



Ayuntamiento de
Pamplona

Iruñeko
Udala

T. 948 420 100 / 010
www.pamplona.es

“AUKERA”

***ORDENANZA REGULADORA DE LA
VIVIENDA MUNICIPAL PARA
PROMOVER LA INCLUSIÓN SOCIAL***

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Pamplona-Iruña expresa su firme compromiso con el desarrollo de un modelo de vivienda municipal que sea justo, accesible, eficiente y sensible a las realidades diversas de la ciudad. El deseo municipal de ordenar el conjunto del parque de viviendas municipales, de dotarse de criterios claros de asignación y de consolidar un sistema que combine justicia social con buena gestión, está en la base de esta iniciativa normativa.

Con la aprobación de esta nueva Ordenanza, el Ayuntamiento de Pamplona-Iruña da un paso decidido hacia la ordenación integral del parque municipal de viviendas, superando el marco parcial que ofrecía la anterior normativa centrada exclusivamente en la emergencia habitacional.

Desde el año 2016, con la entrada en vigor de la Ordenanza de acceso y utilización de viviendas municipales para situaciones de emergencia, y la creación del Registro Único de solicitantes, se ha venido desarrollando un modelo de intervención orientado a cubrir situaciones críticas e inaplazables.

Sin embargo, la experiencia acumulada a lo largo de estos años ha evidenciado la necesidad de ampliar ese enfoque, para dar respuesta a todas las realidades de exclusión residencial de esta Ciudad que recoge la “European Typology on Homelessness” (ETHOS) de La Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con Personas sin Hogar” (FEANTSA). Esta clasificación hace referencia a 4 tipos de exclusión residencial: sin techo (situación de calle, alojamientos nocturnos...), sin vivienda (alojamientos colectivos, albergues...), vivienda insegura (sin alquiler, amenaza de desahucio, viviendas con violencia...), y vivienda inadecuada (hacinamiento, infravivienda, vehículos...).

Muchas personas y familias viven actualmente en una situación de inestabilidad que no puede ser considerada estrictamente una emergencia, pero que sí requiere de medidas públicas de apoyo transitorio. En este contexto, se ha constatado la importancia de contar con una regulación clara, progresiva y escalonada, que permita acompañar itinerarios de inclusión habitacional a través de diferentes modalidades de acceso a la vivienda pública, en función del grado de vulnerabilidad, los ingresos, la situación personal y familiar o la duración de la necesidad habitacional. Esta Ordenanza responde a esa necesidad, habilitando un sistema más completo, estructurado y transparente, que contempla desde las situaciones más urgentes hasta los casos de normalización habitacional.

El Ayuntamiento de Pamplona-Iruña, ejerciendo su autonomía local, regula así los requisitos, procedimientos y condiciones para la cesión temporal de las viviendas municipales, no solo para atender la urgencia, sino también para facilitar el tránsito hacia el mercado de alquiler protegido o libre, la compra, o fórmulas innovadoras de acceso. Se establece un marco que no fragmenta las soluciones, sino que las conecta y da coherencia al sistema de vivienda pública, promoviendo la autonomía y la estabilidad de las personas beneficiarias.

Este nuevo marco normativo es también el reflejo de una evolución en las políticas públicas de vivienda, que asumen la vivienda no solo como un bien físico, sino como un instrumento de inclusión social y que, por ende, acordaría diferentes ámbitos de actuación: salud comunitaria, salud mental, arraigo, convivencia, participación ciudadana y desarrollo personal. En un contexto de crisis habitacional agravada por la subida de precios, la precarización del mercado de alquiler y las consecuencias acumuladas de políticas insuficientes, se hace imprescindible reordenar los recursos públicos existentes, optimizar su uso y garantizar que lleguen a quienes más los necesitan, en el momento adecuado y con el acompañamiento necesario.

Finalmente, esta Ordenanza permitirá no solo gestionar de forma más eficiente el parque de vivienda municipal, sino también fortalecer la colaboración entre distintas áreas del ayuntamiento, generar sinergias con programas sociales existentes y habilitar nuevos usos que den respuesta a necesidades específicas, sin perder de vista el principio de equidad y el derecho a una vivienda digna y adecuada para todas las personas. Asimismo, se plantea reforzar el acompañamiento social como elemento clave del modelo de intervención, ofreciendo apoyo profesional a las unidades de convivencia que lo requieran, facilitando procesos de autonomía, estabilización y vinculación comunitaria.

El Ayuntamiento de Pamplona-Iruña pondrá especial interés en cuidar y promover la convivencia comunitaria, la buena vecindad y el cumplimiento de las ordenanzas municipales en estas viviendas y su ámbito de comunidad vecinal, apoyando y facilitando la inclusión de las personas y familias residentes en su entorno.

Por lo anterior, esta ordenanza se adecúa a los principios de buena regulación en el ejercicio de la potestad reglamentaria, establecidos en el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Cumple con los principios de necesidad y eficacia, ya que tiene como finalidad establecer las condiciones en las que el Ayuntamiento de Pamplona-Iruña autorizará el uso de viviendas municipales a personas tras evaluar y determinar objetivamente qué personas tienen una mayor necesidad de vivienda ajustando el marco normativo y reorientando adecuadamente la política de vivienda de este municipio con el claro objetivo de destinar el parque de viviendas municipal para facilitar el acceso a una vivienda digna. Es acorde también con el principio de proporcionalidad, al ser el medio adecuado para cumplir con dicho objetivo, regulando los derechos y deberes de la ciudadanía para poder ser autorizada a la utilización de viviendas municipales. Así mismo cumple con el principio de seguridad jurídica al quedar incluida en el ordenamiento jurídico, siendo coherente con el mismo. Es acorde al principio de transparencia, ya que identifica claramente su propósito y es accesible a la ciudadanía. Finalmente, es también adecuado al principio de eficiencia, ya que es el medio adecuado para dar a conocer a la ciudadanía los derechos y obligaciones que conlleva tener derecho a ser autorizada a utilizar una vivienda municipal.

ÍNDICE

TÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y RECURSOS NECESARIOS

1. Objeto y ámbito de aplicación
2. Definiciones a los efectos de esta ordenanza
3. Recursos necesarios

TÍTULO II. REGISTRO Y REQUISITOS MÍNIMOS PARA DEMANDANTES DE VIVIENDA MUNICIPAL

4. Naturaleza y objeto del Registro
5. Publicidad y notificación de actos administrativos
6. Solicitud de inscripción en el Registro
7. Permanencia en el Registro
8. Exclusión del Registro
9. Acceso a la información en materia de vivienda

TÍTULO III. MODALIDADES DE ACCESO A LA VIVIENDA MUNICIPAL

10. Modalidades de viviendas municipales
11. Viviendas para emergencia habitacional económica
12. Viviendas para la estabilización
13. Viviendas para la transición
14. Viviendas para emergencia por catástrofe o siniestro
15. Viviendas para realojos de carácter urbanístico
16. Viviendas mediante convenio con entidades sin ánimo de lucro por interés municipal

TÍTULO IV. REQUISITOS DE ACCESO Y BAREMO PARA LA AUTORIZACIÓN DEL USO DE LAS VIVIENDAS MUNICIPALES

17. Requisitos generales para tener derecho al acceso a una vivienda municipal y mantener en vigor esa autorización
18. Baremo para la autorización del uso de viviendas municipales en las modalidades de vivienda de emergencia habitacional económica y de estabilización
19. Baremos para la autorización de viviendas municipales en la modalidad de transición

TÍTULO V. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

20. La Oficina municipal de vivienda y la coordinación con el Área de Acción Social
21. Reserva de viviendas para cada modalidad
22. Formalización del contrato de acceso a las viviendas municipales

TÍTULO VI. RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS MUNICIPALES

Capítulo 1. Régimen económico

23. Requisitos económicos para las viviendas de emergencia económica, de estabilización y de transición
24. Precio público a abonar por las unidades familiares autorizadas a utilizar las viviendas municipales

Capítulo 2. Condiciones de uso y mantenimiento de las viviendas

25. Uso y cuidado de la vivienda
26. Mantenimiento y conservación de la vivienda

TÍTULO VII. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA

27. Causas de extinción del contrato y del derecho del uso de las viviendas municipales
28. Tipología de sanciones e incumplimientos

29. Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones de las personas usuarias

Disposición transitoria primera. Extinción de los alquileres previos a la Ordenanza de 2016

Disposición transitoria segunda. Contratos de la Ordenanza de 2016 destinados a la emergencia habitacional

Disposición transitoria tercera. Contratos de la ordenanza de 2016 no destinados a la emergencia habitacional

Disposición derogatoria cuarta. Adecuación de solicitudes previas al régimen establecido en la nueva Ordenanza

Disposición derogatoria quinta. Ordenanza 2016

Disposición final. Entrada en vigor.

Anexo I

TÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y RECURSOS NECESARIOS

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

La presente Ordenanza tiene como objeto regular el acceso y la utilización de las viviendas municipales del Ayuntamiento de Pamplona-Iruña, adscritas por el municipio al servicio público de viviendas. Con ello, se busca cubrir diferentes necesidades habitacionales extraordinarias a través de un sistema progresivo que abarca desde el alojamiento dotacional de emergencia, el de estabilización, el de transición o los contratos especiales por convenio. También podrán incluirse este tipo de viviendas en otros programas de atención social.

El acceso a estas viviendas está destinado a personas y unidades familiares que, debido a su situación socioeconómica, no dispongan de una solución habitacional digna y adecuada, ni de los recursos necesarios para obtenerla por sus propios medios. Estas situaciones pueden derivarse de procesos de desahucio, condiciones habitacionales indignas o inadecuadas, hacinamiento, situaciones de realojo urbanístico, planes de intervención social de alta intensidad propuestos por los servicios sociales municipales que establecen la necesidad de un recurso habitacional para su abordaje o cualquier otra causa que justifique la necesidad urgente de intervención municipal.

Además, la Ordenanza establece un itinerario con los mecanismos de transición entre diferentes niveles de autorización de uso de viviendas municipales facilitando la estabilización progresiva de las personas beneficiarias para que puedan, en un momento dado, acceder al mercado ordinario de vivienda.

Artículo 2. Definiciones a los efectos de esta ordenanza

Unidad familiar. formada por la persona solicitante y, en su caso, la que conviva con ella unida en una relación conyugal o análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, así como las personas que convivan y mantengan con aquella una relación de parentesco, hasta el segundo grado de consanguinidad, (padre, madre, hijos/as, abuelo/a, hermanos/as, nietos/as) incluidas aquellas personas que a través de la figura del acogimiento familiar tengan o hayan tenido regulada la guarda legal, o hasta el primero de afinidad (yerno, nuera, suegro/a).

Plan de Intervención Social. Documento donde se recoge la descripción de los objetivos y acciones para abordar una necesidad o problema social y mejorar la calidad de vida de personas. Puede ser individual o grupal. Se realiza a través de una figura profesional del ámbito de los servicios sociales. Este plan incluye la identificación del problema, la definición de objetivos claros y medibles, el diseño de acciones y recursos, seguimiento y evaluación a través de indicadores y evidencias para asegurar que las metas se cumplan de manera efectiva. Suele enmarcarse en el tiempo a través de un cronograma.

Infravivienda. O vivienda inadecuada, considerada como aquel alojamiento residencial que carezca de suministro eléctrico, agua potable o saneamiento en condiciones estables y seguras. O que padezca humedades estructurales, goteras, riesgo de desprendimiento o materiales degradados que afecten a la salud. O cuando no exista o haya una disfunción grave de elementos esenciales como baño, cocina, sistema de evacuación de aguas o ventilación.

También tendrá esta consideración los espacios no concebidos para uso residencial (trasteros, locales comerciales, etc.), chabolas y similares, o cuando se produzca una situación de hacinamiento severo que es aquella situación en la que se supera el umbral de 10m² útiles por persona.

La valoración de la condición de infravivienda deberá basarse en informe técnico motivado que podrá ser elaborado por los servicios técnicos municipales competentes, en coordinación con los Servicios Sociales Municipales.

Sinhogarismo. Hace referencia al fenómeno por el cual una persona carece de una vivienda digna y estable. Esta cuestión afecta de manera severa a diferentes ámbitos de la vida de la persona. Se trata de un problema social y de derechos humanos, y no simplemente de la situación individual de una persona. El sinhogarismo describe una carencia integral de pertenencia, afecto y relaciones sociales, mientras otros términos como el "sintechismo" se refiere específicamente a la falta material de una vivienda o lugar para protegerse del clima.

Categoría ETHOS: La Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con Personas sin Hogar (FEANTSA) (2007) define a las personas sin hogar como: "Aquellas personas que no pueden acceder o conservar un alojamiento adecuado, adaptado a su situación personal, permanente y que proporcione un marco estable de convivencia, ya sea por razones económicas u otras barreras sociales, o porque presentan dificultades personales para llevar una vida autónoma"

Esta definición permite estudiar la situación de las personas sin hogar en función de la tipología ETHOS.

Tipología ETHOS 1: Viviendo en un espacio público (a la intemperie)

Tipología ETHOS 2: Duermen en un refugio nocturno y/o pasan varias horas al día en un espacio público

Tipología ETHOS 3: Personas que viven en albergues y centros para gente sin hogar

Tipología ETHOS 4: Personas en albergues para mujeres

Tipología ETHOS 5: Personas en centros de alojamiento para solicitantes de asilo e inmigrantes

Tipología ETHOS 6: Personas que en un plazo definido van a ser despedidas de instituciones residenciales o de internamiento.

Tipología ETHOS 7: Personas que reciben alojamiento con apoyo sostenido debido a su condición de personas sin hogar.

Tipología ETHOS 8: Personas viviendo en un régimen de tenencia inseguro. Sin pagar alquiler.

Tipología ETHOS 9: Personas viviendo bajo amenaza de desahucio.

Tipología ETHOS 10: Personas que viven bajo amenazas de violencia por parte de la pareja o de la familia.

Tipología ETHOS 11: Personas viviendo en estructuras temporales y no convencionales.

Tipología ETHOS 12: Alojamiento impropio.

Tipología ETHOS 13: Hacinamiento extremo.

Contrato: A efectos de esta Ordenanza se considera que el término contrato hace referencia al documento que firmará el Ayuntamiento de Pamplona con cada unidad familiar o persona que vaya a ser autorizada a utilizar viviendas municipales antes de que se adopte la resolución que aprobará la autorización en el que la/s persona/s beneficiaria/s de cada modalidad de autorización de uso de vivienda municipal plasmará sus compromisos relacionados con el correcto uso de la vivienda y de aceptación de las medidas de acompañamiento social adecuadas a su situación personal y familiar.

Artículo 3. Recursos necesarios

3.1.- Para el cumplimiento de los objetivos de esta Ordenanza, el Ayuntamiento de Pamplona/Iruña destinará viviendas pertenecientes al patrimonio municipal, así como aquellas cedidas al Ayuntamiento de Pamplona por organismos públicos o privados para este fin. Además, se podrán incorporar viviendas adquiridas mediante programas específicos de compra, convenios, o cualquier otro acuerdo que permita aumentar el parque de viviendas municipales.

3.2.- Todas estas viviendas estarán adscritas a un servicio municipal específico para crear itinerarios que ayuden al acceso normalizado al mundo de la vivienda y evitar así la exclusión social que esa falta de vivienda con carácter estable puede generar. Tendrán carácter de alojamiento dotacional transitorio como parte de un sistema público de atención en esta materia, por lo que se regirán por la presente ordenanza y no por la normativa de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Los supuestos de compraventa o alquiler de vivienda por causa de realojos urbanísticos o las derivadas de convenios específicos se regularán por las normas que resulten de aplicación a los mismos y por los artículos 15 y 16 de esta ordenanza.

3.3.- La Oficina de Vivienda será responsable de mantener actualizado de manera permanente el inventario de estas viviendas, el listado de las unidades familiares que las habitan, de gestionar el acceso de las personas o familias a las mismas, así como de la propuesta del cobro de los precios públicos que corresponda en cada caso y de coordinar las actuaciones que impliquen trabajo compartido con otras áreas municipales, especialmente con el Área con competencia en Acción Social o servicios de Igualdad o de Mayores.

3.4.- Todas las viviendas incluidas en el ámbito de esta Ordenanza deberán encontrarse en condiciones adecuadas de uso, cumpliendo con los requisitos normativos y disponiendo del equipamiento básico imprescindible en cada caso.

3.5.- La asignación de las viviendas se realizará en función de la disponibilidad existente en el momento de la adjudicación, procurando que las características de la vivienda asignada se ajusten a las necesidades de la unidad familiar o de la persona solicitante, y a las condiciones sociales y familiares específicas.

TÍTULO II

REGISTRO Y REQUISITOS MÍNIMOS PARA DEMANDANTES DE VIVIENDA MUNICIPAL

Artículo 4.- Naturaleza y objeto del Registro

El Registro de demandantes de vivienda municipal es un registro de titularidad pública, gratuito, de naturaleza administrativa y dependiente del Área municipal competente en materia de vivienda, que tiene por objeto servir de instrumento para la adjudicación de las viviendas municipales y dotará de transparencia, agilidad y eficacia a este procedimiento.

Será la Oficina de Vivienda quien se encargará de su gestión y de mantenerlo actualizado.

Artículo 5.- Publicidad y notificación de actos administrativos.

El Ayuntamiento de Pamplona-Iruña dará publicidad, en la web municipal www.pamplona.es, de la información relacionada con el Registro de demandantes de vivienda municipal e informará, con la debida protección de datos personales, tanto de los listados provisionales y definitivos de personas solicitantes así como de las adjudicaciones definitivas de derechos de uso de vivienda que el Ayuntamiento de Pamplona apruebe.

Las resoluciones de admisión definitiva en el Registro, así como las resoluciones de adjudicación del uso de las viviendas municipales, se notificarán individualmente a las personas interesadas.

Artículo 6. Solicitud de inscripción en el Registro.

6.1.- Las personas que cumplan los requisitos mínimos de acceso a las viviendas establecidos en la presente ordenanza pueden inscribirse en el Registro de demandantes de vivienda municipal. La inscripción, por sí misma, no da lugar a ningún otro derecho que los previstos en la presente ordenanza, ni supone la adjudicación automática de la autorización del uso en sus diferentes tipologías de la vivienda municipal.

6.2.- La solicitud de inscripción en el Registro de demandantes de vivienda municipal se presentará debidamente cumplimentada conforme el formulario que al efecto figure en la web municipal, que también podrá solicitarse en la propia Oficina de Vivienda.

6.3.- Una misma persona no podrá figurar como solicitante de vivienda en más de una solicitud de inscripción en el Registro de demandantes de vivienda municipal.

6.4.- La persona solicitante de vivienda municipal se responsabilizará con su inscripción en el Registro de la veracidad de los datos que aporta y de la puntuación que solicita, así como del cumplimiento de los requisitos mínimos de acceso.

6.5.- La solicitud de inscripción implica la autorización a la Oficina de Vivienda para que puedan recabar del resto de Áreas del Ayuntamiento de Pamplona u otras Administraciones públicas, aquellos datos con trascendencia para la adjudicación del uso de la vivienda.

En el caso de que una persona solicitante no otorgue la autorización señalada en el párrafo anterior deberá aportar la documentación que requiera la gestión a realizar y será responsable de su aportación al efecto de que el Ayuntamiento de Pamplona/Iruña pueda tramitar el correspondiente expediente.

6.6.- La ocultación de datos o la suscripción de declaraciones falsas en la solicitud de inscripción, así como el falseamiento de documentos, serán motivos de exclusión del Registro de las personas solicitantes durante 1 año.

Artículo 7. Permanencia en el Registro

7.1.- Las personas solicitantes de acceso a una vivienda municipal deberán renovar su inscripción en el Registro cada año. Dispondrán para ello de un mes desde que se cumpla el año desde la inscripción y, en su caso, de la renovación. De no realizarse la renovación de la inscripción, quedará automáticamente excluida del Registro

Excluida una persona del registro por no haber efectuado la renovación, si se da de alta de nuevo en el registro, tendrá los derechos que le corresponda a partir del alta nueva.

7.2.- En tanto se mantenga vigente la inscripción, las unidades familiares solicitantes censadas deberán comunicar a la Oficina de Vivienda todos los datos relativos a las variaciones de su situación personal, familiar y económica que afecten a los requisitos y a la baremación de las solicitudes, en un plazo de 15 días hábiles contados desde que tales variaciones se produzcan.

El incumplimiento de esta obligación será causa de exclusión del Registro y de no acceso a una vivienda en caso de que se hubiera iniciado tal proceso.

7.3.- La baremación de las solicitudes de las unidades familiares solicitantes se efectuará provisionalmente conforme a las puntuaciones que deriven de los datos obrantes en el Registro de demandantes de vivienda municipal, y con carácter definitivo, una vez justificado documentalmente la misma y previo a la adjudicación de la vivienda en cesión de uso. En caso de no corresponderse la puntuación definitiva con la necesaria para resultar adjudicataria de la vivienda perderá esta opción que podrá ser sancionada con la exclusión del Registro si se advirtiese mala fe al suministrar datos para la baremación.

7.4.- La exclusión del Registro derivada de algunos de los supuestos de los artículos 6 y 7 impedirá una nueva inscripción en el mismo durante un plazo de 1 año, con pérdida de la antigüedad, salvo en el caso del apartado 7.1 que podrá volver a registrarse en cualquier momento, aunque perdiendo la puntuación que le pudiera corresponder por antigüedad.

Artículo 8. Exclusión del Registro

Son causas de exclusión del censo, además de las señaladas en los artículos 6 y 7:

- a) La voluntad expresa de la persona solicitante.
- b) La renuncia a la vivienda municipal adjudicada, sin causa justificada. La Oficina de Vivienda valorará las causas por las que se considerará justificada la renuncia.
- c) No aceptar la adjudicación de vivienda hecha por el Gobierno de Navarra o cualquier otra entidad.
- d) Cambio sobrevenido de las condiciones personales de la persona solicitante que impliquen que deje de tener derecho a estar inscrito en el Registro.
- e) Figurar como solicitante de vivienda municipal en más de una solicitud.
- f) La ocultación de datos o la suscripción de declaraciones falsas en la solicitud de inscripción, así como el falseamiento de documentos aportados para la baremación e inscripción.
- g) No cumplir con la obligación regulada en el apartado 7.2 de esta ordenanza de informar a la Oficina de Vivienda de las variaciones que se produzcan.
- h) Haber sido beneficiario/a de vivienda municipal y haber causado extinción del derecho al uso de la misma por incumplimientos en las obligaciones previstas en esta ordenanza.

Artículo 9. Acceso a la información en materia de vivienda

La Oficina de Vivienda mantendrá actualizada en la web municipal la información pública que disponga sobre el procedimiento de adjudicación e información de interés para la ciudadanía, en cumplimiento de la obligación de transparencia, conforme al artículo 11 de la Ley Foral 5/2018, de 17 de mayo, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno. El acceso a dicho sitio se realizará a través del Portal de servicios Web del Ayuntamiento de Pamplona.

El sitio web informativo en materia de vivienda permitirá a la ciudadanía la realización de trámites administrativos por vía telemática, garantizando que las personas solicitantes puedan relacionarse con la Administración a través de medios electrónicos. Así mismo, se podrá realizar presencialmente en la Oficina de Vivienda.

Toda la información publicada se someterá a las previsiones normativas en materia de protección de datos en vigor en cada momento.

TÍTULO III

MODALIDADES DE ACCESO A LA VIVIENDA MUNICIPAL

Artículo 10. Modalidades de vivienda municipal

Las viviendas incorporadas y gestionadas en la Oficina de Vivienda del Ayuntamiento de Pamplona-Iruña se dividen en las siguientes modalidades: viviendas de emergencia habitacional económica, de estabilización, de transición, viviendas de emergencia habitacional por catástrofe o siniestro, alquileres con contrato anterior a la fecha de publicación de la Ordenanza de Vivienda de Emergencia Habitacional de 2016.

Las viviendas para realojos urbanísticos y las viviendas gestionadas mediante convenios específicos o acuerdos con otras áreas municipales en desarrollo de programas específicos se regularán por lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de esta ordenanza.

Artículo 11. Viviendas para emergencia habitacional económica.

11.1.- Tiene como personas destinatarias a aquellas que se encuentran en situación de extrema necesidad habitacional por razones económicas y que requieren una solución urgente; sin ingresos o con ingresos inferiores a lo que corresponda por percepción de la renta garantizada.

11.2.- El plazo máximo en este recurso habitacional será de 1 año, tras los que pasará a la modalidad de vivienda de estabilización. Si en cualquier momento durante la utilización de este recurso la persona destinataria resultare adjudicataria de alguna vivienda u otra alternativa habitacional adecuada proveniente del Gobierno de Navarra o de cualquier otra administración, entidad o persona física deberá aceptarla. A estos efectos, el acceso a la renta

garantizada exigirá el paso a la siguiente modalidad de vivienda, la de estabilización, aunque este hecho se produzca antes de 1 año.

11.3.- Para acceder a este recurso deberá contar con Informe del Área con competencia en Servicios Sociales que acredite la situación de emergencia e incluya un Plan de Intervención Social, en el que se incluya un itinerario de vivienda consensuado como uno de los objetivos a abordar y se prevean actuaciones en relación al mismo.

11.4.- Esta modalidad de alojamiento dotacional será de forma compartida con otras unidades familiares salvo que las condiciones de la vivienda o de la unidad familiar no lo aconseje, en cuyo caso la Oficina de Vivienda emitirá el informe correspondiente. Tendrá acompañamiento con un nivel de intensidad alta y de carácter obligatorio.

11.5. – El acceso se determinará por parte de la comisión competente del área de Acción Social.

11.6. Las familias acogidas en esta modalidad, tendrán un periodo de prueba de 3 meses para evaluar su buena adaptación al programa, debiendo abandonar el mismo si la valoración por parte del área de Acción Social es negativa.

Artículo 12. Viviendas para la estabilización

12.1.- Son viviendas destinadas a unidades familiares, con preferencia para las provenientes de alojamientos para emergencia habitacional económica en proceso de estabilización dentro del itinerario establecido, que tengan ingresos equivalentes o superiores a la renta garantizada que pudiera corresponderles en función de su número de miembros.

12.2.- El plazo máximo en este recurso habitacional será de 2 años, revisable año a año en base a la situación económica, familiar y social. De aquí deberán pasar a la modalidad de vivienda de transición, salvo que antes de finalizar el plazo resulten adjudicatarias de vivienda o de cualquier alternativa habitacional adecuada a través de alguno de los censos del Gobierno de Navarra, de otra administración pública, entidad o persona física.

12.3.- Esta modalidad de alojamiento dotacional podrá ser de forma compartida con otras unidades familiares, salvo que las condiciones de la vivienda o de la unidad familiar no lo aconsejen en cuyo caso la Oficina de Vivienda emitirá el informe correspondiente, durante el tiempo en que no existan viviendas libres en esta modalidad de alojamiento.

12.4.- Para acceder a este recurso deberá contar con Informe del Área con competencia en Servicios Sociales que acredite la situación e incluya un Plan de Intervención Social, en el que se incluya un itinerario de vivienda consensuado como uno de los objetivos a abordar y se prevean actuaciones en relación al mismo.

12.5.- Esta modalidad de vivienda podrá tener acompañamiento con un nivel de intensidad adecuado a las circunstancias de la unidad familiar y tendrá carácter obligatorio.

Artículo 13. Viviendas para la transición.

13.1.- Se puede acceder mediante solicitud directamente a esta modalidad o desde la vivienda de estabilización, teniendo esta última preferencia. La cuantía máxima de ingresos ponderados para el acceso a este recurso será 1,7 veces el índice SARA (Indicador de Suficiencia Adquisitiva por Renta Adecuada). Se contabilizarán los ingresos totales, de conformidad con el baremo y tabla oficial de índice SARA, ponderada por el número de personas de la Unidad Familiar, según la tabla de ingresos IRPF para actuaciones protegibles en materia de Vivienda de Gobierno de Navarra.

La tabla se revisará y actualizará anualmente para equipararse en todo momento a la que tenga como referencia Gobierno de Navarra publicada en su portal web.

Esta tabla está publicada actualmente en el siguiente enlace:

<https://www.navarra.es/es/tramites/on/-/line/calcular-los-ingresos-familiares-ponderados>.

13.2.- El plazo máximo en este recurso habitacional será de 3 años revisable año a año en base a la situación económica, familiar y social salvo que antes de finalizar el plazo resulte/n adjudicataria/s de vivienda en alguno de los

censos del Gobierno de Navarra, en los que se deberá inscribir y mantener su inscripción como condición para acceder a esta modalidad de vivienda.

13.3.- En esta modalidad se valorará, en atención a las circunstancias de la unidad familiar, la conveniencia de mantener un acompañamiento o incluso un seguimiento periódico de la situación familiar y del buen uso de la vivienda.

Artículo 14. Viviendas para emergencia por catástrofe o siniestro.

14.1.- Se incluyen en este apartado situaciones de carencia sobrevenida de vivienda debido a catástrofe, siniestro definitivo o evento irreversible sometido a corto plazo que imposibilite la residencia en la misma (incendio, inundación, ruina inminente).

14.2.- El plazo de utilización de este recurso habitacional será el imprescindible hasta que la situación que ha provocado esa carencia sobrevenida quede resuelta.

14.3.- Deberá demostrarse la causa de la carencia sobrevenida y la falta de alternativa razonable. En el caso de la declaración de ruina inminente ésta estará respaldada por personal técnico competente y verificada por los servicios técnicos municipales. Se excluirán los casos en los que los seguros de la vivienda afectada cubran el alojamiento provisional para siniestros de índole similar.

Artículo 15. Viviendas para realojos de carácter urbanístico

El Ayuntamiento de Pamplona-Iruña pondrá viviendas de titularidad municipal para realojos de carácter urbanístico, tanto de carácter temporal como permanente, que se regirán en su adjudicación y en el resto de condiciones de uso por la normativa urbanística y, en su caso, las ordenanzas que regulen ese supuesto.

Artículo 16. Viviendas mediante convenio con entidades sin ánimo de lucro por interés municipal

16.1.- En esta modalidad estará incluida la autorización del uso de viviendas destinadas a personas que se incluyan en programas de carácter social-asistencial, educativo, cultural, docente-investigador o de cualquier otro de interés municipal y que se realizan en el marco de un convenio con entidades sin ánimo de lucro que trabajan en cualquiera de los campos mencionados. Dada la motivación de esta ordenanza, estas viviendas estarán destinadas siempre al alojamiento de las personas que se benefician de la actividad de dichas entidades sociales, no pudiendo ser utilizadas como sedes de las mismas u oficinas de atención, al ser consideradas como recursos habitacionales.

16.2.- Se regirá en todos sus aspectos por lo recogido en el convenio y en los contratos de cesión. Con carácter general deberán pagar la cantidad que esté aprobada para VPO en régimen de alquiler de Gobierno de Navarra para Pamplona.

TÍTULO IV

REQUISITOS DE ACCESO Y BAREMO PARA LA AUTORIZACIÓN DEL USO DE LAS VIVIENDAS MUNICIPALES

Artículo 17. Requisitos generales para tener derecho al acceso a una vivienda municipal y mantener en vigor esa autorización

Se recogen en este artículo los requisitos necesarios y comunes a las modalidades de emergencia habitacional económica, el de estabilización y el de transición para poder tener derecho a acceder al uso efectivo de una vivienda municipal de las reguladas en esta Ordenanza y poder mantenerla una vez haya sido adjudicada.

17.1.- Nadie puede formar parte de dos unidades familiares de forma simultánea. El indicador objetivo de la convivencia es tener el empadronamiento en la misma vivienda. No se computará como unidad familiar quien no cumpla este requisito, salvo familias que por circunstancias ajenas a su voluntad no puedan vivir juntas y se justifique debidamente. Se comprobará de oficio la efectiva convivencia de la unidad familiar.

17.2.- Se requiere ser mayor de edad o menor emancipado/a y estar empadronado/a en Pamplona-Iruña o con residencia efectiva demostrable de más de 2 años para la modalidad de vivienda de transición y de seis meses para las modalidades de vivienda para la emergencia habitacional económica y de vivienda para la estabilización.

Mediante un informe de la figura Responsable del Programa de Acogida y Orientación Social o del Programa de Incorporación Social del Área de Acción Social, podrá valorarse, de forma justificada, la excepción del requisito de antigüedad en padrón.

17.3.- Deberá tener hecha la inscripción en el Registro de solicitantes de Vivienda municipal del Ayuntamiento de Pamplona-Iruña. Si no fuese así se le ayudará a cumplimentar dicha inscripción. También deberá constar en el Censo de solicitantes de vivienda protegida del Gobierno de Navarra quienes cumplan los requisitos de acceso al mismo.

17.4.- No haber rechazado con carácter previo una vivienda social o protegida tanto del Ayuntamiento de Pamplona-Iruña, del Gobierno de Navarra o de cualquier entidad que le haya ofrecido un recurso habitacional, en los últimos dos años. Igualmente, deberán tener durante toda la estancia en la vivienda municipal, una actitud activa de búsqueda de vivienda tanto pública como privada, de acuerdo a sus posibilidades económicas.

17.5.- Deberá informar a la Oficina de Vivienda de cualquier variación que suponga un cambio en la puntuación auto asignada.

17.6.- Aceptar como condición ineludible el pago del precio público mensual y de suministros, precio público que podrá detrarse directamente de los ingresos percibidos, incluido en el caso de que los ingresos provengan de la percepción de la Renta Garantizada por cualquiera de los miembros de la unidad familiar adjudicataria para el caso de impagos superiores a los dos meses.

17.7.- Obligación de mantenerse al corriente de pago de los precios públicos de la vivienda y de los consumos energéticos, de agua, así como cualesquiera otros generados por el uso de la vivienda y pago efectivo de los mismos, en los términos recogidos en esta ordenanza.

17.8.- Obligación de mantenimiento en buenas condiciones de la vivienda, sus muebles y enseres.

17.9.- Obligación de observar buen comportamiento en la comunidad vecinal y en los elementos comunes como el portal, la zona de trasteros y garajes (si la hubiere).

17.10.- Que la persona solicitante y cualquier miembro de su unidad familiar, incluida la persona conviviente que habite junto con descendientes comunes, aunque no exista vínculo matrimonial o pareja estable, no sean titulares del dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre una vivienda en propiedad o parte de la misma.

Se exceptúa de lo anterior, el hecho de que el uso de la vivienda no sea posible como consecuencia de sentencia judicial de separación o divorcio, o de cualquier otra limitación legal o convencional del uso y disfrute del derecho de propiedad sobre la misma que justifique debidamente la imposibilidad de uso.

Así mismo, se exceptúan los casos contemplados en el apartado de situación de necesidad del artículo 18.2.1 de la presente ordenanza.

17.11.- No podrá disponer de un patrimonio mobiliario cuyo valor sea superior a 1.2 veces de la cuantía anual del SARA bruto anual en 14 pagas.

17.12.- Para el cálculo de los ingresos de la unidad familiar, en los casos de vivienda de transición, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En el caso de no disponer de declaración de IRPF por no estar obligado/as a presentarla de acuerdo al art 72 del TRIRPF, se calculará conforme los datos fiscales disponibles por la Hacienda Tributaria del último periodo de declaración de IRPF cuyo plazo de presentación esté finalizado, de los que se computará el importe de los rendimientos brutos de trabajo menos gastos de la Seguridad Social más Rentas exentas.
- En caso de solicitantes que no dispongan de permiso de residencia se calculará en base a los ingresos anuales percibidos que consten ante la Hacienda Tributaria, coincidentes con el último periodo de declaración de IRPF cuyo plazo de presentación esté finalizado y/o en caso de inexistencia de datos fiscales oficiales, la persona o personas solicitantes presentarán los ingresos percibidos en el último año fiscal; en caso de no poder justificarlos se hará una declaración responsable sobre sus ingresos y su patrimonio.

17.13.- Para el resto de modalidades de acceso a una vivienda municipal se estará a lo establecido en cada caso según sus propios convenios y/o derecho de uso a la vivienda.

Artículo 18.- Baremos para la autorización del uso de viviendas municipales en las modalidades de estabilización y de transición.

18.1.- Baremo con la puntuación a otorgar en cada uno de los apartados en las modalidades de vivienda de emergencia habitacional económica y de estabilización.

18.1.1 Tiempo de residencia en Pamplona (máximo 5 puntos)

- Entre 6 y 9 meses: 1 punto
- Entre 9 y 12 meses: 3 puntos
- Más de 12 meses: 5 puntos

18.1.2 Situación de exclusión residencial (máximo 3 puntos)

Tipologías ETHOS 1-11-12: 3 puntos.

Añadir puntuación sobre las diferentes circunstancias:

- Más de 1 año en situación de calle: 3 puntos
- Entre 6 meses y 1 año en situación de calle: 2 puntos
- Hasta 6 meses en situación de calle: 1 punto

Tipologías ETHOS 2-3-4-5-6-7: 2 puntos.

Añadir puntuación sobre las diferentes circunstancias:

- Salida en menos de 3 meses: 3 puntos
- Salida entre 3 y 6 meses: 2 puntos
- Salida entre 6 meses y 1 año: 1 punto

Tipologías ETHOS 8-9-13: 1 punto.

Añadir puntuación sobre las diferentes circunstancias:

- En la clasificación ETHOS (8-13), hay dos categorías o más afectadas: 3 puntos
- En la clasificación ETHOS (9-13), hay únicamente una categoría afectada: 2 puntos
- En la clasificación ETHOS, únicamente está afectada la categoría 8: 1 punto

18.1.3 Predisposición para compartir vivienda con otras personas (máximo 1 punto).

- Sí: 1 punto
- No: 0 puntos

18.1.4 Adherencia al acompañamiento social (máximo 1 punto): experiencias previas positivas de acompañamiento social y/o disposición a iniciar un proceso de acompañamiento en materia de vivienda).

- Sí: 1 punto
- No: 0 puntos

18.1.5 Situación favorable para acceso a alternativas habitacionales:

- Predisposición para cambiar de zona geográfica (máximo 1 punto): aceptar alternativas habitacionales adecuadas, fuera de zonas de mercado de vivienda tensionado como Pamplona.
 - o Sí: 1 punto
 - o No: 0 puntos
- Cumplimiento de requisitos para acceso a alguno de los censos de vivienda del Gobierno de Navarra o de otra entidad (máximo 1 punto).

- o Sí: 1 punto
- o No: 0 puntos

18.2.- Para la tipología de personas que se encuentran en situación de exclusión residencial, que lleven al menos 6 meses residiendo en la ciudad, además, se valorarán los siguientes apartados.

18.2.1 Discriminación positiva (máximo 9 puntos)

- Mujer: 3 puntos
- Víctima de violencia contra las mujeres (según Ley Foral 14/2015): 3 puntos
- Discapacidad superior al 33%: 3 puntos

18.2.2 Actividad formativa/ocupacional: (máximo 3 puntos)

- Está realizando curso de formación: 3 puntos
- Ha realizado al menos un curso de formación en los últimos 3 años: 2 puntos

18.3 Para la tipología de personas con larga trayectoria en situación de exclusión residencial, además, se valorarán los siguientes apartados:

18.3.1. Discriminación positiva (máximo 9 puntos)

- Mujer: 3 puntos
- Víctima de violencia contra las mujeres (según Ley Foral 14/2015): 3 puntos
- Persona mayor de 50 años: 3 puntos

18.3.2 Grado de autonomía en la vivienda: Capacidad para gestión económica, capacidad para realizar actividades básicas e instrumentales, y habilidades sociales) (máximo 3 puntos)

- Alto: 3 puntos
- Medio: 2 puntos
- Bajo: 1 punto

18.4 Para la tipología de unidades familiares con menores a cargo en situación de exclusión residencial, además, se valorará el siguiente apartado:

18.4.1 Tipología familiar (máximo 2 puntos):

- Familia monoparental: 2 puntos
- Familia nuclear: 1 punto

Artículo 19. Baremo para la autorización del uso de viviendas municipales en la modalidad de transición.

19.1.- Será la Oficina de Vivienda, con una persona responsable, asesorías jurídica y técnicas, la encargada de realizar las gestiones técnicas en la aceptación de solicitudes, su clasificación, su propuesta de adjudicación, el seguimiento de las autorizaciones de uso de vivienda o la propuesta de finalización.

19.1.- El sistema de baremación recogido en este artículo será de aplicación únicamente a las solicitudes de acceso a las viviendas municipales en la modalidad de transición, conforme a lo previsto en la presente Ordenanza.

19.2.- La puntuación a otorgar en cada uno de los apartados de este artículo será la siguiente:

19.2.1 Situación de necesidad de vivienda.

- a) Procedimiento de desahucio o lanzamiento de buena fe
 - Decreto Judicial en el que se indique la fecha en la que se va a producir el lanzamiento, 7 puntos
 - Burofax o escrito abogado indicando la obligación de abandono por interposición demanda, 5 puntos
 - Cualquier otro medio válido en derecho que justifique por escrito la obligación de abandono de la vivienda, 3 puntos
- b) Infravivienda o situación de calle acreditada por informe técnico, 7 puntos
- c) Convivencia con otros núcleos familiares cuando existan menores en el propio núcleo familiar, 5 puntos

- d) Residencia precaria o cesión informal de una vivienda sin contrato escrito regulador del uso, 2 puntos

Los apartados a, b, c y d, no son excluyentes.

19.2.2.- Situación económica.

Se contabilizarán los ingresos totales, de conformidad con el baremo y tabla oficial de índice SARA ponderado por el número de personas de la Unidad Familiar según la tabla de ingresos IRPF para actuaciones protegibles en materia de Vivienda de Gobierno de Navarra.

- Hasta 1 vez el índice SARA, 6 puntos.
- Entre 1 y 1,4 veces el índice SARA, 4 puntos.
- Entre 1,4 y 1,7 veces el índice SARA, 2 puntos.

La tabla se revisará y actualizará anualmente para equipararse en todo momento a la que tenga como referencia Gobierno de Navarra publicada en su portal web.

Esta tabla está publicada actualmente en el siguiente enlace:

<https://www.navarra.es/es/tramites/on/-/linea/calcular-los-ingresos-familiares-ponderados>.

19.2.3.- Situación de la unidad familiar.

- 5 o más personas, 7 puntos
- 3 o 4 personas, 5 puntos
- 2 personas, 3 puntos
- Persona sola, 1 punto
- Familia monoparental con título oficial en vigor, expedido por la Administración, 5 puntos que se suman a los anteriores de este apartado.
- Existencia de uno o más menores en la unidad familiar, 5 puntos que se suman a los anteriores de este apartado.

19.2.4.- Salud.

- Personas con un grado de discapacidad igual o superior al 65% o con dependencia en Grado II o III, 7 puntos
- Personas con discapacidad entre el 33% y el 65% o con dependencia en Grado I, 5 puntos.

19.2.5.- Elementos de discriminación positiva.

Se valorarán factores personales o familiares que puedan situar a la unidad de convivencia en una posición de mayor vulnerabilidad social. Estos elementos deben estar debidamente acreditados y concurrir en la persona solicitante o en algún miembro de la unidad familiar. Se considerarán los siguientes:

- Gasto en vivienda superior al 35% de los ingresos.
- Presencia de más de una persona con discapacidad igual o superior al 65% o con dependencia en grado II o III.
- Condición de víctima de violencia de género hasta 2 años desde su acreditación por la vía establecida en el artículo 4 de la Ley Foral 14/2015.vic
- Existencia de convenio o plan de intervención con los Servicios Sociales Municipales.

Se entenderá que concurre un número de factores equivalente al número de veces que se reproduce la situación dentro de cada supuesto:

- Primer nivel: concurrencia de cuatro factores de discriminación positiva, 5 puntos
- Segundo nivel: concurrencia de dos o tres factores de discriminación positiva, 3 puntos
- Tercer nivel: concurrencia de un factor de discriminación positiva, 1 punto

19.2.6. - Otros criterios complementarios.

- Convivencia con ascendentes en primer grado con derecho a deducción en IRPF, 2 puntos

- Antigüedad en la lista de espera superior a los 12 meses, 2 puntos por cada año transcurrido.

TITULO V

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Artículo 20. La Oficina de Vivienda y la coordinación con el Área de Acción Social.

20.1.- Será la Oficina de Vivienda la encargada de realizar las gestiones técnicas en la aceptación de solicitudes, su clasificación, su propuesta de adjudicación, el seguimiento de las autorizaciones de uso de vivienda o la propuesta de finalización. No obstante, en lo relativo a las viviendas de emergencia habitacional por razones económicas y de estabilización se estará a lo propuesto en cada caso por el Área de Acción Social.

20.2.- Establecerá procesos técnicos de funcionamiento interno en el marco de esta Ordenanza para cumplir los cometidos establecidos en este artículo, incluidas las comisiones de coordinación y evaluación cuando sean precisas.

Artículo 21.- Reserva de viviendas para cada modalidad

21.1.- La Oficina de Vivienda evaluará, a la vista de la información disponible y de los informes que se solicitarán al Área de Acción Social, cuáles son las prioridades en la incorporación de viviendas municipales a cualquiera de las modalidades referidas a la vivienda de emergencia habitacional económica, la vivienda de estabilización o la vivienda de transición. Sea por posibilidad de disponer de nuevas viviendas como de transferir viviendas entre cada una de estas modalidades y determinará el correspondiente destino de cada vivienda a la modalidad que se estime conveniente.

21.2.- Cuando esta oficina crea que deban cambiarse estas prioridades en el número de viviendas en cada modalidad elevará propuesta a quien ostente la titularidad del Área municipal competente en materia de vivienda que podrá modificar estas previsiones. A su vez, también podrá modificar estas previsiones de oficio quien ostente dicha titularidad y de forma justificada.

Artículo 22. Formalización del contrato de acceso a las viviendas municipales

22.1.- En los casos de viviendas de emergencia económica, estabilización y transición, una vez realizada la valoración de los casos, hecha la correspondiente propuesta de autorización de uso de una vivienda municipal, la Oficina de Vivienda formalizará una resolución de autorización de uso de la correspondiente vivienda con quien haya obtenido la adjudicación, que se elevará para su firma a quien ostente la titularidad del Área municipal competente en materia de vivienda. En las modalidades de emergencia habitacional por razones económicas y estabilización la propuesta de autorización se realizará desde el Área de Acción Social y en los demás supuestos la responsabilidad de la propuesta de autorización recaerá en la Oficina de Vivienda.

Para aprobar esta resolución será necesario que a quienes se propone tener autorización para usar una vivienda municipal firmen previamente un contrato en el que se recogerán los compromisos económicos, sociales específicos a su situación personal, contrato en el que cada persona o unidad familiar que va ser beneficiaria/s de una autorización de uso de una vivienda municipal plasmará los compromisos que asumirá/n en orden a que se consiga el objetivo de su inclusión social.

21.2- En los casos de viviendas enmarcadas en un convenio, se realizará conforme lo previsto en sus respectivos convenios a través de la Oficina de Vivienda.

TÍTULO VI

REGIMEN DE UTILIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS MUNICIPALES

Capítulo 1

REGIMEN ECONÓMICO

Artículo 23. Requisitos económicos para las viviendas de emergencia económica, de estabilización y de transición.

Los ingresos máximos familiares ponderados de quienes realicen la solicitud de una vivienda municipal deben ser inferiores a 1,7 veces SARA, ponderado por el número de personas de la Unidad Familiar según la tabla de ingresos IRPF para actuaciones protegibles en materia de Vivienda de Gobierno de Navarra.

Se computarán los ingresos y el patrimonio tanto de quienes sean solicitantes de la vivienda como los de sus cónyuges o parejas de hecho, aunque estas personas no aparezcan como solicitantes de la vivienda, así como de las personas a cargo.

El cumplimiento del requisito de capacidad económica deberá acreditarse tanto en el momento de la inscripción en el registro de demandante de vivienda municipal, como en el de la adjudicación del uso de la vivienda, ello con referencia al último período impositivo cuyo plazo de presentación de declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas haya concluido.

Autorizado el uso de la vivienda, cuando los ingresos ponderados de la unidad familiar superen el límite de 1,7 veces el índice SARA, conforme al baremo y tablas oficiales aplicables, las personas beneficiarias podrán permanecer en la vivienda durante un plazo máximo de seis meses.

Desde el momento en que se superen dichos ingresos, la unidad familiar deberá abonar como precio público la cuantía correspondiente a una vivienda de protección oficial en régimen de alquiler del Gobierno de Navarra para Pamplona, además de los gastos derivados del uso de la vivienda.

Artículo 24. Precio público a abonar por las unidades familiares autorizadas a utilizar las viviendas municipales

Los precios públicos que deberán abonar las personas usuarias serán los establecidos en la Norma reguladora de precios públicos por el acceso y la utilización de viviendas municipales adscritas al servicio público de vivienda.

Capítulo 2 CONDICIONES DE USO Y MATENIMIENTO DE LAS VIVIENDAS

Artículo 25.- Uso y cuidado de la vivienda

Una vez autorizado el uso de una vivienda es responsabilidad de las personas usuarias el buen uso y cuidado de las viviendas adjudicadas, suponiendo la vulneración de esta obligación causa de resolución y extinción del contrato y del derecho de uso de la vivienda, así como la inmediata salida de la vivienda. A tal efecto, se realizará un inventario fotográfico del domicilio tanto al momento de la entrega de la vivienda como a la salida, todo ello para que el acompañamiento social del Ayuntamiento de Pamplona pueda revisar durante el tiempo en el que se autoriza el uso de la vivienda y está en vigor el contrato que formaliza el derecho al uso de vivienda que quien haya sido autorizado a usar una vivienda municipal cumple con esta obligación.

Artículo 26. Mantenimiento y conservación de la vivienda

26.1.- personas adjudicatarias de una autorización del uso de una vivienda municipal deberán mantenerla en buenas condiciones de uso e higiene y de mantenimiento que se establecen en esta ordenanza y responderán por los daños que pudieran provocar en las viviendas. A estos efectos, desde el ayuntamiento se podrán girar visitas para comprobar el buen mantenimiento de las mismas.

El incumplimiento de cualquiera de esta obligación constituirá causa de resolución del contrato y extinción del derecho de uso.

26.2.- Mantenimiento a cargo de la adjudicataria

Los siguientes arreglos o reposiciones serán siempre a cargo de las personas adjudicatarias a partir del tercer mes desde la firma del contrato:

- a) Rotura de manillas de puertas y ventanas.
- b) Rotura de persianas (de lamas o de cuerdas).
- c) Atascos de fregaderas y/o desagües de lavabo o ducha.
- d) Rotura de tapa, botón, boya o partes interiores de la cisterna del inodoro.
- e) Rotura de electrodomésticos derivados del mal uso o hábitos incorrectos. Irá un técnico de acuerdo con la valoración del personal técnico asignado por el ayuntamiento a tal fin, pero se pasará el cargo al inquilino correspondiente.
- f) Cambio de bombillas.
- g) Pequeñas reparaciones que exige el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.
- h) Cualquier reparación imputable a un inadecuado uso de la vivienda o de su equipamiento.

26.3.- Mantenimiento a cargo del ayuntamiento:

- a) Mantenimiento y arreglo de calderas.
- b) Trabajos no especificados en el punto anterior como sellados, goteras, etc...
- c) Reparaciones necesarias para la conservación de las condiciones de habitabilidad, salvo que el deterioro sea imputable a la persona autorizada a usar la vivienda.

En todo caso, para solicitar cualquier reparación o actuación en la vivienda y tener derecho a que el Ayuntamiento de Pamplona la atienda, las personas autorizadas a usar una vivienda municipal deberán haber cumplido con sus obligaciones de cuidado y mantenimiento, así como encontrarse al corriente de pagos de los precios públicos, de suministros así como todos aquellos gastos que se generen por el uso de la vivienda, reservándose el ayuntamiento la posibilidad de imputar los costes de reparaciones necesarias que de no acometerse por las personas adjudicatarias, afectarían al uso de otras viviendas anejas.

TÍTULO VII

REGIMEN DE DERECHOS, OBLIGACIONES Y CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO

Artículo 27. Derechos y obligaciones de las personas beneficiarias.

27.1. Serán derechos de las personas beneficiarias, los siguientes:

- a) Uso y disfrute de las dependencias de la vivienda y los objetos que se encuentren en ella.
- b) Cesar la permanencia en la vivienda por voluntad propia.
- c) El ser informados/as, y en un lenguaje claro y sencillo, de las características del contrato de cesión de uso de la vivienda.
- d) Recibir la prestación del servicio de acompañamiento, con el contenido y la duración que en cada caso se considere técnicamente oportuno.
- e) El respeto a sus convicciones cívicas, políticas, morales y religiosas.
- f) No ser discriminadas por razón de nacimiento, raza, religión, ideología o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.
- g) El respeto a la dignidad de su persona, la autonomía de su voluntad y a su intimidad.
- h) El respeto escrupuloso del secreto profesional y la utilización de sus datos de carácter personal según lo recogido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

- i) Recibir el apoyo necesario para superar la situación de dificultad personal y social por la que atraviesa y avanzar hacia su inserción social en materia de vivienda, cuando se valore la necesidad de acompañamiento en vivienda.

27.2. Serán obligaciones de las personas beneficiarias, las siguientes:

Las personas que han sido beneficiarias de una adjudicación de autorización de uso de vivienda y las demás que formen parte de la unidad familiar residente, en cualquiera de sus diferentes modalidades, deberán cumplir, además de con las obligaciones del artículo 25, con las siguientes obligaciones sobre el uso y cuidado de la vivienda:

- a) Destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente de los miembros de la unidad familiar, quedando expresamente prohibido el uso de la misma por personas distintas de las que figuran en el expediente como unidad familiar. En caso de que haya cambios en la situación socio-familiar o económica de las personas que componen la unidad familiar se debe informar a la Oficina de Vivienda para que la autorización de uso se ajuste a las nuevas circunstancias familiares.
- b) Pagar mensualmente el precio público que corresponda al uso autorizado y a los suministros y gastos por el uso de la vivienda. En caso de 2 mensualidades impagadas por precios públicos o suministros y gastos por el uso de la vivienda será causa de resolución y extinción del contrato salvo razón económica que lo justifique y que tenga informe favorable de la Oficina de Vivienda que valorará las circunstancias y propondrá, en su caso, que se acepte como justificado el impago, y se apruebe con quien se encuentre en esta situación un plan de pagos para cumplir con esta obligación, plan de pagos que si se incumple será causa de resolución de la adjudicación del uso de vivienda y causa de resolución del contrato y del derecho de uso.
La persona beneficiaria en la que concurra una causa por la que prevea que no podrá hacer frente a los recibos lo deberá comunicar en el plazo máximo de 10 días desde que se produzca la causa que le impedirá pagar los recibos a la Oficina de Vivienda para que se inicie este proceso de autorización.
- c) Obligación de observar buen comportamiento en la comunidad vecinal y con el personal municipal, tanto de la Oficina de vivienda, como con profesionales de acompañamiento en materia de vivienda.
- d) Mantener la vivienda en buen estado de higiene y conservación cuidando los elementos interiores, exteriores y comunes, como la zona de trasteros y garajes (si la hubiere).
- e) Responder por los daños que se pudieran provocar en la vivienda, asumiendo las consecuencias de cada caso concreto que la ordenanza prevea.
- f) No se podrá tener mascotas en la vivienda salvo por motivos justificados de salud o discapacidad.
- g) La vivienda no podrá subarrendarse ni cederse total o parcialmente a terceras personas.
- h) No realizar obras salvo autorización municipal expresa y previa a su ejecución.
- i) Comunicar mediante instancia en Registro de la Oficina de Vivienda cualquier variación que haya experimentado:
 - o En caso de avería en las instalaciones.
 - o Los cambios de número de teléfono y números de cuenta donde está domiciliado el recibo.
- j) Mantener el alta de los suministros mediante una relación contractual con las empresas suministradoras legalmente establecidas y el pago de los suministros periódicos en el caso que corresponda.
- k) Obligación de aceptar la reubicación, dentro de las distintas viviendas que posea el Ayuntamiento, para un mejor aprovechamiento de las plazas o una mejora en la atención a las personas residentes.

27.3.- Además, en las modalidades de vivienda de emergencia habitacional económica, de estabilización o de transición deberán:

- a) Aceptar la visita en la vivienda del personal municipal tanto para el seguimiento de la situación socio-familiar, cuando se requiera, como para la comprobación del estado del inmueble.
- b) Seguir formando parte del programa de acompañamiento en el que la familia se encuentre inmersa en las situaciones derivadas a través de los servicios sociales municipales, y aceptar el cumplimiento de las obligaciones y de los compromisos adquiridos en el programa, del plan individualizado de atención o del acuerdo de convivencia.
- c) Seguir los procesos necesarios para solucionar el origen de su situación de necesidad.
- d) Formalizar contrato de alquiler de viviendas de protección oficial adjudicadas por otras administraciones o entidades público-privadas cuando resulte adjudicataria y entregar la vivienda al ayuntamiento en condiciones adecuadas de mantenimiento y limpieza.

El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones constituirá causa de resolución del contrato y extinción del derecho de uso.

Artículo 28. Tipología de sanciones e incumplimientos.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas, dará lugar al inicio de un procedimiento sancionador, que, en función de la infracción cometida, tendrá carácter leve, grave o muy grave con las consecuencias que se detallan en este artículo.

28.1. Se considerará que son faltas leves:

- a) Desconsideración hacia la figura profesional o hacia otra persona conviviente.
- b) Faltar a dos citas con los profesionales de acompañamiento (sin causa que lo justifique), o bajo los efectos de sustancias tóxicas o acudir tarde reiteradamente.
- c) Invadir la intimidad y/o impedir el descanso de las personas convivientes, en caso de viviendas compartidas.
- d) Causar daños en las dependencias de la vivienda, mobiliario y enseres por negligencia, descuido y/o falta de limpieza. (Uso inadecuado de la vivienda).
- e) Dejar las tareas domésticas tanto de las zonas comunes como de las privadas, en caso de viviendas compartidas.
- f) Incumplir en más de dos ocasiones, consecutivas, las normas y/o plan de convivencia acordadas por los convivientes.

28.2. Se considerarán que son faltas graves:

- a) Reiteración de tres faltas leves.
- b) El incumplimiento de un plan de pagos suscrito entre la persona/s autorizada/s al uso de una vivienda asuma/n y el Ayuntamiento de Pamplona.
- c) Alteración habitual y grave de la convivencia en relación con las demás personas, en caso de viviendas compartidas.
- d) Portar o exhibir elementos intimidatorios para el personal o el resto de las personas convivientes.
- e) Actos intencionados e injustificados que causen destrozos en la vivienda y enseres.
- f) Amenazas o insultos graves hacia el personal o resto de personas convivientes, en caso de viviendas compartidas.
- g) El incumplimiento de las obligaciones que la persona/s autorizada/s al uso de una vivienda asuma/n por el plan de intervención social individualizado y/o plan de convivencia, que el Ayuntamiento de Pamplona prestará a cada persona/familia usuaria y que constarán en el contrato que la unidad familiar tiene que firmar para que el Ayuntamiento de Pamplona apruebe la resolución que autorice el uso de una vivienda municipal.
- h) El incumplimiento de las obligaciones reguladas en los apartados 2 y 3 del artículo 27 así como del apartado 1 del artículo 26 de esta ordenanza, así como el incumplimiento de otras obligaciones reguladas en esta ordenanza cuyo incumplimiento se ha establecido que constituirá causa de resolución del contrato y extinción del derecho de uso de la vivienda.
- i) Permitir la residencia en la vivienda de terceras personas no previstas en el contrato.

28.3. Se considerarán que son faltas muy graves:

- a) Reiteración de 3 faltas graves.
- b) Agresión grave de cualquier índole, al personal o personas convivientes, en caso de viviendas compartidas.
- c) Robo de objetos.
- d) Comerciar con sustancias tóxicas en la vivienda.
- e) Conductas indebidas, acoso, presiones sobre otra persona residente.
- f) Subcontratar o ceder total o parcialmente la vivienda a terceras personas.

Artículo 29. Consecuencias del incumplimiento de las obligaciones de las personas usuarias

La comisión de la infracción y la correspondiente propuesta de sanción a imponer por la concejalía delegada que tenga atribuida la gestión de las viviendas municipales reguladas por esta ordenanza será instruida por la Oficina de Vivienda, previo informe del Área de Acción Social para quienes residan en viviendas de modalidad de emergencia habitacional por razones económica o de estabilización.

- Cada infracción leve tendrá como sanción una amonestación por escrito.
- Las faltas o infracciones graves tendrán como sanción la pérdida del derecho de uso y la obligación de salir de la vivienda municipal en el plazo máximo de dos meses naturales, salvo razones sociales que justifiquen un plazo más amplio que no podrá superar los tres meses naturales. Además, supondrá la imposibilidad de acceder a este servicio municipal durante dos años a partir de la fecha de la resolución.
- Una infracción muy grave tendrá como sanción la salida inmediata de la vivienda municipal, salvo razones sociales o de seguridad en viviendas compartidas que justifiquen un plazo más amplio que no podrá superar el mes natural. Además, supondrá la imposibilidad de acceder a este servicio municipal.

29.1. Además de las situaciones previstas en el artículo 27, por incumplimiento de las obligaciones previstas, constituirán causas que darán lugar a la resolución y/o extinción del derecho al uso de las viviendas municipales las siguientes:

- a) La voluntad expresa de la/s persona/s solicitante/s.
- b) La renuncia a la vivienda municipal adjudicada, sin causa justificada. No aceptar la adjudicación de vivienda o rechazo de una alternativa habitacional adecuada que le haga el Gobierno de Navarra, otra entidad.
- c) Cambio sobrevenido de las condiciones personales de las personas solicitantes que impliquen que deje de tener derecho a estar inscrito en el Registro.
- d) Figurar como solicitante de vivienda municipal en más de una solicitud.
- e) La ocultación de datos o la suscripción de declaraciones falsas en la solicitud de inscripción, así como el falseamiento de documentos presentados.
- f) No superar los períodos de prueba regulados en esta ordenanza.
- g) No hacer uso de la vivienda como residencia habitual durante periodos superiores a un mes.
- h) Por fallecimiento de las personas adultas de la unidad familiar, que consten en el contrato de la vivienda.

29.2. Procedimiento de aplicación.

Una vez considerada y valorada la gravedad de la falta cometida, se pondrá en conocimiento de la persona interesada mediante una notificación oficial donde se indicarán los motivos de la misma.

La persona/familia, será citada en dependencias municipales para informar oficialmente de la extinción del derecho al uso de vivienda municipal. La notificación de extinción del derecho al uso de vivienda municipal, supondrá que, en la fecha en la que se comunica a la persona o familia, finaliza el acompañamiento socioeducativo, en caso que lo hubiera.

Una vez vencido el plazo voluntario para abandonar la vivienda, se abrirá la vía judicial.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. Extinción de los alquileres previos a la Ordenanza de 2016.

Los contratos denominados de renta antigua, todos ellos previos a la entrada en vigor de la Ordenanza de Vivienda de Emergencia Habitacional de 2016, se declaran como contratos a extinguir, una vez que dejen de tener vigencia y no haya derecho a subrogaciones en los términos establecidos en sus contratos de conformidad con la normativa que le resulta de aplicación.

Finalizados esos contratos, las viviendas pasarán a incorporarse al régimen de esta nueva ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. Contratos de la Ordenanza de 2016 destinados a la emergencia habitacional.

Los contratos suscritos conforme a la Ordenanza aprobada en el año 2016 y que no hayan cumplido los tres años máximos al entrar en vigor esta nueva ordenanza se rigen por aquella Ordenanza de 2016, salvo que decidan incorporarse al sistema de esta nueva ordenanza en las modalidades de estabilización o de transición, según las condiciones que reúna la unidad familiar.



En el caso de que decidan mantenerse en el contrato que tenían antes de entrar en vigor esta nueva ordenanza, éste finalizará en el plazo de tres años desde que se firmó, momento en el que la vivienda pasará a configurarse bajo el régimen normativo de esta nueva Ordenanza como vivienda ya desocupada para su entrega a una nueva unidad familiar.

En el caso de que decidan pasar al nuevo régimen de autorización de uso de esta nueva ordenanza el plazo de autorización para el uso de la vivienda comenzará desde la firma del nuevo contrato.

Las unidades familiares que estuviesen alojadas en viviendas municipales a las que accedieron con contratos al amparo de la Ordenanza de 2016 pero ya estuviesen finalizados por haber transcurrido el plazo máximo de 3 años, podrán obtener autorización para el uso de la vivienda en las nuevas condiciones establecidas en esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. Contratos de la ordenanza de 2016 no destinados a la emergencia habitacional

Todos los contratos no destinados a la emergencia habitacional seguirán en vigor en los términos establecidos en los mismos, pero se tienen por incorporados a las previsiones de esta ordenanza salvo los destinados a realojos urbanísticos o por causas de rehabilitación que se seguirán rigiendo por sus respectivas ordenanzas.

DISPOSICION TRANSITORIA CUARTA. Adecuación de solicitudes previas al régimen establecido en la nueva Ordenanza

Tanto las personas inscritas en el Registro habilitado como aquellas que hubieran presentado solicitud al amparo de la Ordenanza de 2016 deberán proceder a la actualización de dicha solicitud conforme a lo previsto en la presente Ordenanza, ajustándose al procedimiento y requisitos establecidos en la misma. Esta actualización no implica la pérdida de la antigüedad acumulada, que computará a los efectos de lo recogido en el artículo 19.2.6 de esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA. Ordenanza 2016

Queda expresamente derogada la Ordenanza de 2016, todo ello sin perjuicio de que mantenga su vigencia para los contratos de uso de viviendas otorgados conforme a dicha ordenanza que seguirán rigiéndose por ella hasta su extinción.

DISPOSICIÓN FINAL. Entrada en vigor

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio de la Administración Local de Navarra, la presente Ordenanza entrará en vigor quince días hábiles a computar desde la publicación de la presente ordenanza en el Boletín Oficial de Navarra.

ANEXO 1. Documentación a aportar

En el momento de la inscripción:

- Solicitud oficial debidamente cumplimentada.
- Original DNI/NIE/ Pasaporte de los solicitantes. En caso de que alguna de las personas solicitantes no pueda acudir a la cita, autorización de firma en su nombre y fotocopia del NIF/NIE de quien autoriza.
- Datos fiscales último año y/o declaración del IRPF.
- Declaración responsable de ingresos, patrimonio y gasto en vivienda, de personas que no tiene permiso de residencia.
- Informe relativo a condición de Infravivienda cuando se dé el caso.
- Informe social del Área competente en materia de Servicios sociales (informe de derivación) cuando se dé el caso

En el momento de la adjudicación:

Estado Civil. La separación o divorcio matrimonial se acreditan únicamente mediante sentencia judicial. “Pareja” es únicamente la que está reconocida como tal en el Registro único de parejas estables:

<https://www.navarra.es/es/tramites/on/-/line/registro-unico-de-parejasestables-de-navarra>

En caso de discapacidad:

Certificado emitido por la Agencia Navarra de Autonomía y Desarrollo de las Personas del Departamento de Derechos Sociales del Gobierno de Navarra en el que se haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento o certificado análogo de discapacidad emitido por el órgano competente de otra comunidad autónoma.

Víctima de violencia de género. Resolución vigente expedida por el Instituto Navarro para la Igualdad – INAI o informe elaborado por recursos especializados.

Acreditación familia monoparental. Título de familia monoparental: tarjeta verde.

En el caso de haber obtenido puntuación por la composición de la unidad familiar:

- Fotocopia del Libro/s de familia o registro individual de las personas solicitantes o partidas de nacimiento en caso de hijos nacidos en otros países, previa exhibición en la oficina de vivienda de la documentación original.
- Personas NO CASADAS con hijos menores a cargo que se hayan separado: convenio regulador ratificado por un Juzgado o declaración de la renta de la expareja en el caso de que los menores tengan otro procedimiento reconocido.
- Personas SEPARADAS O DIVORCIADAS sin hijos menores a cargo: sentencia de separación o divorcio.
- Personas SEPARADAS O DIVORCIADAS con hijos menores a cargo: sentencia de separación o divorcio + convenio regulador ratificado por un Juzgado o declaración de la renta de la expareja.

Justificación de ingresos en los casos de viviendas de la modalidad de transición:

- Datos fiscales de todos los miembros de la unidad familiar. Se pueden obtener en este enlace: <https://www.navarra.es/es/tramites/on/-/line/Obtencion-de-datos-fiscales>
- Última Declaración de la Renta de Hacienda Tributaria de Navarra con plazo de presentación voluntaria de todos los miembros de la unidad familiar. Se puede descargar en
- este enlace: <https://www.navarra.es/es/tramites/on/-/line/Impresion-dedeclaraciones>

Justificación de necesidad en el caso de lanzamiento de vivienda habitual:

Si todavía no se ha producido:

- Decreto Judicial en el que se indique la fecha en la que se va a producir el lanzamiento.



- Burofax indicando la obligación de abandono por interposición demanda.
- Cualquier otro medio valido en derecho que justifique por escrito la obligación de abandono de la vivienda.
- Declaración jurada de situación objetiva de obligación de abandono de vivienda habitual.

Si ya se ha producido, certificado de acta de entrega de posesión a la propiedad expedido por el Juzgado.

En caso de infravivienda o vivienda inadecuada: presentación de informe técnico que lo justifique.

Estado Civil. La separación o divorcio matrimonial se acreditan únicamente mediante sentencia judicial. “Pareja” es únicamente la que está reconocida como tal en el Registro único de parejas estables:

<https://www.navarra.es/es/tramites/on/-/line/registro-unico-de-parejasestables-de-navarra>

En caso de discapacidad:

Certificado emitido por la Agencia Navarra de Autonomía y Desarrollo de las Personas del Departamento de Derechos Sociales del Gobierno de Navarra en el que se haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento o certificado análogo de discapacidad emitido por el órgano competente de otra comunidad autónoma.

Víctima de violencia de género. Resolución vigente expedida por el Instituto Navarro para la Igualdad – INAI o informe elaborado por recursos especializados.

Acreditación familia monoparental. Título de familia monoparental: tarjeta verde.

En el caso de haber obtenido puntuación por la composición de la unidad familiar:

- Fotocopia del Libro/s de familia o registro individual de las personas solicitantes o partidas de nacimiento en caso de hijos nacidos en otros países, previa exhibición en la oficina de vivienda de la documentación original.
- Personas NO CASADAS con hijos menores a cargo que se hayan separado: convenio regulador ratificado por un Juzgado o declaración de la renta de la expareja en el caso de que los menores tengan otro procedimiento reconocido.
- Personas SEPARADAS O DIVORCIADAS sin hijos menores a cargo: sentencia de separación o divorcio.
- Personas SEPARADAS O DIVORCIADAS con hijos menores a cargo: sentencia de separación o divorcio + convenio regulador ratificado por un Juzgado o declaración de la renta de la expareja.

Justificación de ingresos en los casos de viviendas de la modalidad de transición:

- **Datos fiscales** de todos los miembros de la unidad familiar. Se pueden obtener en este enlace: <https://www.navarra.es/es/tramites/on/-/line/Obtencion-de-datos-fiscales>
- **Última Declaración de la Renta** de Hacienda Tributaria de Navarra con plazo de presentación voluntaria de todos los miembros de la unidad familiar. Se puede descargar en este enlace: <https://www.navarra.es/es/tramites/on/-/line/Impresion-dedeclaraciones>

Justificación de necesidad en el caso de lanzamiento de vivienda habitual:

Si todavía no se ha producido:

- Decreto Judicial en el que se indique la fecha en la que se va a producir el lanzamiento.
- Burofax indicando la obligación de abandono por interposición demanda.
- Cualquier otro medio valido en derecho que justifique por escrito la obligación de abandono de la vivienda.
- Declaración jurada de situación objetiva de obligación de abandono de vivienda habitual.

Si ya se ha producido, certificado de acta de entrega de posesión a la propiedad expedido por el Juzgado.

En caso de infravivienda o vivienda inadecuada: presentación de informe técnico que lo justifique.



Ayuntamiento de
Pamplona

Iruñeko
Udala

T. 948 420 100 / 010
www.pamplona.es