
PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA (PEAU)

E. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

FECHA
MAYO 2025

PROMOTOR
VILLA ADRIANA S.A.

ARQUITECTO
FRANCISCO J. MANGADO BELOQUI



Villa Adriana

E. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 61, Planes Especiales, del Decreto Foral 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, los Planes Especiales de Actuación Urbana tienen que contener, además de otros documentos, *“la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad Económica prevista en el Artículo 58.5.f de esta Ley Foral”*, es decir, entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan, y su impacto en las haciendas públicas.

Viabilidad económica de la operación urbanística

El objetivo del Plan Especial es el incremento de la edificación mediante una actuación de dotación en la Parcela 1202 del Polígono 5, precisamente para generar recursos económicos recurrentes y poder mantener adecuadamente un edificio como Villa Adriana. Haciendo, además, accesible a la ciudadanía un espacio de indudable interés histórico, arquitectónico y paisajístico que de este modo puede disfrutar quien acuda al establecimiento proyectado.

De la aprobación del Plan Especial se deriva que el inmueble pase a estar ligado al uso permitido como es el de residencia eventual, cuya viabilidad dependerá obviamente de la aceptación que el establecimiento proyectado tenga de los potenciales viajeros y ciudadanos locales. En este sentido, la tendencia actual indica que establecimientos pequeños, singulares y de altísima calidad, proporcionan mejoras sustanciales en la imagen o fondo de comercio de las ciudades en las que se asientan al tiempo que colaboran disminuyendo la masificación turística que aporta poco valor a la configuración de la vida ciudadana.

El importe total de la inversión planteada se sitúa en el entorno de los tres millones de euros que serán aportados directamente por la propiedad, cuya solvencia para esta cuantía está más que garantizada.

El requerimiento de rentabilidad que la propiedad plantea no es exigente ya que pretende cubrir los costes de amortización a largo plazo para la inversión efectuada y se centra fundamentalmente en el mantenimiento y desarrollo de una finca con fuerte arraigo familiar que perpetúe el legado de su promotor.

DERRIBOS EDIFICIOS	413,00 m2	60,00 €/m2	24.780,00 €
EJECUCIÓN URBANIZACIÓN	379,10 m2	130 €/m2	49.361,00 €
EJECUCIÓN NUEVO EDIFICIO			1.100.000,00 €
ADAPTACIÓN VILLA ADRIANA			200.000,00 €
TOTAL			1.374.141,00 €

Sostenibilidad económica, para la hacienda pública municipal.

Como se ha señalado, el Plan Especial de Actuación Urbana tiene por objeto incrementar la edificabilidad máxima permitida en la parcela de Villa Adriana a través de una actuación de dotación, para generar ingresos recurrentes, ampliando los usos permitidos en la parcela al añadir el de residencial eventual, sin embargo, no se proyecta un incremento en el número de viviendas permitidas, con lo que no se demandarán nuevos servicios del Ayuntamiento de Pamplona.

Está prevista una cesión de 230,70 m2 en el vértice oeste de la parcela, de los cuales una parte (19,60 m²) ya tienen la calificación de Sistema General en el Plan Municipal vigente para la ejecución de un nudo viaria, con lo que el Ayuntamiento dispondrá sin coste alguno de una mayor superficie para la ejecución de las previsiones de su Plan Municipal, en su caso. Sería con cargo a la actuación, la urbanización del espacio de cesión propuesto en la parte recayente a la Carretera de Sarriguren por lo que el Ayuntamiento no tendrá que costear la urbanización de este último espacio.

En cualquier caso, antes que por los ingresos que se pueden derivar para el Ayuntamiento de Pamplona, la actuación que se propone es sostenible porque del PEAU se puede derivar la implantación de un servicio privado y no se demanda la prestación de ningún servicio público para el desarrollo de la actividad.

Además de todo ello, hay que tener en cuenta que la actuación pretendida generara unos ingresos de carácter puntual a las arcas municipales, derivados, por un lado, de la monetización del 10% del aprovechamiento por el incremento de edificabilidad, valorado en 107.127,82 € el cobro del ICIO por las actuaciones que se pretenden realizar, que aproximadamente ascenderían a 68.707,05 €, correspondientes al 5% del costo que

supone el derribo del actual edificio auxiliar, la urbanización del espacio de cesión de la Carretera de Sarriguren y la construcción del nuevo edificio y por las obras de acondicionamiento de la edificación de Villa Adriana. Asimismo, también se procederá al cobro de tasas administrativas por la tramitación de cuantos proyectos y licencias sean pertinentes. Además, tendría unos ingresos periódicos correspondientes a un incremento en la liquidación del Impuesto de Bienes Inmuebles, así como la posibilidad de liquidar el oportuno Impuesto de Actividades Económicas ante la posibilidad de usar Villa Adriana como hotel.