Plan municipal de medidas para la Zona de Mercado Tensionado

AYUNTAMIENTOS DE ZONAS DE MERCADO TENSIONADO

COMARCA DE PAMPLONA



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 EN LOS MUNICIPIOS. 7

PRINCIPALES DEMANDAS DE LA POBLACIÓN. 10

PLAN ESPECÍFICO DE MEDIDAS DE LA COMARCA. *12*

LÍNEA 1- MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA Y SUELO. 12

LÍNEA 2.- REGULACIÓN DE LA VIVIENDA TURÍSTICA. 16

LÍNEA 3.- BONIFICACIONES FISCALES. 17

LÍNEA 4.- DIFUSIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE VIVIENDA. 18

LÍNEA 5.- INSPECCIÓN Y CONTROL. 20

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 la Comarca, que incluye a los municipios de la Comarca (a excepción de Pamplona).

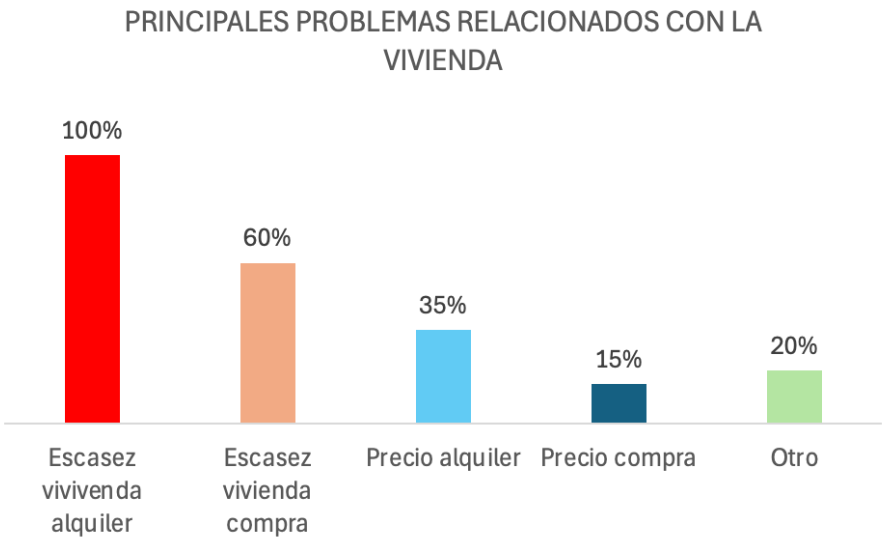
SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO DE SITUACIÓN

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 EN LOS MUNICIPIOS

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 de la Comarca, todos los municipios señalan la escasez de vivienda de alquiler como principal problema.

La mayor parte señala como otro de los problemas principales la **escasez de vivienda para compra**. El precio del alquiler y el precio de compra también son señalados como problemas, pero por un número menor de municipios. Lógicamente esto no quiere decir que no sean problemas importantes, sino que en una escala de prioridad la falta de oferta es un problema más relevante.

Concretando más en las problemáticas, a continuación se exponen las señaladas por cada uno de los municipios de la Comarca[1]:

	PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS SEÑALADAS
Burlada	Los **precios del alquiler** se han disparado en los últimos años (según los datos del Dpto de Vivienda entre 2018 y 2023 un 38'5%). Si lo llevamos al 2025 sin duda será más. También el **precio de compraventa** ha aumentado más del 60%. Así mismo, la oferta de vivienda en alquiler es escasísima y se anuncia por encima de los 850 € al mes, salvo contadísimas excepciones.
Barañáin	La **falta de vivienda asequible**, especialmente para población joven y familias en situación de vulnerabilidad. Aunque existen viviendas disponibles en el mercado, los **precios, tanto de compra como de alquiler, suelen ser elevados** en relación con los ingresos medios. Otra problemática relevante es el **envejecimiento del parque de viviendas**, ya que una gran parte del mismo fue construido en los años 70 y 80. Muchas de estas viviendas no están adaptadas a las necesidades actuales, tanto en términos de accesibilidad como de eficiencia energética. Esto representa un reto especialmente importante dado el envejecimiento de la población en el municipio.
Aranguren	**No hay bolsa de viviendas para alquiler excepto las viviendas vinculadas al banco foral del suelo**. No

[1] Se incluyen las aportaciones realizadas en la encuesta realizada a los municipios de la Comarca. Los municipios sobre los que no hay información es porque no la especificaron.

	PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS SEÑALADAS
	hay bolsa de viviendas par alquiler en nuestro municipio, excepto las viviendas de carácter social provenientes del banco foral del suelo. La vivienda libre tiene precios muy altos alcanzado los 400.000,00 euros en vivienda colectiva.
Berriozar	Debido a la **escasez de suelo**, **no hay oferta de alquiler y por lo tanto, la demanda es muy grande**. En consecuencia, los precios suben. a la hora de comprar, ocurre lo mismo: no hay suelo y lo que se vende está en precios desorbitados.
Ansoáin	Basta con hacer una simple búsqueda para verificar que la **oferta de viviendas en alquiler es extremadamente limitada**, y el precio de las pocas ofertas que hay, no es bajo. La oferta de viviendas en venta es muy limitada.
Villava	Sobre todo hay **falta de vivienda en alquiler** y la poca que hay está en manos de fondos buitre
Noáin	Existen viviendas ya planeadas de titularidad pública (Banco Foral de Suelo y Nasuvinsa) sin ejecutar desde hace 20 años. Esto ha generado que el acceso a la vivienda se haya limitado y además el factor de localización del municipio dentro de la Comarca de Pamplona y los servicios que se prestan (Educación ,Sanitarios, Deportivos, Escuela de Música) ha atraído a población de fuera del municipio **agotando la capacidad residencial actual.**
Huarte	El municipio tiene **colmatado prácticamente todo su terreno urbanizable.**
Berrioplano	Hay una falta de falta de vivienda para la compra con un precio razonable tambien en alquiler

Tal y como se puede observar, y pese a las particularidades de cada municipio, muy importantes, existen una serie de problemáticas en torno a la oferta de vivienda asequible que son objeto del presente plan específico.

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.

MUNICIPIO	PRINCIPALES DEMANDAS DE LA POBLACIÓN		
Burlada	Vivienda en régimen de alquiler asequible	Vivienda para jóvenes en alquiler o en régimen de propiedad.	Vivienda para alquiler social para personas en situación de vulnerabilidad económica.
Barañáin	Acceso a vivienda en régimen de alquiler asequible.	Ayudas para la rehabilitación de viviendas antiguas.	Vivienda protegida para colectivos vulnerables.
Zizur Mayor	Compra vivienda asequible	Precio elevado para la compra de vivienda (poca VPO)	Alquiler asequible para emanciparse Alquiler asequible para emanciparse. Alquiler asequible para emanciparse
Aranguren	Comprar vivienda VPO	Alquiler no sujeto a tema sociales	Rehabilitación medidas energéticas
Berriozar	Más oferta de vivienda tanto de alquiler como de compra	Precios más bajos en ambos casos	
Ansoáin	Mayor oferta	Oferta más asequible	Oferta de calidad (accesibilidad. confort. etc.)
Villava	Vivienda en alquiler a precio asequible	Vivienda en venta a precio asequible.	Vivienda. en general. En Villava hay muy poca.

MUNICIPIO	PRINCIPALES DEMANDAS DE LA POBLACIÓN		
Noáin	Ejecución de las viviendas protegidas en las parcelas del Área 3 de Noáin de Gobierno de Navarra	Implementar medidas para favorecer el acceso a vivienda protegidas de los empadronados en el municipios.	Generar bolsa de alquiler de viviendas protegidas
Huarte	Vivienda para jóvenes	Viviendas de uso compartido	Alquiler a precio asequible.
Berrioplano	Vivienda joven	Crecimiento en los pueblos mayor y no en manos de terratenientes que no concentra la planificación sin mover fichas años	Terrenos caros para desarrollas nuevos planes

Tal y como se muestra en el cuadro previo de demandas, estas son muy coincidentes con las problemáticas detectadas, destacando como el acceso a vivienda asequible, tanto en alquiler como en compra, son demandas comunes. Es importante destacar como se concreta en diferentes tipologías de vivienda en cuanto a demanda, como puede ser la unifamiliar, algo muy característico de la zona.

Pero también se muestran algunas particularidades de los municipios de la Comarca, en base a todo lo que tiene que ver con la rehabilitación, el parque envejecido y las condiciones de habitabilidad.

PLAN ESPECÍFICO DE MEDIDAS DE LA COMARCA

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 los diferentes Ayuntamientos de la Comarca.

Área de acción 1.- Detección de vivienda vacía.

Acción 1.- Elaboración de listado de viviendas vacías para compartir con la Dirección General de Vivienda en los municipios de Ansoáin, Burlada, Huarte, Villava y Zizur Mayor.

Acción 2.- Estudio de las viviendas vacías en Ansoin, Burlada, Huarte, Villava y Zizur Mayor por parte de la Dirección General de Vivienda y establecimiento de medidas para su movilización, a través de la bolsa de alquiler.

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.

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.

- **Acción 6**.- **Elaboración de un listado de suelo disponible en Ansoáin, Aranguren, Berrioplano, Burlada, Huarte, Noáin-Valle de Elorz, Valle**

de Egüés, Zizur Mayor con sus principales características (clase, edificabilidad, superficie, estado, posible destino del suelo).

- **Acción 7**.- **Análisis de los suelos disponibles en Ansoáin, Aranguren, Berrioplano, Burlada, Huarte, Noáin-Valle de Elorz, Valle de Egüés, Zizur Mayor** por parte de la DG de Vivienda, asesoramiento a los Ayuntamientos 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.

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** en Ansoáin, Berriozar, Burlada, Huarte y Noáin-Valle de Elorz.

- **Acción 9**.- **Estudio de los edificios municipales disponibles** en Ansoáin, Berriozar, Burlada, Huarte y Noáin-Valle de Elorz 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 la Comarca ocurre algo así, ya que, varios municipios manifiestan que tienen cierta afección, mientras que otros no lo ven así. En este caso también es muy relevante la influencia que Pamplona ejerce a dicho nivel.

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.

  Ansoáin, Berrioplano, Berriozar, Burlada, Huarte y Zizur Mayor han manifestado un especial interés en realizar un estudio específico sobre esta materia.

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

- **Acción 11**.- **Regulación por ordenanza de la vivienda turística** en Ansoáin, Berrioplano, Burlada Huarte y Zizur Mayor.

- **Acción 12**.- **Regulación por planeamiento de la vivienda turística** en Berriozar.

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 13.- 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 14.- Establecimiento de bonificación municipal en el Impuesto de Bienes Inmuebles** en Ansoáin, Berriozar, Huarte, Villava y Zizur Mayor a las viviendas que se cedan a la bolsa de alquiler de Gobierno de Navarra.

- **Acción 15**.- **Establecimiento de bonificación municipal en el Impuesto de Bienes Inmuebles** en Ansoáin, Berriozar, Huarte, Villava y Zizur Mayor a la vivienda destinada al alquiler cuyo precio sea, como máximo, el de la vivienda protegida.

- **Acción 16.- Reducción, por bonificación municipal, del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras** en Ansoáin, Berrioplano, Berriozar, Huarte, Villava y Zizur Mayor para incentivar la rehabilitación, preferentemente de las viviendas que se incorporen al mercado del alquiler.

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 17**.- **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 18.- Establecimiento y firma protocolo de colaboración** para la difusión de temas de interés sobre vivienda para la ciudadanía en los Ayuntamientos de Ansoáin, Aranguren, Berrioplano, Berriozar, Burlada, Huarte, Villava y Zizur Mayor, estableciendo canales de difusión concretos, regulares y concretos sobre las novedades, servicios y trámites en materia de vivienda.

- **Acción 19.- Formación de personal de los Ayuntamientos de Ansoáin, Aranguren, Berriozar, Burlada, Villava y Huarte.**
  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 20**.- **Colaboración en la tramitación** de gestiones vinculados a la vivienda (en base a formación específica) en Aranguren, Burlada, Villava y Huarte.

- **Acción 21**: **Identificación de los canales municipales** de los municipios de la Comarca para la difusión de información relativa a vivienda.

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. Para que pueda darse el servicio presencial los Ayuntamientos deben facilitar un espacio para las visitas programadas. 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.

- **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 de los Ayuntamientos 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 con los municipios de la Comarca.

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

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
A1.- Elaboración de listado de viviendas vacías para compartir con la Dirección General de Vivienda en los municipios de Ansoáin, Burlada, Huarte, Villava y Zizur Mayor..
A2.- Acción 2.- Estudio de las viviendas vacías en Ansoáin, Burlada, Huarte, Villava y Zizur Mayor por parte de la Dirección General de Vivienda y establecimiento de medidas para su movilización, a través de la bolsa de alquiler.
A3.- 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.
A4.- Convocatoria específica de adecuación para viviendas destinadas a la bolsa de alquiler.
A5.- Rehabilitación por rentas.
A6.- Elaboración de un listado de suelo disponible en Ansoáin, Aranguren, Berrioplano, Burlada, Huarte, Noáin-Valle de Elorz, Valle de Egüés, Zizur Mayor..
A7.- Acción 7.- Análisis de los suelos disponibles en Ansoáin, Aranguren, Berrioplano, Burlada, Huarte, Noáin-Valle de Elorz, Valle de Egüés, Zizur Mayo por parte de la DG de Vivienda, asesoramiento a los Ayuntamientos y búsqueda de fórmulas para movilizar dicho suelo,
A8.- Elaboración de listado de edificios municipales sensibles de rehabilitación en Berriozar, Burlada, Huarte y Noáin-Valle de Elorz.
A9.- Estudio de los edificios municipales disponibles en Berriozar, Burlada, Huarte y Noáin-Valle de Elorz 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
A10.- Elaboración de estudio sobre la incidencia del turismo en la vivienda.
A11.- Regulación por ordenanza de la vivienda turística en Ansoáin, Berrioplano, Burlada, Huarte y Zizur Mayor.
A12.- Regulación por planeamiento de la vivienda turística en Berriozar.
LÍNEA 3.- BONIFICACIONES FISCALES
A 13.- Realizar propuesta de la modificación de la Ley de Régimen Local de Navarra por parte de la Dirección General de Vivienda.
A14.- Establecimiento de bonificación municipal en el Impuesto de Bienes Inmuebles en Ansoáin, Berriozar, Huarte, Villava y Zizur Mayor a las viviendas que se cedan a la bolsa de alquiler de Gobierno de Navarra.
A15.- Establecimiento de bonificación municipal en el Impuesto de Bienes Inmuebles en Ansoáin, Berriozar, Huarte, Villava y Zizur Mayor a la vivienda destinada al alquiler cuyo precio sea, como máximo, el de la vivienda protegida.
A16.- Reducción, por bonificación municipal, del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras en Ansoáin, Berrioplano, Berriozar, Huarte, Villava y Zizur Mayor para incentivar la rehabilitación.

LÍNEA 4.- DIFUSIÓN DE INFORMACIÓN SOBRE VIVIENDA
A17.- 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.
A18.- Establecimiento y firma protocolo de colaboración para la difusión de temas de interés sobre vivienda para la ciudadanía en los Ayuntamientos de Ansoáin, Aranguren, Berrioplano, Berriozar, Burlada, Huarte, Villava y Zizur Mayor.
A19.- Formación de personal de los Ayuntamientos de Ansoáin, Aranguren, Berrioplano, Berriozar, Burlada, Villava y Huarte.
A20.- Colaboración en la tramitación de gestiones vinculados a la vivienda (en base a formación específica) en Aranguren, Burlada, Villava y Huarte
A21: Identificación de los canales municipales de los municipios de la Comarca para la difusión de información relativa a vivienda
A22: Proyecto piloto para la conversión de las ORVE en Oficina de Vivienda.
A23.- Servicio de información, asesoramiento y mediación en materia de alquiler y ejecuciones hipotecarias dirigido a la ciudadanía.
A24.- 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
A25.- Establecimiento y firma protocolo de colaboración en lo relativo a la inspección y control con los municipios de la Comarca.
A26.- Identificación del personal municipal que colabore en labores de inspección y control en Ansoáin, Villava y Huarte inspección y control en Ansoáin y Huarte.

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.