

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA ASEQUIBLE

VIVIENDAS DIGNAS Y ASEQUIBLES PARA TODAS LAS PERSONAS EN
ENTORNOS URBANOS SOSTENIBLES, SALUDABLES E INCLUSIVOS

ACUERDO ENTRE EL GOBIERNO MUNICIPAL (EH BILDU, GEROA BAI Y
CONTIGO-ZUREKIN) Y PSN-PSOE

El acceso a la vivienda es un derecho humano que está reconocido en la Declaración Universal de Derechos Humanos como parte del derecho a un nivel de vida adecuado. En la misma línea, la Constitución establece que la vivienda digna y adecuada es un derecho y un principio rector por el que los poderes públicos deben promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. La Ley Foral de Vivienda de 2018 destaca que el derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los demás derechos económicos, sociales y culturales del individuo y declara el acceso a la vivienda como un derecho subjetivo. Sin embargo, el incremento desmedido de los precios de la vivienda, así como el coste de los créditos hipotecarios están dificultando a una parte importante de la ciudadanía a ejercitar el derecho a la vivienda, en especial la juventud y los colectivos y familias vulnerables que requieren protección.

En Pamplona-Iruña se estima que, de media, las familias destinan un 45% de su renta a sufragar los costes de vivienda. Esto dibuja un cuadro preocupante en lo que al acceso a una vivienda asequible se refiere, afectando especialmente a los hogares con rentas medias y bajas, a los jóvenes y a colectivos vulnerables, entre los que se incluyen las personas mayores o las personas con discapacidad. Así se recoge en el Diagnóstico sobre las necesidades de vivienda en Pamplona elaborado por el Ayuntamiento en 2022. A esto hay que añadir que la edad de emancipación se eleva hasta los 29'7 años, 2'3 años más que en 2015. Entre la juventud, la mayoría tiene estudios universitarios y opta mayoritariamente al inicio por el alquiler, seguido de la vivienda en propiedad. Cabe destacar que el 84% de quienes desean acceder a una primera vivienda cree que el Ayuntamiento de Pamplona-Iruña debería intervenir urgentemente para facilitar el acceso a jóvenes o a personas con necesidad. Además, se ha producido un preocupante aumento del número de personas sin hogar en la última década, lo que supone una realidad compleja que requiere respuestas por parte de las instituciones.

Así las cosas, urge articular políticas de desarrollo urbano sostenible, en concreto en materia de vivienda, para lo que se propone el presente Plan Municipal de Vivienda que pretende facilitar el acceso a la vivienda asequible, digna y adecuada, velar por la cohesión social ante un escenario cada vez más complejo, así como afrontar el desafío de la mitigación, adaptación y resiliencia al cambio climático, manteniendo al mismo tiempo la actividad y dinamismo económico de la ciudad.

El parque inmobiliario debe adaptarse para responder a las exigencias crecientes que se avencinan en términos de accesibilidad, calidad constructiva, funcionalidad, así como de eficiencia energética y conservación. Asimismo, hay que afrontar debates como que el parque de vivienda actual y futuro debe adaptarse a retos importantes como el envejecimiento de la población o la disminución del tamaño de las familias.

Con el objetivo de favorecer el acceso a la vivienda asequible, este plan apuesta por sumar esfuerzos entre el Ayuntamiento de Pamplona-Iruña y el Gobierno de Navarra como base principal, trabajando también sinergias con los sectores sociales y económicos que desarrollan su actividad en este campo con una enorme repercusión en la vida de la Ciudad.

BLOQUE I. GESTIÓN SOCIAL Y SOSTENIBLE DEL SUELO MUNICIPAL

1. Suelo Dotacional Municipal. Será utilizado para actuaciones propias en materia de vivienda y para el Programa Navarra Social Housing del Gobierno de Navarra en cuestiones como vivienda social en alquiler, de alojamientos de emancipación juvenil o de alojamientos colaborativos para personas mayores. Estas actuaciones se desarrollarán en cogestión entre ambas administraciones. Se necesita en los casos de alojamientos para emancipación juvenil la creación en la normativa foral de la figura de los alojamientos dotacionales.

- Las promociones de vivienda social estarán dirigidas, a jóvenes y a familiares vulnerables en una proporción de 65-35% para generar dinámicas activas de integración. Este porcentaje es una referencia que podrá variarse, de común acuerdo, en base al análisis del ámbito donde se implante.
- Los bajos comerciales se destinarán, según el análisis de necesidades de la zona donde se ubique cada promoción, a usos comerciales, a dotaciones o a viviendas, pudiendo darse también una mezcla de ellos. Estas decisiones quedan en manos del Ayuntamiento.
- El control sobre los aspectos arquitectónicos externos de los edificios y la urbanización que hubiere que realizar si fuese necesario la decidirá, en última instancia, el Ayuntamiento siempre que no tenga afección relevante al presupuesto de ejecución.
- Se valorará en cada promoción la necesidad o no de asociar a estas promociones plazas de aparcamiento subterráneo o la posibilidad, en su caso, de realizar una ampliación de los aparcamientos subterráneos asociados a la edificación en base a las necesidades y a una demanda cierta y comprometida de solicitantes, sin que esto suponga en ningún caso un encarecimiento de la promoción.

Listado de parcelas incluidas en este apartado.

Parcela comercial de Buztintxuri: 80 viviendas de alquiler social.

Parcela de la Milagrosa-Arrosadía. 122 vivienda de alquiler social.

Parcelas (2) de Azpilagaña. 60 de alquiler social y 30 alojamientos de emancipación.

Parcela calle Xavier Mina. 30 viviendas de alquiler social.

Parcela Txantrea. 40 alojamiento emancipación joven.

Etxabakoitz Norte. 30 vivienda de alquiler social.

Parcela P-11 de Rochapea. 80 vivienda de alquiler social.

Parcela San Juan-Donibane. Alojamiento colaborativo personas mayores.

Parcela San Jorge-Sanduzelai. 12 apartamentos tutelados y 12 emancipación joven.

2. Patrimonio Municipal de Suelo. Será destinado a vivienda protegida. La VPO será en alquiler y la VPT en compra-venta o en alquiler con opción a compra. Su calificación como vivienda protegida será con carácter indefinido e inalterable.

En mayo de 2023 se completó la subasta de una serie de parcelas municipales en cinco barrios de la ciudad, Arrosadía, Txantrea, Etxabakoitz Norte, San Jorge y Buztintxuri con las que se garantiza la puesta en el mercado de más de 300 VPO, un tercio en alquiler.

Fruto del PEAU de Maristas, que rescató el fallido PEAU anterior, se construirán en el plazo de un año 108 viviendas protegidas de iniciativa privada por primera vez en el II Ensanche.

3. Suelo municipal Patrimonial. Será enajenado de forma planificada y proporcional mediante concurso o subasta para la construcción de vivienda libre por parte del sector de la promoción y construcción de vivienda. Los ingresos se destinarán a proyectos de rehabilitación, renovación y regeneración urbana, incluidos equipamientos públicos, renovación de espacios públicos y transición energética. Podrá edificarse con vivienda de VPO mediante acuerdos con el Gobierno de Navarra manteniendo el Ayuntamiento las previsiones de ingreso. Varios lotes de parcelas patrimoniales completaron su subasta en mayo de 2023.

Listado de parcelas incluidas en este apartado.

Lezkairu P-L23.1

Lezkairu P-L23.2

Lezkairu P-L23.3

Arrosadía P-A13.A

Arrosadía P-A4.1

Arrosadía P-A4.7

Arrosadía P-A5.3

Arrosadía P-A5.4

Arrosadía P-A5.5

Arrosadía P-A5.7

Arrosadía P-A2.1

Arrosadía P-A2.5

Sadar P-2.2

4. Promoción de construcción o rehabilitación para cooperativas de vivienda. Algunas de las parcelas municipales podrán destinarse a cooperativas de vivienda en cualquiera de sus modalidades: Calle Mayor 14 (rehabilitación), parcela de la calle Santo Andía en el Casco Antiguo, parcela de San Jorge-Sanduzelai y parcela de calle Ferrocarril en Buztintxuri.

BLOQUE II. NUEVA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

5. Nueva programación de suelo municipal en Donapea. Se promoverá la redacción y aprobación del Plan Parcial Donapea incorporando un modelo urbanístico social y sostenible de vanguardia y una gestión pública ordenada y no especulativa del suelo resultante. Se estima que tendrá una capacidad de unas 5.000 viviendas de las cuales la mitad serán protegidas.

6. Actuaciones de competencia del Gobierno de Navarra en suelo municipal. Seguimiento y cooperación, en lo que a las materias de vivienda y ordenación del territorio se refiere, con el Gobierno de Navarra para el nuevo diseño tanto del PSIS de Etxabakoitz, como del PSIS de Beloso o el PSIS de la UPNA. La actuación que prevemos podrá desarrollarse a corto plazo será la zona frente a la UPNA, en la avenida de Cataluña, desatascando de una vez este PSIS.

BLOQUE III. REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN URBANA, VIVIENDA VACÍA Y SOLARES PRIVADOS SIN EDIFICAR.

7. Rehabilitación de vivienda. Aplicación de la nueva ordenanza de rehabilitación que extiende las ayudas máximas a todos los barrios. Continuidad del apoyo municipal a la oficina de Efidistrict como elemento clave para contribuir a los proyectos de rehabilitación en Txantrea-Orvina y apertura de Oficina de Regeneración Urbana y Transición Energética de Milagrosa-Arrosadia, que se convertirá en la primera oficina de última generación y que pretende configurarse como oficina de ventanilla única en colaboración con el Gobierno de Navarra. Impulso a los Proyectos de Intervención Global (PIG) de Oscoz, San Jorge-Sanduzelai, Bidezar, Cooperativa Santiago, Virgen de Codés, Rinaldi etc.

8. Plan de Vivienda PCH. Dentro del marco de actuación del Ayuntamiento en materia de regeneración del Casco Antiguo destaca por su importancia y su envergadura el PIG 6 de la plaza de Santa Ana y su entorno. Plantea la rehabilitación mediante renovación de los edificios del 7 al 21 de la calle Jarauta, además de la reurbanización de la plaza. Otras actuaciones relevantes pendientes son las de Descalzos 551, Descalzos 42 – 48 y Jarauta 84 – 86, calle Mayor 32, Eslava 14.

9. Vivienda vacía. Se creará un programa que incluya campañas para trabajar con propietarios de vivienda vacía (se estiman alrededor de 500 en la ciudad) y su incorporación a la Bolsa Foral de Alquiler con la compensación económica y las

garantías de cobro y cuidado de la vivienda previstas por el Gobierno de Navarra. A las campañas proactivas y voluntarias se acompañará al impuesto ya establecido sobre estas viviendas.

10. Locales vacíos. Favorecer la conversión de locales en viviendas, salvaguardando los principales ejes comerciales de los barrios. Facilitar la tramitación administrativa.

11. Parcelas privadas sin edificar. Se instará a su promoción y, si esta no se produjese en un plazo razonable, se instará la venta forzosa o a su reversión. Se trata de las parcelas de la avenida Zaragoza, la de la calle Monjardín, la parcela comercial de la cuarta fase de Mendillorri para transformarla en residencial mediante actuación de dotación y las dos parcelas de Rochapea en paseo Anelier y calle Arga. Especialmente importantes son estas últimas debido a que su destino es el de alquiler para jóvenes y provienen de una subasta de suelo municipal no desarrollada por razones administrativas y económicas y tienen capacidad para unas 220 viviendas.

BLOQUE IV. ZONAS RESIDENCIALES TENSIONADAS Y EMERGENCIA HABITACIONAL

12. Declaración de Zonas Residenciales Tensionadas. Se realizará un estudio para valorar la oportunidad de declarar por parte de la administración competente todo o parte del municipio con zona residencial tensionada con el fin de poner límite a los precios abusivos del alquiler.

13. Vivienda de Emergencia Habitacional y Estrategia contra el Sinhogarismo y la Exclusión Residencial. Desde que en 2016 se comenzase con este proceso, se han rehabilitado ya 200 viviendas municipales que estaban vacías para su destino como viviendas de emergencia habitacional con gran esfuerzo económico y administrativo. Además de continuar con la rehabilitación de las que puedan quedar a disposición, se valorará su gestión ya que se precisa conexión con otras modalidades como la vivienda de alquiler social o la vivienda protegida para permitir un circuito de evolución de estas familias vulnerables hacia una situación de estabilidad social. Además, se articularán mecanismos para abordar la problemática del sinhogarismo y la exclusión residencial.

14. Equipo de Incorporación Social. Reforzar el papel del servicio municipal destinado a desarrollar itinerarios de inclusión social en vivienda dirigido a personas y familias en situación de riesgo o exclusión social de acuerdo a las necesidades actuales.

15. Criterios de habitabilidad en casos excepcionales. En los casos de rehabilitación de viviendas en el Casco Antiguo (que no suponga una renovación completa del edificio), de división de viviendas y en la adaptación de locales comerciales como vivienda en las zonas autorizadas por el planeamiento habrá que valorar la posible flexibilización de criterios.

16. Mejora de los trámites de licencia. Revisión de los procedimientos de otorgamiento de licencias urbanísticas para su agilización.

CLAVES PARA UNA BUENA GESTIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

1.- **Realizar una intervención integral y planificada** en todas las cuestiones que tienen relación con la vivienda y el acceso a la misma. En este Plan se recogen 16 medidas diferentes, acumuladas y ordenadas para su gestión integral. Son medidas analizadas en su viabilidad y ordenadas en el tiempo de forma razonable.

2.- **Planificación temporal de implementación de las medidas.** Estas medidas, en base a las posibilidades técnicas, económicas o de procedimiento administrativo de su implementación temporal, las dividimos en medidas a ejecutar en el corto y medio plazo, repartidas a lo largo de dos cuatrienios, y medidas a ejecutar en el medio y largo plazo, dedicando el primer cuatrienio para labores de planificación antes de poder generar viviendas a partir del segundo. Los bloques I, III y IV entrarían entre las primeras y el bloque II entraría entre las segundas.

3.- **Colaboración estrecha con el Gobierno de Navarra.** Una buena política de vivienda debe convocar en su diseño a todas las administraciones públicas concernidas, en este caso al propio Ayuntamiento y al Gobierno de Navarra. Cada administración aporta sus recursos se ponen en común y se coordinan para ser lo más eficientes posible en una materia que requiere de mucho esfuerzo sostenido y coherente durante mucho tiempo. Iniciamos así una etapa de colaboración que esperamos sea muy fructífera. Ya hemos mantenido una primera reunión con buenas sensaciones. A partir de esta presentación iniciaremos una serie de encuentros de trabajo para completar una hoja de ruta común y compartida a corto, medio y largo plazo.

4.- **Colaboración con las entidades sociales y el tejido económico del sector.**

ELEMENTOS MÁS DESTACADOS O NOVEDOSOS DE ESTE PLAN DE VIVIENDA ASEQUIBLE

1.- El destino de suelos dotacionales vacíos para promociones de vivienda de alquiler social o de alojamientos de emancipación juvenil, con capacidad para unas 500 viviendas.

2.- Creación de la figura de los alojamientos dotacionales para emancipación juvenil con los que trabajar con un sector muy castigado y con graves problemas de acceso a la vivienda. Se pondrán en marcha dos promociones en la Txantrea y en Azpilagaña con un total de 70 alojamientos de esta modalidad.

3.- Hay previsión para la construcción a corto plazo en parcelas ya urbanizadas de más de 625 viviendas protegidas entre parcelas municipales y privadas: parcelas municipales, Maristas y Arrotxapea (Palo Alto).

4.- Se estrena ordenanza de ayudas a la rehabilitación con un incremento muy notable de las ayudas a todos los barrios.

5.- Durante los próximos años vamos a planificar el ámbito de Donapea con capacidad de unas 5.000 viviendas, la mitad de carácter protegido, como un nuevo barrio de Pamplona-Iruña, que empezará a ser una realidad a medio plazo.

6.- Se va a preparar, junto con el Gobierno de Navarra, el análisis y el procedimiento para declarar, llegado el caso, a nuestro municipio como zona residencial tensionado.

7.- Se va a implementar junto al Área de Acción Social y el Gobierno de Navarra una nueva estrategia respecto a la vivienda de emergencia habitacional y la exclusión residencial.

8.- Para la primavera contaremos con la nueva oficina de La Milagrosa-Arrosadia, con el nuevo modelo de oficina de rehabilitación e información energética, y servicio de ventanilla única, para mejorar los procesos de rehabilitación y regeneración urbana, así como una más cercana y mejor atención al vecindario de este barrio, que se extenderá al resto.