

Estudio de viabilidad Tanatorio Crematorio de Carmona

Se presenta este estudio de viabilidad como parte de una de las actuaciones preparatorias del contrato de concesión de obra pública, según el art. 128 de la Ley 30/2007 de 30 de octubre de Contratos del Sector Público, para la construcción, puesta en funcionamiento y explotación de un tanatorio crematorio en Carmona.

INDICE:

1. Finalidad y justificación de la obra. Definición de sus características esenciales.
2. Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.
3. Valoración de los datos e informes existentes del planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.
4. Estudio de impacto ambiental
5. Justificación de la solución elegida
6. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra
7. Estudio de seguridad y salud
8. Coste de la inversión a realizar. Sistema de financiación y procedencia. Resultados de explotación previstos.

1.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA. DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.

1.A.- Finalidad y justificación de la obra.

Los servicios de cementerio y funerarios se encuentran entre las actividades objeto de atención por las entidades locales. No obstante, si bien los cementerios se configuran como un servicio público mínimo dentro del equipamiento obligatorio de los Ayuntamientos (art. 26 LBRL), otra cuestión distinta es la prestación de los servicios de tanatorio y crematorio, que deben ser vistos con una perspectiva empresarial y no sólo como un servicio público.

El análisis de viabilidad del proyecto se debe realizar estimando la demanda prevista de estos servicios durante el plazo de la concesión administrativa determinada en 40 años y realizando un análisis de las inversiones.

El estudio incluye, además de la construcción y explotación del tanatorio crematorio, la realización de determinadas obras de conexión en el actual cementerio municipal consistentes en todas aquellas obras relativas a garantizar el acceso, tanto peatonal como rodado, a la nueva edificación.

Los tanatorios crematorios se constituyen como lugar de velatorio, aportando medios, infraestructura y generando el ambiente adecuado para estos actos. El crecimiento del número de cremaciones con respecto al de inhumaciones en nuestra ciudad, teniendo para ello que acudir a municipios próximos.

La inexistencia de este tipo de instalaciones y la necesidad de ofertar a los habitantes de Carmona los servicios descritos, justifican la obra pública que pretende acometer este Ayuntamiento.

1.B.- Definición de sus características esenciales.

Con el fin de desarrollar unas instalaciones que satisfagan la demanda de los distintos procesos que conforman los servicios funerarios en su totalidad y complementarios al cementerio, se pretende llevar a cabo un proyecto que contenga como mínimo las siguientes zonas:

1ª ZONA:

- Acceso principal.
- Vestíbulo con recepción, espera y distribuidor de espacios.
- Administración, con despachos, cuarto de instalaciones, pequeña espera, office y aseos.
- Servicios multiconfesionales
- Zona de restauración.
- Aseos Públicos.

2ª ZONA:

- Cuatro salas de exposición (velatorio) de cadáveres que contarán cada una, con dos dependencias incomunicadas entre si, una para la exposición del cadáver y otra para el público. La separación entre ambas dispondrá de una cristalera impracticable, lo suficientemente amplia para permitir la visión directa del cadáver por el público.

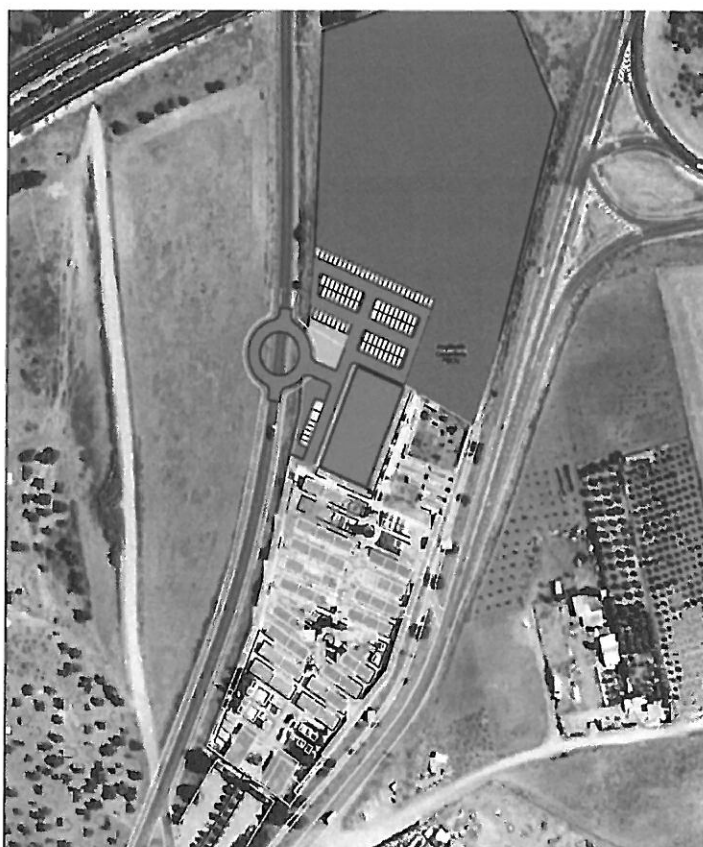
3ª ZONA:

- Crematorio, con una sala para introducción del féretro y otra para los componentes del horno.
- Antesala con sala de espera y sala de despedida desde donde se podrá presenciar la introducción del féretro en el horno.
- Sala de Tanatopraxia con aseo independiente.
- Cochera para dos coches fúnebres con pequeño almacén.
- Almacén para féretros, flores y lápidas.
- Vestuario y aseos para el personal.
- Cuarto de limpieza.

Las citadas instalaciones contarán en su entorno con zona ajardinada y otra para aparcamientos.

Además se tendrán que realizar las siguientes obras relacionadas con la dotación de accesos desde el Cementerio Municipal, tanto peatonal como rodado a la nueva edificación.

- Obra de acceso desde la carretera de Guadajoz.
- Obras exigidas por empresas suministradoras, a saber, adecuación y traslado de centro de distribución, red de baja tensión y conexión a las nuevas instalaciones por Endesa, así como los servicios de abastecimiento, saneamiento y vertido de aguas residuales exigidos por el Huesna.



2.- PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.

El presente estudio de viabilidad se desarrolla a partir de los datos estadísticos oficiales consignados por el SIMA (Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía) para Carmona, los cuales se exponen a continuación, dejando constancia de la realidad demográfica de este término municipal (últimos datos oficiales a 31/12/2010), así como con los datos aportados por el Servicio de Atención Ciudadana del Ayuntamiento de Carmona.

Población.

Población total.	28.679	Número de extranjeros.	916
Población. Hombres.	14.495	Principal procedencia de extranjeros residentes.	Marruecos
Población. Mujeres.	14.184	Porcentaje que representa respecto total de extranjeros	14,52
Población en núcleo.	27.530	Emigrantes.	649
Población en diseminado.	1.149	Inmigrantes.	647
Porcentaje de población menor de 20 años.	22,42	Nacidos vivos por residencia materna.	308
Porcentaje de población mayor de 65 años.	15,02	Fallecidos por lugar de residencia.	235
Incremento relativo de la población.	11,19	Matrimonios por lugar donde fijan la residencia.	120

Evolución de defunciones en el municipio desde el año 2.000

	Total Defunciones Carmona	Población	% Defunciones sobre población	Inhumaciones	Otros destinos	% Inhumaciones sobre defunciones
Año 2000	205	25.723	0,80%	181	24	88,29%
Año 2001	224	25.793	0,87%	185	39	82,59%
Año 2002	239	25.932	0,92%	186	53	77,82%
Año 2003	250	26.297	0,95%	208	42	83,20%
Año 2004	227	26.558	0,85%	184	43	81,06%
Año 2005	238	26.926	0,88%	197	41	82,77%
Año 2006	249	27.221	0,91%	190	59	76,31%
Año 2007	233	27.578	0,84%	162	71	69,53%
Año 2008	236	27.950	0,84%	149	87	63,14%
Año 2009	235	28.344	0,83%	138	97	58,72%
Año 2010	235	28.679	0,82%	143	92	60,85%
Año 2011	208	29.028	0,72%	120	88	57,69%
VALOR MEDIO	232	27.169	0,85%			

Hace unas décadas, en pueblos y ciudades se velaba al fallecido en su propio domicilio. Hoy, sin embargo, lo habitual es acudir a los servicios de un tanatorio, un establecimiento funerario habilitado para el velatorio de difuntos y que, además, ofrece todo tipo de servicios, incluidos los legales y psicológicos.

Desde que en 1975 se inaugurara en Pamplona el primer tanatorio de España, promovido por cuatro sociedades, el sector funerario se ha visto envuelto en una auténtica reconversión, con la que se quiere dar respuesta a las nuevas necesidades de una sociedad en evolución.

Factores como el creciente número de fallecimientos en los hospitales y no en los domicilios, la disminución del tamaño de la vivienda y la disgregación geográfica de las familias han determinado la necesidad de unos servicios que sustituyan el tradicional velatorio en el domicilio del fallecido.

Hoy, los tanatorios no solo son velatorios, son también empresas dedicadas a ofrecer todos los servicios asociados a un fallecimiento, tales como la venta de féretros y urnas, coronas, recordatorios, asesoría jurídica, asistencia psicológica, cremación y tanatopraxia, entre otros.

El crecimiento que año tras año registran las cremaciones se puede definir como imparable. La diferencia de precio -es menos costosa que la inhumación-, el cambio en las tendencias culturales, son factores que han contribuido a que en nuestro país se extienda esta opción. Esto sin olvidar el hecho de que con la cremación no se tiene el problema de tener que comprar o alquilar un nicho. De hecho, la cremación se convierte en una opción más ante el fin del contrato de alquiler de los mismos: no sólo se incineran personas recién fallecidas, sino también gente que en su día fue enterrada en sepulturas que pertenecen a la familia, y que necesitan acoger a otro miembro o bien en nichos alquilados cuyo contrato concluyó y no se desea renovar. Sus ventajas se encuentran no sólo en el aspecto higiénico, sino también en una mayor comodidad y practicidad.

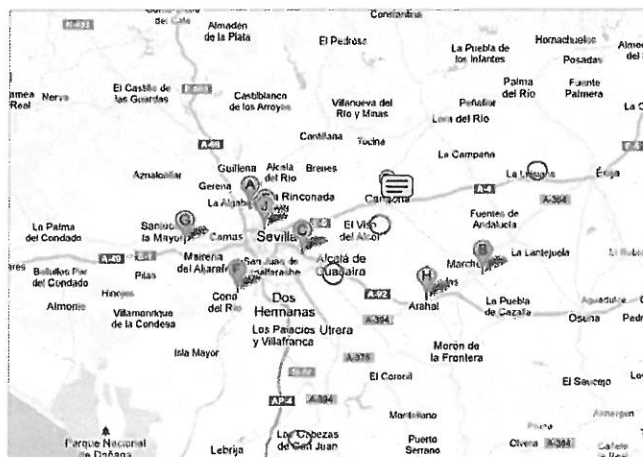
Si analizamos la demanda de los servicios funerarios en general podemos destacar las siguientes características que matizan la influencia del precio, referente básico en otros mercados, y hacen que otros elementos del servicio tomen una relevancia especial.

Demanda forzosa y garantizada: se produce como respuesta ante un imperativo legal, con normas sanitarias de obligado cumplimiento.

Desinformación del demandante de servicios: la falta de experiencia del consumidor en estos servicios, las circunstancias psíquicas y emocionales del mismo, la concepción tabú de la muerte, la posible disponibilidad de un seguro de decesos, etc., contribuyen a generar una situación de desconocimiento de las características, precios y condiciones de los productos y servicios funerarios, así como de la necesidad o complementariedad de los mismos. Debido al desconocimiento y a las circunstancias personales en las que priman aspectos emocionales, los criterios de precio y de calidad no son determinantes y, por tanto, no operan de forma significativa como puede suceder en otros mercados. La prioridad del demandante es la obtención de dichos servicios de forma rápida y eficaz.

Carácter local: en general, el demandante no se desplaza a una empresa lejana para demandar estos servicios y opta por una cercana al lugar de residencia o del óbito.

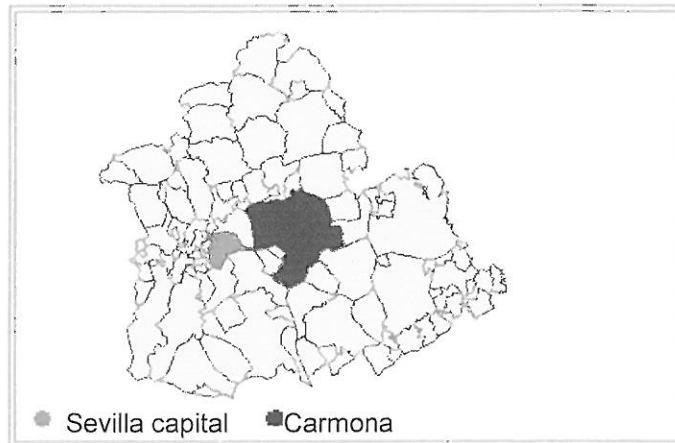
Datos de Tanatorios Crematorios o Tanatorios de Sevilla y provincia cercanos a la ubicación propuesta en Carmona, utilizados en la actualidad por los demandantes de estos servicios.



- Sevilla
- Marchena
- El Viso del Alcor
- Mairena del Alcor
- Alcalá de Guadaíra
- La Luisiana
- Arahal
- Dos Hermanas
- Coria del Río
- Sanlúcar la Mayor
- La Algaba

Una vez ejecutadas las obras y puesto en servicio el Tanatorio Crematorio de Carmona, la demanda los servicios ofertados puede proceder de:

- Personas empadronadas en Carmona.
- Habitantes empadronados en otros municipios.



Los servicios que se deberán ofertar en estas instalaciones serán los siguientes:

- Salas de tanatorio.
- Servicio de cremación o incineración de:
 - Cadáveres procedentes de tanatorio de Carmona.
 - Cadáveres procedentes de otros tanatorios.
 - Otras cremaciones (restos cadavéricos tras inhumaciones, miembros o fetos).
- Sala de uso multiconfesional
- Zona restauración
- Floristería
- Otros

La previsión de rentabilidad de la concesión que se analiza en el presente Estudio de Viabilidad se fundamenta en la puesta al uso público de todos los servicios descritos y los porcentajes de utilización de los mismos, considerando la existencia de otras instalaciones similares en la provincia de Sevilla.

Anexo I

3.- VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES DEL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL O URBANÍSTICO.

Descripción de la parcela

La parcela en la que se construirá el futuro tanatorio con horno crematorio se integra dentro del cementerio municipal, en su extremo noroeste. Dichos terrenos se clasifican como suelo urbano consolidado por la urbanización (como se ilustra en el plano nº 5 del documento de la Adaptación Parcial). Desde el punto de vista topográfico la parcela es sensiblemente rectangular, de 1640,60 m² de superficie aproximadamente. La situación actual de la parcela señalada y su delimitación física se identifica en el plano que se acompaña al presente estudio como **Anexo II**.

Referencia al planeamiento

Al presente estudio se adjunta como **Anexo III** el informe urbanístico relativo a la clasificación, categorización y calificación urbanística del cementerio municipal de

Carmona y su compatibilidad con el uso de tanatorio y crematorio donde se contempla toda la referencia necesaria.

Asimismo, Conforme al artículo 262 de las Normas Subsidiarias "La regulación de las condiciones en que se realice el equipamiento se llevará a cabo por su legislación específica".

No obstante lo anterior se fija los siguientes parámetros urbanísticos:

Altura de edificación máxima:

- La altura de edificación máxima en número de plantas será de dos (2).
- La altura en metros deberá ser justificada en función de las necesidades concretas de la instalación.

Se admiten aparcamientos en superficie

La edificabilidad se fija en un máximo de 1.000 m² construidos en la parcela.

De todo ello se desprende que en los terrenos de referencia, el uso de tanatorio y crematorio, resulta viable con las condiciones de edificación señaladas y cumplen lo requerido en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía (Decreto 95/2001 de 03 de abril) y su posterior modificación por Decreto 62/2012, de 13 de marzo.

4.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Será la empresa concesionaria la que, como experta conocedora de la legislación vigente y del sector objeto de la prestación de los servicios de este estudio, la que deba aportar tal como se requerirá en el pliego de condiciones que regule la adjudicación de la concesión, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias para el desarrollo de dicha actividad.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA

Mediante el contrato de concesión de obra pública, se consigue dar cobertura a la conveniencia de la participación y la colaboración de la iniciativa privada en la creación de costosas infraestructuras y en la prestación a los ciudadanos de servicios que se consideran esenciales.

Así, en el art.7 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, se define el contrato de concesión de obras públicas como "un contrato que tiene por objeto la realización por el concesionario de algunas de las prestaciones referidas en el artículo 6 (contrato de obras), ...y en el que la contraprestación a favor de aquél consiste, o bien únicamente en el derecho a explotar la obra, o bien en dicho derecho acompañado del de percibir un precio."

El artículo 85.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, dispone que son servicios públicos locales los que prestan las entidades locales en el ámbito de sus competencias.

Por su parte el art. 26.1 del mismo texto legal, obliga a todos los municipios a prestar el servicio de cementerio. Por su parte la Ley 2/1998, de 15 de junio, de Salud de Andalucía atribuye a los municipios el ejercicio de las competencias sanitarias del artículo 38.1 e) de la citada Ley, relativas al control sanitario de los cementerios y policía sanitaria mortuoria.

Las obras descritas quedan justificadas ante la necesidad de ofertar a la población estos servicios funerarios para adaptarse a la demanda, servicios que se prestan en la actualidad en municipios cercanos.

Por todo ello, se considera plenamente justificada la forma contractual propuesta, en la que el Ayuntamiento no tendrá que financiar inversión alguna, siendo el concesionario el que realizará y costeará las obras, retribuyéndose a través de las tarifas que abonen los usuarios por la utilización de las infraestructuras y servicios que allí se presten.

6.- RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA

La edificación que corresponde a la construcción obedece a una tipología de construcción normal, siendo los riesgos operativos derivados de la actividad constructora, los habituales para estos edificios donde se usarán materiales y procesos de construcción básicamente industriales.

Para la evaluación y control de los riesgos en la construcción se realizará por el equipo redactor del proyecto, el estudio de Seguridad y Salud en la construcción y la empresa constructora redactará en el proyecto definitivo el correspondiente Plan de Seguridad y salud en cumplimiento de Ley vigente de prevención de Riesgos Laborales.

El tipo de centro propuesto en el presente estudio de viabilidad es un centro destinado a Tanatorios y Crematorio. No es una instalación que pueda considerarse peligrosa desde el punto de vista medioambiental.

Durante los años de vigencia de la concesión, el gestor que se encargará de la explotación, deberá realizar de forma periódica un plan de mantenimiento y conservación de las instalaciones para garantizar el estricto cumplimiento de la normativa en vigor. Dicho plan deberá definir el tipo de operación de mantenimiento y periodicidad de los controles de los equipos del Tanatorio y Crematorio, centrados principalmente en las operaciones de emisiones de gases y de funcionamiento de los equipos de cremación e incineración.

7.- ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

Deberá ser desarrollado de forma paralela al proyecto de obra por la empresa que resulte concesionaria.

8.- COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR. SISTEMA DE FINANCIACIÓN Y PROCEDENCIA. RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN PREVISTOS.

A continuación se presenta el cuadro de inversiones previstas en base a la información recogida en el punto 1.B.- Definición de sus características esenciales, en el que se describen las líneas básicas del proyecto.

PLAN DE INVERSIONES PREVISTO

Concepto	Uds	Precio / Ud	Total
Edificación	900	900	810.000,00 €
Maquinaria, instalaciones y utillaje			20.000,00 €
Horno Crematorio			120.000,00 €
Mobiliario y enseres			40.000,00 €
Urbanizaciones y aparcamiento exterior	1.641	45	73.827,00 €
Accesos Carretera Guadajoz			200.000,00 €
Endesa			80.000,00 €
Abastecimiento, saneamiento y vertidos			30.000,00 €
		PEM	1.373.827,00 €
		Gg (13 %)	178.597,51 €
		Bi (6 %)	82.429,62 €
		PRECIO TIPO DE LICITACION	1.634.854,13 €
		IVA (18%)	294.273,74 €
		TOTAL POR CONTRATA	1.929.127,87 €

La financiación del contrato de obras públicas es la cuestión de naturaleza económica más importante en la vida de aquel, pues de su suficiencia va a depender su viabilidad, y, en definitiva, la satisfacción del interés público atendido por el órgano de contratación en la celebración del contrato.

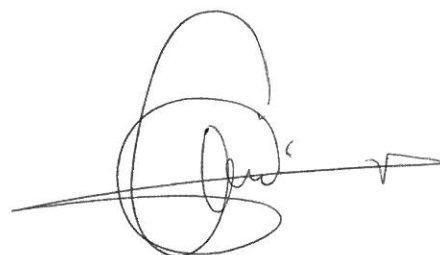
En esta propuesta, la financiación de la ejecución de la obra y su posterior explotación se hará en su totalidad por el concesionario, ya sea con fondos propios como con recursos ajenos, por lo que el Ayuntamiento de Carmona no tendrá que incluir en sus presupuestos partida alguna para la financiación de estas obras.

Tras el análisis de los cuadros recogidos en el **Anexo IV** relativos a las previsiones de costes, ingresos y cuenta de resultados de explotación, se puede comprobar que la inversión se recupera en el año 14º, obteniendo una rentabilidad que hace viable técnica y económicamente la inversión del proyecto de Tanatorio y Crematorio en Carmona.

Carmona, a 17 de abril de 2012.



Ventura Galera Navarro
Arquitecto Municipal



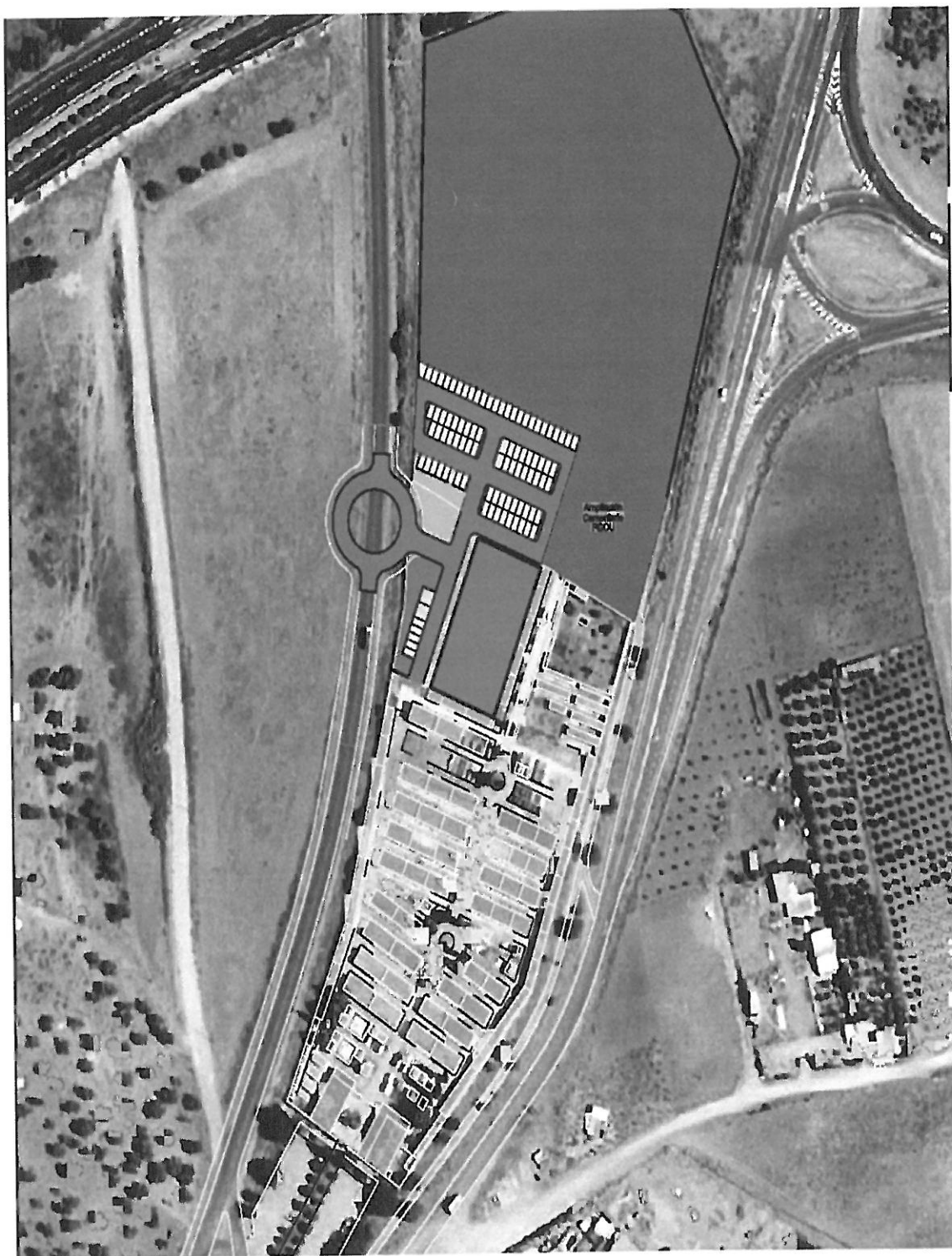
Cristina Galán Herrera
Economista Sodecar, S.A.

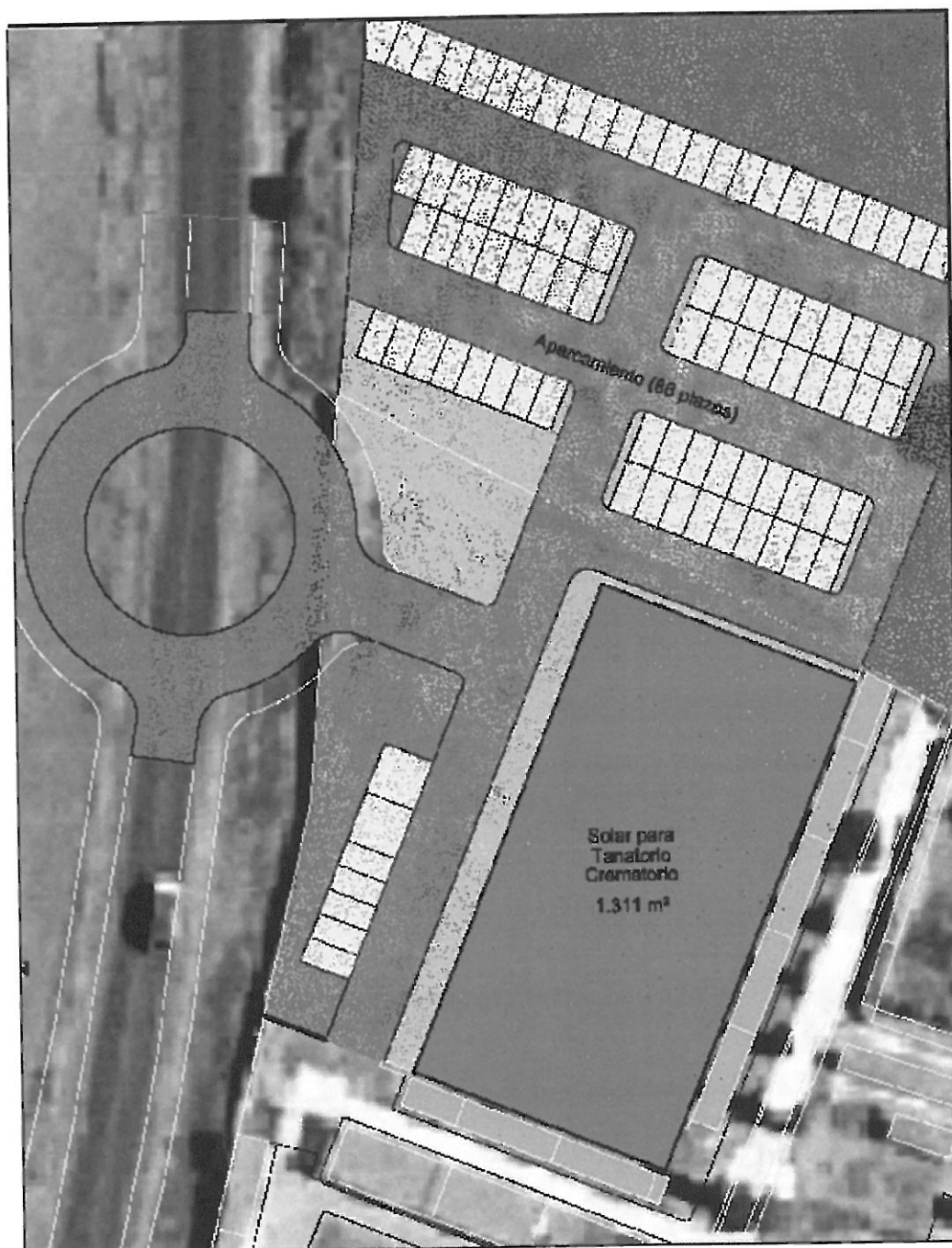
ANEXO I.- PREVISIÓN DE LA DEMANDA DE LOS SERVICIOS OFERTADOS

PREVISIÓN DE LA DEMANDA DE SERVICIOS FUNERARIOS OFERTADOS

	Población	Defunciones/pob	Tanatorio defunc locales	Tanatorio defunc otros	Incremento	Total tanatorio	Inhumac.	Otros	Cremaciones defunciones locales	Cremaciones otros	Total cremaciones cadáveres	Total cremaciones restos	Uso sala multifuncional	Ventas florales	Zona restauración
AÑO 1	29.246	249	194	30	1,50%	224	124	124	93	25	118	25	146	202	100
AÑO 2	29.465	250	195	30	1,50%	226	125	125	94	27	121	25	147	203	102
AÑO 3	29.686	252	197	31	1,50%	228	126	126	95	28	124	26	148	205	103
AÑO 4	29.909	254	198	31	1,50%	230	127	127	96	31	126	26	149	207	105
AÑO 5	30.133	256	200	32	1,50%	232	128	128	96	33	129	27	151	208	106
AÑO 6	30.359	250	200	32	1,50%	233	113	138	110	35	145	27	151	209	108
AÑO 7	30.587	252	202	33	1,50%	235	114	139	111	37	148	27	153	211	109
AÑO 8	30.816	254	203	33	1,50%	237	114	140	112	39	151	28	154	213	111
AÑO 9	31.047	256	205	34	1,50%	239	115	141	113	41	154	28	155	215	113
AÑO 10	31.280	258	206	34	1,50%	241	116	142	114	43	157	29	156	217	114
AÑO 11	31.515	252	214	35	1,50%	249	101	151	121	45	166	29	162	224	115
AÑO 12	31.751	254	216	35	1,50%	251	102	152	122	47	169	29	163	226	117
AÑO 13	31.989	256	218	36	1,50%	253	102	154	123	49	172	30	165	228	118
AÑO 14	32.229	258	219	36	1,50%	256	103	155	124	51	175	30	166	230	119
AÑO 15	32.471	260	221	37	1,50%	258	104	156	125	53	178	31	168	232	120
AÑO 16	32.714	254	222	38	1,50%	259	89	165	132	55	187	31	169	233	121
AÑO 17	32.960	255	224	38	1,50%	262	89	166	133	57	190	32	170	235	123
AÑO 18	33.207	257	225	39	1,50%	264	90	167	134	59	193	32	171	237	124
AÑO 19	33.456	259	227	39	1,50%	266	91	169	135	61	196	33	173	239	125
AÑO 20	33.707	261	229	40	1,50%	268	91	170	136	63	199	33	174	242	126
AÑO 21	33.960	255	223	40	1,50%	263	89	168	132	65	197	34	171	237	128
AÑO 22	34.214	257	225	41	2,00%	266	90	167	133	67	200	34	173	239	129
AÑO 23	34.471	259	226	42	2,00%	268	90	168	134	69	203	35	174	241	130
AÑO 24	34.729	260	228	43	2,00%	271	91	169	135	71	206	35	175	244	131
AÑO 25	34.990	262	230	44	2,00%	273	92	171	136	73	209	36	178	246	133
AÑO 26	35.252	256	224	45	2,00%	268	89	166	141	75	216	36	174	241	134
AÑO 27	35.517	257	225	46	2,00%	271	90	167	142	77	219	37	176	244	135
AÑO 28	35.783	259	227	46	2,00%	273	91	169	143	79	222	37	178	246	137
AÑO 29	36.052	261	229	47	2,00%	276	91	170	144	81	225	38	179	248	138
AÑO 30	36.322	263	230	48	2,00%	279	92	171	145	83	228	38	181	251	140
AÑO 31	36.594	256	224	49	2,50%	274	77	179	152	85	237	39	178	246	142
AÑO 32	36.869	258	226	51	2,50%	277	77	181	154	87	241	40	180	249	144
AÑO 33	37.145	260	228	52	2,50%	280	78	182	155	89	244	40	182	252	146
AÑO 34	37.424	262	229	53	2,50%	283	79	183	156	91	247	41	184	254	148
AÑO 35	37.705	264	231	55	2,50%	286	79	185	157	93	250	41	186	257	150
AÑO 36	37.987	256	224	56	2,50%	280	77	179	153	95	248	42	182	252	153
AÑO 37	38.272	258	226	57	2,50%	283	78	181	154	97	251	43	184	255	155
AÑO 38	38.559	260	228	59	2,50%	287	78	182	155	99	254	43	186	258	157
AÑO 39	38.848	262	229	60	2,50%	290	79	184	156	101	257	44	188	261	160
AÑO 40	39.140	264	231	62	2,50%	293	79	185	157	103	260	45	190	264	162

**ANEXO II.- SITUACIÓN ACTUAL DE LA PARCELA Y
PROPUESTA DE TANATORIO CREMATORIO**





PROPUESTA DE UBICACIÓN DE TANATORIO Y AMPLIACIÓN DE CEMENTERIO MUNICIPAL DE CARMONA
Expte 12_004

02

PROPUESTA DE UBICACIÓN DE SOLAR PARA TANATORIO - CREMATÓRIO

ESCALA 1/500

ARQUITECTO: Juan María Cordero

NOV 2012

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA

SODECAR

**ANEXO III.- INFORME URBANÍSTICO RELATIVO A LA
CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y
CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL
CEMENTERIO MUNICIPAL DE CARMONA Y SU
COMPATIBILIDAD CON EL USO DE TANATORIO
Y CREMATORIO.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA
ÁREA DE URBANISMO

ASUNTO: INFORME URBANÍSTICO RELATIVO A LA CLASIFICACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL CEMENTERIO MUNICIPAL DE CARMONA Y SU COMPATIBILIDAD CON EL USO DE TANATORIO Y CREMATORIO.

A) PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE:

El planeamiento vigente en la actualidad en el término municipal de Carmona son las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, aprobadas definitivamente el 17 de noviembre de 1.983 y adaptadas parcialmente a la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, mediante documento aprobado por acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Carmona en fecha de 4 de marzo de 2009, rectificado mediante nuevo acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha de 17 de julio de 2.009, donde se corrigieron determinados errores advertidos en el documento original de Adaptación Parcial.

B) DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

B.1. CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN URBANÍSTICAS:

Dicho planeamiento clasifica y categoriza los terrenos ocupados por el cementerio municipal como suelo urbano consolidado por la urbanización (plano nº 5 del documento de la Adaptación Parcial).

B.2. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA:

La calificación urbanística de dichos terrenos, de conformidad con el planeamiento general vigente, es la siguiente:

- Sistema General: Equipamientos.
- Subsistema: Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S.).
- Tipo: Social.
- Uso: Sanitario-mortuario.

Se adjunta como anexo el plano nº 5 del documento de la Adaptación Parcial "clasificación y categorización del suelo, núcleo urbano, sistemas generales"

C) COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA DEL USO DE TANATORIO Y CREMATORIO:

De conformidad con el Decreto 95/2.001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía, la ubicación de tanatorios y crematorios será coherente con la ordenación urbanística (art. 32.1). Asimismo, la tanatorios y crematorios deberán ubicarse en edificios aislados, de uso exclusivo, pudiendo también ubicarse los crematorios en cementerios y tanatorios. (art. 33.a).

Así pues, de acuerdo con la calificación urbanística otorgada por el planeamiento urbanístico a los terrenos sobre los que se asienta el cementerio municipal, la implantación en los mismos de un tanatorio y crematorio resulta coherente y compatible con sus determinaciones.

La Jefatura de Servicio del Área de Urbanismo

María Dolores Torres Carrasco
Arquitecto

Carmona, 13 de diciembre de 2010

Miguel Santana de la Oliva
Licenciado en Derecho

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CARMONA

C/ EL SALVADOR, 2 - 41410. CARMONA (SEVILLA). TFNO: 954.14.00.11 - FAX: 954.19.12.37. WEB: <http://www.carmona.org>

ANEXO IV.- PREVISIÓN DE INGRESOS, GASTOS Y CUENTA DE RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN

COSTES PREVIOS EN EL PERIODO DE LA CONCESIÓN

Costes por total servicios prestados																			Coste unitario por servicio				
Tanatorio	Crematorio	Sala multiconfes	Floristería	Restauración	Admón y gles 10% cte sº	Personal 7,5	Mantenim	Coste	Gros. fros.	Amort	TOTAL	Coste tanatorio	Coste crematorio cadáveres	Coste crematorio inhumos	Costes sala multiconf	Coste flores	Coste restaurac						
AÑO 1	44.780	16.278	2.799	15.673	18.250	9.778	13.489	5.000	126.026	28.850	41.346	196.222	200	125	30	256	70	50					
AÑO 2	45.612	16.804	2.851	15.984	18.433	9.966	13.738	5.075	128.443	28.850	41.346	189.789	202	126	30	25	71	51					
AÑO 3	46.460	17.340	2.904	16.261	18.617	10.193	14.013	5.151	130.905	28.850	41.346	172.250	204	128	31	26	71	51					
AÑO 4	47.325	17.886	2.958	16.564	18.803	10.354	14.253	5.228	133.411	28.850	41.346	174.756	206	129	31	26	72	52					
AÑO 5	48.206	18.443	3.013	16.872	18.991	10.552	14.579	5.307	135.962	28.850	41.346	177.308	208	130	31	26	73	52					
AÑO 6	48.911	20.775	3.057	17.119	19.181	10.904	14.871	5.386	140.204	28.850	33.346	173.550	210	131	32	26	74	53					
AÑO 7	49.823	21.383	3.114	17.438	19.373	11.113	15.168	5.467	142.878	28.850	33.346	176.224	212	133	32	27	74	53					
AÑO 8	50.751	22.003	3.172	17.763	19.566	11.328	15.471	5.549	145.601	28.850	33.346	178.947	214	134	32	27	75	54					
AÑO 9	51.697	22.634	3.231	18.084	19.762	11.542	15.781	5.632	148.373	28.850	33.346	181.719	217	135	32	27	76	54					
AÑO 10	52.881	23.277	3.291	18.431	19.960	11.762	16.085	5.717	151.196	28.850	33.346	184.542	219	137	33	27	77	55					
AÑO 11	55.036	24.846	3.440	19.263	20.159	12.274	16.418	5.803	157.239	28.850	33.346	190.585	221	138	33	28	77	55					
AÑO 12	56.061	25.529	3.504	19.621	20.351	12.503	16.747	5.880	160.221	28.850	33.346	193.557	223	139	33	28	78	56					
AÑO 13	57.106	26.225	3.569	19.987	20.555	12.745	17.082	5.978	163.257	28.850	33.346	196.603	225	141	34	28	79	56					
AÑO 14	58.171	26.933	3.636	20.360	20.770	12.987	17.423	6.058	166.348	28.850	33.346	199.684	228	142	34	28	80	57					
AÑO 15	59.256	27.655	3.704	20.578	20.978	13.233	17.772	6.159	169.496	28.850	33.346	202.842	230	144	34	29	80	57					
AÑO 16	60.220	29.291	3.764	21.077	21.188	13.554	18.127	6.251	173.472	28.850	33.346	206.817	232	145	35	29	81	58					
AÑO 17	61.344	30.055	3.834	21.470	21.400	13.810	18.490	6.345	176.748	28.850	33.346	210.084	235	147	35	29	82	59					
AÑO 18	62.490	30.893	3.906	21.871	21.614	14.071	18.860	6.440	180.085	28.850	33.346	213.430	237	148	36	30	83	59					
AÑO 19	63.657	31.625	3.979	22.280	21.800	14.337	19.237	6.537	183.482	28.850	33.346	216.827	239	150	36	30	84	60					
AÑO 20	64.847	32.432	4.053	22.697	22.048	14.608	19.621	6.635	186.941	28.850	33.346	220.286	242	151	36	30	85	60					
AÑO 21	64.247	32.590	4.015	22.485	22.288	14.560	20.014	6.734	186.905	28.850	33.346	220.251	244	153	37	31	85	61					
AÑO 22	65.501	33.404	4.084	22.925	22.491	14.841	20.414	6.835	190.506	28.850	33.346	223.851	246	154	37	31	86	62					
AÑO 23	66.780	34.243	4.174	23.373	22.716	15.129	20.822	6.938	194.175	28.850	33.346	227.521	248	159	37	31	87	62					
AÑO 24	68.086	35.098	4.255	23.830	22.943	15.421	21.239	7.042	197.914	28.850	33.346	231.260	251	157	38	31	88	63					
AÑO 25	69.418	35.958	4.339	24.295	23.173	15.719	21.664	7.148	201.724	28.850	33.346	235.070	254	159	38	32	89	63					
AÑO 26	68.801	37.450	4.300	24.080	23.404	15.804	22.097	7.255	203.191	28.850	33.346	236.536	255	160	38	32	90	64					
AÑO 27	70.154	38.332	4.385	24.554	23.638	16.103	22.539	7.354	207.105	28.850	33.346	240.451	259	162	39	32	91	65					
AÑO 28	71.536	39.291	4.471	25.038	23.875	16.421	22.990	7.474	211.095	28.850	33.346	244.441	262	164	39	33	92	65					
AÑO 29	72.947	40.236	4.559	25.531	24.114	16.739	23.449	7.596	215.161	28.850	33.346	248.507	264	166	40	33	92	66					
AÑO 30	74.387	41.198	4.649	26.035	24.355	17.062	23.918	7.700	219.305	28.850	33.346	252.650	267	167	40	33	93	67					
AÑO 31	73.764	43.160	4.610	25.817	24.598	17.195	24.397	7.815	221.357	28.850	33.346	254.703	270	168	40	34	94	67					
AÑO 32	75.296	44.175	4.706	26.354	24.844	17.537	24.885	7.933	225.729	28.850	33.346	259.075	272	170	41	34	95	68					
AÑO 33	76.864	45.207	4.804	26.902	25.093	17.887	25.382	8.052	230.191	28.850	33.346	263.536	275	172	41	34	96	69					
AÑO 34	78.467	46.258	4.904	27.464	25.344	18.244	25.850	8.172	234.743	28.850	33.346	268.088	278	174	42	35	97	69					
AÑO 35	80.108	47.328	5.007	28.038	25.597	18.608	26.408	8.295	238.388	28.850	33.346	272.734	281	175	42	35	98	70					
AÑO 36	79.433	47.416	4.965	27.801	25.853	18.547	26.935	8.419	238.370	28.850	33.346	272.715	283	177	42	35	99	71					
AÑO 37	81.109	48.507	5.069	28.388	26.112	18.918	27.475	8.546	244.124	28.850	33.346	277.469	286	179	43	36	100	72					
AÑO 38	82.825	49.617	5.177	28.988	26.372	19.288	28.024	8.674	248.976	28.850	33.346	282.321	289	181	43	36	101	72					
AÑO 39	84.581	50.747	5.286	29.603	26.636	19.685	28.565	8.804	253.928	28.850	33.346	287.274	292	182	44	36	102	73					
AÑO 40	86.379	51.887	5.399	30.233	26.903	20.081	29.155	8.936	258.983	28.850	33.346	292.328	295	184	44	37	103	74					

INGRESOS PREVISTOS EN EL PERIODO DE LA CONCESIÓN

	Total uso tanatorio	Precio tanatorio	Ingresos cremaciones cadáveres	Precio crematorio cadáveres	Ingreso cremaciones cadáveres	Cremaciones restos y otros	Precio cremaciones restos y otros	Ingresos cremac restos y otros	Ingresos x otros servicios	Precio sala multiconfe	Ingresos sala multiconfe	Precio florales	Ingresos florales	Ingresos zona restauración	Total ing
AÑO 1	224	575 €	128.742	410	47.288	50	150	7.500	3.882	60	8.732	200	20.151	36.500	252.775 €
AÑO 2	226	584 €	131.784	405	48.093	51	152	7.727	3.954	61	8.938	203	20.627	37.048	255.218 €
AÑO 3	228	592 €	134.900	412	50.944	52	155	7.960	4.047	62	9.150	205	20.803	37.603	261.360 €
AÑO 4	230	601 €	138.090	418	52.842	52	157	8.201	4.143	63	9.366	208	20.980	38.167	267.645 €
AÑO 5	232	610 €	141.356	425	54.787	53	159	8.449	4.241	64	9.588	212	21.159	38.740	274.078 €
AÑO 6	233	619 €	144.136	431	56.570	54	162	8.704	4.324	65	9.776	215	21.256	39.321	285.763 €
AÑO 7	235	629 €	147.547	437	58.475	55	164	8.967	4.426	66	10.008	219	21.438	39.911	292.615 €
AÑO 8	237	638 €	151.041	444	60.974	55	166	9.238	4.531	67	10.245	222	21.621	40.509	299.627 €
AÑO 9	239	648 €	154.618	451	63.257	56	169	9.517	4.639	68	10.487	225	21.806	41.117	306.803 €
AÑO 10	241	657 €	158.281	457	65.715	57	172	9.805	4.748	69	10.736	229	21.993	41.734	314.145 €
AÑO 11	249	684 €	165.419	466	70.688	58	173	10.052	4.983	69	11.220	231	22.845	42.151	328.174 €
AÑO 12	251	671 €	168.501	467	73.811	59	175	10.304	5.055	70	11.429	233	22.838	42.573	334.457 €
AÑO 13	253	677 €	171.642	471	80.973	60	177	10.584	5.149	71	11.642	235	23.034	42.998	340.852 €
AÑO 14	256	684 €	174.843	476	83.173	61	178	10.829	5.245	71	11.859	238	23.231	43.428	347.363 €
AÑO 15	258	691 €	178.104	481	85.412	62	180	11.102	5.343	72	12.080	240	23.430	43.863	353.991 €
AÑO 16	259	698 €	181.000	485	90.709	63	182	11.381	5.430	73	12.277	243	23.575	44.301	363.242 €
AÑO 17	262	705 €	184.379	490	93.081	63	184	11.667	5.531	74	12.506	245	23.777	44.744	370.155 €
AÑO 18	264	712 €	187.823	495	95.496	64	186	11.961	5.635	74	12.739	248	23.982	45.192	377.192 €
AÑO 19	266	719 €	191.332	500	97.954	65	188	12.261	5.740	75	12.977	250	24.188	45.644	384.356 €
AÑO 20	268	726 €	194.908	505	100.454	66	189	12.570	5.847	76	13.220	253	24.396	46.100	391.649 €
AÑO 21	263	733 €	193.104	510	100.747	67	191	12.886	5.793	77	13.098	255	23.931	46.551	390.326 €
AÑO 22	266	741 €	196.872	515	103.297	68	193	13.210	5.906	77	13.353	258	24.166	47.027	397.915 €
AÑO 23	268	748 €	200.718	521	105.892	69	195	13.542	6.022	78	13.614	260	24.384	47.497	405.647 €
AÑO 24	271	756 €	204.642	526	108.532	70	197	13.883	6.139	79	13.880	263	24.615	47.972	413.524 €
AÑO 25	273	763 €	208.648	531	111.219	71	199	14.232	6.259	80	14.152	265	24.848	48.452	421.550 €
AÑO 26	268	771 €	206.792	536	115.949	73	201	14.590	6.204	80	14.026	268	24.383	48.936	424.676 €
AÑO 27	271	779 €	210.880	542	119.766	74	203	14.957	6.326	81	14.302	271	24.617	49.425	432.927 €
AÑO 28	273	786 €	215.014	547	121.631	75	205	15.333	6.460	82	14.584	274	24.853	49.920	441.334 €
AÑO 29	276	794 €	219.253	553	124.547	76	207	15.718	6.578	83	14.871	276	25.082	50.419	449.901 €
AÑO 30	279	802 €	223.581	558	127.513	77	209	16.114	6.707	84	15.165	279	25.334	50.923	458.630 €
AÑO 31	274	814 €	222.807	565	134.480	78	212	16.601	6.884	85	15.112	283	24.997	51.687	465.683 €
AÑO 32	277	826 €	228.561	575	138.304	79	216	17.103	6.957	86	15.502	287	25.263	52.462	477.196 €
AÑO 33	280	839 €	234.474	584	142.218	81	219	17.620	7.034	88	15.903	292	25.534	53.249	488.988 €
AÑO 34	283	851 €	240.551	592	146.223	82	222	18.152	7.217	89	16.316	295	25.808	54.048	501.098 €
AÑO 35	286	864 €	246.797	601	150.321	83	225	18.701	7.404	90	16.739	301	26.087	54.859	513.504 €
AÑO 36	280	877 €	245.927	610	151.067	84	229	19.266	7.378	92	16.880	305	25.611	55.682	514.233 €
AÑO 37	283	880 €	252.361	619	155.281	85	232	19.848	7.571	93	17.117	310	25.893	56.517	527.016 €
AÑO 38	287	904 €	258.975	629	159.592	87	236	20.448	7.769	94	17.555	314	26.179	57.364	540.123 €
AÑO 39	290	917 €	265.775	638	164.003	88	239	21.066	7.973	96	18.025	319	26.469	58.225	553.565 €
AÑO 40	293	931 €	272.768	648	168.516	89	243	21.703	8.183	97	18.501	324	26.764	59.098	567.380 €

RESULTADOS PREVISTOS EXPLOTACIÓN TANATORIO CREMATARIO

	Ingresos	Costes	baai	Amortizac	bai	Imp. soc	B* neto	B* acumulado	Cash-flow	Cash flow acumulado
AÑO 0									1.634.854 €	-1.634.854 €
AÑO 1	252.775 €	128.026 €	126.750 €	41.346	85.404	25.621 €	59.783 €	59.783 €	101.129 €	-1.533.726 €
AÑO 2	255.218 €	128.443 €	126.774 €	41.346	85.429	25.629 €	59.800 €	119.583 €	101.146 €	-1.432.580 €
AÑO 3	261.360 €	130.905 €	130.455 €	41.346	89.110	26.733 €	62.377 €	181.960 €	103.722 €	-1.328.857 €
AÑO 4	267.645 €	133.411 €	134.235 €	41.346	92.889	27.867 €	65.022 €	246.982 €	106.368 €	-1.222.489 €
AÑO 5	274.078 €	135.962 €	138.115 €	41.346	96.770	29.031 €	67.739 €	314.721 €	109.084 €	-1.113.405 €
AÑO 6	285.763 €	140.204 €	145.559 €	33.346	112.213	33.664 €	78.549 €	393.270 €	111.895 €	-1.001.510 €
AÑO 7	292.615 €	142.878 €	149.737 €	33.346	116.391	34.917 €	81.474 €	474.744 €	114.819 €	-886.691 €
AÑO 8	299.627 €	145.601 €	154.026 €	33.346	120.680	36.204 €	84.476 €	559.220 €	117.822 €	-768.869 €
AÑO 9	306.803 €	148.373 €	158.429 €	33.346	125.084	37.525 €	87.559 €	646.779 €	120.904 €	-647.965 €
AÑO 10	314.145 €	151.196 €	162.949 €	33.346	129.604	38.881 €	90.723 €	737.501 €	124.068 €	-523.896 €
AÑO 11	328.174 €	157.239 €	170.935 €	33.346	137.589	41.277 €	96.312 €	833.814 €	129.658 €	-394.238 €
AÑO 12	334.457 €	160.221 €	174.236 €	33.346	140.890	42.267 €	98.623 €	932.437 €	131.969 €	-262.269 €
AÑO 13	340.852 €	163.257 €	177.595 €	33.346	144.250	43.275 €	100.975 €	1.033.411 €	134.320 €	-127.949 €
AÑO 14	347.363 €	166.348 €	181.015 €	33.346	147.669	44.301 €	103.368 €	1.136.779 €	136.714 €	8.765 €
AÑO 15	353.991 €	169.496 €	184.495 €	33.346	151.149	45.345 €	105.804 €	1.242.584 €	139.150 €	147.915 €
AÑO 16	363.242 €	173.472 €	189.771 €	33.346	156.425	46.927 €	109.497 €	1.352.081 €	142.843 €	290.758 €
AÑO 17	370.155 €	176.748 €	193.407 €	33.346	160.061	48.018 €	112.043 €	1.464.124 €	145.388 €	436.146 €
AÑO 18	377.192 €	180.085 €	197.108 €	33.346	163.762	49.129 €	114.633 €	1.578.757 €	147.979 €	584.125 €
AÑO 19	384.356 €	183.482 €	200.874 €	33.346	167.529	50.259 €	117.270 €	1.696.027 €	150.616 €	734.741 €
AÑO 20	391.649 €	186.941 €	204.708 €	33.346	171.362	51.409 €	119.954 €	1.815.981 €	153.299 €	888.040 €
AÑO 21	390.326 €	186.905 €	203.421 €	33.346	170.076	51.023 €	119.053 €	1.935.034 €	152.399 €	1.040.439 €
AÑO 22	397.915 €	190.506 €	207.409 €	33.346	174.064	52.219 €	121.844 €	2.056.878 €	155.190 €	1.195.629 €
AÑO 23	405.647 €	194.175 €	211.472 €	33.346	178.126	53.438 €	124.688 €	2.181.567 €	158.034 €	1.353.663 €
AÑO 24	413.524 €	197.914 €	215.610 €	33.346	182.264	54.679 €	127.585 €	2.309.152 €	160.931 €	1.514.594 €
AÑO 25	421.550 €	201.724 €	219.826 €	33.346	186.480	55.944 €	130.536 €	2.439.688 €	163.882 €	1.678.476 €
AÑO 26	424.676 €	203.191 €	221.485 €	33.346	188.140	56.442 €	131.698 €	2.571.386 €	165.043 €	1.843.519 €
AÑO 27	432.927 €	207.105 €	225.821 €	33.346	192.476	57.743 €	134.733 €	2.706.119 €	168.079 €	2.011.598 €
AÑO 28	441.334 €	211.095 €	230.239 €	33.346	196.893	59.068 €	137.825 €	2.843.944 €	171.171 €	2.182.769 €
AÑO 29	449.901 €	215.161 €	234.740 €	33.346	201.394	60.418 €	140.976 €	2.984.920 €	174.321 €	2.357.090 €
AÑO 30	458.630 €	219.305 €	239.325 €	33.346	205.979	61.794 €	144.185 €	3.129.105 €	177.531 €	2.534.621 €
AÑO 31	465.683 €	221.357 €	244.326 €	33.346	210.980	63.294 €	147.686 €	3.276.791 €	181.032 €	2.715.653 €
AÑO 32	477.196 €	225.729 €	251.466 €	33.346	218.120	65.436 €	152.684 €	3.429.476 €	186.030 €	2.901.683 €
AÑO 33	488.998 €	230.191 €	258.807 €	33.346	225.462	67.638 €	157.823 €	3.587.299 €	191.169 €	3.092.852 €
AÑO 34	501.098 €	234.743 €	266.355 €	33.346	233.010	69.903 €	163.107 €	3.750.406 €	196.452 €	3.289.304 €
AÑO 35	513.504 €	239.388 €	274.116 €	33.346	240.770	72.231 €	168.539 €	3.918.945 €	201.885 €	3.491.189 €
AÑO 36	514.233 €	239.370 €	274.863 €	33.346	241.518	72.455 €	169.062 €	4.088.007 €	202.408 €	3.693.597 €
AÑO 37	527.016 €	244.124 €	282.892 €	33.346	249.546	74.864 €	174.682 €	4.262.690 €	208.028 €	3.901.626 €
AÑO 38	540.123 €	248.976 €	291.148 €	33.346	257.802	77.341 €	180.461 €	4.443.151 €	213.807 €	4.115.433 €
AÑO 39	553.565 €	253.928 €	299.637 €	33.346	266.292	79.887 €	186.404 €	4.629.555 €	219.750 €	4.335.182 €
AÑO 40	567.350 €	258.983 €	308.367 €	33.346	275.022	82.506 €	192.515 €	4.822.070 €	225.861 €	4.561.043 €