4.2 Urbanismo y Vivienda

Urbanismo y Vivienda tiene como objetivo la creación de la ciudad sobre el territorio, planificando y gestionando la ordenación urbana, facilitando el acceso a la vivienda digna, mejorando los espacios naturales, preservando el patrimonio histórico y procurando un entorno urbano y social saludable mediante los recursos sanitarios, de higiene y de inspección. Asimismo, contribuye a garantizar la disposición de un vivienda digna y adecuada para toda la ciudadanía.

4.2.1 Urbanismo y Vivienda

Durante el año 2025 se han tramitado en el Área los siguientes expedientes de obras:

Tipo	2025
Obras	556
Abreviadas	777
Comunicadas	980
Obras ORV	217
Abreviadas ORV	67
Comunicadas ORV	210
Total	**2.807**

En relación con años anteriores:

Tipo	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Obras	387	406	437	473	518	568	503	454	501	556
Abreviadas	765	781	709	649	560	717	798	816	792	777
Comunicadas	805	762	914	918	779	903	1.345	1.501	947	980
Obras ORV	197	237	244	256	258	300	342	313	225	217
Abreviadas ORV	30	73	56	58	39	66	97	120	106	67
Comunicadas ORV	76	210	210	186	168	176	194	210	280	210
Total	**2.260**	**2.469**	**2.570**	**2.540**	**2.322**	**2.730**	**3.279**	**3.414**	**2.851**	**2.807**

Esto supone una ligera disminución de en torno al 1,5% del total de expedientes de obras con respecto a 2024 y de un 21% con respecto a 2023. Este descenso es acusado, sobre todo, en las comunicaciones de obras recibidas, mientras que las licencias de obras mayores continúan al alza (un 10% más que el pasado año y un 22% más que en 2023) Además, durante 2025, se han tramitado un total de 71 consultas urbanísticas, 34 informes de rehabilitación preferente y 164 informes para cédulas de habitabilidad. Respecto al número de viviendas tramitadas en edificios residenciales, se han tramitado licencias para un total de 400 viviendas (todas ellas libres), según el siguiente desglose:

Txantrea Sur	Arrosadía/ Lezkairu	I Ensanche
23	367	10

En relación con años anteriores:

	Txantrea Sur	Arrosadía Lezkairu	Etxabakoitz Norte	Ensanches	Buztintxuri	Erripagaña	Rochapea	Beloso	Iturrama	San Jorge	Total
2020	79	467	51	92	24	93					**806**
2021	59	246	23	156	138	72	16	6			**716**
2022	105	519		53					24		**701**
2023	137	120	24		53		48				**382**
2024	168	460								90	**718**
2025	**23**	**367**		**10**							**400**

Se observa una disminución significativa del número de expedientes tramitados y, en consecuencia, en el número de viviendas, superando por poco los datos de 2023.

Respecto de la transformación de locales comerciales en viviendas en planta baja, durante el año 2025 se han tramitado un total de 87 expedientes para 142 viviendas:

Rotxapea	San Jorge	Milagrosa	Mendebaldea /Ermitagaña	Txantrea	Buztintxuri	Azpilagaña	Etxabakoitz	Iturrama	San Juan	Mendillorri	Lezkairu
30	8	18	14	6	3	9	6	11	15	7	**15**

En relación con años anteriores:

	Rochapea	Milagrosa	Azpilagaña	Etxabakoitz	San Juan	Lezkairu	San Jorge	Buztintxuri	Iturrama	Mendillorri	Mendebaldea	Txantrea	Ermitagaña	Total
2020	27	9	6	6	-	-	5	1	1	5	3	3	3	**69**
2021	23	12	8	1	9	9	7	7	4	3	5	1	4	**93**
2022	32	17	9	9	4	21	3	7	11	8				**121**
2023	36	42	6	0	4	6	19	8	1	2	8	15	6	**153**
2024	33	16	2	1	2	13	5	4	11	3	2	7	0	**99**
2025	30	18	9	6	15	15	8	3	11	7	7	6	7	**142**

El número de expedientes respecto del año anterior ha sufrido un aumento de más del 50%, pasando de 57 en 2024 a 87 en 2025, y el número de viviendas un aumento de más del 40%, pasando de 99 en 2024 a 142 en 2025. Es el año en el que más expedientes de este tipo se han tramitado. Respecto de los expedientes de apertura, indicar que desde 2012 la mayoría de los expedientes de aperturas se tramitan como declaraciones responsables, excepto las primeras utilizaciones de edificios y las modificaciones de uso. La declaración responsable, regulada en la Ley 12/2012, simplifica los trámites para la apertura de actividades, tanto inocuas como clasificadas; actividades que son controladas en virtud de la Ordenanza de Control Posterior. Durante 2025 se han tramitado un total de 1.110 expedientes de apertura (un 5% menos que en 2024), de los cuáles 112 han sido licencias de primera utilización de vivienda y 54 para apartamentos turísticos en viviendas existentes (8 denegadas).

Comparando con años anteriores:

	Total	1ª utilizacion	Apartamentos turisticos
2018	**917**		
2019	**829**		
2020	**964**	87	199 (42 denegadas)
2021	**950**	112	74 (14 denegadas)
2022	**1.068**	118	47 (7 denegadas)
2023	**1.065**	114	79 (11 denegadas)
2024	**1.165**	126	97 (14 denegadas)
2025	**1.110**	112	54 (8 denegadas)

ACTUACIONES MUNICIPALES SOBRE VIVIENDA

Oficina de vivienda

Las viviendas atendidas a 31 de diciembre de 2025 por la Oficina de Vivienda ascendían a 195, de las cuales, en ese momento, 181 estaban ocupadas por inquilinos Las intervenciones para la puesta a disposición de estas viviendas se realizan por dos vías. Por un lado, según el acuerdo marco firmado en noviembre de 2015 con proveedores para ejecutar reparaciones y reformas en viviendas, edificios y otros bienes inmuebles que coordina el Área de Proyectos Estratégicos y Movilidad. Por otra parte, la intervención a través de los Programas de Empleo Social e Inserción Laboral de Personas Jóvenes Desempleadas, del Área de Acción Social. El perfil de los usuarios de la oficina es el de unidad familiar de 3 ó 4 miembros con menores a su cargo y precariedad de ingresos. Este año se ha producido una rotación en las viviendas ocupadas por inquilinos con 23 nuevas entradas y 23 salidas. Durante 2020 se incorporaron 33 viviendas a la Oficina para su gestión; durante 2021 se sumaron 38 más; en 2022 se sumaron otras 11 nuevas viviendas; en 2023 se incorporaron 12 nuevas viviendas; en 2024 fueron 5 nuevas viviendas y en 2025 han sido 2 las viviendas incorporadas.

Durante 2025 se ha estado trabajando en la elaboración de una nueva ordenanza reguladora de la vivienda municipal para promover la inclusión social, así como la municipalización del servicio de gestión de viviendas municipales.

La consulta previa para recabar la opinión de la ciudadanía y organizaciones representativas que potencialmente pudieran verse afectas por la ordenanza fue aprobada por resolución de Alcaldía de 26 de diciembre de 2025.

Oficina de mediación hipotecaria

Durante 2025 continuó funcionando la Oficina de Mediación Hipotecaria, de acuerdo con el convenio suscrito con el Muy Ilustre Colegio de Abogados de Pamplona, oficina dirigida a atender a aquellas personas con dificultades para hacer frente a los pagos de préstamos hipotecarios y en riesgo, por este motivo, de perder su domicilio. Se han mantenido las guardias presenciales, atendidas por abogados del MICAP, los martes y jueves.
Estas consultas han derivado en 15 solicitudes de mediación hipotecaria para lo que se iniciaron los correspondientes expedientes.

4.2.2 Oficina de rehabilitación urbana (ORV)

La Oficina de Rehabilitación de Viviendas del Ayuntamiento de Pamplona inicia su actividad en octubre de 1984 al amparo de un convenio entre MOPU, Gobierno de Navarra y Ayuntamiento de Pamplona, con el objetivo de rehabilitar varios edificios del centro histórico de la ciudad. Cumpliendo las exigencias del Plan General Municipal, se crea en ese momento como una oficina exclusivamente municipal, asumiendo las funciones de la gestión del desarrollo urbanístico que dicho Plan prevé para el centro histórico de la ciudad. A partir del convenio suscrito entre Gobierno de Pamplona y Ayuntamiento de Pamplona en octubre de 1986 asume también el papel de una de las Oficinas de Rehabilitación de Edificios y Viviendas que el Gobierno de Navarra implanta en el territorio foral.

FUNCIONES

La actividad de la Oficina de Rehabilitación Urbana del Ayuntamiento de Pamplona está guiada por los diferentes campos de trabajo generados por las políticas de rehabilitación que implantan tanto el Ayuntamiento como el Gobierno de Navarra. En la práctica, una parte importante de la actividad de la Oficina se basa en la tramitación de expedientes de rehabilitación protegida, bajo un concepto que se aproxima al de "ventanilla única", pretendiendo realizar de manera conjunta varias de las funciones asumidas por la Oficina, y relacionadas con las actuaciones de rehabilitación (información sobre legislación urbanística y técnica, Ley de Propiedad Horizontal; asesoramiento sobre ayudas, tramitación de licencias urbanísticas, tramitación de ayudas del Gobierno, convocatoria de ayudas municipales, etc).

Además del personal administrativo que realiza labores generales de información, permanecen durante todo el horario de apertura de la oficina personal técnico (arquitecto o arquitecto técnico) y jurídico (licenciado en derecho) a disposición de los ciudadanos que solicite información relacionada con la rehabilitación de edificios. En concreto, se pretende atender al promotor de las rehabilitaciones y solicitante de ayudas, de manera personalizada y específica, sobre cualquier información necesaria generada por el proceso de rehabilitación de los edificios (contrataciones, toma de acuerdos, posibilidad de ayudas...).

NORMATIVA URBANISTICA EN AREAS DE REHABILITACION PREFERENTE / NORMATIVA DE AYUDAS A LA REHABILITACION

Durante el año 2025 se ha tramitado la resolución de 17 consultas urbanísticas sobre la aplicación de la normativa vigente en diferentes proyectos de rehabilitación de toda la ciudad.

La actividad rehabilitadora en la ciudad conlleva una creciente actividad profesional, generalmente técnicos privados u otras administraciones que demandan la necesidad de realizar consultas y analizar expedientes de todo tipo ya finalizados y que forman parte del archivo de la ORV, durante el año 2025 se han solicitado 123 expedientes del archivo de la ORV para realizar diferentes tipos de estudios, informes, análisis y consultas. También los técnicos de la ORV han realizado, a lo largo del año 2025, 214 visitas técnicas de inspección a edificios relacionados con expedientes de diversos tipos que se tramitan en la ORV.

DISCIPLINA URBANISTICA

La Oficina de Rehabilitación de viviendas asume diferentes tramitaciones de carácter urbanístico ligadas siempre a actuaciones de rehabilitación y a control de las actuaciones en el centro histórico de la ciudad.

- Licencias de Obras vinculadas a expedientes de ayudas a la rehabilitación en toda la ciudad de Pamplona.
- Licencias de Obras en el ámbito del Centro Histórico de la ciudad.
- Revisión final de las obras cuya licencia ha sido tramitada en la ORV.
- Asesoramiento urbanístico sobre todas las actuaciones anteriores.
- Expedientes complementarios relacionados con las licencias que se otorgan en ORV (disciplina punitiva, permisos de ocupación de vía pública, apertura de zanjas, ...).

Durante el pasado ejercicio se han resuelto desde la ORV los siguientes expedientes:

- 543 licencias urbanísticas de obras.
- 373 expedientes de fin de obra (revisiones fin de obra y primera utilización,).

CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS – ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y PRESENTACIÓN DE INFORMES DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS

El personal técnico y jurídico de la oficina de Rehabilitación realiza informes relacionados con la obligación de conservación de los edificios ubicados en el casco antiguo de la ciudad (ruinas, ordenes de ejecución), e informes sobre infracciones urbanísticas en expedientes que tramita el área de Urbanismo.

Además de la emisión de los informes antes citados, expresamente se ocupa de la tramitación de determinados expedientes de ruina y de expedientes sancionadores relacionados con infracciones por incumplimiento de obligaciones urbanísticas

En la medida que el Decreto Foral 108/2014 establece nuevas obligaciones para los propietarios de los edificios (las relacionadas con la elaboración y presentación de los Informes de Evaluación de Edificios), la Oficina de Rehabilitación Urbana del Ayuntamiento ha asumido las labores de recepción, registro y control de la presentación de los citados informes.

- Recepción y registro de 130 Informes de Evaluación de edificios (100 presentados inicialmente y 30 actualizaciones de ejercicios presentados en anteriores ejercicios).
- Intervención en la tramitación de 4 expedientes de declaración de ruina en edificación privada, y en 10 expedientes de reclamaciones, órdenes de ejecución y sanciones por incumplimiento de obligaciones urbanísticas.

PLANES ESPECIALES DE ACCESIBILIDAD

Al amparo de lo dispuesto en la Ley Foral 10/2010 del derecho a la vivienda en Navarra en su Art. 55, la ORV asume la tramitación de Planes Especiales de Accesibilidad a instancia de particulares, que habilitarán futuras expropiaciones para posibilitar la eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios. En el ejercicio 2025 desde la ORV se ha intervenido en el trámite de 2 Planes Especiales de Accesibilidad en la ciudad de Pamplona (Expedientes de expropiación).

GESTIÓN DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

Ayudas del Gobierno de Navarra

Las ayudas del Gobierno de Navarra tramitadas por la Oficina de Rehabilitación en el ejercicio 2025 (Propuestas para Calificación Provisional 2025) en la ciudad de Pamplona alcanzan la siguiente cifra:

- 4.233 viviendas han obtenido ayudas del Gobierno de Navarra (descenso de un 14% con respecto a 2024).
- Inversión privada de los promotores de 48.488.450 € (descenso de un 8% con respecto a 2024).

- 16.392.088 € de subvenciones otorgadas por el Gobierno de Navarra (descenso del 17% con respecto a 2024).

También cabe reseñar, que, como medida de apoyo a las actuaciones de rehabilitación en el Casco Antiguo, la ORV informa sobre el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad en las viviendas de la zona. Además de atender las consultas presenciales planteadas por los propietarios de las viviendas, ha emitido, a petición del Gobierno de 164 informes sobre solicitudes de Cédula de Habitabilidad.

A inicios del año 2016, se aprobó una modificación del Decreto Foral 61/2013 (Decreto Foral 2/2016) implantando una nueva sección de ayudas que pretenden incentivar actuaciones de rehabilitación con criterios de eficiencia energética en conjuntos residenciales. Esta medida está resultando interesante para algunos grupos de comunidades ubicadas en zonas consolidadas de la ciudad, que intentan abordar con medios de gestión propios la redacción del Proyecto de Intervención Global exigido por el Gobierno de Navarra como documento que regula las actuaciones de rehabilitación protegible en el conjunto residencial afectado. Durante el año 2025 los servicios técnicos de la ORV han intervenido en los siguientes trámites:

- Delimitación de 4 ámbitos para desarrollo de PIG.
- Información e intervención en el proceso participativo de 6 Proyectos de Intervención Global en Conjuntos Residenciales (1.092 viviendas), 1 de ellos (602 viviendas) ha sido aprobado por el Servicio de Vivienda del Gobierno de Navarra.

AYUDAS MUNICIPALES

Ordenanza Municipal de Ayudas a la Rehabilitación

La línea municipal de ayudas a la Rehabilitación de Edificios se concreta en la **Ordenanza reguladora de las Ayudas Municipales a la Rehabilitacion de Edificios**, modificada a finales del ejercicio 2023. Su aprobación supone modificaciones importantes con respecto a la anterior. Las principales características de la modificación aprobada son:

- Permite la posibilidad de subvencionar actuaciones de rehabilitación en edificios de más de 50 años en la totalidad de la ciudad, no solamente en las Áreas de Rehabilitación preferentes.
- Basada fundamentalmente en subvenciones directas a las comunidades de propietarios para obras en elementos comunes.
- Se subvencionan actuaciones en vivienda (habitabilidad y accesibilidad) vinculadas al expediente de rehabilitación general del edificio
- Aparece como actuación subvencionable específica las actuaciones de mejora de la eficiencia energética de los edificios.
- Como en la anterior ordenanza, la obtención de las ayudas está condicionada a la consecución de un mínimo nivel de adecuación estructural, funcional y estética en la totalidad el edificio.

En el ejercicio 2025 se ha tramitado la convocatoria de ayudas vinculada a la citada ordenanza:

- Convocatoria de ayudas en régimen de evaluación individualizada destinadas a la rehabilitación integral de edificios en la ciudad de Pamplona para el año 2025.
  - —Aprobada por resolución de 10 de septiembre de 2025.
  - —Publicada en el BON de 25 de septiembre de 2025.

En desarrollo de la citada ordenanza durante el ejercicio 2025 se ha procedido al abono de subvenciones por un importe de 827.231,68 € a 12 comunidades de propietarios. También en el citado 2025, la ORV ha resuelto 38 Consultas Previas de Rehabilitación Protegida en edificios de toda la ciudad. Tienen por objeto dar a conocer a los interesados en emprender actuaciones de rehabilitación, las necesidades concretas y el nivel de adecuación a la normativa que deberá alcanzar las obras a ejecutar en su edificio para poder obtener las ayudas previstas en la OMAR. En este ejercicio 2025 se ha procedido a calificar inicialmente, como susceptibles de acogerse a las ayudas municipales, los proyectos de rehabilitación de 20 edificios en el ámbito de toda la ciudad. Estos expedientes afectan a un total de 162 viviendas, suponen una inversión particular de 4.641.077 €, los cuales serán subvencionados por el Ayuntamiento de Pamplona con un importe de 2.861.345 €.

Actuaciones de Regeneración Urbana — Zonas Vulnerables

Desde el año 2012, a partir de la redacción de Estudios Previos de vulnerabilidad urbana en las zonas degradadas de la ciudad, se trabaja en el desarrollo e implantación de actuaciones de Regeneración Urbana en Zonas Vulnerables, vinculando la redacción de Proyectos de Intervención Global a la aprobación de Convenios Marco que permiten implementar ayudas y medidas necesarias de información y de gestión en las zonas afectadas. Durante el ejercicio 2025 se han materializado en los siguientes términos:

- Desde el inicio de la línea de ayudas ya se han finalizado las actuaciones vinculadas a diferentes Convenios Marco en las casas de Soto de Lezkairu, Travesía del Ave María, Colonia San Miguel y calle Ferrocarril.
- En este ejercicio 2025 las actuaciones se han centrado básicamente en edificios del Grupo Oscoz en su totalidad, San Jorge y Carretera de Sarriguren.
- No se han iniciado las actuaciones de los 2 edificios con proyectos presentados en la zona de Santa Engracia
- Se han finalizado 7 de los convenios suscritos con comunidades de propietarios que permitirán subvencionar actuaciones de rehabilitación (accesibilidad y mejora de la envolvente térmica)
- Se ha aprobado 17 modificaciones de convenio con comunidad de propietarios en las citadas zonas vulnerables con objeto de ajustar el pago de subvenciones al ritmo de ejecución de las obras

El desarrollo de las anteriores acciones ha supuesto el abono de ayudas durante 2025 a 6 comunidades de las denominadas zonas vulnerables, por un importe de 213.142,82 €.

Otras convocatorias de ayudas como incentivos a la rehabilitación

Durante el ejercicio 2025, el Ayuntamiento de Pamplona, a través de la Oficina de Rehabilitación, ha publicado una convocatoria de ayudas con objeto de incentivar actuaciones de rehabilitación de los edificios de la ciudad:

- Convocatoria de ayudas en régimen de evaluación individualiza destinadas a la subvención de honorarios técnicos de redacción y gestión de proyectos de intervención global según la sección 4 del capítulo VI del Decreto Foral 61/2013 para 2025.
  —Aprobación por Resolución de 3 de septiembre de 2025.
  —Publicación en el BON de 25 de septiembre de 2025

El desarrollo de la citada línea de ayudas ha supuesto el abono de un importe de 78.199,96 €.

En el ejercicio 2025 no se ha desarrollado la Convocatoria de ayudas en régimen de evaluación individualizada destinadas a la subvención de honorarios de redacción de anteproyectos de rehabilitación de edificios en Casco Antiguo, si bien se ha procedido al abono de un importe de 6.031,36 € correspondiente a 2 actuaciones vinculadas a la última convocatoria aprobada (2024)

Otras actuaciones municipales de apoyo a la rehabilitación

Las actuaciones de rehabilitación protegidas por el Ayuntamiento también han conllevado la cesión de andamios para las actuaciones de fachadas y cubiertas en Áreas de Rehabilitación Preferente y Barrios Vulnerables. Durante el año 2025, 6 edificios se han beneficiado de las ayudas de la cesión de andamios, que alcanzan un importe total de 46.439,48 €. La Oficina de Rehabilitación sigue gestionando alquileres vinculados a actuaciones urbanísticas con realojos en el casco antiguo de la ciudad. Durante el ejercicio de 2025 mantiene el alquiler de 4 viviendas para realojos. De la misma manera, vinculado a sus líneas de ayudas a la rehabilitación de edificios, desde la ORVE se tramita la concesión de préstamos a personas con bajos ingresos. Esta ayuda, prevista en la OMAR, consiste en la concesión de un préstamo cuyo importe es el de la parte de la inversión que no cubren las ayudas y que se devuelve en un periodo de 10 años, sin aplicación de intereses. Durante 2025 se han mantenido 10 préstamos vivos a personas con bajos ingresos.

RESUMEN TRAMITACION DE EXPEDIENTES DE SUBVENCIONES EN EL AÑO 2025

AYUDAS A LA REHABILITACION DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS. GOBIERNO DE NAVARRA

CALIFICACION INICIAL

Nº de expedientes tramitados	266 expedientes
Nº de viviendas afectadas	3.492 viviendas

CALIFICACION DEFINITIVA

Nº de expedientes tramitados	375 expedientes
Nº de viviendas afectadas	3.786 viviendas
Total Presupuesto Protegible	47.587.485 €
Total Subvención Otorgada	**12.592.928 €**
Subvención media en %	26 %

AYUDAS A LA REHABILITACION DE EDIFICIOS EN AREAS DE REHABILITACION PREFERENTE Y BARRIOS VULNERABLES. AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA

CALIFICACION INICIAL

Nº de expedientes tramitados	20 expedientes
Nº de viviendas afectadas	162 viviendas

CALIFICACION DEFINITIVA

Nº de expedientes tramitados	33 expedientes
Nº de viviendas afectadas	267 viviendas
Total Presupuesto Protegible	6.892.306 €
Total Subvención Otorgada	**2.167.76 €**
Subvención media en %	31 %

4.2.3 Pamplona Ciudad Habitable / Iruña Biziberritzen

En el año 2025, PCH- IB, S.A. ha supuesto un cambio importante en la actividad de la empresa, con la redacción de un Texto Refundido de Estatutos que, además del cambio de denominación y la ampliación de su objeto social, ha recogido como indefinida la duración de la empresa.

En años anteriores PCH-IB, S.A. como promotora pública municipal había finalizado 5 de las promociones activadas en el Plan de Vivienda del Casco Antiguo, encontrándose entregadas la práctica totalidad de las 52 viviendas construidas en Descalzos 23 – 25 - 27 (8 viviendas + 2 locales cedidos al Ayuntamiento), Descalzos 47 – 53 (17 viviendas + 1 local – 20 plazas de garaje + 8 trasteros), Descalzos 24 (6 viviendas + 2 locales en proceso de cesión al Ayuntamiento), Carmen 25 (14 viviendas y 1 local cedido al Ayuntamiento) y Descalzos 33-35 (7 viviendas y 1 local, en proceso de cesión al Ayuntamiento).

En septiembre de 2025 se ha iniciado la sexta promoción de la empresa, Descalzos 55-61 con 13 viviendas y un local. En cuanto al resto de promociones previstas, en el ejercicio 2025 se ha iniciado la redacción de un nuevo Plan de Vivienda para el Casco Antiguo de Pamplona para los años 2025-2035 en el que se prevé la promoción de 100 viviendas de nueva planta en el Centro Histórico que se localizarán las propiedades adquiridas por la empresa en los últimos ejercicios. Se trata de las promociones Eslava 26- Jarauta 58, Jarauta (del 7 al 21), Descalzos 42 – 48 y Jarauta 84 – 86. Este año 2025 también se ha renovado la condición de PCH-IB, S.A. como medio propio instrumental y servicio técnico del Ayuntamiento de Pamplona, a los efectos establecidos en el Decreto Foral 23/2014, de acuerdo con las actividades que tiene atribuidas conforme a sus estatutos.

El Ayuntamiento de Pamplona, en ocasiones, bien directamente o bien por medio de otros entes dependientes del mismo, encarga a PCH-IB, SA la realización de actividades propias del objeto social de PCH-IB, S.A. Durante 2025, la sociedad ha desarrollado, en este sentido, diferentes servicios para el Ayuntamiento de Pamplona y para su sociedad instrumental Comiruña, S.A. La sociedad, por último, también colabora con el Ayuntamiento de Pamplona a la hora de completar la red de servicios y equipamientos del Casco Antiguo de la ciudad, dado el destino de 2 edificios de su propiedad para servicios que presta el propio Ayuntamiento son el Aquavox San Agustín y el edificio de apartamento tutelados de Ansoleaga 17.

ACTIVIDAD EN 2025

El Consejo de Administración de la empresa celebrado 18 de noviembre de 2024 aprobó el Presupuesto de PCH-IB, S.A. para 2025 y Consejo de Administración de fecha 28 de marzo de 2025 aprobó asimismo el Plan de Actuaciones para 2025, posteriormente ratificado por RAL de 31 de julio de 2025. El documento aprobado ha sido utilizado como programación de las actividades a desarrollar por la empresa municipal durante el ejercicio citado. Estas se centran en 4 principales líneas de trabajo además de la propia gestión económico-financiera y administración de la empresa.

Estas líneas principales son: el desarrollo del Plan de Vivienda del Casco Antiguo, la Implantación de la Oficina-Verde del Barrio de la Milagrosa-Arrosadía, Azpilagaña y Santa Maria la Real, como inicio de un nuevo modelo de oficina de proximidad para la regeneración urbana y la transición energética de los barrios de Pamplona, la gestión y mantenimiento de edificios propios y la realización de encargos municipales como sociedad instrumental y medio propio del Ayuntamiento de Pamplona.

ACTUACIONES PLAN DE VIVIENDA DEL CASCO ANTIGUO

Durante el ejercicio 2025 se desarrollan las siguientes actuaciones relacionadas con el desarrollo de las promociones del Plan de Vivienda del Casco Antiguo ya iniciadas.

- **Edificio Descalzos 55-61.** En septiembre de 2025 se iniciaron las obras de desamiantado y derribo. La previsión de obras de construcción es de 24 meses.
- **Edificio Jarauta 58 Eslava 26.** Se ha culminado el proceso de adquisición de propiedades y actualización del proyecto de derribo y edificación para iniciar la promoción en el año 2026.
- **Descalzos 42-48, Jarauta 84-86.** No se ha adquirido ni permutado ninguna propiedad. Se están estudiado nuevas vías promoción.
- **Jarauta 7-21.** Se han continuado las negociaciones con los propietarios hasta adquirir la totalidad de las propiedades que permitan una promoción ordenada de todo el entorno. A finales de 2025 PCH-IB, SA es propietario de la totalidad del edificio de Jarauta 11 y Jarauta 13. El edificio de Jarauta 7 es de propiedad municipal y en el resto de edificios quedan pendientes la adquisición de 3 locales y 4 viviendas.
- **Jarauta 84-86.** Se ha conseguido la adquisición del 62% de las propiedades en Jarauta 84 y se ha iniciado el proceso expropiatorio con el Ayuntamiento para la adquisición del edificio por parte de PCH-IB, S.A.

A finales del año 2025, PCH-IB, SA era propietaria de 15 locales y 97 viviendas en edificios PIPs, un local de oficinas y 2 viviendas en nuevas promociones ejecutadas por PCH-IB, SA. en los ejercicios anteriores.

Por lo que respecta a las actuaciones de regeneración del espacio público en el entorno del PEPRI del Casco Antiguo, durante el año 2025 se han culminado los proyectos para la Reurbanización de la Plaza de Santa Ana por encargo municipal. También se han iniciado las obras de derribo del edificio OSCUS en la Calle Navarreria conforme a las determinaciones del PEPRI del Casco Antiguo.

Por último, durante el año 2025, se ha continuado una nueva línea de actividad de apoyo a Comunidades de Propietarios en el Casco Antiguo de Pamplona para la rehabilitación, con el apoyo y asesoramiento de PCH-IB, S.A. de sus propios edificios, disponible para aquellos edificios que necesiten renovarse para cumplir los diferente requerimientos o normativas actuales. Esta línea tendrá un mayor desarrollo en el nuevo Plan de Vivienda del Casco Antiguo de Pamplona para el periodo 2025-2035 actualmente en redacción.

ACTUACIONES OFICINA VERDE MILAGROSA-ARROSADIA

El 12 de enero de 2023, el Pleno del Ayuntamiento de Pamplona, aprobó definitivamente el Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) en el barrio de La Milagrosa. Por Orden Foral 169E/2024 de 4 de septiembre, de la Consejera de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias se declara Área de Rehabilitación preferente el ámbito comprendido en el PEAU de la Milagrosa. Con fecha 18 de septiembre de 2024, previa reforma del local y contratación del personal se inauguró la Oficina Verde del Barrio de la Milagrosa-Arrosadía, Azpilagaña y Santa Maria la Real, conocida como Oficina Verde Milagrosa- Arrosadía Bulego Berdea. Con estas nuevas oficinas, el Ayuntamiento de Pamplona quiere apostar por un modelo de rehabilitación de ciudad más estable y accesible a través de una

red de oficinas verdes gratuitas que trabajen también por la sostenibilidad y la transición energética.

En el caso concreto de la Oficina Verde de la Milagrosa su trabajo se concreta en la implementación del Plan Especial de Actuación Urbana del barrio de la Milagrosa y del desarrollo de acciones para impulsar y acompañar procesos de rehabilitación de edificios y regeneración urbana en el barrio, principalmente, los relacionados con la eficiencia energéticas de las actuaciones. En la oficina se ofrecen una serie de servicios clave para apoyar un modelo sostenible de mejora de barrios y viviendas. Es un espacio de proximidad y simplificación administrativa donde se atienden las consultas y trámites individuales y colectivos mediante la implantación de ventanilla única. También ofrecen información actualizada sobre las ayudas públicas disponibles en cada ejercicio.

A lo largo del año 2025 se han atendido unas 60 consultas en la oficina en materia de rehabilitación y 33 asesorías energéticas con cita previa. Más en concreto, desde la oficina se está realizando un acompañamiento en procesos de rehabilitación a un total de 656 viviendas, entre aquellas comunidades que ha llegado a firmar un convenio de acompañamiento para la redacción de PIG y las que todavía no lo han hecho. Además, se han publicado dos notas de prensa correspondientes con las firmas de los primeros convenios para redacción de PIG, uno en la Milagrosa y otro en Santa Maria la Real.

GESTION Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS PROPIEDAD DE LA EMPRESA DESTINADOS A EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES O AL PLAN DE VIVIENDA CASCO ANTIGUO

La empresa también se encarga de realizar las correspondientes labores de conservación y mantenimiento de los edificios de su propiedad, puestos a disposición de la red de equipamientos del edificio en el casco (Aquavox San Agustín y Apartamentos tutelados Calle Ansoleaga 17). También gestiona el parking existente en el sótano del edificio descalzos 47-53, donde se ubican 20 plazas de aparcamiento cedidas en alquiler a precios VPO a residentes en el Casco Antiguo. Asimismo, se gestiona el mantenimiento de las 97 viviendas y 15 locales comprendidos en los ámbitos PIPs del Casco Antiguo, llevando la gestión de las Comunidades de Propietarios afectadas.

ENCARGOS MUNICIPALES

Como se ha indicado en la introducción, PCH-IB, S.A. también tiene la condición de medio instrumental y servicio técnico del Ayuntamiento de Pamplona. En su condición por tanto de medio instrumental propio, el Ayuntamiento de Pamplona ha realizado encargos a PCH-IB durante 2025.

Encargo para la licitación, y el apoyo y seguimiento técnico para la supervisión de las obras de reparación y conservación del edificio de palacio condestable

El servicio de mantenimiento de edificios del Área de Conservación Urbana realizó en 2024 un informe sobre las patologías que presentaba el Palacio del Condestable, abierto al público desde el año 2009. El informe recoge deficiencias en vigas de la segunda planta, deformaciones en las vigas de la zona de atención al público del padrón y filtraciones de agua asociadas a precipitaciones muy intensas,

sobre todo en la red de evacuación del lucernario central. Ante estas patologías, que excedían de las labores de mantenimiento ordinario y requerían una intervención inmediata, la Junta de Gobierno Local, adoptó un Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2024 , para encargar al ente instrumental Pamplona Centro Histórico-Iruña Biziberritzen, S.A., la licitación y, el apoyo y seguimiento técnico que se requiera para la supervisión de las obras de reparación y conservación del edificio de Palacio Condestable, y la propuesta de solución de cualquier otra incidencia derivada de la intervención.

Dicho encargo fue aceptado por el Consejo de Administración de la empresa de 26 de septiembre de 2024. Durante el año 2025, tras la contratación del equipo técnico para el desarrollo del proyecto de intervención en la sala de la segunda planta, previo visto bueno del Instituto Príncipe de Viana del Gobierno de Navarra y la contratación de las empresas constructoras se ha procedido a la reparación de las vigas dañadas y a la reparación de las patologías de filtraciones de agua en canalones, cubierta y lucernario. También se ha realizado un informe técnico para el área de cultura con las necesidades de reparaciones del edificio para abordar en los próximos ejercicios.

Encargo para la elaboracion de pre-informes de declaraciones responsables en el área de licencias urbanísticas

En el marco del Plan de Eficiencia Administrativa en Trámites Urbanísticos (Plan de Choque) del Ayuntamiento de Pamplona, se han identificado medidas urgentes para reducir los plazos en la tramitación de licencias y declaraciones responsables. Este plan tiene como objetivo mejorar la eficiencia de los procedimientos administrativos y garantizar un servicio más ágil y efectivo para la ciudadanía. Una de las acciones estratégicas del plan es la elaboración de pre-informes de declaraciones responsables, con el fin de descongestionar la carga de trabajo del equipo técnico del Ayuntamiento. Para llevar a cabo esta tarea, se acordó en Junta de Gobierno Local de fecha 21 de octubre de 2024 realizar un encargo a PCH-IB, S.A. aprovechando su capacidad operativa dentro del marco de su objeto social Dicho encargo fue aceptado por el Consejo de Administración de la empresa de fecha 24 de octubre de 2024 y se ha desarrollado, durante un año hasta su completa finalización en noviembre de 2025.

Encargo para la asistencia técnica en la gestión de la segunda fase del concurso de proyectos para la reurbanización de la plaza de santa ana

Una vez finalizada la primera fase del concurso de proyectos para la reurbanización de la plaza de Santa Ana, con fecha 26 de junio de 2025, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pamplona acordó encargar a PCH-IB, S.A. los siguientes trabajos relacionados con la urbanización de la plaza de Santa Ana.

- Redacción de pliegos y asistencia técnica en la licitación mediante procedimiento negociado del “Contrato de servicios para la redacción del proyecto de reurbanización de la plaza Santa Ana, y en su caso, la dirección facultativa del mismo” y asistencia y supervisión a la redacción del proyecto.
- Asistencia y seguimiento técnico del “Contrato de servicios de arqueología en la plaza Santa Ana”, y en la ejecución del mismo.
- Asistencia y seguimiento técnico del “Contrato de obra para la ejecución de trabajos auxiliares de arqueología en la Plaza Santa Ana” y en la ejecución del mismo.

- Asistencia y seguimiento técnica del "Contrato de prospección del terreno mediante georradar en la plaza Santa Ana" y en la ejecución del mismo.

Los trabajos, con un plazo de duración de seis meses, se iniciaron en el mismo mes de julio de 2025 y se finalizaron, con la entrega de los proyectos de urbanización y el resto de informes el 31 de diciembre de 2025.

Encargo para la asistencia técnica en las obras de desamiantado y derribo del edificio OSCUS

El Ayuntamiento de Pamplona es propietario del edificio ubicado en la manzana interior nº 111 del Casco Viejo de Pamplona, conocido como "OSCUS". Este edificio albergó hasta el año 2009 actividades de carácter cultural y sociales. Sin embargo, a partir del traslado de dichas actividades al edificio Condestable, este ha quedado en desuso. El estado actual del edificio presenta un grado medio-alto de deterioro, haciéndose notar las inclemencias y el paso del tiempo. Además, dicho edificio está construido con amianto (en este caso, cubierta de paneles de fibrocemento, aleros, cerramientos bajo carpinterías, etc), y por ello, ha sido incluido en la campaña de retirada de amianto de los edificios de titularidad municipal. Con fecha 24 de julio de 2025 la Junta de Gobierno Local acordó encargar a PCH-IB, S.A. los trabajos preparativos y de asistencia técnica para la demolición del Edificio OSCUS.

En verano de 2025 se puso en marcha el procedimiento de licitación de la obra para el **"Derribo de edificaciones interiores en manzana 111 del Casco Viejo: edificio OSCUS"** conforme al **Proyecto de Derribo de Edificaciones Interiores en la manzana 111**, redactado por OM ARQ S.L.P, y concretamente, por los arquitectos Maite Mariezcurrena y Oscar Mongay, fechado a marzo de 2025. Las obras fueron adjudicadas tras el procedimiento de licitación a la empresa Obras y servicios TEX, S.L. y se iniciaron con fecha 25 de octubre de 2025. Con un plazo de ejecución de seis meses.

ENCOMIENDAS DE COMIRUÑA, S.A. A PCH-IB, S.A.

Además de los encargos del propio Ayuntamiento, el personal técnico de PCH-IB, S.A. durante 2025 ha continuado trabajando en las encomiendas realizadas por parte de la Sociedad Municipal Comiruña a la entidad. En concreto en el año 2025 se han concluido las intervenciones en el Mercado de Santo Domingo. Con fecha 25 de marzo de 2024, el Consejo de Administración de PCH-IB, S.A. aceptó la encomienda de COMIRUÑA, S.A. a PCH-IB, S.A. consistente en la elaboración de una memoria valorada para la ejecución de obras de adecuación de un puesto en el Mercado de Santo Domingo para destinar el mismo a aula de demostración y formación en carnicería y la prestación de apoyo técnico que se requiera para seleccionar a la empresa ejecutora de la obra, así como la supervisión de la ejecución de la misma. Las obras se han ejecutado en el año 2025 y el encargo está ya finalizado.