.02 (HM) arean aurreikusitako komunitatearen ekipamenduko sistema orokor gisa kalifikatutako ekipamendu komunitarioaren kokapena aldatzea, LI.03 areara (HH): Kultura-erabilerako ekipamendu komunitaria bideratutako sistema orokor gisa kalifikatzen da antzeko azalera bat (3.655m²), zeinaren deskalifikatzen baita (3.784m²), eta LI.03 (HH) arean 450m²-ko azalera ere kalifikatzen da "D.10 Espazio Libre" Sistema Orokor gisa, eraikigarritasuna handitzeagatik S.G. zuzkidurari dagokiona. Gainera, ekipamendu komunitarioaren kokapen berriaren egokitasuna justifikatzen da Hernaniko Udaleko Kultura Sailaren txostenarekin. Beraz, ekipamendu komunitarioaren aurreikuspena konpentsatu da.

-LA.02 (HM) arean aurreikusitako komunitatearen ekipamenduko aurreko sistema orokorraren bizitegi-kalifikazio orokorra: (HH) LI.03 arean aurreikusitako etxebizitza-programa LA.06 (HM) eremu sortu berri batera lekualdatzen da, (HM) LA.02 zatitzearen ondorioz, eta bizitegi-

IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

1. Plan General de Ordenación Urbana de Hernani

El expediente altera la calificación global de las NNSS de Hernani, aprobadas definitivamente el 11 de abril de 2011, de la siguiente manera:

-Modificación de la ubicación de un equipamiento comunitario calificado como sistema general de equipamiento comunitario previsto en el área (HM) LA.02, al área (HH) LI.03.: Se califica como sistema general destinado a equipamiento comunitario de uso cultural una superficie similar (3.655m²) a la que se descalifica (3.784 m²) y también se califica en el área (HH) LI.03 una superficie de 450m² como Sistema General "D.10 Espacios Libres", correspondiente a la dotación de S.G. por incremento de edificabilidad. Además, se justifica la idoneidad de la nueva ubicación del equipamiento comunitario con el informe del Departamento de Cultura del Ayuntamiento de Hernani. Por lo que queda compensada la previsión de equipamiento comunitario.

-Calificación global como residencial del anterior sistema general de equipamiento comunitario previsto en el área (HM) LA.02: El programa de vivienda previsto en el área (HH) LI.03 se traslada a un área de nueva creación (HM) LA.06, resultante de dividir el (HM) LA.02. y se califica como suelo

lurzoru gisa kalifikatzen da. Zehazki, bizitegi-eraikigarritasuna handitu egin da LA.06 (HM) eremu berrian: LI.03 (HH) jatorriko eremuan sestra gaineko 3.850m² (t) izatetik 5.830m² (t) izatera igaro da xede-eremuan (HM) LA.06, eta, ondorioz, sestra gaineko eraikigarritasuna 1.730m² handitu da.

residencial. En particular, se incrementa la edificabilidad residencial en el nuevo ámbito LA.06 (HM), pasando de 3.850m²(t) sobre rasante existentes en el ámbito de origen LI.03 (HH), a 5.830m²(t) sobre rasante en el ámbito de destino (HM) LA.06, resultando en un incremento de edificabilidad sobre rasante de 1.730m².

2. Bizitegi-kuantifikazioa (HM) LA.06

Bizitegi-eraikigarritasun berria, guztira, 4.680m²-koa (t) da, eta memoriak etxebizitza bakoitzeko batez besteko azalera 90m²-koa dela ezartzen du; beraz, hazkundera 19 etxebizitzakoa izango da.

2. Cuantificación residencial (HM) LA.06

La nueva edificabilidad residencial total es de 4.680m²(t), y la memoria establece la superficie media por vivienda en 90m², por lo que el incremento se cifra en 19 viviendas.

2011n HAPO behin betiko onartu zenetik, Hernanin 492 etxebizitza eraikitzeke lizentziak eman dira.

Desde la aprobación definitiva del PGOU en 2011 se han concedido licencias para la construcción de 492 viviendas en el municipio de Hernani.

Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak aplikatzeko Arauen 13.2.e.7 artikuluan adierazitakoa kontuan hartuta, "ezin izango da bizitegi-ahalmena handituko duen plangintza-aldaketakik sustatu plangintza behin betiko onartu zenetik emandako lizentzien gainetik, salbu eta hiria berritzeko edo birdentsifikatzeko eragiketetan, edo hirigintza-plangintzak planteatutako hasierako bizitegi-ahalmena kuantifikazio-irizpideak baino txikiagoa denean eta baimendutako muga gainditzen ez denean", proposatutako kuantifikazioak aldeko balorazioa du.

Teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 13.2.e.7 de las Normas de Aplicación de las DOT, "*no se podrán promover modificaciones de planeamiento que incrementen la capacidad residencial por encima de las licencias concedidas desde la aprobación definitiva del planeamiento, salvo en los supuestos de operaciones de renovación o redensificación urbana, o salvo en el supuesto de que la capacidad residencial inicial planteada por el Planeamiento Urbanístico fuera inferior a los criterios de cuantificación y no se superara el tope permitido*", la cuantificación propuesta tiene una valoración favorable.

3. Babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak eta zuzkidura-bizitokiak erreserba

Hernaniko udalerriak 20.428 biztanle ditu, Eustaten 2025eko urtarrilaren 1eko datuen arabera; beraz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 82. artikuluan arabera, babes publikoko etxebizitzak erreserbatu behar ditu 3.000 biztanle baino

3. Reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de alojamientos dotacionales

La población del municipio de Hernani es de 20.428 habitantes, según datos de Eustat del 1 de enero de 2025, por lo que, según el artículo 82 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, está obligado a la reserva de viviendas de protección pública por contar

gehiago dituelako. Dokumentuaren hirigintza-araudiak erreserba hau ezartzen du:

- Babes ofizialeko etxebizitzetarako: 346m² (t)
- Etxebizitza babestu tasatua: 346m² (t)
- Etxebizitza libreetarako: 3.988m² (t)

con una población superior a 3.000 habitantes. La normativa urbanística del documento establece la siguiente reserva:

- Destinada a Vivienda de Protección Oficial: 346m² (t)
- Destinada a Vivienda Protegida Tasada: 346m² (t)
- Destinada a Vivienda Libre: 3.988m² (t).

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikularen arabera, bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40ko gutxieneko erreserba dagokio, eta hortik % 20 VPSari dagokio, eta beste % 20 VTari. Beraz, legeko gutxieneko erreserba 692m²(t) -koa izango litzateke. Aurreko paragrafoan adierazi den bezala, espedienteak 692m²(t) erreserbatzea aurreikusten du, gutxieneko estandarra betez.

De acuerdo con el artículo 80 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, le corresponde una reserva mínima del 40% del incremento de edificabilidad residencial, del cual el 20% corresponde a la VPS y el otro 20% a VT, por lo que la reserva mínima legal sería de 692m²(t) de vivienda pública. Tal y como se ha señalado en el párrafo anterior, el expediente prevé una reserva total de 692m²(t), cumpliendo el estándar mínimo.

4. Espazio libre en sistema orokorra eta lokala

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 105. artikuluan ezartzen duenez, espazio libre en sistema orokorrak gorde behar dira etxebizitza-erabilerarako hirigintza-eraikigarritasuna handitzeko, eta estandarra 5m²/bizi izango da 25m² bakoitzeko, Legearen 78. eta 81. artikuluen arabera.

4. Sistema General y Local de Espacios Libres

La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo establece en su artículo 105, la necesidad de la reserva de sistemas generales de espacios libres para el incremento de edificabilidad urbanística para el uso de vivienda, estableciendo el estándar en 5m²/hab, calculando un habitante por cada 25m² conforme a los artículos 78 y 81 de la propia Ley 2/2006.

Bizitegi-eraikigarritasuna 1.730m² (t) handituko da; beraz, espazio libre en sistema orokorraren gutxieneko erreserba 346m² izango litzateke (1.730x5/25). Memoriak adierazten duen erreserba 450m²-koa da, LI.03 (HH) eremuan kokatua, eskatutako gutxieneko estandarra betez.

El incremento de edificabilidad residencial se cifra en 1.730m²(t), por lo que la reserva mínima de sistema general de espacios libres sería de 346 m²(1.730x5/25). La reserva que indica la memoria es de 450m², localizada en el área (HH) LI.03, cumpliendo con el estándar mínimo requerido.

Espazio libre en tokiko sistemaren erreserbari dagokionez, lege horrek gutxienez 5m²/bizi-ko estandarra ezartzen du, 25m²-ko biztanle bat

En cuanto a la reserva de sistema local de espacios libres, dicha ley también establece un estándar mínimo de 5m²/hab calculando

kalkulatuz. Espazio libreen tokiko sistemetarako gutxieneko erreserba 346m^2 -koa izango litzateke ($1.730 \times 5/25$), memoriak adierazten duen erreserba 1.633m^2 -koa izanik, eskatutako gutxieneko estandarra betez.

un habitante por cada 25m^2 . La reserva mínima para sistemas locales de espacios libres sería de 346m^2 ($1.730 \times 5/25$), siendo la reserva que indica la memoria de 1.633m^2 , cumpliendo con el estándar mínimo requerido.

HS.03 eremuko (HE) Espazio Libreen Sistema Orokorren mugaketaren aldetari dagokionez, adierazi behar da ez dela haren azalera aldatzen, eta, beraz, ez da inolako eragozpenik jarri horri dagokionez.

En cuanto a la modificación de la delimitación del Sistema General de Espacios Libres del área (HE) HS.03., cabe indicar que no se modifica su superficie, por lo que no se pone ninguna objeción al respecto.

5. Tokiko zuzkidurak

Hirigintzako estandarrak arautzen dituen 45/2025 Dekretuak 9. eta 10. artikuluetan ezartzen duenez, beharrezkoa da hiri-lurzoruko tokiko zuzkidurak erreserbatzea, gutxieneko estandarra $8\text{m}^2(\text{s/t})/25\text{m}^2$ (t gehikuntza) izanik, eremuko lurren azaleraren % 35 edo gehiago izanik.

5. Dotaciones Locales

El Decreto 45/2025 de regulación de los estándares urbanísticos establece en sus artículos 9 y 10, la necesidad de la reserva de dotaciones locales de suelo urbano con un estándar mínimo de $8\text{m}^2(\text{s/t})/25\text{m}^2$ (t incremento), siendo igual o superior al 35% de la superficie de los terrenos del ámbito.

(HM) LA.02 eremuan, 5.830m^2 (t) -ko hirigintza-eraikigarritasuna antolatu da sestra ganean, eta $1.865,60\text{m}^2$ -ko tokiko zuzkidura esleitu zaio. Bestalde, eremuak 4.368m^2 -ko azalera du; beraz, $1.528,80\text{m}^2$ dira tokiko zuzkidurarako. Memoriak, guztira, 2.506m^2 -ko lurzorua eta sabaia ezartzen ditu hiri-lurzoruaren tokiko zuzkidurarako ($873\text{m}^2(\text{t}) + 1.633\text{m}^2(\text{s})$). Horrek guztiak eskatzen den gutxieneko estandarra betetzen du, eta dekretuak ezartzen duen azaleraren % 35 gainditzen du.

En el ámbito (HM)LA.02 se ordenan, sobre rasante, $5.830\text{m}^2(\text{t})$ de edificabilidad urbanística, asignándole una dotación local de $1.865,60\text{m}^2$. Por otro lado, el ámbito tiene una superficie de 4.368m^2 , por lo que corresponden $1.528,80\text{m}^2$ destinados a dotación local. La memoria establece un total de 2.506m^2 de suelo y techo para dotación local de suelo urbano ($873\text{m}^2(\text{t}) + 1.633\text{m}^2(\text{s})$). Todo ello cumple con el estándar mínimo exigido y supera el 35% de la superficie que establece el decreto.

6. Eraikigarritasun fisikoa

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77. artikuluen arabera, eraikigarritasun fisikoa $0,4\text{m}^2(\text{t})/\text{m}^2$ -ko gutxieneko estandarren eta $2,3\text{m}^2(\text{t})/\text{m}^2$ -ko gehieneko estandarren artean egon behar da. Memoriak (HM) LA.06 eremurako adierazten duen eraikigarritasun-gehikuntza 1.730m^2 -koa da, eta bizitegi-eraikigarritasun osoa $4.680\text{m}^2(\text{t})$ da; beraz, ateratzen den

6. Edificabilidad física

Según el artículo 77 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la edificabilidad física tiene que estar comprendida entre los estándares mínimo de $0,4\text{m}^2(\text{t})/\text{m}^2$ y máximo $2,3\text{m}^2(\text{t})/\text{m}^2$. El incremento de edificabilidad que indica la memoria para el ámbito (HM) LA.06 es de 1.730m^2 , y la edificabilidad residencial total asciende a $4.680\text{m}^2(\text{t})$, por tanto, el estándar resultante es de

estandarra 1,07m²(t)/m²-koa da, eskatutako gutxieneko eta gehieneko estandarra betez.

1,07m²(t)/m², cumpliendo con el estándar mínimo y máximo requerido.

V. ONDORIOA

Aurrekoa kontuan hartuta, uste da, txosten honen xede den "HERNANIKO ARAU SUBSIDIARIOEN 3. ALDAKETA PUNTUALA", bat datorrela Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legean ezarritako lurralde-antolamenduko tresnekin, bai eta Autonomia Erkidego osorako erakundeen eta bertako lurralde historikoetako foru-organoen arteko harremanak aldatzeari buruzko azaroaren 16ko 5/1993 Legean jasotako eskumen-banaketako printzipioekin ere. Era berean, jarduketa bat dator Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean aurreikusitakoarekin, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokionez. Batzorde hori arduratzen da lurraldearen sistema orokorreari eta hirigintza-egiturari eragiten dieten jarduketan berri emateaz. Hala ere, honako gogoeta hauek egiten dira:

- Espedientean jasotako azalerak berrikusi beharko dira, eta memorian araudiari dagokionez atzemandako akatsa edo kontraesana zuzendu, etxebizitza libreetarako eraikigarritasunari dagokionez.

V. CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que, la "3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HERNANI" objeto del presente informe, se adecua a los instrumentos de Ordenación Territorial establecidos en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, así como a los principios de distribución competencial recogidos en la Ley 5/1993, de 16 de noviembre, de modificación de la Ley de relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos forales de sus Territorios Históricos. Asimismo, la actuación se ajusta a lo previsto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, encargada de informar las actuaciones que afectan a los sistemas generales y a la estructura urbanística del territorio. No obstante, se realizan las siguientes consideraciones:

- Deberán revisarse las superficies contenidas en el expediente y corregir el error o contradicción detectada en la memoria respecto a la normativa, relativa a la edificabilidad destinada a Vivienda Libre.

Elektronikoki honako hauek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Gipuzkoako Lurralde Antolamenduko Teknikaria/Técnico de Ordenación del Territorio de Gipuzkoa

Arrate de Orbe Allende

Gipuzkoako Lurralde Antolamenduko Arlo-Arduraduna /Responsable de Área de Ordenación del Territorio de Gipuzkoa

M Estibaliz Martin Zabala



Hernaniko Arau Subsidiarioen 3. Aldaketa puntuala

HERNANI

Espedienteak:

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

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena idaztea, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikulua.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek eskumena du Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Sekzioari aurkeztu zaion espediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

Erreferentziako espedientea AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorrean 2025ko azaroaren 12an sartu zena, bai eta honako txosten hauek ere:

- 3HI-057/25-P03-A; 3HI-001/26-N34 txosten teknikoa Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- IAU-2025-0346 txosten teknikoa Uraren Euskal Agentziak (URA) egina.

Aurreko guztia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek, Batzordearen aurrean txosten-proposamen hau egin du:

3ª Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Hernani

HERNANI

Expedientes:

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

Según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, resulta preceptiva la emisión de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa.

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 12 de noviembre de 2025, así como los siguientes informes:

- Informe técnico 3HI-057/25-P03-A; 3HI-001/26-N34 elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento.
- Informe técnico IAU-2025-0346 de la Agencia Vasca del Agua – URA.

A la vista de todo lo anterior, esta Dirección de Planificación Territorial, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente propuesta de informe:



A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

I. Aldeko txostena ematea "Hernaniko Arau Subsidiarioen 3. Aldaketa puntuala" espedienteari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundearen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera txosten-izaera loteslea duten alderdiei dagokienez

II. Hernaniko udalerriko espazio libreen sistema orokorraren zonakatzeko berriaren aldeko txostena egitea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 105.7 artikuluari dagokionez, izan ere, aldaketak ez bait du garrantzi handirik. .

B.- Ur arloei dagokionez:

Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen esparruan, "Hernaniko Arau Subsidiarioen 3. aldaketa puntuala"-ren aldeko txostena egitea proposatu du, honako baldintza lotesle hauekin:

- Hornidura eta saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena, lehendik dauden azpiegiturak proposatutako hirigintza-garapenei zerbitzu egokia emateko nahikoak direla bermatzeko.
- Aldaketaren xede diren eremuetako arau bereziek jaso beharko dute proposatutako hirigintza-garapeneko zoladuraren edo okupazio iragazgaitzaren zenbatekoa minimizatuko dutela behar-beharrezkoa den azaleretan, eta drainatze iraunkorreko sistemak sartu beharko dituztela (Plan Hidrologikoaren 48. artikulua).
- LA.06 eta LI.03 eremuetan proposatutako hirigintza-garapenak urbanizatzeko proiektuek gaur egungo eta etorkizuneko hornidura-, saneamendu- eta euri-sareen

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I. Informar favorablemente el expediente de "3ª Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Hernani", en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

II. Informar favorablemente la nueva zonificación del sistema general de espacios libres del municipio de Hernani en relación al artículo 105.7 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, ya que la modificación es de escasa relevancia.

B.- En materia de Aguas:

La Agencia Vasca del Agua-URA propone informar favorablemente "3ª Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Hernani", con las siguientes condiciones de carácter vinculante:

- Informe del organismo gestor del abastecimiento y saneamiento para garantizar que las infraestructuras existentes son suficientes para dar un servicio adecuado a los desarrollos urbanísticos propuestos.
- Las normas particulares de las áreas objeto de modificación deberán incorporar que los desarrollos urbanísticos propuestos minimizarán la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable en aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario, e introducir sistemas de drenaje sostenible (artículo 48 del Plan Hidrológico).
- Los proyectos de urbanización de los desarrollos urbanísticos propuestos en las áreas LA.06 y LI.03 deberán delimitar en la documentación cartográfica los trazados de las redes

trazadurak mugatu beharko dituzte dokumentazio kartografikoan.

de avastecimiimiento, sanemiento y pluviales actuales y futuras.

Horregatik guztiagatik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Lehen Xedapen Gehigarriko 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriz ere txostena egin beharrik gabe.

Por todo lo anterior, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe, el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

Elektronikoki honako honek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Lurralde Plangintzaren Zuzendaria/Director de Planificación Territorial
Miguel Ángel Gargallo Fernández

PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HERNANI

N/ Ref.: IAU-2025-0347

S/Ref.: 3HI-057/25-P05-A

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 12 de diciembre de 2025 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional de la modificación puntual referido en el asunto.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a las materias de aguas.

En el expediente consta la siguiente documentación de la aprobación provisional: Memoria, varios anexos, documentación cartográfica y el expediente administrativo.

Como antecedente de esta Agencia cabe destacar que desde esta Agencia se ha emitido recientemente informe en relación con el trámite ambiental del Plan Especial de Ordenación Urbana del área (HE) HS.03.01 el 13 de mayo de 2025 (nº ref.: IAU-2025-0069).

2. ÁMBITO Y OBJETO

El municipio se sitúa en las Cuencas Intercomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, en la Unidad Hidrológica Urumea.

El objetivo de la 3ª modificación es el traslado de la reserva de usos culturales y docentes, con aparcamiento de rotación bajo rasante, previsto en el área LA.02 de las NNSS, al área LI.03; y, a su vez, trasladar el programa residencial previsto en esta última (LI.03) a un área de nueva creación (LA.06), segregada del área LA.02, incrementando la edificabilidad urbanística.

La modificación se justifica en que el ámbito LI.03 resulta más idóneo por su centralidad y cercanía con el casco histórico para albergar tanto un equipamiento de usos culturales como un aparcamiento de rotación bajo rasante.

De este modo, la permuta de usos entre las dos áreas proporcionará al Ayuntamiento, que es propietario del ámbito donde se emplazará el programa residencial, recursos económicos financieros necesarios para poder ejecutar el Sistema General de Espacios Libres (SGEL) previsto por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico vigente, en el área HS.01, consistente en la prolongación del Paseo de los Tilos hasta Zinkoenea, ocupando las parcelas colindantes con la calle Ispizua (traseras de Kale Nagusia). Dicho SGEL quedaría adscrito a la nueva área LA.06 y no al ámbito LI.03.

Además en el área HS.03 la modificación consiste: por un lado, en un leve ajuste en el sistema general de espacios libres (D.10) de Leoka, que conlleva modificar la delimitación de esta, sin

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 www.uragentzia.eus

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T7PSS-8M5D

EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: <https://euskadi.eus/lokalizatzailea> / <https://euskadi.eus/localizador>

SINATZAILE / FIRMANTE: JOSE MARIA SILVANO SANZ DE GALDEANO EQUIZA | 2026/01/08 14:26:35





alterar los metros cuadrados de suelo destinados a dicho uso global (114 m² concretamente); y, por otro lado, se altera la determinación definida con carácter estructural de la red de sistemas locales, en relación con las pautas de ordenación y objetivos establecidos por la Norma Particular (apartado B) respecto a accesibilidad y a red viaria, así como sobre los sistemas locales de dotaciones públicas, que se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del área.

En resumen, la modificación altera las siguientes determinaciones estructurales del planeamiento general:

- Emplazamiento de la reserva para usos culturales y docentes de LA.02, que se traslada al área LI.03.
- Aparcamiento de rotación bajo rasante previsto en el área HS.01, calificado como Sistema General, que se traslada al área LI.03.
- Modificación de la calificación global del ámbito LI.03, que pasa de residencial a Sistema General de Equipamiento Comunitario, reservado para usos culturales y docentes.
- Traslado de la edificabilidad residencial del ámbito urbanístico LI.03 al LA.02 y aumento de la edificabilidad en 1.730 m² (t), que pasaría a tener una calificación global residencial en un área segregada denominada LA.06 que albergaría unas 40 viviendas.
- Ajustar la delimitación del Sistema General de Espacio Libres del ámbito HS.03 sin alterar el cómputo total de la superficie y alterar las determinaciones respecto a accesibilidad, a red viaria, así como sobre los sistemas locales de dotaciones públicas.

Asimismo, la Modificación establece la ordenación pormenorizada de la nueva área LA.06.

Las actuaciones derivadas de la 3ª modificación se sitúan en cuatro ámbitos diferentes, todos ellos ubicados en el núcleo urbano de Hernani. Los ámbitos urbanísticos afectados son:

- LI.03, afecta a toda la superficie (4.393 m²).
- LA.02: afecta a 4.368 m² de los 95.788 m² que tiene el área.
- HS.01: afecta a 9.160 m² de la superficie total que asciende a 142.025 m². Únicamente afecta a las referencias que en su norma particular se hacían al ámbito LI.03 que pasan a hacer referencia al área LA.06.
- HS.03: el ajuste del sistema general afecta a una superficie de 114 m² y las pautas de ordenación definidas con carácter estructural afectan a 6.575 m² de los 36.179 m² que tiene el área.

3. CONSIDERACIONES

3.1 En relación con la protección del Dominio Público Hidráulico (DPH) y de sus zonas de protección asociadas, y el riesgo de inundabilidad

Los ámbitos objeto de la modificación puntual se sitúan fuera de la zona de policía del DPH de cauces fluviales y fuera de la zona inundable.



3.2 Respetto al Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico

En los ámbitos objeto de la presente modificación no se localiza ninguna zona incluida en las diferentes tipologías del Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico¹.

3.3 Respetto al abastecimiento y disponibilidad de recursos hídricos

El municipio está integrado en la Mancomunidad de Aguas del Añarbe que se encarga de la prestación de los servicios de suministro tanto de agua potable como de saneamiento y depuración de aguas residuales en alta.

Hernani se abastece a través del sistema del mismo nombre; mientras que las aguas residuales del municipio están integradas en el sistema Donostia y son depuradas en la EDAR de Loiola.

En relación con el abastecimiento no serían esperables incrementos significativos respecto a las actuales necesidades, dado que únicamente se aumenta la edificabilidad residencial en 1.730 m², y, por tanto, a priori no se prevé que puedan existir problemas de déficit de garantía en relación con el suministro de dichas demandas.

En cualquier caso, en lo referente a la existencia o no de recursos hídricos para garantizar las demandas consecuentes con el PGOU, se estará a lo que se disponga en el preceptivo pronunciamiento de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, de conformidad con lo recogido en el artículo 25.4 del TRLA.

En la documentación remitida no se ha encontrado el informe de conformidad del Ente Gestor, Aguas del Añarbe-Añarbeko Urak, que justifique que las infraestructuras existentes son suficientes para dar servicio a las nuevas demandas de los futuros desarrollos y a las nuevas cargas, y que la conexión propuesta es compatible con la solución de saneamiento existente en la zona.

Respetto al drenaje, se informa que, en coherencia con lo establecido en el art. 48 del Plan Hidrológico, las normas particulares de las áreas objeto de modificación deberán incorporar que los desarrollos urbanísticos propuestos minimizarán la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario, e introducir sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado o es irrelevante; así como prever el tratamiento de las aguas de escorrentía generadas.

Con carácter general, el porcentaje mínimo de superficie permeable en aceras será del 20 %, y en plazas y zonas verdes urbanas del 35 %. En todo caso, los proyectos de urbanización deberán indicar el porcentaje de acabados permeables de los espacios libres del suelo a urbanizar.

Finalmente, se informa que, los proyectos de urbanización de los desarrollos urbanísticos propuestos en las áreas LA.06 y LI.03 deberán delimitar en la documentación cartográfica los trazados de las redes de abastecimiento, saneamiento y pluviales actuales y futuras.

¹ Real Decreto, 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los planes hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tago, Guadiana y Ebro.



4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, **favorablemente** la “*Aprobación provisional de la 3ª Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Hernani.*”, con las siguientes condiciones de carácter vinculante:

- a) Informe del Ente Gestor de abastecimiento y saneamiento que garantice que las infraestructuras existentes son suficientes para dar correcto servicio a los desarrollos urbanísticos propuestos.
- b) Las normas particulares de las áreas objeto de modificación deberán incorporar que los desarrollos urbanísticos propuestos minimizarán la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario, e introducir sistemas de drenaje sostenible (art. 48 del Plan Hidrológico).
- c) Los proyectos de urbanización de los desarrollos urbanísticos propuestos en las áreas LA.06 y LI.03 deberán delimitar en la documentación cartográfica los trazados de las redes de abastecimiento, saneamiento y pluviales actuales y futuras.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurreko atalekoak kontuan izanik, Uraren Euskal Agentziak, bere eskumenen barruan, **aldeko** txosten-proposamena egiten du “*Hernaniko Arau Subsidiarioen 3. Aldaketa puntualaren behin-behineko onarpena*”ri dagokionez, ondorengo baldintza lotesle hauekin:

- a) Hornidura eta saneamendua kudeatzen duen erakundearen txostena, lehendik dauden azpiegiturak proposatutako hirigintza-garapenei zerbitzu egokia emateko nahikoak direla bermatzeko.
- b) Aldaketaren xede diren eremuetako arau bereziek jaso beharko dute proposatutako hirigintza-garapenek zoladuraren edo okupazio iragazgaitzaren zenbatekoa minimizatuko dutela behar-beharrezkoa den azaleretan, eta drainatze iraunkorreko sistemak sartu beharko dituztela (Plan Hidrologikoaren 48. artikulua).
- c) LA.06 eta LI.03 eremuetan proposatutako hirigintza-garapenak urbanizatzeko proiektuek gaur egungo eta etorkizuneko hornidura-, saneamendu- eta euri-sareen trazadurak mugatu beharko dituzte dokumentazio kartografikoan.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma.

Este informe está suscrito por Arantzazu Ugarte Corbella (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*) y Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*) y es firmado electrónicamente solo por José M^a Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*) debido a los actuales requerimientos del sistema informático.



ETXEBIZITZA ETA
HIRIA AGENDA SAILA
Etxebizitza Sailburuordetza
Etxebizitza, Lurzoru eta Arkitektura
Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA
Viceconsejería de Vivienda
Dirección de Vivienda, Suelo y Arquitectura

**TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDETZARENA, HERNANIKO
ARAU SUBSIDIARIOEN 3. ALDAKETA
PUNTUALA.**

**INFORME TÉCNICO DE LA
VICECONSEJERÍA DE LA 3ª
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE HERNANI.**

**3HI-056/25-P03-A
HERNANIKO UDALA (GIPUZKOA)**

**3HI-056/25-P03-A
AYUNTAMIENTO DE HERNANI (GIPUZKOA)**

1.- XEDEA

Txosten honek HERNANIKO ARAU SUBSIDIARIOEN 3. ALDAKETA PUNTUALAREN espedientea aztertu nahi du etxebizitzaren arloko eskumena baliatuta, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak txostena egin dezan.

1.- OBJETO

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el EXPEDIENTE LA 3ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HERNANI, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- AURREKARIAK

2.1. Hernaniko Arau Subsidiarioak behin betiko onartu ziren 2011ko apirilaren 11n.

2.- ANTECEDENTES

2.1. Las Normativas Subsidiarias de Hernani se aprobaron definitivamente el 11 de abril de 2011.

2.2 Hernaniko Arau Subsidiarioen 3. aldaketa puntuala hasierako onarpena jaso zuen 2025eko martxoaren 25eko Osoko Bilkuraren Akordio bidez, eta behin-behineko onarpena, berri, 2025eko irailaren 25eko Osoko Bilkuraren Akordio bidez.

2.2. La 3ª Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Hernani se aprobó inicialmente el 25 de marzo de 2025 en Acuerdo Plenario y tuvo la aprobación provisional el 25 de septiembre de 2025 en Acuerdo Plenario.

**3.- ETXEBIZITZAREN ARLOKO
ESKUMENARI DAGOKIONEZ
AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR DIRENAK**

3.1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 82. artikulua babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerrak zehazten ditu. Zehazki, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerrak eta hiri-lurzoruko hirigune jarraituetan 2.000 biztanle baino gehiago biltzen dituzten udalerrak behartuta daude

**3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA
COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA**

3.1. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

Donostia – San Sebastián, 1– 01010 Vitoria-Gasteiz
Telf. 945 016409





babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzorua erreserbatzera.

Beraz, hori eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretua ikusi ondoren, lurzorua erreserbatzeko betebeharra dagokio Hernaniko Udalari.

3.2. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 81. artikulua xedatutakoari jarraituz, zuzkidurazko bizitokiak egiteko erreserba beharra duten udalerriak zehazten ditu, eta 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak behartuta daude.

Beraz, udalerriak 20.428 biztanle dituen (EUSTAT 2025ko urtarrila), lurzorua erreserbatzeko betebeharra dagokio Hernaniko Udalari, eta lurzoru-azalera bat kalifikatu beharko du zuzkidurazko bizitokien estandarra betetzearren.

3.3. Horrez gain, gogora ekarri nahi dugu aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena, zeina aldatu egin baitzen Hirigintza-jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzeko azaroaren 28ko 11/2008 Legearen bidez. Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak idazketa berria eman dio artikulua horri, eta honela dio:

27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-esparruko batez besteko hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren %15ari dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-esparrua egikaritze-unitatea da.

27.2. Eraikigarritasun haztatuaren gehitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzoruan, jabeek hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren (aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutakoaren) gaineko gehitzearen %15ari dagokion lurzorua laga behar diote dohainik udalari, hirigintza-kargetatik libre, non eta hirigintza-antolamendu horrek egikaritzea gauzatzeko ezarritako mugak gainditu ez diren,

Por tanto, visto el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, esta obligación de reserva rige para el municipio de Hernani.

3.2. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 20.428 habitantes (EUSTAT enero 2025), esta obligación de reserva rige para el municipio de Hernani y se deberá cumplimentar la calificación de suelo a fin de cubrir el estándar de alojamientos dotacionales.

3.3. Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución



edo, halakorik ezarri ez bazuen, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak gairitu ez diren. Kasu horretan, gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagapena partzela eraikigarrietan gauzatu beharko da, eta partzela horiek Lurzoruaren Udal Ondareari atxiki beharko zaizkio beti.

27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, Toki Administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikuluko honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da»

establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. ztertutako agiriak bizitegi-erabilerako hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza ezartzen du LA.06 (HM) eremu berrian: jatorrizko LI.03 (HH) eremuan sotoaren gainetik dauden 2.950 m²(t)-ak 4.680 m²(t)-ra igarotzen dira helmugako LA.06 (HM) eremuan. Ondorioz, sotoaren gaineko eraikigarritasuna 1.730 m²-tan hazten da.

“Memoria” agirian jasotako datuen arabera, ondorengo koadro honetan eremuarentzat proposatutako bizitegi-eraikigarritasun hirigintza-eraikigarritasuna jasotzen da, eta indarreko legerian ezarritako babespeko etxebizitzaren gutxienezko estandarrak betetzen direla egiaztatzen da:

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El documento analizado establece un incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en el nuevo ámbito LA.06 (HM), pasando de 2.950m²(t) sobre rasante existentes en el ámbito de origen LI.03 (HH), a 4.680m²(t) sobre rasante en el ámbito de destino (HM) LA.06, resultando en un incremento de edificabilidad sobre rasante de 1.730m².

Según datos recogidos del documento “Memoria”, en el presente cuadro, se incluye la edificabilidad urbanística residencial propuesta para el ámbito, y se comprueba el cumplimiento de los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos en la legislación vigente:

		PROPOS.ERAIKIGARRITASUNA	EDIFICABILIDADES PROP.			GUTXIENEO ESTANDARRAK	
		E. libreak V.Libres	Babes Publikoko Etxebizitzak Viviendas de Protección Pública			Babes Publikoko Etxebizitzak	
BIZITEGITARAKO LURZORU URBANIZAGARRIA SUELO URBANIZABLE	Azalera Superficie m ²	E. libreak V.Libres m ² sabai-az. m ² techo	BOE V.P.O. m ² sabai-az. m ² techo	E.Tasatua V.Tasada m ² sabai-az. m ² techo	Guztira Total m ² sabai-az. m ² techo	BOE V.P.O. m ² sabai-az. m ² techo	E.Tasatua V.Tasada m ² sabai-az. m ² techo
LA 06 (HM)	-2.950	0	0	0	0	0	0
LI.03 (HH)	4.680	3.980	346	346	692	346	346
GUZTIRA / TOTAL	1.730	3.980	346	346	692	346	346
ESTANDARREN BETETZEA CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES			0	0	0		

4.2. Etxebizitza babestuaren estandarra betetzea egiturazko antolamenduaren zehaztapen bat da; beraz, hirigintza-fitxetan, bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna zehaztu beharko da. Gainera, adierazi beharko da zein dagokion etxebizitza libreari, zein babes sozialeko etxebizitzari eta zein etxebizitza tasatuari.

4.3. Zuzkidurazko bizitokien estandarra betetzeko, lurzoru azalera bat kalifikatu beharko da. Azalera horrek ez du izango 1,5 metro koadro baino gutxiago bizitoki-erabilerako sabaiko 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko, edo hori bermatu ezin bada, plangintzan aurreikusitako etxebizitza bakoitzeko.

4.4. “Memoria” AGIRIKO memoriatik jasotako datuen arabera, ondorengo koadro honetan egiaztatzen da indarreko legerian ezarritako zuzkidura-bizitokien estandarra betetzen dela.

4.2. El cumplimiento del estándar de vivienda protegida es una determinación de ordenación estructural y por tanto se deberá especificar en las fichas urbanísticas la edificabilidad urbanística residencial, especificando la correspondiente a vivienda libre, a vivienda de protección social y a vivienda tasada.

4.3. En cumplimiento del estándar de **alojamientos dotacionales**, se deberá calificar una superficie de suelo no inferior a 1,5 m2 por cada incremento de 100 metros cuadrados de techo de uso residencial o, en su defecto, por cada nueva vivienda prevista en el planeamiento.

4.4. Según datos recogidos de la memoria del DOCUMENTO: “Memoria”, en el presente cuadro se comprueba el cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales establecidos en la legislación vigente:

	Bizitoki-erabilerako eraikigarritasunaren gehikuntza	Gutxieneko Estandarra	Lurzoru erreserba
BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA SUELO URBANO RESIDENCIAL	Incremento de edificabilidad de uso residencial lurzoru m ² / m ² techo	Estándares mínimos lurzoru m ² /m ² suelo	Reserva de suelo lurzoru m ² /m ² suelo
LA 06 (HM)	-2.950	0	0
LI.03 (HH)	4.680	0	0
GUZTIRA / TOTAL	1.730	26	0
CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES / ESTANDARREN BETETZEA		-26	



Kontuan izanik Hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 18.3. artikulua:

18.3. Halere, bizitegitarako eraikigarritasunaren gehikuntza dakarten egitura-antolamenduaren berrikuspenek edota aldatzeko memorian justifika dezakete berrikusten edota aldatzen duten planeamenduan lehendik zeuden zuzkidura-bizitokiaren erreserbak nahikoak direla, eta horretarako baimena eman ahal izango du etxebizitza-alorreko eskumena duen Eusko Jaurlaritzako organoak, Euskal Herriko Lurralde Antolamendurako Batzordeak derrigorrezko txostena egin ostean.

Baimentzen da zuzkidurazko bizitokiaren estandarrak betetzea xede horretarako egindako zoru-erreserban. Hala ere, hirigintzako fitxa guztietan jaso beharko da eremu bakoitzean bete behar den zuzkidurazko bizitokiaren legezko estandarra eta eremu horretara eramatea.

4.5. Azkenik, gogorarazten da, Etxebizitzaren Legearen 10. artikuluekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituztela etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dutela.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak 11. artikulua lehengo paragrafoko a) eta d) idatz-zatietan, lurralde- eta hirigintza-plangintza sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan.

1.- Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:
a) Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeke legerian aurreikusitakoaren arabera.
(...)

d) Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.

Hala, etxebizitzaren arloko plangintza eta lurralde- eta hirigintza-plangintza herritarren benetako etxebizitza-premien mende daude.

Considerando el artículo 18.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos:

18.3. No obstante, las revisiones y/o modificaciones de la ordenación estructural, con incremento de la edificabilidad residencial, podrán justificar, en la memoria, la suficiencia de las reservas de alojamientos dotacionales preexistentes en el planeamiento que revisan y/o modifican, lo que podrá autorizarse por el órgano competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco posteriormente al acto de emisión del informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Se autoriza el cumplimiento del estándar de alojamientos dotacionales en la reserva de suelo que se ha realizado con tal fin, si bien habrá que recoger en todas las fichas urbanísticas el estándar legal de alojamientos dotacionales que hay que cumplir en cada ámbito y su traslado a dicho ámbito.

4.5. Por último, se recuerda que de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Vivienda, tanto el Gobierno Vasco como los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda y deberán velar por la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

Para la satisfacción de dicho derecho, la Ley de vivienda en su artículo 11 párrafo primero letra a) y d), incluye la planificación territorial y urbanística en el marco de la planificación en materia de vivienda.

1.- Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:
a) Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.
(...)

d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.

Así, tanto la planificación en materia de vivienda como la planificación territorial y



Hala ere, etxebizitza-eskari guztia ez da bete beharko kalifikazioaren teknikaren bidez etxebizitza berriak eraikiz, etxebizitza eskuratzeko beste bide batzuk ere egon baitezke (etxebizitza hutsen kudeaketa, birgaitzea, alokairu-txandakatzea).

Ildo horretatik, berariazko gogoeta egin beharko litzateke aurreikusitako premietara egokituko den eskaintza baten ezarpenaz, eta horren arabera justifikatu planak egindako proposamena.

5.- ONDORIOAK

5.1. Hernaniko Arau Subsidiarioen 3. Aldaketa puntualaren behin-behineko onarpen-agiriari buruzko **aldeko txostena** egin da, babespeko etxebizitzaren alorrean ezarritako zehaztapenei dagokienez.

urbanística están sometidas a las necesidades reales de vivienda de la ciudadanía.

Si bien, no toda la demanda de vivienda habrá de ser satisfecha a través de nueva construcción de viviendas por la técnica de la calificación, pudiendo existir otras vías de acceso a la vivienda (gestión de vivienda vacía, rehabilitación, rotación en el alquiler).

En ese sentido, se debería hacer una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas y justificar en base a eso, la propuesta realizada por el plan.

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento de aprobación provisional la 3ª Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Hernani, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

Vitoria-Gasteiz, sinadura elektronikoaren datan

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma electrónica

**ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
EL VICECONSEJERO DE VIVIENDA**

Fdo.: **Miguel de los Toyos Nazabal**: lzpta.

NEKAZARITZA SEKTOREAREN GAINEKO ERAGINARI BURUZKO EBALUAZIO TXOSTENA

Aztertutako eskaera: HERNANIKO ARAU SUBSIDIARIOEN 3. ALDAKETA PUNTUALA.

1. AURREKARIAK

2024ko azaroaren 26an, Hernaniko Udalak ARAU SUBSIDIARIOEN 3. ALDAKETA PUNTUALARI (Latsunbe, kasko zaharra eta (HM) LA.02, LI.03 eta (HE) HS.01 Eremuak Lizeaga auzoak) dagokin Hirigintza txostena igorri du *Landa Garapeneko eta Lurralde Oreako Zerbitzura*, arriskuen berri izateko eta ingurumena, kultura-ondarearen babesa eta naturguneak baldintzatzen dituzten faktoreak zeintzuk diren eta antolamenduak zeintzuk errespetatu behar dituen jakiteko.eta dagokion txostena egiteko.

Txosten honek beraz, *Nekazaritza- Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatze*ko Protokoloa aplikatuz, Hernaniko Arau Subsidiarioen 3. aldaketa puntualak izan dezaken eraginaren azterketa jaso du.

2. APLIKATU BEHARREKO ARAUDIA

- *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak*, 97 bis artikuluan (Balio Agrologiko Handiko lurzoruen gaineko proiektuen Izapidea), eta *Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako abenduaren 23ko 17/2008 Legeak*, 16.2. artikuluan (Balio Agrologiko Handiko lurzoruen babes berezia) jasotzen dute, EAE-ko **Balio Agrologiko Handiko lurretan** aurreikusitako edozein proiektu edo egintzari behin betiko onarpena eman baino lehen nahitaezkoa dela nekazaritza gaietan eskumena duen foru-organoak txostena egitea. Txosten horrek proiektuak edo egintzak zenbaterainoko eragina duen neurtuko du.
- *177/2014 DEKRETUA*, 2014ko irailaren 16koak, *Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala onartzen duenak* 61.2 artikuluan jasotzen du, besteak beste, Balio Estrategiko Handia azpikategorian aurreikusitako proiektuen edo administrazio-baimenen kasuan, *Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako 17/2008 Legeak* 16. artikuluan ezartzen duen bezala, nekazaritza-arloko eskumena duen foru-organoak txostena egitea eskatuko dela, behin betiko onartu aurretik.
- Era berean, 177/2014 Dekretuaren 10e artikulua jasotzen du udal-plangintza, lurralde-plangintza, eta sektore-plangintza idazteko eta onartzeko izapideetan, *Nekazaritza- Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatze*ko Protokoloa (AAEP) erabiliko dela.
- Azkenik Dekretu bereko 2. artikulua 3. atalean dio Lurralde Plan Sektorialaren (LPS) **antolamendu-eremua EAE osora iristen dela, aldez aurretik zeuden hiri-eremuetara izan ezik. Aldez aurretik zeuden hiri-eremuak dokumentua behin betiko onetsi zen egunerako udal-planeamendu orokorraren arabera lurzoru urbano edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta zeudenak direla.**

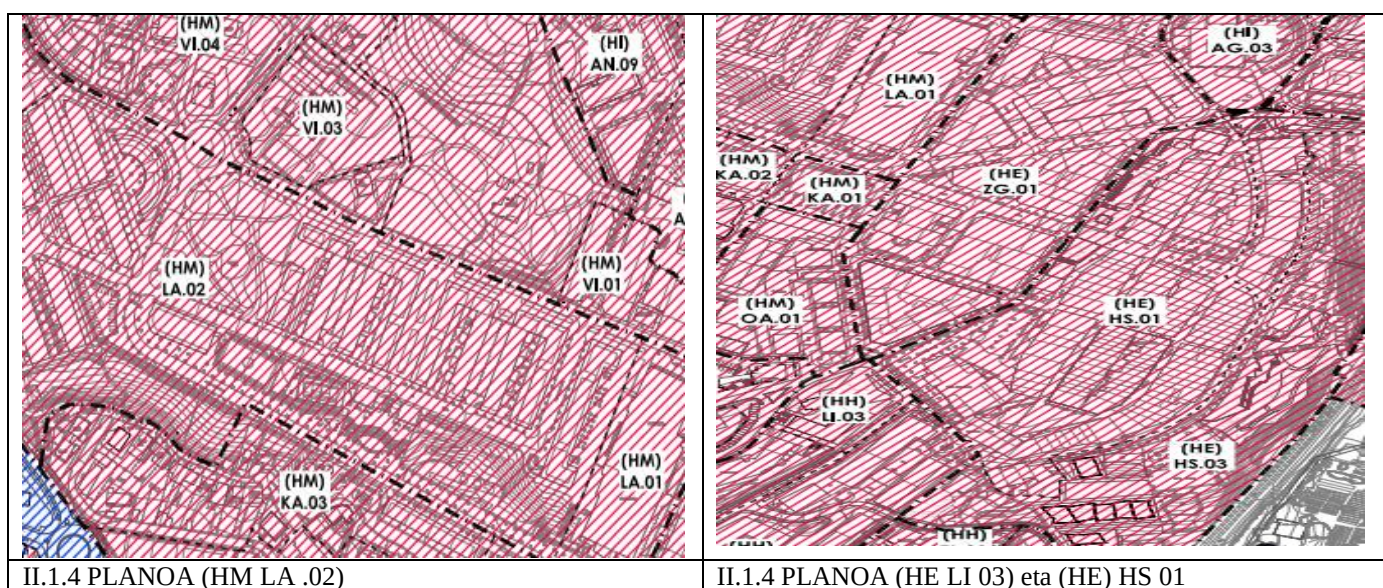
3.- ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETAREN EZAUGARRIAK

Jasotako Hirigintza txostena aztertuta ondorengoak nabarmentzekoak:

- Hernaniko Arau Subsidiarioen berrikuspenaren Testu Bategina 2011ko apirilean onartu zen behin betikoz.
- Aldaketa puntualaren **xedea:** (HM) LA.02 eremuan aurreikusitako kultur-hezkuntza erabilerak eta sestrapeko txandakako aparkalekua LI.03 eremura (HH) aldatzea eta, aldi berean, azken honetan aurreikusitako egoitza programa (hirigintza eraikigarritasuna handituz) Hirigunea Mendebaldean (HM) LA.02 eremutik bereizita sortuko den eremu berri batera (LA.06) aldatzea. Horrela, Udalak (egoitza-programa kokatuko litzatekeen eremuaren jabe bakarra) beharrezkoak diren ekonomia-eta finantza-baliabideak izango lituzke, indarrean dagoen Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan

Berezian aurreikusitako Espazio Libreen Sistema Orokorra gauzatu ahal izateko (Ezkiaga pasealekua Zinkoenaraino luzatzea, Izpizua kalearen aldameneko lurzatiak okupatuz – Kale Nagusiaren atzealdeak –). Sistema orokor hau (HM) LA.06 eremu berrira (HM) atxikita geratuko da.

- Proposatutako aldaketak plangintza orokorraren egiturazko zehaztapenak aldatzen ditu:
 - Lurzoruaren kalfikazio orokorra aldatzen da: sistema orokor gisa kalifikatutako komunitate-ekipamendu baten kokapena aldatzea, (HM) LA.02 eremutik (HH) LI.03 eremura eramanez.
 - Etxebizitza-erabilerarako hirigintza-eraikigarritasuna handitzea.
 - Area berri baten mugaketa: (HM) LA.06. Bertara, LI.03 eremuan aurreikusitako bizitegirako Hirigintza eraikigarritasuna lekualdatzen da.
 - Antolamendu xehatua garapen-plangintzara igortzea.
- Indarrean dagoen plangintza orokorra aldatzeko proiektu honen xede den lurralde-mugaketak guztira 142.025 m²-ko azalera du. Hernaniko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren indarreko testu bateginean jasotako **sailkapean hiri lurzoruarena da**. (II.1.4 PLANO A)



- Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala (LPS)*: bizitegirako lurzorua, industria-lurzorua, ekipamendua eta azpiegiturak



4.- AZKEN BALORAZIOA

Kontutan hartuta, 177/2014 Dekretuaren 2. artikulua 3. atalean jasotzen duela *Lurralde Plan Sektorialaren (LPS)* antolamendu-eremua EAE osora iristen dela, aldeztu aurretik zeuden hiri-eremuetara izan ezik eta, aldeztu aurretik zeuden hiri-eremuak dokumentua behin betiko onetsi zen egunerako udal-planeamendu orokorraren arabera lurzoru urbano edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta zeudenak direla. Eta hori dela hain zuzen ere aztertzen den kasua.

Landa Garapeneko eta Lurralde Oreako Zerbitzuak ondorioztatu du Hirigintza txostena aztertu ostean, **Hernaniko Arau Subsidiarioen (AASS) 3. aldaketa puntualak Latsunbe, kasko zaharra eta (HM) LA. 02, LI 03 eta (HE) HS.01 eremuetan ez duela eraginik izango** lurzoru hiritarrezinean; hau da, gauzatu nahi den aldaketak ez dakar nekazaritzarako lurren galerarik.

Informazioa baliagarria izango zaizuelakoan eta bidezkoak diren ondorioetarako adierazten da hori.

Donostia, 2025eko abenduaren 4a

Sin.: Xabier Arruti Olazabal

Lurralde Oreak Berdeko foru diputatua

JAKIa36d845a-e4f4-4272-a095-da19ef30b6cf



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:	PEAS_TXOS_0060 - Txosten teknikoa
CSV/EKS:	SINA6cfe7813-e8c4-4d86-b7f9-f225b2cd7f54

Digitalki sinatua / Firmado digitalmente por:



Gipuzkoako
Foru Aldundia
Diputación Foral
de Gipuzkoa

ARRUTI OLAZABAL, Xabier

Foru Diputatua. Lurralde Oreka Berdeko Departamentua
Diputado Foral. Departamento de Equilibrio Territorial Verde

Data / Fecha: 2025/12/04 16:51:51



EKS | CSV: JAKIa36d845a-e4f4-4272-a095-da19ef30b6cf

Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: <https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks>
Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: <https://egoitza.gipuzkoa.eus/csv>