

PROMOTOR:



EQUIPO REDACTOR:



PEAU AV. BAYONA 38

**Plan Especial de Actuación Urbana en la
parcela 243 del polígono 3 de Pamplona (Av. de
Bayona 38)**

**D. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD
ECONOMICA
FASE: APROBACIÓN INICIAL
MAYO 2026**

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGAL.	1
2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO.	3
3. VIABILIDAD ECONÓMICA	3
4. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	5

1. INTRODUCCION. MARCO LEGAL

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSYRU), establece en su artículo 22. denominado "evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano" que:

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*

5.- *La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación,"*

Introduciendo de esta forma la variante económica como objeto de análisis con una doble vertiente, la obligación para todas las actuaciones de transformación urbanística de analizar el impacto de las nuevas previsiones para el erario público y la constatación de la viabilidad económica propiamente dicha de la actuación cuando se trate de actuaciones sobre el suelo urbano.

Por su parte, la legislación foral establece en el artículo 58 TRLFOTU que los Planes Urbanísticos Municipales (y sus modificaciones, deben incorporar la memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas (art. 58.5.f)), reforzando esta previsión cuando el artículo 61 al relacionar en su apartado 5 el contenido de los Planes Especiales de Actuación incluye la Memoria de Viabilidad y Sostenibilidad prevista en el 58.

Este informe o memoria exigidos por la actual legislación, si bien es aproximado porque dado el momento previo en que se realiza el estudio y la variabilidad de las condiciones del entorno económico en que se moverán las administraciones para realizar la actuación prevista

se realiza sobre hipótesis, va más allá del estudio económico y financiero configurado históricamente en el planeamiento urbanístico.

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO.

El PEAU que se tramita plantea una actuación de dotación sobre la parcela 243 del polígono 3 del Catastro de Pamplona en la que actualmente se encuentra construido un edificio en desuso, destinado antiguamente a oficinas, en virtud de la cual, manteniendo el uso previsto actual en el PGM de la misma que es el residencial, se incrementa la edificabilidad.

La nueva edificabilidad se destina por un lado a residencial tanto de vivienda libre como sometida a regímenes de protección (VPO y VPT) y por otro a dotacional público (Civivox); para materializar esta edificabilidad se incrementa el volumen construido actual (equiparable al de los B+7 residenciales con los que linda).

Los parámetros resultantes del PEAU son:

Altura:	B+15 (58 m)
Edificabilidad:	6.182,61 m ² c residencial 1.657,51 m ² c dotacional
Usos:	
P(s)S:	aparcamiento, trasteros e instalaciones
PB:	Dotacional y portales
PE (1ª-2ª):	Dotacional (+ núcleo de comunicación vertical viviendas)
PE (3ª -15ª):	Residencial (3ª-5ª VPO-VPT // 6ª-15ª VL)
PE Cubierta	Instalaciones y trasteros
Superficie ocupada:	608,6 m ² PB En PE se permiten vuelos cuyas condiciones se establecen en la Normativa
Cesiones:	Todo el espacio dotacional construido

3. VIABILIDAD ECONÓMICA

La Memoria de Viabilidad trata de justificar, en la medida de lo posible y teniendo en cuenta que la certeza absoluta en este aspecto es imposible por cuanto en las actuaciones de esta naturaleza operan otros factores no cuantificables objetivamente y el factor tiempo puede ser un elemento distorsionador de los datos, que la actuación es viable. Entendiendo viabilidad en el término más amplio del concepto viene a asimilarse al de la factibilidad y por tanto evalúa "las posibilidades que tiene de lograrse un determinado proyecto". Así las cosas, este análisis centra su cometido fundamental en justificar la viabilidad económica, en términos para una actuación, como la que nos ocupa, de:

- Rentabilidad: El beneficio de la actuación se identifica con el incremento de valor de los terrenos sometidos a transformación urbanística descontados los gastos necesarios para llevarla a cabo, siendo la actividad viable cuando los ingresos producidos superan a los costes de transformación
- Adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma: Asegurar un reparto justo y equilibrado entre las ventajas edificatorias o de mejora urbana obtenidas y las cargas en términos de obligaciones urbanísticas.

Dicho esto, y teniendo en cuenta que se trata de una operación inmobiliaria privada desde el punto de vista de la actuación privada, en las condiciones que se plantean, es obvio que las inversiones interesan y resultan viables económicamente. No obstante, se aporta un estudio preliminar y, evidentemente basado en hipótesis de rentabilidad, de los costes y beneficios previstos para la actuación:

ESTIMACION GASTOS DE PROMOCIÓN			
SUELO			5.261.004,39 €
	Suelo	4.831.704,39 €	
	Derribo	429.300,00 €	
COSTES CONSTRUCCIÓN			14.499.152,53 €
HONORARIOS TÉCNICOS, LICENCIAS, TASAS...			1.449.915,25 €
	Honorarios técnicos (4% s/ EM)	579.966,10 €	
	Licencias, tasas (6% s/ EM)	869.949,15 €	
RESTO GASTOS PROMOCION			2.609.847,46 €
Notaría, Registro, financieros, gestión, comercialización (18% s/ EM)			
TOTAL GASTOS PROMOCION			23.819.919,63 €

ESTIMACION INGRESOS DE PROMOCION			
VIVIENDA LIBRE			23.650.076,00 €
	(40 viviendas+garajes+trasteros)		
VIVIENDA PRECIO TASADO			1.655.800,05 €
	(6 viviendas+garajes+trasteros)		
VIVIENDA DE PROTECCION OFICIAL			1.262.611,30 €
	(10 viviendas+garajes+trasteros)		
TOTAL INGRESOS PROMOCION			26.568.487,35 €

BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS (INGRESOS - GASTOS)	2.748.567,72 €
% s/ ventas	10,35%

Los datos que anteceden, constatan que la actuación resulta viable y que se encuadra en una ratio de beneficios razonables que asegura la finalización de la ordenación prevista por el PEAU.

4. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

La Memoria de Sostenibilidad Económica tiene un mayor carácter público, pues su objetivo principal es conocer tanto los costes como los ingresos que las actuaciones previstas en la actuación que se tramita va a tener en la hacienda municipal. Es decir, se analizan los costes e ingresos que van a tener que soportar la hacienda local tanto en la ejecución-implantación de las infraestructuras y servicios como por su mantenimiento posterior.

Así pues se pretende conocer el impacto de las previsiones contenidas en el PEAU en la hacienda pública, en el sentido de asegurar que existe un equilibrio ponderando las cargas (ejecución de actuaciones no previstas, mantenimiento y conservación de nuevos espacios y/o equipamientos,) que por mor de la actuación se pudieran generar y los ingresos (beneficio económico directo - tasas, licencias, ICIO, IBI, etc. -, patrimonio de suelo, e indirecto de generación de riqueza, actividad, etc., cesiones) que las nuevas previsiones generarán.

Igualmente, el artículo 22.4 TRLSYRU incluye como objeto del informe o memoria de sostenibilidad económica la comprobación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, como se ha señalado la parcela es un suelo urbano sito en la ciudad consolidada con destino final de conformidad con el planeamiento a uso residencial por lo que ese parámetro se encuentra plenamente garantizado.

Previsión de ingresos derivada de la actuación

Los ingresos percibidos por el Ayuntamiento de Pamplona que se derivan del desarrollo de la actuación prevista en el PEAU descrito están formados por impuestos directos, impuestos indirectos, tasas y otros ingresos que, de conformidad con los datos que aparecen se corresponden con los aprobados para el 2026 se podría estimar en las siguiente:

(<https://www.pamplona.es/ayuntamiento/normativa/ordenanzas-y-normas-fiscales-2026>),

- ICIO derivado de la ejecución de las construcciones: 5% sobre el PEM de cada proyecto constructivo a devengar cuando se inicien las correspondientes obras de edificación. A la vista del PEM previsto en el apartado anterior (que en función de si se incluyen los costes de construcción del Civivox o no) se cuantificaría en una horquilla de entre 724.957,63 € y 671.33,64 €
- No se prevén ingresos de importancia por IAE por cuanto no se da el uso comercial en la parcela, se cifra en el entorno de los 14.000 € por la ejecución de la promoción.

- contribución territorial aplicando el tipo impositivo fijado en el municipio sobre el valor catastral de los suelos y de las construcciones e instalaciones. El PEAU no genera la creación de nueva superficie de suelo urbano, pero sí de un uso más intensivo por lo que se incrementará la recaudación por esa vía (0,25% sobre el valor catastral de la parcela).
- IVTM: El PEAU va a contener una previsión de aparcamientos suficiente para la nueva dotación de viviendas, si bien dado que de conformidad con la Ordenanza de aplicación el IVTM tiene bonificaciones de un 25% o un 50% para vehículos ECO o de 0 emisiones no se considera el ingreso por este concepto.
- impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos si se producen ventas de terrenos (a salvo del coeficiente según el periodo de generación - tipo de gravamen 17,35%)
- Licencias de 1ª ocupación, de actividad clasificada-garajes y Tasas por otorgamiento de licencias (entre las que destaca el 1% del PEM lo que supondría casi 145.000 € de ingreso) y otras actuaciones urbanísticas, según corresponda en cada momento que se produzca el trámite

Se debe computar a estos efectos como ingreso para el Ayuntamiento las cesiones generadas por el PEAU, así como se recoge en la Memoria se estima según la Memoria del PEAU que el coste de construcción del Civivox que se entregará al Ayuntamiento estará en el entorno de los 1.072.479,79 €, a lo que se debe sumar el coste de la pequeña intervención de reurbanización de la Travesía Monasterio de Belate cuantificado en 21.500 € (a razón de 100 €/m²). Estas cesiones "en especie" son superiores a la valoración de la monetización que se obtendría en caso de sustituir por su valor en metálico los estándares de cesiones derivadas de las obligaciones legales de cesión surgidas por la actuación prevista, es decir a efectos de ingresos el Ayuntamiento de Pamplona recibe un beneficio mayor (en 390.579,84 €) que el legalmente exigible.

Previsión de gastos derivada de la actuación

Dado que ya es una zona urbanizada y no se efectúa ninguna actuación que genere nuevas zonas urbanas (vía pública, alumbrado, mobiliario urbano, etc.) no se incrementa los costes de mantenimiento del viario que ya viene sosteniendo el Ayuntamiento.

Siendo una zona residencial no es necesaria la incorporación o generación de nuevos servicios no contemplados (residuos, abastecimiento, saneamiento, transporte ...), los costes

provocados por la mayor intensidad edificatoria se cubrirán con las tasas que se giren a las nuevas viviendas por su prestación.

Sí que se va a generar la necesidad de incluir en los futuros presupuestos de Pamplona dentro de las partidas correspondientes al programa Civivox (partida presupuestaria 33311) el mantenimiento del futuro Civivox para San Juan

PROGRAMA	TOTAL GASTOS	GASTOS DE PERSONAL	GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	GASTOS FINANCIEROS	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	FONDO DE CONTINGENCIAS Y OTROS IMPREVISTO	INVERSIONES REALES	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVOS FINANCIEROS
33311 CIVIVOX	677.854,65	0,00	677.854,65	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
33311 CIVIVOX	5.711.922,00	251.922,00	4.950.000,00	0,00	0,00	0,00	510.000,00	0,00	0,00	0,00

La primera de las filas corresponde a gastos del Área 40 asociados a Conservación Urbana y Sanidad y la segunda al Área 50 Cultura, fiestas y deporte. La inclusión de este coste de mantenimiento resulta plenamente subsumible en un Presupuesto de 293.786.619,95 euros máxime cuando se trata de una dotación incluida en un programa ya existente, que se presta en todos los barrios del municipio, es decir no se genera para ser necesaria para dotar de un servicio a la nueva capacidad residencial generada por el PEAU sino que viene a cubrir un déficit ya existente en el barrio y por tanto dar respuesta, de manera satisfactoria desde el punto de vista económico que es lo que analiza este apartado, a una necesidad de interés general mediante el total ahorro de la inversión necesaria para ello (a modo indicativo para este 2026 se prevé en los presupuestos además de los gastos anteriormente referidos una partida de inversión para reparación de instalaciones en el Civivox del Condestable por un valor de 510.000 €).

Del análisis comparado de los ingresos y gastos que se producen a causa de la actuación posibilitada por el PEAU se deriva que el Ayuntamiento obtienen un flujo positivo y se trata de una actuación sostenible económicamente para las arcas municipales.

En Zizur Mayor, mayo 2026

Fdo. Luis Turiel Díaz
Arquitecto

Fdo. Mikel Zabalza Zamarbide
Arquitecto

Fdo. Laura Lamana Pastor.
Abogada