DIARIO DE NAVARRA

Fecha: 03/10/2026 Audiencia: 92.358 Sección: AUTONOMIA
Vpe: 4.046 € Tirada: 32.133 Frecuencia: A
Vpe pág: 6.712 € Difusión: 26.388
Vpe portada: 7.140 € Ocupación: 60,28%

Vista general de campos de cereal con el Palacio y la iglesia de Guenduláin, en la Cendea de Zizur, en el centro. JOSÉ CARLOS CORDOVILLA

23.000 viviendas en planeamientos aprobados, pero sin desarrollar

De los desarrollos pendientes, el de Echavacoiz y ligado al TAV fue el primero, en 2003 y con un concurso de ideas. El segundo fue Guenduláin

D. DE MIGUEL
Pamplona

En 2021, en los planeamientos en tramitación o redacción de la comarca de Pamplona había suelo para 4.008 viviendas y correspondía a los PSIS de Erripagaña AR-2, Comisaría Beloso y Donapea, según los datos que Nasuvinsa facilitó a la Cámara de Comptos y figuran en un informe reciente. El PSIS de Erripagaña finalizó con 273 viviendas protegidas y 243 libres. La actuación donde se ubica la Comisaría Beloso con 175 viviendas protegidas no se aprobó definitivamente y el PSIS de Donapea fue anulado y se inició la redacción del nuevo planeamiento que se encuentra en tramitación. Actualmente, en los planeamientos en tramitación hay suelo para 9.280 viviendas.

Pero entre los planeamientos aprobados y sin desarrollar habría suelo para la edificación de 23.725 viviendas protegidas y en ellos se incluye el PSIS de Guenduláin con más de 16.000 entre la Cendea de Zizur y Galar y el PSIS del TAV en Pamplona, según los datos que recoge la Cámara de Comptos en un informe del pasado septiembre.

El desarrollo urbanístico de Echavacoiz, ligado a la entrada del Tren de Alta Velocidad a Pamplona, fue el primero de los grandes planes pendientes en llegar a los despachos con un concurso de ideas que se puso en marcha en abril de 2003. Pero desde su declaración como PSIS (Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal) en marzo de 2007 y su primera aprobación en 2010 han tenido que pasar otros 16 años para que la Comisión de Ordenación del Territorio diera el pasado mes de septiembre el visto bueno a la última modificación. El siguiente paso será su aprobación en sesión de Gobierno y aunque ya se está trabajando en los proyectos de urbanización y reparcelación, todavía nadie se atreve a dar una fecha aproximada sobre cuándo podrán empezar las obras.

El problema que existe para desarrollar proyectos urbanísticos no es exclusivo de Navarra. Se puede analizar a través de una muestra de diciembre de 2025 recogida por el Sistema de Información Urbana (SIU) y elaborado por la dirección general de Vivienda y Suelo del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana en colaboración con las comunidades.

Lo que ofrece es información urbanística homogénea y comparable de más de 5.700 municipios de toda España con el objetivo de ofrecer una foto sobre la evolución del desarrollo urbanístico y residencial y poder identificar dónde se encuentran las principales bolsas de suelo disponible en España para construir nuevas viviendas.

En Navarra el SIU analiza un total de cinco municipios (Berriplano, Cizur, Orkoien, Tafalla y Tudela) donde en el momento en el que se realizó la muestra estaba prevista la construcción de 25.712 viviendas en una superficie total de 3.533.173 metros cuadrados.

Guenduláin, con suelo urbanizable desde 2016

El trabajo muestra que el grado de urbanización de los sectores incluidos en la muestra era del 13,8% y el de edificación el 1,4% (48.472 metros cuadrados de los más de 3,5 millones previstos), la tasa de ejecución más baja de toda España. En todo caso, la media nacional ni siquiera llega al 10% y la única comunidad donde la edificación de los sectores analizados supera el 20% es el País Vasco donde se analizan el mismo número de municipios (5) que en la Comunidad foral. En el caso de Navarra, el sistema de información desarrollado por el Ministerio destaca el proyecto de Guenduláin con 18.392 viviendas proyectadas, según el SIU, el 97,8% de todo el crecimiento residencial futuro de Zizur.

La ordenación del sector se aprobó hace una década y desde entonces el suelo se convirtió legalmente en urbanizable pero en las cuatro fases previstas, el porcentaje de urbanización y edificación es inexistente. El 20% de los derechos de aprovechamiento de ese suelo están en manos de la Administración a través de Nasuvinsa que contempla de hecho esos suelos para la futura empresa mixta de vivienda asequible. Entre los suelos que la empresa pública planteó aportar a la nueva sociedad, a través de la constitución de derechos de superficie, están los de cinco de las parcelas del PSIS de Guenduláin que podrían albergar hasta 1.200 viviendas.