Plan municipal de medidas para la Zona de Mercado Tensionado

AYUNTAMIENTOS DE ZONAS DE MERCADO TENSIONADO

PAMPLONA / IRUÑA



Gobierno de Navarra Nafarroako Gobernua

AGENDA 2030

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES *3*

EL PROCESO DE ELABORACIÓN *5*

SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN. *7*

PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS. 7

PRINCIPALES DEMANDAS DE LA POBLACIÓN. 8

PLAN ESPECÍFICO DE MEDIDAS DE PAMPLONA/IRUÑA. *9*

LÍNEA 1- MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA Y SUELO. 9

LÍNEA 2.- REGULACIÓN DE LA VIVIENDA TURÍSTICA. 14

LÍNEA 3.- BONIFICACIONES FISCALES. 15

LÍNEA 4.- DIFUSIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE VIVIENDA. 16

LÍNEA 5.- INSPECCIÓN Y CONTROL. 19

CALENDARIO. *21*

PRESUPUESTO. *23*

SEGUIMIENTO A TRAVÉS DE LA COMISIÓN MUNICIPAL. *24*

INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Navarra ha declarado oficialmente 21 municipios como Zona de Mercado Residencial Tensionado mediante la Orden Foral 157E/2025, de 19 de mayo, y que está en vigor des del 14 de junio de 2025. Esta decisión que responde a la necesidad de frenar la escalada de precios del alquiler y favorecer el acceso a la vivienda. La calificación abarca cerca del 70% de la población foral y tiene una vigencia de tres años, hasta junio de 2028.

Los municipios declarados zona tensionada son Pamplona/Iruña, Tudela, Valle de Egüés / Eguersibar, Burlada / Burlata, Barañáin / Barañain, Zizur Mayor / Zizur Nagusia, Estella-Lizarra, Aranguren, Berriozar, Tafalla, Ansóain / Antsoain, Villava / Atarrabia, Corella, Valle de Elorz / Elortzibar, Cintruénigo, Baztan, Altsasu / Alsasua, Huarte / Uharte, Berrioplano / Berriobieti, San Adrián y Peralta / Azkoien.

La declaración permitirá destensar el mercado y paliar la insuficiente oferta de vivienda asequible actual. Para ello, se limitarán los precios del alquiler y se desplegará una batería de herramientas recogidas en el Plan de Medidas de Zona de Mercado Tensionado de Gobierno de Navarra.

Así mismo, el artículo 97.4 de la Ley 10/2010 del Derecho a la vivienda de Navarra prevé que el Departamento de Vivienda, Juventud y Políticas migratorias, como órgano competente podrá convenir con los ayuntamientos integrados en el ámbito correspondiente fórmulas de colaboración que garanticen la participación de los mismos en la elaboración de la propuesta del plan específico de medidas, dentro del ejercicio de las respectivas competencias de cada administración pública, así como en su desarrollo y financiación.

La elaboración de estos Planes específicos y las mesas de trabajo realizadas para su concreción con los Ayuntamientos tiene las siguientes finalidades:

- Participación y codiseño de medidas específicas para los diferentes municipios, agrupados de acuerdo a sus características y similitudes.
- Compartir las principales inquietudes de los Ayuntamientos en torno al proceso y conocer de primera mano las iniciativas que los Ayuntamientos tienen en marcha.

- Establecer el marco de colaboración en torno a medidas concretas y definir las principales actuaciones que se van a poner en marcha con el objetivo de destensionar la zona declarada de mercado residencial tensionado, partiendo de la voluntad de dichos Ayuntamientos en la implementación de las medidas propuestas y consensuadas con la Dirección General de Vivienda, atendiendo a las medidas previstas en el Plan de Medidas Genérico de Gobierno de Navarra.

EL PROCESO DE ELABORACIÓN

Para la elaboración de los planes específicos de vivienda en los 21 municipios declarados como Zona de Mercado Residencial Tensionado se ha realizado un proceso de colaboración entre la Dirección General de Vivienda de Gobierno de Navarra y las Entidades Locales.

El proceso ha perseguido los siguientes objetivos:

Objetivo general:

- **Acordar medidas de actuación concretas a desarrollar en el período 2026-2028 de forma conjunta y coordinada entre las diferentes administraciones.**

Objetivos específicos:

- Compartir las principales inquietudes de los Ayuntamientos en torno al proceso.
- Conocer de primera mano las iniciativas que los Ayuntamientos tienen en marcha.
- Establecer el marco de colaboración en torno a medidas concretas.

El proceso se resume en el siguiente esquema:



La configuración de cada uno de los planes específicos se basa en las aportaciones y compromisos de colaboración expresados por cada uno de los 21 municipios declarados como Zona de Mercado Residencial Tensionado. Finalmente se establecerán 5 planes específicos, uno por cada una de las mesas territoriales celebradas y recogerá los acuerdos y compromisos adoptados por cada uno de los Ayuntamientos declarados con la Dirección General de Vivienda según las principales líneas de actuación a desarrollar durante la vigencia del Plan.

El presente documento hace mención al plan específico de Pamplona/Iruña.

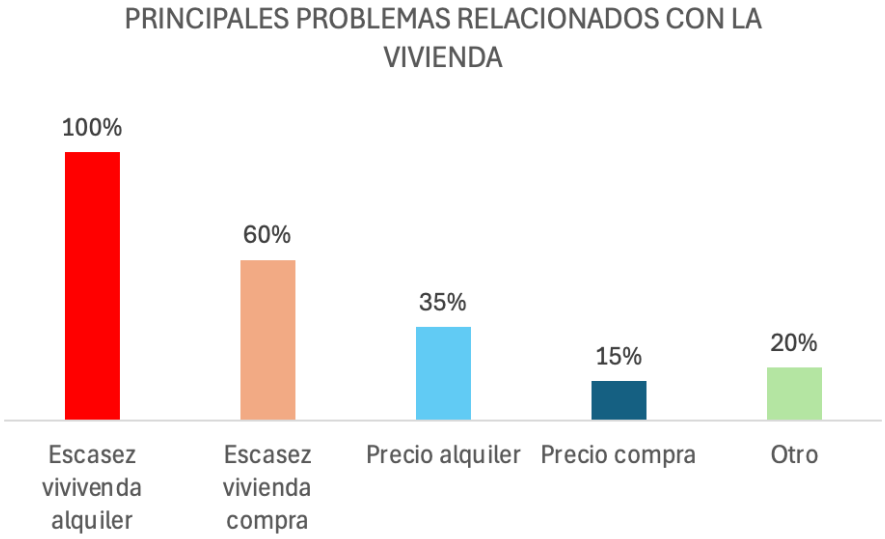
SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN

La elaboración de los planes municipales específicos partía de conocer la situación de los municipios, así como las principales demandas de la ciudadanía en lo relativo a la vivienda. Esta parte diagnóstica tiene importancia pues es una base muy relevante para la elaboración de los planes.

PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS

La primera de las cuestiones a destacar tiene que ver con los principales problemas que los Ayuntamientos detectan en sus municipios en relación con la vivienda. Esta visión local es de enorme importancia a la hora de establecer ciertas medidas específicas en un marco de colaboración.

La escasez de vivienda para destinarse al mercado de alquiler es el problema que señalan todos los municipios declarados como Zona de Mercado Residencial Tensionado, hecho que muestra un escenario compartido ya conocido, pero que corrobora hacia dónde deben dirigirse parte de las medidas a establecer en los planes.



Fuente: Elaboración propia

En el caso específico de Pamplona/Iruña los problemas señalados como los 2 principales son la escasez de vivienda para alquilar y el precio del alquiler. Aunque se comparte parte de la problemática, es importante destacar como todo lo relacionado con el alquiler es lo que se ve como mayormente problemático.

Concretando más en las problemáticas relacionadas con el alquiler, desde Pamplona/Iruña se señala la escasez de vivienda de alquiler accesible, destacando que según informes recientes (Idealista, Fotocasa, Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y datos internos), la oferta de alquiler es muy limitada, con ratios de rotación bajos y elevada demanda.

Además también se destacan los precios al alza, ya que el precio medio del alquiler en Pamplona/Iruña ha superado en 2025 los 12 €/m², con subidas de entre un 6-9% interanual, especialmente en barrios como Iturrama, Ensanches y zonas próximas al centro, dificultando el acceso a vivienda para personas con ingresos medios.

Además es importante tener en cuenta la presión del mercado universitario y residencial temporal, que se suma a las tensiones la alta demanda de alquiler de estudiantes, profesionales desplazados y rotación de personal temporal, reduciendo la disponibilidad de alquiler de larga duración.

PRINCIPALES DEMANDAS DE LA POBLACIÓN

Más allá de las problemáticas detectadas por los propios Ayuntamientos, también es relevante señalar las principales demandas de sus poblaciones, según su opinión. Esta perspectiva es interesante pues expone en qué aspectos pone el foco la ciudadanía.

En Pamplona/Iruña las demandas de la población, según el propio Ayuntamiento, son muy coincidentes con las problemáticas señaladas y con relación directa con el alquiler.

El acceso a alquiler a precios asequibles es una demanda importante para la población y corrobora qué es una de las problemáticas diferenciales de la capital. En base a eso se demanda el aumento del parque público de alquiler, que pueda solucionar parte de los problemas relacionados con esto.

Por lo tanto, y aunque las problemáticas y demandas son similares y compartidas por gran parte de los municipios declarados Zona de Mercado Tensionado, Pamplona/Iruña muestra particularidades relevantes.

PLAN ESPECÍFICO DE MEDIDAS DE PAMPLONA/IRUÑA

Para hacer frente a las mejoras en el acceso a las viviendas a las viviendas sociales, la Ley 9/20125 por el Derecho a una vivienda asequible ha establecido un nuevo proceso de adjudicación de las viviendas, que se implementará de forma completa a partir de septiembre de 2026.

Respecto a cómo favorecer que las viviendas puedan conseguir las condiciones de habitabilidad necesarias para facilitar su acceso al mercado, Gobierno de Navarra está apostando por consolidar una política pública de rehabilitación facilitando el acceso a los recursos y subvenciones existentes. Además, con la finalidad de dar respuesta a las demandas existentes, por parte de los municipios y el sector, de flexibilizar la normativa existente, en 2026 se va a aprobar la modificación del Decreto Foral 142/2004, de 22 de marzo, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra.

LÍNEA 1- MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA Y SUELO

Uno de los principales objetivos del Plan de medidas genérico de Gobierno de Navarra es la movilización de viviendas vacías en los municipios declarados Zona de Mercado Residencial Tensionado, como mecanismo para aumentar la oferta de viviendas a precios asequibles a corto plazo. Por este motivo, se acuerdan diferentes medidas enfocadas a movilizar esta vivienda existente hacia el mercado de alquiler, a través, de la bolsa de alquiler de Gobierno de Navarra para poder ofertarlos a precios asequibles.

Con el mismo objetivo de movilizar los recursos existentes y aumentar la oferta de vivienda en los municipios, es fundamental buscar fórmulas que nos permitan dar viabilidad a los suelos existentes en los municipios. Para ello, en primer lugar, se ha procedido a identificar los suelos disponibles, para posteriormente ver cómo puede incentivarse la promoción de viviendas nuevas a precios asequibles, a través de las diferentes vías legales existentes en la actualidad, atendiendo a los recursos públicos disponibles para ello.

Para poder llevarlo a cabo, la colaboración entre los Ayuntamientos y la Dirección General de Vivienda es fundamental, pues la movilización de la vivienda y suelo existente un elemento clave para dar respuesta a la escasez de oferta a precios asequibles.

En este ámbito es esencial el papel de los Ayuntamientos, puesto que la cercanía con los ciudadanos y la gestión de los recursos públicos facilita su conocimiento sobre la existencia de viviendas vacías y suelo potencialmente disponible. La colaboración y coordinación entre ambas administraciones es un elemento clave para que la Dirección General de Vivienda pueda trabajar con diferentes herramientas que promuevan la movilización de esta vivienda y su puesta a disposición en el mercado de alquiler a precios asequibles.

Para esta colaboración se acuerdan diferentes medidas, según la voluntad manifestada por el Ayuntamiento de Pamplona/Iruña .

Área de acción 1.- Detección de vivienda vacía.

- **Acción 1.- Elaboración de un protocolo para la detección de viviendas vacías** en la ciudad entre el Ayuntamiento de Pamplona/Iruña y la Dirección General de Vivienda, que permita analizar la viabilidad del cruce de datos disponibles por ambas administraciones (padrón, consumo de suministros, catastro, etc.).

  El Ayuntamiento de Pamplona/Iruña dispone de una ordenanza que establece la imposición de un impuesto para las viviendas vacías. El Gobierno de Navarra asume la elaboración del censo para lo que contará con todo el apoyo municipal.

- **Acción 2.- Estudio de las viviendas vacías** por parte de la Dirección General de Vivienda y establecimiento de medidas para su movilización, a través de la bolsa de alquiler.

  El Ayuntamiento y el Gobierno de Navarra colaborarán en dinámicas específicas para conocer las características de las viviendas vacías de la ciudad y, más allá del impuesto previsto, buscar de forma conjunta

herramientas para su movilización y puesta a disposición tanto del programa AUKERA del Ayuntamiento como de la bolsa de alquiler del Gobierno de Navarra.

Área de acción 2.- Impulso de la bolsa de alquiler.

Además de las condiciones ventajosas que establece la bolsa de alquiler (cuatro mensualidades por adelantado, garantía de pago, gestión a cargo de NASUVINSA y pago de parte de las cuotas de comunidad, etc.), se van a incluir algunos otros elementos que pueden hacerla más atractiva, de cara a aumentar la oferta de alquiler con la cesión de las viviendas vacías de propietarios privados, a la bolsa:

- **Acción 3.- Valoración de las viviendas que se cedan a la bolsa según sus características, teniendo en cuenta el tamaño, ubicación y estado de conservación de las viviendas**. Estas viviendas disponen de un precio por debajo de mercado, y como máximo el precio de vivienda de protección oficial. Además, los arrendatarios pueden beneficiarse de las ayudas específicas según sus ingresos económicos, al tratarse de vivienda pública.

- **Acción 4.- Convocatoria específica de adecuación para viviendas destinadas a la bolsa de alquiler**. Esta convocatoria cubre adecuaciones básicas de las viviendas para destinarse al alquiler no cubiertas por otras líneas de subvenciones (puertas, pintura, cocina, baño, etc.).

  Además, para facilitar la ejecución de las obras de la vivienda y su puesta a disposición a la bolsa, NASUVINSA dispondrá de un equipo que pueda realizarlas en determinados supuestos, y que se podrán combinar con las subvenciones al arrendador.

- **Acción 5.- Rehabilitación por rentas:** Es un programa que tiene la finalidad de que sea el arrendatario quien asuma la realización de las obras necesarias para la adecuación de la vivienda, descontando el precio del coste del alquiler, según los acuerdos adoptados por las partes en el contrato y supervisados por la Administración pública encargada de la

gestión del programa. Se prevé habilitar ayudas complementarias para materiales y apoyo técnico para acompañar y realizar los proyectos.

Se prevé la puesta en marcha de un proyecto piloto en la ciudad de Pamplona/Iruña .

Área de acción 3.- Detección de suelo potencialmente disponible.

Además de la colaboración en torno a la vivienda vacía, también es importante la detección de suelo disponible, con el objetivo de que la Dirección General de Vivienda pueda asesorar, apoyar y/o impulsar iniciativas para el incremento de oferta de vivienda asequible.
En este sentido, el Ayuntamiento de Pamplona/Iruña ya ha avanzado de forma estructurada en la identificación y análisis de suelo municipal disponible, como parte integral del Plan Municipal de Vivienda 2024 2030. Este plan articula de manera estratégica la gestión del suelo municipal para usos residenciales y la integración territorial de acciones orientadas a aumentar la vivienda asequible, incluyendo:

- Gestión social y sostenible del suelo municipal, con inventario de patrimonio de suelo apto para vivienda y promoción de construcción o rehabilitación para cooperativas de vivienda.
- Nueva planificación urbanística, que incorpora programación de suelo municipal en ámbitos estratégicos (por ejemplo Donapea, Etxabakoitz) como reservas de vivienda protegida y asequible.
- Rehabilitación, regeneración urbana, vivienda vacía y solares privados sin edificar, integrados con la política local de vivienda.
- Zonas residenciales tensionadas y emergencia habitacional, donde se articula el diagnóstico de mercado y las respuestas operativas.
- Nuevo Plan de Vivienda del Casco Antiguo, impulsado a través de la sociedad municipal Pamplona/Iruña Ciudad Habitable, que por primera vez contempla de forma específica la incorporación de vivienda protegida en este ámbito histórico, ampliando así el alcance territorial de las políticas públicas de vivienda.

En esta línea, el Ayuntamiento está apostando por la consolidación de la fórmula de vivienda cooperativa en cesión de uso, no como medida aislada sino como parte estructural del modelo local de acceso a la vivienda. Esta estrategia da continuidad a experiencias ya iniciadas de cesión de suelo para alojamientos cooperativos, y participará en el convenio que Gobierno de Navarra está redactando para ello.

El Ayuntamiento de Pamplona/Iruña y Gobierno de Navarra se comprometen a buscar mecanismos de colaboración técnica, normativa o económica, que permitan reforzar esta línea (ya activa) dentro del ecosistema de vivienda asequible en Pamplona/Iruña .

- **Acción 6**.- **Elaboración de un listado de suelo municipal disponible por el Ayuntamiento de Pamplona/Iruña** con sus principales características (clase, edificabilidad, superficie, estado, posible destino del suelo) y compartir esta información con la Dirección General de Vivienda, para su estudio conjunto y con vistas a una posible programación compartida de actuaciones.

- **Acción 7**.- **Análisis de los suelos disponibles** por parte de la DG de Vivienda, asesoramiento y búsqueda de fórmulas para movilizar dicho suelo, como por ejemplo:

  - Acompañamiento en la promoción propia.
  - Asesoramiento y acompañamiento para la conformación de cooperativas.
  - Asesoramiento para la cesión de suelo en derecho a superficie.
  - Asesoramiento para buscar vías de utilización de las parcelas dotacionales para la construcción de vivienda asequible.

  El Ayuntamiento de Pamplona/Iruña está trabajando activamente en esta línea, impulsando fórmulas de movilización de suelo para vivienda asequible recogidas en su plan municipal, como la promoción pública directa, la cesión en derecho de superficie o el estudio de modelos cooperativos.

El Ayuntamiento de Pamplona/Iruña y el Gobierno de Navarra van a trabajar de forma coordinada para acompasar estrategias, priorizar suelos y coordinar las diferentes figuras de promoción que se puedan activar desde ambas administraciones.

Área de acción 4.- Detección de edificios municipales para rehabilitación y uso como vivienda.

- **Acción 8**.- **Elaboración de listado de edificios municipales sensibles de rehabilitación** para colaborar con Gobierno de Navarra para su rehabilitación y uso como vivienda. El Ayuntamiento de Pamplona/Iruña tiene detectados los edificios de propiedad municipal con necesidad de rehabilitación y está buscando activamente fórmulas jurídicas, urbanísticas y financieras para hacer viables estas operaciones.

- **Acción 9**.- **Estudio de los edificios municipales disponibles como potenciales viviendas**, por parte de la Dirección General de Vivienda, para valorar su participación en futuras convocatorias del plan de rehabilitación de viviendas para la zona de mercado residencial tensionado.

LÍNEA 2.- REGULACIÓN DE LA VIVIENDA TURÍSTICA

A diferencia de la anterior línea, sobre la que el total de los 21 Ayuntamientos de los municipios declarados como zonas de mercado tensionado es potencial colaborador, en lo relativo a la regulación de la vivienda turística la situación es diferente. Dado que el impacto del turismo en la vivienda está muy relacionado con la intensidad del sector en cada municipio, se pueden dar casos muy diferentes. En el caso de Pamplona/Iruña es una temática relevante y con importancia.

Área de Acción 5.- Estudio del impacto del fenómeno turístico en la vivienda.

- **Acción 10**.- **Elaboración de estudio, por parte de la Dirección General de Vivienda, sobre la incidencia de la vivienda turística** en el mercado de alquiler residencial en los 21 municipios declarados Zona de Mercado Residencial Tensionado, para que posteriormente puedan decidir las medidas a tomar en para paliar sus efectos.

Área de acción 6.-Establecimiento de limitaciones a la vivienda turística.

- **Acción 11**.- **Regulación por planeamiento de la vivienda turística**.

  El Ayuntamiento de Pamplona/Iruña reguló en septiembre de 2024 el uso de la vivienda turística mediante la modificación del planeamiento urbanístico vigente, limitando su implantación en el Casco Antiguo. Esta medida tiene como objetivo proteger el uso residencial, contener el impacto del turismo en zonas sensibles y garantizar un equilibrio urbano sostenible.

LÍNEA 3.- BONIFICACIONES FISCALES

El objetivo de conseguir una mayor oferta de vivienda asequible es complejo y requiere de diferentes herramientas que se complementen entre sí. En este caso, y en base a las competencias municipales, se destacan las bonificaciones fiscales como instrumentos que pueden incentivar el aumento de la oferta.

Área de acción 7.- Establecimiento de las bases legales para el desarrollo de bonificaciones fiscales municipales.

- **Acción 12.- Realizar propuesta de la modificación de la Ley de Régimen Local de Navarra** por parte de la Dirección General de Vivienda para posibilitar el establecimiento de medidas de bonificación fiscal a los Ayuntamientos en temas de vivienda.

Área de acción 8.- Establecer bonificaciones fiscales municipales que ayuden al aumento de la oferta de vivienda asequible.

- **Acción 13.- Establecimiento de bonificación municipal en el Impuesto de Bienes Inmuebles** en Pamplona/Iruña a las viviendas que se cedan a la bolsa de alquiler de Gobierno de Navarra.

- **Acción 14**.- **Establecimiento de bonificación municipal en el Impuesto de Bienes Inmuebles** en Pamplona Iruña a la vivienda destinada al alquiler cuyo precio sea, como máximo, el de la vivienda protegida.

- **Acción 15.- Reducción, por bonificación municipal, del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras** en Pamplona/Iruña para incentivar la rehabilitación, preferentemente de las viviendas que se incorporen al mercado del alquiler.

El Ayuntamiento de Pamplona/Iruña, a partir de la reciente aprobación por el Parlamento de navarra de una modificación de la Ley de Haciendas Locales para permitir nuevas bonificaciones al impuesto del ICIO y IBI, tiene interés en implantar algunas de las medidas recogidas con el objetivo de aumentar la oferta de vivienda asequible.

LÍNEA 4.- DIFUSIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE VIVIENDA

Es más que evidente la necesidad de establecer cauces de colaboración para que la información en torno a la vivienda (ayudas, trámites, etc.) llegue a la ciudadanía de manera directa y permita un mayor conocimiento de la misma, sin duda condición clave para que muchos de los mecanismos tengan mayor repercusión y eficacia.

Área de acción 9.- Conformar apoyo para la formación y asesoramiento en temas de vivienda.

- **Acción 16**.- **Establecimiento de un equipo por parte de la Dirección General de Vivienda que pueda formar y asesorar al personal municipal**, así como coordinar las acciones necesarias para mejorar la atención de los usuarios en materia de vivienda

Área de acción 10.- Promover la colaboración en la difusión de la información desde las entidades locales.

- **Acción 17.- Establecimiento y firma protocolo de colaboración compartido** para la difusión de temas de interés sobre vivienda para la ciudadanía estableciendo canales de difusión concretos, regulares y concretos sobre las novedades, servicios y trámites en materia de vivienda.

- **Acción 18.- Formación de personal del Ayuntamiento de Pamplona/Iruña.**

  Fundamentalmente la formación versará sobre el marco general de vivienda en Navarra, información concreta sobre ayudas existentes y derivación a servicios especializados en todos los casos.

- **Acción 19**: **Identificación de los canales municipales** para la difusión de información relativa a vivienda.

Los principales canales que el Ayuntamiento de Pamplona-Iruña va a utilizar son:

1. Web municipal: www.pamplona.es
2. Sección específica en la web "Vive Pamplona": https://www.pamplona.es/vive-pamplona
3. Redes sociales municipales.
4. Puntos físicos de atención ciudadana: ORVE (Oficinas de Rehabilitación, Oficinas Verdes (Oficinas de rehabilitación energética y cambio climático), PCH (Pamplona Ciudad Habitable), Registro y Civivox.
5. Boletines y cartelería en espacios municipales o eventos presenciales (jornadas, barrios, etc.)

- **Acción 20: Coordinación y colaboración en la mejora** de la experiencia de la ciudadanía en su relación digital con la Administración, incluyendo la Carpeta Ciudadana.

Para ello, se va a crear una mesa técnica para analizar los puntos de conexión posibles entre los sistemas del Ayuntamiento y los del Gobierno de Navarra, y garantizar que la información se centralice sin duplicidades, facilitando su uso por parte de la ciudadanía.

- **Acción 21: Coordinación y colaboración entre El Observatorio del Ayuntamiento y el Observatorio de Vivienda de Gobierno de Navarra para la disposición y difusión de datos.**

  Para ello, se va a establecer mecanismos regulares de intercambio de datos, incluyendo:

  - Estadísticas locales de vivienda, rehabilitación y ayudas.
  - Información compartida sobre zonas tensionadas.
  - Seguimiento de políticas y evolución de precios de alquiler.

  Además, se va a colaborar va a crear una mesa técnica para compartir metodologías, indicadores y buenas prácticas, así como definir protocolos de publicación coordinada cuando se presenten informes relevantes.

Área de acción 11.- Acercar la información a la ciudadanía

- **Acción 22**: **Proyecto piloto para la conversión de las ORVE en Oficinas de Vivienda**, en las que se pueda informar y llevar a cabo cualquier trámite relacionado con vivienda. En 2026 se iniciará este plan, con un proyecto piloto, para la conversión de dos ORVES en oficinas de vivienda, para estudiar una posible ampliación al resto de ORVE en los años siguientes.

- **Acción 23.- Servicio de información, asesoramiento y mediación en materia de alquiler y ejecuciones hipotecarias dirigido a la ciudadanía.** Se trata de un servicio que va a combinar la atención telefónica, telemática y presencial (itinerante) que, además, incluye mediación gratuita previa a procesos judiciales. Desde el Departamento se prestará una especial atención a la detección y seguimiento de los

contratos de alquiler por habitaciones y de temporada, para evitar su uso fraudulento y acompañar y asesorar a los inquilinos afectados.

El Ayuntamiento de Pamplona/Iruña ofrece desde el 2012 un servicio gratuito de asesoramiento y mediación dirigido a las familias titulares de una hipoteca sobre su vivienda habitual (OFIMEH).

El Ayuntamiento de Pamplona/Iruña y Gobierno de Navarra van a coordinar los servicios existentes en esta materia.

- **Acción 24.- Creación y puesta en marcha de un asistente virtual** (mediante IA) para consultas relacionadas con alquiler (contratos, gestiones, etc.) y la zona de mercado residencial tensionado. Es una IA especializada, pero cuando requiere de análisis jurídico responde un/a abogado/a en 1 hora.

  Se acuerda la colaboración con el Ayuntamiento para su difusión entre la ciudadanía.

LÍNEA 5.- INSPECCIÓN Y CONTROL

Área de acción 12.- Colaboración en labores de inspección y control.

- **Acción 25.- Establecimiento y firma protocolo de colaboración** en lo relativo a la inspección y control.

- **Acción 26.- Identificación del personal municipal** que colabore en labores de inspección y control para identificar, coordinar y/o inspeccionar las actuaciones necesarias respecto a las posibles infracciones en materia de vivienda

  El Ayuntamiento de Pamplona/Iruña y Gobierno de Navarra acuerdan la colaboración interadministrativa en tareas de inspección y control vinculadas a la vivienda, especialmente en lo que respecta a situaciones irregulares en zonas de mercado residencial tensionado, incumplimientos en vivienda protegida, o usos no autorizados.

Para ello, se va a proceder a la firma de un protocolo que sirva como marco para esta colaboración operativa basada en coordinación de flujos de información, cruce de datos entre administraciones y la coordinación entre el personal de referencia desde la Oficina Municipal de Vivienda para compartir la información, alertas o incidencias detectadas, de forma que puedan canalizarse hacia el personal inspector del Gobierno de Navarra y viceversa, con quien se propone mantener una coordinación estable.

CALENDARIO

A continuación, se incluye un resumen de todas las medidas que se van a iniciar durante 2026, dando continuidad a las mismas durante los años 2027 y 2028.

LÍNEA 1.- MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA Y SUELO
Acción 1.- Elaboración de un protocolo para la detección de viviendas vacías en la ciudad entre el Ayuntamiento de Pamplona/Iruña y la Dirección General de Vivienda.
Acción 2.- Estudio de las viviendas vacías por parte de la Dirección General de Vivienda y establecimiento de medidas para su movilización, a través de la bolsa de alquiler.
Acción 3.- Valoración de las viviendas que se cedan a la bolsa según sus características, teniendo en cuenta el tamaño, ubicación y estado de conservación de las viviendas.
Acción 4.- Convocatoria específica de adecuación para viviendas destinadas a la bolsa de alquiler.
Acción 5.- Rehabilitación por rentas.
Acción 6.- Elaboración de un listado de suelo municipal disponible por el Ayuntamiento de Pamplona/Iruña.
Acción 7.- Análisis de los suelos disponibles por parte de la DG de Vivienda, asesoramiento y búsqueda de fórmulas para movilizar dicho suelo.
Acción 8.- Elaboración de listado de edificios municipales sensibles de rehabilitación.
Acción 9.- Estudio de los edificios municipales disponibles como potenciales viviendas, por parte de la Dirección General de Vivienda, para valorar su participación en futuras convocatorias del plan de rehabilitación para mercado residencial tensionado.
LÍNEA 2.- REGULACIÓN DE VIVIENDA TURÍSTICA
Acción 10.- Elaboración de estudio sobre la incidencia del turismo en la vivienda.
Acción 11.- Regulación por planeamiento de la vivienda turística.
LÍNEA 3.- BONIFICACIONES FISCALES
Acción 12.- Realizar propuesta de la modificación de la Ley de Régimen Local de Navarra por parte de la Dirección General de Vivienda.
Acción 13.- Establecimiento de bonificación municipal en el Impuesto de Bienes Inmuebles en Pamplona/Iruña a las viviendas que se cedan a la bolsa de alquiler de Gobierno de Navarra.
Acción 14.- Establecimiento de bonificación municipal en el Impuesto de Bienes Inmuebles en Pamplona/Iruña a la vivienda destinada al alquiler cuyo precio sea, como máximo, el de la vivienda protegida.
Acción 15.- Reducción, por bonificación municipal, del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras en Pamplona/Iruña para incentivar la rehabilitación.
LÍNEA 4.- DIFUSIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE VIVIENDA
Acción 16.- Establecimiento de un equipo por parte de la Dirección General de Vivienda que pueda formar y asesorar al personal municipal, así como coordinarlas acciones necesarias para mejorar la atención de los usuarios en materia de vivienda.
Acción 17.- Establecimiento y firma protocolo de colaboración compartido para la difusión de temas de interés sobre vivienda para la ciudadanía.
Acción 18.- Formación de personal del Ayuntamiento de Pamplona/Iruña.
Acción 19: Identificación de los canales municipales para la difusión de información relativa a vivienda
Acción 20.- Coordinación y colaboración en la mejora de la experiencia de la ciudadanía en su relación digital con la Administración, incluyendo la Carpeta Ciudadana.
Acción 21.- Coordinación y colaboración entre El Observatorio del Ayuntamiento y el Observatorio de Vivienda de Gobierno de Navarra para la disposición y difusión de datos.
Acción 22: Proyecto piloto para la conversión de las ORVE en Oficina de Vivienda.
Acción 23.- Servicio de información, asesoramiento y mediación en materia de alquiler y ejecuciones hipotecarias dirigido a la ciudadanía.

Acción 24.- Creación y puesta en marcha de un asistente virtual (mediante IA) para consultas relacionadas con alquiler (contratos, gestiones, etc.) y la zona de mercado residencial tensionado.
LÍNEA 5.- INSPECCIÓN Y CONTROL
Acción 25.- Establecimiento y firma protocolo de colaboración en lo relativo a la inspección y control.
Acción 26.- Identificación del personal municipal que colabore en labores de inspección y control.

PRESUPUESTO

Para dar cumplimiento efectivo a este plan la Dirección General de Vivienda ha previsto las partidas presupuestarias necesarias para 2026, que fueron aprobadas por el Gobierno de Navarra el 18 de diciembre de 2025 en la Ley Foral de presupuestos de Navarra 2026 y que pueden consultarse en https://parlamentodenavarra.es/es/contenido/presupuestos-2026

Dichas partidas deberán adecuarse, durante los años 2027 y 2028, según el nivel de ejecución del plan para poder atender los compromisos adoptados.

Los Ayuntamientos deben disponer de los recursos necesarios para atender los compromisos adoptados y preverán en sus presupuestos municipales las partidas necesarias para ello.

SEGUIMIENTO A TRAVÉS DE LA COMISIÓN MUNICIPAL

La Dirección General realizará un seguimiento y evaluación de las medidas contempladas en este Plan, al igual que lo realizará del Plan de medidas específico de Gobierno de Navarra, con indicadores específicos que permitan valorar el impacto real de las medidas en cada municipio, con la finalidad de poder planificar y adecuar la aplicación de las acciones acordadas a la realidad local.

El seguimiento del desarrollo de los planes específicos municipales se llevará a cabo a través de la Comisión municipal, conformada por la Dirección General de Vivienda y personal político y técnico designado por cada uno de los 21 Ayuntamientos que forman parte de las Zona declarada como Mercado Tensionado, para dar cumplimiento de la medida 55 del plan de medidas de Gobierno de Navarra.

La función de esta comisión será la de informar y debatir sobre los aspectos comunes a desarrollar en los municipios.

Esta Comisión toma como antecedente las reuniones ya celebradas a lo largo del año 2025 para establecer un sistema de colaboración en el diseño de los planes específicos municipales, por lo que ya parte de un precedente de interés mutuo que existe por este órgano de seguimiento.

A partir de la aprobación de los 5 planes específicos municipales se establecerá la Comisión municipal que se reunirá, de manera ordinaria, dos veces al año, para realizar el seguimiento y evaluación del funcionamiento de las medidas establecidas, tanto en estos planes específicos acordados con los ayuntamientos, como del plan de medidas general de Gobierno de Navarra, así como tratar aspectos a desarrollar para seguir incentivando las medidas necesarias para destensionar las Zonas de Mercado Residencial Tensionado.