

---

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL  
ÁMBITO URBANÍSTICO "EG.13 POLLOE"**

**DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

**Documento 4  
"ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA"**

---

Texto Refundido  
Junio 2018

## EQUIPO REDACTOR DEL PLAN

### Dirección y redacción del Plan:

- Iñigo Peñalba Arribas, arquitecto y máster en restauración y gestión integral del patrimonio construido.

### Colaboradores:

- María Ordoñez Vicente, licenciada en geografía e historia.

---

### Dirección y seguimiento de los trabajos:

- Departamento de Urbanismo del ayuntamiento de Donostia-San Sebastián  
Director: Juan Carlos Cuevas Argandoña, Arquitecto
- Servicios Funerarios Donostia-San Sebastián, S.A. (POLLOE)  
Gerente: Gorka Rueda Ibarreta

## ÍNDICE GENERAL

- \* Documento "1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA".
- \* Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS".
- \* Documento "3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN".
- \* Documento "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".
  - Documento "4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".
  - Documento "4.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA".
- \* Documento "5. PLANOS".

## DOCUMENTO

### "4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".

#### ÍNDICE DEL DOCUMENTO

- I.- Objeto del documento.
- III- Relación de actuaciones y valoración económica de las mismas.
- III.- Las responsabilidades de inversión de los agentes públicos afectados en la ejecución de las propuestas planteadas.
- IV.- Justificación de la viabilidad de las actuaciones previstas.

## **I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.**

Este documento forma parte del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito del cementerio de Polloe y su objetivo es el de analizar, desde una perspectiva económica, las propuestas urbanísticas planteadas en dicho Plan para el cementerio.

El presente Estudio se formula de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, y tiene por objeto aportar una aproximación de los costes de intervención previstos en el ámbito con la finalidad de justificar la viabilidad económico-financiera del contenido del Plan.

A esos efectos se ha de tener en cuenta que el ámbito de Polloe es, en su integridad, suelo público, obtenido en su día por el Ayuntamiento, y que se corresponde con un suelo urbano consolidado que cuenta con urbanización en su perímetro de forma que no resulta precisa la ejecución de obras de urbanización en su entorno, sin perjuicio de aquellas propias del mantenimiento de la urbanización general.

Las obras a considerar en este se contexto se limitan en consecuencia a aquellas de reurbanización o reordenación del interior del recinto del cementerio y a aquellas otras de edificación, ya de rehabilitación y/o ampliación del patrimonio edificado ya de nueva planta, que en ejecución del Plan se propongan expresamente.

Dichas obras se atemperarán a las necesidades del cementerio y, en ambos supuestos, los costes económicos serán los previstos en cada caso en los correspondientes proyectos. Así, las estimaciones que a continuación se formulan tienen el alcance propio de la fase de planeamiento que nos ocupa.

## **II.- RELACIÓN DE ACTUACIONES Y VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS MISMAS.**

La relación de las actuaciones previstas en este Plan Especial está conformada por, entre otras, las siguientes:

### **A.- Obras de urbanización previstas en el recinto cerrado del cementerio.**

Su proyección se concreta en el presente Plan y su ejecución se ajustará a las pautas establecidas al efecto en el mismo, según se recoge en la memoria y la normativa urbanística.

Se precisarán en los correspondientes proyectos de obras de urbanización. Tendrán por objeto tanto la reurbanización de las calles del cementerio como la realización del jardín de las cenizas, entre otras acciones.

### **B.- Obras de edificación.**

Su proyección se concreta en el presente Plan y su ejecución se ajustará a la edificabilidad física y a las condiciones de edificación establecidas en el mismo, según se recoge en la memoria y la normativa urbanística.

Se precisarán en los correspondientes proyectos de edificación. Tendrán por objeto tanto la rehabilitación y/o la ampliación de la edificación existente como las obras de nueva planta autorizadas en las subparcelas identificadas.

En este momento y sin perjuicio de lo que resulte de los correspondientes proyectos a promover en desarrollo de este Plan y del desarrollo de otras actuaciones autorizables, el coste de dichas actuaciones se estima en las siguientes cantidades correspondientes a su ejecución por contrata sin IVA:

A.- Coste de las obras de urbanización:

- Reurbanización de calles:

\* Intervenciones autorizadas previstas:

Reurbanización de calles en cementerio antiguo.

Se estima un presupuesto de 90.000 €. en el horizonte temporal del Plan.

Intervención en avenidas en cementerio antiguo.

Se estima un presupuesto de 420.000 €. en el horizonte temporal del Plan.

- Otras actuaciones de reurbanización de calles:

\* Apertura de acceso en calle Gabriel Aresti:

Se estima un presupuesto de 35.000 €. en el horizonte temporal del Plan.

- Ordenación del jardín de las cenizas:

\* Intervención prevista:

Reordenación de una superficie de alrededor de 2.600 m<sup>2</sup>.

Se estima un presupuesto de 195.000 €. en el horizonte temporal del Plan.

B.- Coste de las obras de edificación:

- Intervenciones de rehabilitación (subparcela 1):

\* Intervenciones autorizadas no previstas a priori:

No se consideran a estos efectos (edificabilidad física adicional de 500 m<sup>2</sup>(t)).

- Edificación y renovación del crematorio (subparcela 2):

\* Fase 1: Renovación de hornos y obra civil asociada:

Se estima en 35.000 €. la actuación a realizar a corto plazo.

\* Fase 2: Otras intervenciones autorizadas no previstas a priori:

No se consideran a estos efectos (edificabilidad física adicional de 500 m<sup>2</sup>(t)).

- Edificación en subparcela 4:

\* Intervención autorizada no prevista a priori:

Se formula sin embargo la siguiente previsión para desarrollar la edificabilidad física de 2.200 m<sup>2</sup>(t) autorizada.

Se estima un presupuesto de 1.980.000 €. en el horizonte temporal del Plan.

- Eventual edificación en subparcela 5:

\* Intervenciones autorizadas no previstas a priori:

No se consideran a estos efectos (edificabilidad física adicional de 4.800 m<sup>2</sup>(t)).

C.- Coste de proyectos:

El coste de elaboración de los proyectos a promover para el desarrollo y la ejecución de la ordenación urbanística prevista objeto de las estimaciones precedentes se evalúa en un total de 230.000 €.

De acuerdo con cuanto antecede cabe estimar una inversión de alrededor de 3 millones de euros en acciones (coste de ejecución por contrata sin IVA) para la ejecución del Plan en un horizonte temporal de 8 años.

### **III.- LAS RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS AFECTADOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS.**

De conformidad con lo expuesto, la ejecución y el abono de las obras de urbanización y edificación proyectadas constituye una responsabilidad del Ayuntamiento.

En consonancia con ello, corresponde al Ayuntamiento garantizar el cumplimiento de esa responsabilidad, y financiar la ejecución de dichas obras.

Dicha responsabilidad responderá a las necesidades que el cementerio demande y se dará respuesta a la misma desde los presupuestos municipales.

En cualquier caso, el Ayuntamiento cuenta para la gestión, desarrollo y explotación de los servicios de cremación y cementerio con una sociedad pública municipal, Servicios Funerarios Donostia/San Sebastián, S.A. (Polloe), cuyo presupuesto responderá asimismo a dicha finalidad.

Cabe señalar al respecto que dicha sociedad cuenta con un presupuesto anual de alrededor de 1.500.000 euros.

### **IV.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.**

Cuanto resulta de los dos apartados precedentes permite observar que la inversión estimada, en cualquier caso susceptible de su reconsideración en función de las necesidades que vaya demandando el cementerio y de la capacidad de inversión, viene a suponer alrededor de un 27,5% del presupuesto anual de la sociedad municipal precitada extrapolado al horizonte temporal del Plan estimado en ocho años, porcentaje que se considera razonablemente asumible.

Así, cabe concluir que el desarrollo urbanístico proyectado en el cementerio de Polloe es económicamente viable.

Dicha viabilidad es, si cabe, más evidente al observar que la ejecución de las obras consideradas ha de suponer a su vez beneficios económicos en la explotación del cementerio, sin perjuicio de otros beneficios derivados de una mayor frecuencia en el uso del cementerio por los ciudadanos al hacerlo más accesible y mejorar sus valores patrimoniales y su calidad ambiental y paisajística.

En Donostia/San Sebastián, junio 2018



Fdo.: Iñigo Peñalba Arribas, arquitecto



## DOCUMENTO

### "4.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA".

#### ÍNDICE DEL DOCUMENTO

- I.- Objeto de este documento.
- II.- Actuaciones urbanísticas objeto de consideración en este documento.
- III.- Estimación de los ingresos municipales previstos.
- IV.- Estimación de los gastos municipales resultantes.
- V.- Conclusiones resultantes.

## I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana establece en su artículo 22.4 que *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.*

Si bien el caso que nos ocupa no se corresponde expresamente con una actuación de transformación urbanística se ha considerado oportuno formular el presente documento en los términos que a continuación se exponen.

Para ello, se identifican las actuaciones previstas, se consideran los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos correspondientes y se estiman los ingresos municipales derivados de la prestación de los servicios.

Con todo ello se analiza el impacto económico que la ejecución del Plan Especial puede conllevar en las Haciendas Públicas, teniendo en cuenta:

- Los costes de ejecución, implantación y mantenimiento de los servicios públicos proyectados, así como la prestación de dichos servicios.
- Los ingresos municipales estimados.

## II.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE CONSIDERACIÓN EN ESTE DOCUMENTO.

De acuerdo con cuanto antecede, por un lado se tienen en cuenta las obras que se proyecta abordar:

- Reurbanización de calles.
- Apertura de acceso en calle Gabriel Aresti.
- Ordenación del jardín de las cenizas.
- Renovación de hornos y obra civil en el crematorio.

Por otro, se valora la incidencia de tales actuaciones en los costes de mantenimiento. A tal efecto se comprueba que el ámbito de Polloe está totalmente integrado en la trama urbana de la ciudad, y, en concreto, de los barrios de Egia e Intxaurreondo, contando con las infraestructuras de servicios precisas para su desarrollo y renovación, así como con la dotación de un transporte público eficiente. Todo ello da lugar a que las nuevas dotaciones que puedan acometerse no generen costes adicionales, a la vez que se logran mayores sinergias, optimizando y racionalizando su rendimiento económico.

Corresponderá al Ayuntamiento o, en sustitución de este a los Servicios Funerarios Donostia-San Sebastián, S.A. (POLLOE) el abono de los costes de mantenimiento de las obras que se ejecuten.

### III.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS.

Para la gestión del cementerio el Ayuntamiento cuenta con la sociedad Servicios Funerarios Donostia-San Sebastián, S.A. (POLLOE) y con los presupuestos de dicho organismo.

En este marco, las obras de mejora, reurbanización y renovación que se plantean favorecerán el incremento de la recaudación en concepto de tasas por la prestación de los servicios funerarios.

Estos ingresos pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente.

### IV.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES RESULTANTES.

De acuerdo con las determinaciones del Plan, se estima a priori una inversión total de 3.000.000 euros que, como se ha recogido en el estudio de viabilidad económico-financiera del Plan, se considera viable.


Por otra parte, en materia de mantenimiento, tal y como se ha señalado, se considera que la mejora del servicio y la consiguientemente esperada mayor recaudación que ha de resultar compensan los costes que adicional y eventualmente podrían darse.

De todo ello se deduce que la ejecución de las obras previstas no tiene un impacto económico singular, ajustándose a los presupuestos de la sociedad Servicios Funerarios Donostia-San Sebastián, S.A. (POLLOE), a la vez que las obras de mantenimiento derivadas de ellas no suponen una carga añadida no asumible.

### V.- CONCLUSIONES RESULTANTES.

Se estima en consecuencia que la ejecución de las previsiones de ordenación en el ámbito puede acometerse en un plazo de ocho (8) años contados a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.

En Donostia/San Sebastián, junio 2018



Fdo.: Iñigo Peñalba Arribas, arquitecto