



Hernaniko Udala

---

**HERNANIKO (HI) FL.08 AREAKO  
HIRI-ANTOLAMENDUAREN PLAN BEREZIAREN ALDAKETA**

**MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA  
DEL ÁREA (HI) FL.08 DE HERNANI**

---

Abril 2024 apirila

---

HASIERAKO ONESPENERAKO AGIRIA

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

---

**UDALEKO HIRIGINTZA BULEGOA**  
**OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO**

**ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

1. Grado de precisión
2. Valores y precios
3. Evaluación de los costes de urbanización y análisis de la repercusión económica de la ordenación adoptada
4. Evaluación económica de la implantación de los sistemas generales y locales
5. Financiación

## ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

## **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

### **1. Grado de precisión**

La valoración afinada de los costes inherentes a la ejecución de la ordenación, es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos cada vez más precisos y próximos a los detalles de la misma: Plan Especial, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

El presente documento, en su carácter de Plan Especial, ofrece datos y cifras que han sido ajustados a la realidad económica, dentro de los límites de definición que permite esta figura de planeamiento pormenorizado, y que serán perfilados posteriormente con la mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, en los cálculos y costes que facilitarán los sucesivos proyectos de ejecución del planeamiento.

### **2. Valores y precios**

La evaluación económica de la ejecución de la urbanización se ha desglosado convenientemente, según las pautas previstas en la legislación urbanística.

Los costos de ejecución han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en la fecha de este documento.

Dentro de la evaluación de la urbanización general, no se han tenido en cuenta las labores atribuibles a la edificación, ó de urbanización interior complementaria de las parcelas residenciales, ó equipamentales. Como excepción, y dado que corresponde a una carga de urbanización general se ha efectuado la valoración de los costes de construcción relativos a los locales equipamentales que deben ser objeto de cesión al Ayuntamiento

En el coste de demolición de las edificaciones, se ha incluido el de la antigua fábrica AMR Refractarios S.A., ya efectuado.

En el valor de indemnización de las construcciones a demoler, solo ha sido tenido en cuenta el correspondiente al edificio de almacén ubicado en Florida Kalea nº 67.

La contribución del Área (HI) FL.08 a la financiación de la ejecución del Sistema General Viario ha sido adoptada teniendo como referencia la evaluación de costos adoptada por el Estudio Económico Financiero del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS aprobado en 2011.

En la evaluación de costes de urbanización, específicamente en el capítulo de movimiento de tierras, únicamente se ha tenido en cuenta el coste estimado relativo a la extracción, transporte y vertido de tierras contaminadas procedentes de la excavación de las zanjas de las nueva redes de infraestructura en los tramos que afectan a las zonas de suelo contaminado detectadas en los estudios exploratorios efectuados que constan en el expediente de

declaración de calidad de suelo. Por lo tanto, no han sido incluidos como gastos de urbanización los que puedan corresponder, por este concepto, a la excavación de los solares edificables (cimentación y sótanos).

Los precios de obra adoptados son de ejecución por contrata que incluyen los gastos generales y el beneficio industrial, pero no el IVA.

### **3 Evaluación de los costes de urbanización y análisis de las repercusiones económicas de la ordenación adoptada**

#### **A- Obras de urbanización**

1- DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA.....	204.225
2- OBRAS DE FÁBRICA.....	86.981
3.- SERVICIOS URBANOS.....	1.326.662
4.- FIRMES Y PAVIMENTOS.....	959.183
5.- SEÑALIZACIÓN.....	13.306
6.- MOBILIARIO URBANO .....	274.405
7.- JARDINERÍA.....	208.784
8.- GESTIÓN DE RESIDUOS.....	52.580
9.- SEGURIDAD Y SALUD.....	39.023
10.- OBRAS COMPLEMENTARIAS.....	156.238
11.- CONTROL DE CALIDAD.....	23.056

---

<b>TOTAL VALORACION EJECUCION MATERIAL.....</b>	<b>3.344.443 euros</b>
<b>19% G.G. y B.I.....</b>	<b>635.444 euros</b>
<b>TOTAL EJECUCION POR CONTRATA.....</b>	<b>3.979.887 euros</b>

#### **B – Financiación del Sistema General Viario**

**Total (42,5% de 900.000 €).....382.500 euros**

#### **C – Obras de construcción de locales equipamentales**

(locales de planta baja 1.085 m2)

**Total ejecución por contrata.....400.000 euros**

#### **D- Indemnizaciones**

**Total indemnizaciones.....20.000 euros**

#### **E- Otros gastos de gestión**

Topografía y Estudio Geotécnico

Redacción Plan Especial

Redacción del Programa de Actuación Urbanizadora

Redacción Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras  
Redacción de Bases y Estatutos  
Constitución de la Junta de Concertación  
Redacción Proyecto de Reparcelación  
P/P redacción proyecto y dirección de obra de la construcción de locales equipamentales  
Registro y Notaría  
**Total Otros Gastos de Gestión.....280.000 euros**

**TOTAL COSTES DE URBANIZACION A + B + C + D + E (IVA aparte) = 5.062.387 euros**

De lo anterior se deduce que la repercusión media unitaria de los costes de ejecución de la urbanización y de gestión del sector se cifra en:

$$\frac{5.062.387 \text{ €}}{48.551 \text{ m}^2 \text{ (t) H}} = 104,27 \text{ € / m}^2 \text{ (t) de techo edificable homogeneizado}$$

La cifra de la superficie global de techo edificable utilizada a estos efectos, resulta de aplicar a la edificabilidad urbanística ordenada por el Plan Especial los siguientes coeficientes de homogenización de usos, que han sido adoptados en el PAU aprobado, salvo el relativo al índice de vivienda tasada, que ahora modifica el presente Plan Especial.

Vivienda de Protección Social (régimen general) = 1  
Anejos (trasteros, aparcamiento) de vivienda de Protección Social (régimen general) = 0,37  
Vivienda Tasada de Régimen Municipal = 1,55  
Anejos (trasteros, aparcamiento) de vivienda Tasada de Régimen Municipal = 0,59  
Locales de uso terciario en planta baja = 3,16

Edificabilidad total homogenizada =

$$ETH = 15.840 \times 1 + 8.710 \times 0,37 + 11.880 \times 1,55 + 6.978 \times 0,59 + 2.200 \times 3,16 = 48.551 \text{ m}^2 \text{ (t)}$$

De lo anterior se deduce, en base al PAU aprobado, que la repercusión de los costes de ejecución de la urbanización y de gestión del Área se cifran en:

- 9.384 € / vivienda de Protección Social régimen general (90 m<sup>2</sup> (t))
- 1.350 € / plaza aparcamiento Protección Social régimen general (35 m<sup>2</sup> (t))
- 14.545 € / vivienda Tasada de Régimen Municipal (90 m<sup>2</sup> (t))
- 2.153 € / plaza aparcamiento Tasada de Régimen Municipal (35 m<sup>2</sup> (t))
- 329 € / m<sup>2</sup> (t) local de uso terciario en planta baja.

#### **4. Evaluación económica de la implantación de los equipamientos públicos**

- Coste de acondicionamiento de la parcela equipamental no edificable (715 m<sup>2</sup>) = 45.000 Euros.

- Coste de acondicionamiento interior de los locales equipamentales (1.085 m2) = 550.000 Euros.

## **5. Financiación**

Correrán por cuenta de los propietarios particulares de la unidad de ejecución costear la totalidad de los gastos originados por el planeamiento, gestión y urbanización del Area (HI) FL.08 – Florida del Municipio de Hernani.

El Ayuntamiento de Hernani ejecutará el Sistema General Viario (vial y paso bajo el ferrocarril), cuya financiación se efectuará con la participación conjunta de las Areas (HI) FL.07, (HI) FL.08 y (HI) FL.09, en las proporciones que al efecto se establezcan en el vigente planeamiento general del municipio.

Correrá por cuenta del Ayuntamiento de Hernani la financiación de los costes imputables a las obras de acondicionamiento interior de los locales, de cesión gratuita, que según el presente Plan Especial quedan destinados a equipamiento comunitario.

## **6. Justificación de la sostenibilidad económica de la actuación**

El artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece la necesidad de evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano. De conformidad con este precepto todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deben someterse preceptivamente a evaluación de impacto económico, señalando literalmente:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*

A este respecto debe señalarse que el contenido de la Modificación Puntual se limita a corregir el régimen de promoción de las Viviendas Protegidas de las parcelas 4 (5.940 m2/t) y 5 (5.940 m2/t) pasando del actualmente previsto en el planeamiento vigente, PEOU de 2015, Vivienda Tasada Autonómica a Vivienda Tasada Municipal con precio correspondiente a un índice medio de 1,55 respecto al precio máximo de las viviendas VPO de régimen general vigente en el momento de la obtención de la calificación provisional municipal.

Por lo tanto, el resto de parámetros relativos a la sostenibilidad económica de la actuación enunciados en el R.D.L. 7/2015 no se ven alterados.

Este Plan Especial de Ordenación Urbana, detalla, pero no varía los presupuestos urbanísticos fundamentales del planeamiento general, por lo que de sus determinaciones y propuestas no se derivan tampoco alteraciones de los aspectos básicos de la evaluación de impacto económico previamente efectuada por el planeamiento general.

Por ello, y a efectos de cumplimentar lo preceptuado por la legislación urbanística, resulta procedente ahora remitirnos al contenido del “Informe de Sostenibilidad Económica” relativo al desarrollo urbanístico de la citada Área

(HI) FL.08 – Florida que se contiene en la correspondiente Modificación de elementos del Texto Refundido de la Revisión de las NNSS de Hernani.

Hernani, Junio de 2024

---

Por la Oficina Municipal de Urbanismo:

Redactores:

Beñat Mendiburu, Arquitecto

Aitor Iztueta, Abogado.

---