

Guía-Modelo para la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

PMVS

Aclaración

Este documento tiene carácter meramente indicativo y con el mismo se ha pretendido orientar a los Ayuntamientos que se enfrenten con la tarea de redactar y aprobar su Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Se ha formulado como una guía-modelo de lo que podría ser el Plan, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13.6 de dicha Ley, el ayuntamiento debe remitir el Plan una vez aprobado a la Consejería competente en materia de vivienda, en la actualidad, la Consejería de Fomento y Vivienda.

0. Antecedentes

Podría seguirse el siguiente formato:

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por el Ayuntamiento de ..., en aplicación del acuerdo del Pleno de fecha ... en el que se resolvió redactar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del Municipio.

De acuerdo con esto, a fecha..., la Concejalía/ Gerencia de Urbanismo... se hizo cargo de su desarrollo, contratando a la empresa/profesional... o designando a la persona empleada pública para su redacción, bajo la dirección de la persona/s técnica/s ... del Departamento de Urbanismo/ Vivienda del Ayuntamiento. Durante los meses de ... a ... se ha desarrollado el mismo, y se entregó al Ayuntamiento en fecha ... para su aprobación.

1. Marco Legislativo

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, otorgan al Ayuntamiento para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un “instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio”. El artículo 13 de esta Ley regula el contenido mínimo de los Planes.



2. Objeto y Estructura

El objeto del Plan es, una vez identificadas y cuantificadas las necesidades de vivienda del municipio, articular las medidas necesarias para atenderlas, para lo que se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

Debe estar incardinado en los procesos de actualización del planeamiento urbanístico y ser coherente con el Plan Andaluz de Vivienda.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se debe abordar desde una triple perspectiva:

- Analítica: Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.
- Estratégica: Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias.
- Programática: Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo: Financiación, seguimiento y evaluación del Plan.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS debe de estar acompañado de un Plan de Comunicación y Participación que posibilite la participación de la ciudadanía y de otros actores implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.).

3. Contenido

El Plan debe al menos abordar los aspectos relacionados en los artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y ser coherente con el Plan Andaluz de Vivienda vigente.

Se estructurará en tres bloques: Información y diagnóstico, definición de objetivos y estrategias y programa de actuación.

En el primero se abordará el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio y su estado de conservación.

En el segundo, se definirán los objetivos y estrategias que establezca el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, pudiéndose apoyar en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda, y en la propia capacidad de generación de propuestas que tenga el ayuntamiento.



En el tercero se formulará el Programa de Actuación del Plan, que contendrá una memoria comprensiva de las actuaciones a llevar a cabo, separando las que se pretendan adoptar en materia de acceso a la vivienda y las referidas a rehabilitación.

La tarea de toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes y subsiguiente formulación de propuestas, ha de abordarse contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía, de forma que el Plan pueda construirse desde el inicio colectivamente.

4. Documento de información y diagnóstico, integrado por:

- (*) **Análisis de la Población y Demanda Residencial**
- (*) **Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de vivienda.**
- (*) **Análisis de la incidencia del Planeamiento Territorial y Urbanístico en el sector residencial.**
- **Descripción de los Recursos e Instrumentos Municipales al Servicio de las Políticas de Vivienda.**

(*) Como metodología de análisis, se explotará la información alfanumérica y cartográfica disponible mediante su georreferenciación (ver presentación y resultados del proceso en pdf)

4.1 Análisis de la Población y Demanda Residencial

Análisis socio-demográfico general realizado a partir de los datos estadísticos básicos existentes, y análisis de la necesidad de vivienda de la población, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial, así como sobre la situación en materia de desahucios.

Fuentes de datos:

Registro de demandantes de vivienda protegida

Información procedente del área de servicios sociales del ayuntamiento

Organismos municipales en materia de vivienda

Otros datos complementarios que pudieran proporcionar organismos supramunicipales (Diputación, mancomunidades, Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía: IECA).

4.1.1 Análisis demográfico: Proyecciones de población y hogares

Deberá realizarse un análisis demográfico municipal, teniendo en cuenta las tasas de crecimiento y decrecimiento natural y de saldo migratorio, orientado a la obtener la proyección de población desagregada por grupos de edad y sexo (0-15, 16-64, 65 y más de 65) y la estimación de los hogares. Ambas proyecciones se obtendrán para el período de vigencia del Plan y diferenciadas para cada año del período de vigencia.

Si no se dispone de los medios necesarios para la elaboración ad hoc de estas proyecciones, se



puede optar por la utilización de las elaboradas por el IECA, que dispone de proyecciones de población para municipios de más de 10.000 habitantes en el horizonte 2009-2035 y para los municipios de menor tamaño en de datos agregados por distintos ámbitos supramunicipales (unidades de trabajo social, distritos sanitarios, zonas educativas y otras) realizando el correspondiente ajuste a la realidad del municipio y al período de vigencia del Plan. Así mismo, se tendrán en cuenta otros informes sectoriales de los que puedan obtenerse estimaciones de proyección demográfica realizados por el ayuntamiento u otros organismos.

Igualmente, el IECA dispone proyecciones de hogares para el periodo 2012-2035 por ámbitos provinciales que pueden utilizarse como información de referencia.

El enlace a la información referida es

http://www.ieca.junta-andalucia.es/temas/est/tema_poblacion.htm

4.1.2 Análisis de las necesidades actuales de vivienda:

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se realizará a partir del análisis demográfico anterior, de los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y de la información obtenida de los servicios sociales municipales. Deberá incluirse en el estudio y toma de datos la tipología de vivienda y régimen de acceso demandado.

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se abordará considerando dos componentes fundamentales:

4.1.2.1 La necesidad general de vivienda asociada a los procesos de emancipación, necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse a sus necesidades (tamaño, accesibilidad, necesidades de adaptación, de rehabilitación, etc.), que no conlleva medidas sociales complementarias.

4.1.2.2 La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial. Para ello se recomienda seguir la clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con “Personas sin Hogar”) diferenciando las 4 categorías siguientes según su situación residencial:

Categoría	Situación residencial	Tipologías
Sin techo	Personas sin alojamiento.	Personas que viven en la calle y a lo sumo pernoctan un albergue nocturno
Sin vivienda	Personas alojadas que no disponen de vivienda	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.
Vivienda insegura	Vivienda en situación de inseguridad jurídica	Ocupación ilegal o sin título Inmigrantes en situación irregular



	Vivienda en situación de inseguridad económica	En situación o en proceso legal de desahucio. Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda*
	Inseguridad por violencia en el ámbito familiar	Situación de maltrato
Vivienda inadecuada	Personas que viven en alojamientos no convencionales	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.
	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna**	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.
	Hogares en situación de grave hacinamiento	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar
	Vivienda no adecuada a las necesidades	Discapacitados en viviendas no adaptadas.

* Además de la situación de desahucio, se ha considerado conveniente ampliar esta categoría de la clasificación de FEANTSA incorporando aquellos hogares que presentan problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda (alquiler, hipoteca, comunidad, suministros) que manera que de no recibir ayuda podrían desembocar en situación legal de desahucio.

** Nos referimos con ello a un espacio vital que:

- No posee servicios mínimos (agua corriente, electricidad, saneamiento incorporado y cuarto de baño).
- No posee suficiente ventilación ni luz.
- Es incapaz de proteger de las inclemencias climáticas.
- Presenta dificultades de acceso

La clasificación completa elaborada por FEANTSA puede consultarse en la web www.feantsa.org

El análisis de las categorías anteriores y su cuantificación es importante para conocer la población que representa y evaluar las necesidades residenciales más perentorias que deben ser abordadas por el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

4.2 Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de vivienda.

Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejando el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso y segundas residencias. Reflejará también las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas. Para ello se ha de utilizar algún instrumento de análisis y soporte básico para facilitar la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar, que contenga información actualizada sobre la localización geográfica de las zonas urbanas con núcleos de infravivienda.

La fuente de información para este apartado será el Censo de población y Viviendas del año 2011 cuyos datos pueden ser consultados en las web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA. La información del censo llega a diferentes niveles de detalle dependiendo del tamaño poblacional del municipio. Respecto al estado de conservación se usará también la información procedente de las inspecciones técnicas de edificios. Asimismo, una información complementaria puede ser el instrumento de planeamiento urbanístico del municipio, dependiendo de la antigüedad de la información que contenga, o cualquier otra de la que disponga el municipio.



Por último, se efectuará un análisis del mercado de vivienda y su evolución, de la oferta (volumen, regímenes, precios, tipología, localización, etc.) teniendo en cuenta en especial la situación de la vivienda protegida.

4.2.1 Aspectos a analizar de las características físicas del parque de viviendas y detección de situaciones de infravivienda

- Antigüedad y estado de conservación de edificios: Cuadro por periodos decenales; cuadro por conservación. N° de viviendas.
-Es necesario especialmente concretar el número de viviendas de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, así como el número de viviendas construidas con anterioridad a 1981.
- N° de habitaciones por vivienda (1, 2, 3, 4 o más) N° de viviendas
- Accesibilidad: Edificios sin ascensor con más de 3 alturas. N° de edificios
- Instalaciones y servicios de los edificios. Cumplimiento de la normativa de edificación y problemáticas de conservación.
- Detección de infravivienda:
 - a) Características de estos ámbitos urbanos de localización.
 - b) Tipologías residenciales.
 - c) Condiciones de las edificaciones.
 - d) Regímenes de tenencia.
 - e) Características socioeconómicas de la población residente.
 - f) Necesidades de intervención y propuestas de priorización de posibles intervenciones.

4.2.2 Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso.

- La titularidad pública o privada de las viviendas. N° de viviendas
- Régimen de tenencia (cesión de uso, alquiler y propiedad). N° de viviendas
- Tipos de uso (principal, secundario y sin uso o deshabitadas). N° de viviendas

4.2.3 Viviendas deshabitadas

Debe reflejarse por ser de sumo interés el número de viviendas deshabitadas existentes en el municipio, diferenciando las que sean propiedad de personas particulares, promotoras, entidades de crédito, SAREB, etc.

4.2.4 Vivienda pública.

Inventario del parque público de vivienda, atendiendo a su estado de conservación, ocupación y otros aspectos de interés

4.2.5 Oferta y Mercado de vivienda



Se intentará realizar un análisis cuantitativo o en su defecto cualitativo sobre la situación y evolución reciente del mercado de la vivienda en el municipio. Para ello se recabará la información disponible en organismos públicos y privados (estadísticas oficiales, sector inmobiliario, financiero, notaría, registro de la propiedad, agencias de tasación, etc), del municipio y su entorno, u otros ámbitos de características similares.

En relación a ello se intentará diagnosticar la problemática de acceso a la vivienda con especial atención al precio de la vivienda, dificultad de acceso al crédito, escasez de oferta, etc. El análisis debe contemplar un apartado específico relativo a la vivienda protegida.

Para prever la evolución del sector inmobiliario se deben considerar factores como la evolución de la situación económica del entorno y del sector financiero por su estrecha relación con el primero.

Deberá considerarse el mercado inmobiliario en alquiler, estudiando el número de viviendas promedio en oferta durante un tiempo en el sector privado y las disponibles del sector público, a fin de conocer la capacidad para absorber la demanda.

4.3 Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial.

Se analizará la capacidad residencial derivada de la planificación de ordenación del territorio y urbanística y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que aúna la derivada de la promoción de nuevas viviendas y la de los alojamientos en suelos dotacionales. Esta capacidad residencial habrá de sumarse, de ser necesaria, a la derivada de la ocupación de las viviendas deshabitadas y de la mejora del parque residencial existente para conocer la capacidad residencial que el Plan articula. ANEXO I

4.4 Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.

- Relación, cuantificación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público: naturaleza, superficie,...
- Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas: titularidad, superficies...
- Otros recursos, como fijar el porcentaje del Impuesto de Bienes Inmuebles que el Ayuntamiento se compromete a destinar para la ejecución del Programa de Actuación.
- El órgano que el Ayuntamiento ha designado para que sea el responsable de la gestión de este Plan.

5. Definición de Objetivos y Estrategias

Tras el estudio de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente y su estado de conservación y los suelos, procede la definición de los objetivos y estrategias por la Administración Local, para poder elaborar el Programa de Actuación.

5.1. Objetivos



Como objetivos fundamentales se marcan los siguientes:

(Seleccionar los que procedan y en su caso añadir los que no figuren)

-Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.

-Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.

-Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.

-Erradicar los asentamientos chabolistas.

-Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

-En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.

-Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.

-Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.

-Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, en el caso de que sea necesario, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

5.2 Las estrategias para la consecución de estos objetivos pueden agruparse en:

(Seleccionar las que procedan y en su caso añadir las que no figuren)

5.2.1 Acceso a la vivienda:

-Estrategias en relación con el uso adecuado (cumplimiento de las función social)

de las viviendas: Definición estratégica de actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente, viviendas deshabitadas, viviendas en construcción, viviendas procedentes del SAREB y rescate de Activos Inmobiliarios, de desahucios y stock de viviendas, para su incorporación al parque público de vivienda, incluyendo la aplicación de las medidas de fomento y coercitivas que prevé la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, los programas que establezca el Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que puedan



regularse en el propio Plan Municipal.

-Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas: Implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y alojamientos dotacionales, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento/sociedades municipales y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

-Estrategias en relación al patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo: Destino de las cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento, vinculándolas a las políticas de vivienda; utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, poniéndolo al servicio de las actuaciones programadas. Concreción de estrategias relacionadas con su ampliación y para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas. Definición de posibles áreas sujetas al derecho de tanteo y retracto y otros instrumentos de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.

-Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos: Posibles cambios del planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas.

5.2.2 Uso, conservación, mantenimiento, Rehabilitación y adecuación del parque residencial:

De manera general, las estrategias en materia de rehabilitación residencial deberán incluir actuaciones que vayan desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad de las ciudades, primando, a su vez, el cuidado del entorno frente al crecimiento desmedido. Especialmente deberá establecer los criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

-Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente. Profundizando en el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, articulando la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para ello, así como su forma de financiación.

-Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda. Profundizando en el conocimiento de la situación de la infravivienda y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones.

-Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial. Mediante la inclusión de programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos



yacimientos de empleo.

-Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible. Contemplar, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, áreas industriales y productivas en desuso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de las ciudades, dentro de parámetros ambientales sostenibles.

5.2.3 Información y asistencia a la ciudadanía:

-Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda: Alcance y modalidades de la prestación de los servicios a los ciudadanos que faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas del ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda. Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social. Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social. Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.

-Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación: Fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía. Mediante estas acciones de apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación se prestará se prestará servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

-Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento: Creación de una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. Creación de un Registro de oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.

6. Programa de Actuación

Debe contener la definición detallada, la programación y la evaluación económica de las actuaciones derivadas del análisis diagnóstico hecho con anterioridad y de la definición de objetivos y estrategias, así como la descripción de la financiación que posibilite económicamente las actuaciones programadas.

Para conseguir la adecuación del programa de actuación a la realidad social, se debe procurar la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los Convenios-programas precisos. Se recomienda incluir una relación de los acuerdos-convenios



aprobados, sus objetivos y resultados, e incorporar los mismos en el ANEXO II.

6.1 Memoria

6.1.1 Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales.

Dichas actuaciones se agrupan en dos apartados: vivienda y rehabilitación, clasificados a su vez en subapartados que contienen los diferentes programas que el ayuntamiento se proponga poner en marcha. A modo de ejemplo se relacionan los siguientes:

A.-Vivienda

A1.-Acceso y uso eficiente del parque residencial existente:

- 1.- Actuaciones relacionadas con la defensa de la vivienda: prevención, negociación y protección de las personas afectadas por procedimientos que conlleven la pérdida de la vivienda.
- 2.- Programas para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas: intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietaria y ayudas a las inquilinas.
- 3.- Programas para el fomento del alquiler social: captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.
- 4.- Actuaciones dirigidas a facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada. Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas.
- 5.- Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público una vez inventariado.

A2.-Promoción de Vivienda/ Alojamiento.

- 1.- Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler. Ubicación y determinación de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para atender necesidades transitorias de habitación y realojos en general y los derivados de la eliminación de núcleos chabolistas.
- 2.- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.
- 3.- Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal.
- 4.-Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP.
- 5.- Establecimiento, en su caso, de las diferentes categorías de vivienda protegida, para que los instrumentos de planeamiento de desarrollo definan en los suelos de reserva para VP los porcentajes de vivienda de cada categoría (Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, artículo 10.3)

A3.- Suelo.

- 1.- Planeamiento y gestión urbanística.
- 2.- Patrimonio Municipal de Suelo. Destino y tipo de actuaciones a promover sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.
- 3.- Gestión de suelo.
- 4.- Reserva de suelo para vivienda protegida (artículo 10.1 A) b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía).

B.- Rehabilitación:



B1.- Actuaciones para la eliminación de la Infravivienda.

Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

B.2.- Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial

1. Programas de fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

2.- Programas de fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética

B3.- Mejora de la ciudad existente

1. Programas para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

2. Líneas de desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.

3.- Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo

6.1.2 Índice

Comprenderá las actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas.

6.1.3 Ficha

Para cada una de las actuaciones previstas se elaborará una ficha con la cumplimentación de los siguientes campos:

Descripción,



Programación temporal
Viviendas a las que afecta
Evaluación económica financiera
Gestión y evaluación
Observaciones

6.2 Vigencia y revisión del PMVS

El Plan deberá establecer su vigencia y ser revisado como mínimo cada 5 años (art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda).

El PMVS fijará la programación temporal de las actuaciones a lo largo de su duración.

Elaboración de dos cuadros, con los años en los que se programarán las actuaciones y los resultados de acceso a la vivienda que el plan posibilita por año.

6.3 Evaluación económico financiera del Plan

Descripción de los recursos materiales con los que el Municipio cuenta para poner en marcha el Programa de Actuación y su adecuación a la cuantificación económica realizada para alcanzar los objetivos fijados. Deberá considerarse el grado de intervención de otros agentes públicos y privados.

Establecer la programación temporal de las actuaciones en relación con las dotaciones presupuestarias anuales a lo largo de los 5 años, que durará su ejecución, diferenciando las inversiones previstas para cada programa.

6.4 Gestión y Evaluación del PMVS

Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, estableciendo los agentes que lo llevaran a cabo (Gerencia, empresa municipal de vivienda, etc.) y los procedimientos a seguir (toma de datos, evaluación y diagnóstico de la situación, informes periódicos, reuniones de seguimiento, etc.)

Para la gestión efectiva de lo programado, una evaluación razonable de las actuaciones y, si fuera necesaria, la reprogramación correspondiente, se han de incluir indicadores acordes con los objetivos perseguidos por cada actuación. Por ejemplo, en el caso del programa eliminación de la infravivienda, nº de viviendas mejoradas/sustituidas; en el programa tendente a la consecución de viviendas de inserción para atender las necesidades sociales del municipio, nº de viviendas de inserción social implementadas; en la actuación para reducir el número de personas que sufren exclusión residencial, nº de personas procedentes de desahucios realojadas, etc.

Se deben definir al menos dos tipos de indicadores:

6.4.1 Los de **gestión**, que evalúan el nivel de cumplimiento temporal



P. Ej Actuaciones para el uso de viviendas deshabitadas del apartado vivienda, en el subapartado de Acceso y uso eficiente del parque residencial existente, el indicador podría ser identificación de las viviendas vacías que reúnen condiciones de habitabilidad y jurídicas para acoger una unidad familiar.

6.4.2 Los de **resultado o impacto**, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos.

P. Ej Actuaciones para el uso de viviendas deshabitadas del apartado vivienda, en el subapartado de Acceso y uso eficiente del parque residencial existente: Indicador de resultado: Viviendas vacías efectivamente ocupadas para atender la necesidad de vivienda de una unidad familiar.

Estos indicadores deberán figurar además en cada ficha del programa de actuación junto a una descripción somera del objetivo perseguido por la actuación.

7. Plan de participación ciudadana

El artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda ordena que en la elaboración de los Planes se fomente la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

El objeto del plan de participación ciudadana es fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación con el propósito de que:

- los ciudadanos las hagan suyas e identifiquen como propias las propuestas del plan
- el plan atienda las problemáticas esenciales para la población
- los ciudadanos se comprometan a colaborar en su desarrollo.

Se desarrollaría en tres fases:

1.- La fase previa a la redacción del Plan. Información y primera aproximación diagnóstica relacionada con el parque de viviendas del municipio, con el análisis socio-demográfico y análisis de la demanda de vivienda.

2.- La fase de definición de objetivos y estrategias y en la elaboración del programa de actuación.

3.- La fase de gestión, seguimiento y evaluación del PMVS.

Se procederá a la identificación de los problemas y necesidades y a la elección de las soluciones a llevar a cabo con los sujetos o actores sociales destinatarios de estas. Desde el inicio, se transmitirá a la ciudadanía las intenciones municipales respecto al PMVS a través de las vías de difusión más adecuadas y un lenguaje accesible, para dotar de mayor eficacia operativa a los espacios de participación (grupos motores, mesas de trabajo, talleres específicos sobre temas sensibles, etc.).

Se fomentará la inscripción de las personas necesitadas de vivienda en el Registro Público



Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, como una de las vías para expresar a la Administración dichas necesidades respecto a la vivienda.

El proceso de información, comunicación y participación ha de procurar la generación de canales de información en ambos sentidos: del ayuntamiento a la ciudadanía y de la ciudadanía al ayuntamiento, para que los ciudadanos sientan reconocidas sus demandas. En este proceso es tan importante el consenso en lo acordado, como la identificación de las verdaderas necesidades de vivienda y los conflictos que subyacen detrás de cada situación, sin excluir por tanto actores, temas o soluciones.

El periodo de exposición pública, previo a la aprobación del Plan, es el momento de matizar con la opinión de la ciudadanía las propuestas presentadas por las personas implicadas en la formulación del mismo, ampliando la participación con grupos cualificados en temas específicos para la definición de las propuestas definitivas. Este proceso conlleva el diseño de herramientas adecuadas (sesiones colectivas de devolución, informes, talleres temáticos, taller de futuro, mesa de planos, exposición interactiva, taller de programación, etc (*))

(*) para más información consultar técnicas de participación

ANEXOS.

I.-Cuadros-resumen de población y vivienda

I.1 Población y demanda residencial.

I.2 Parque de viviendas, oferta y mercado.

II.-Acuerdos suscritos con otros entes públicos y privados en materia de vivienda

III.-Planos:

3.1 Viviendas vacías

3.2 Infravivienda

3.3 Desahucios

3.4 Necesidad de ascensores (B+2,B+3, >B+4)

3.5 Parque de viviendas reflejando con/sin sistema de gestión para la conservación y mantenimiento

IV.-Actuaciones previstas

a) Fichas

b) Planos de las actuaciones previstas

V.-Otros



I.1 POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

Padrón municipal y encuesta de población activa (INE)

		fecha de los datos <input type="text"/>		
edad y sexo		Mujer	Varón	Total
	< 18 años			
	< 35 años			
	< 50 años			
	< 65 años			
	>= 65 años			
actividad		Mujer	Varón	Total
	paro			
	agricultura			
	industria			
	construcción			
	servicios, comercio, hostelería			
composición de los núcleos familiares		habitantes	núcleos familiares	
	1 menor			
	2			
	3			
	4			
	5			
	>5			

Registro de Demandantes de Vivienda Protegida

		fecha de los datos <input type="text"/>	
solicitudes e inscripciones		%	
	solicitudes	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	inscripciones	<input type="text"/>	<input type="text"/>
forma de acceso			
	Alquiler	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Alquiler Opción Compra	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Compra	<input type="text"/>	<input type="text"/>
sexo			
	Mujer	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	Varón	<input type="text"/>	<input type="text"/>
edad			
	< 18 años	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	< 35 años	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	< 50 años	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	< 65 años	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	>= 65 años	<input type="text"/>	<input type="text"/>
iprem de los inscritos en rango de			
	0-1	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	1,01-1,50	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	1,51-2,50	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	2,51-3,50	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	3,51-4,50	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	4,51-5,50	<input type="text"/>	<input type="text"/>
composición familiar			
	familia monoparental	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	familia numerosa	<input type="text"/>	<input type="text"/>
	nº de miembros	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Análisis demográfico

proyección de población y hogares	habitantes	hogares
actual año 2013	<input type="text"/>	<input type="text"/>
proyección año 2015	<input type="text"/>	<input type="text"/>
proyección año 2020	<input type="text"/>	<input type="text"/>
proyección año 2025	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Análisis de necesidades de vivienda

necesidades generales según dinámica poblacional	<input type="text"/>
colectivos de atención especial	
sin techo	<input type="text"/>
sin vivienda	<input type="text"/>

I.2 PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO

aspectos físicos

antigüedad y estado de conservación			
nº viviendas totales			
nº viviendas de más de 50 años			
nº viviendas anteriores a 1981			
superficie y programa			
<31 m2		1 dormitorio	
32-50m2		2 dormitorio	
51-70m2		3 dormitorio	
71-90m2		4 dormitorio	
>90m2		>4 dormitorio	
accesibilidad			
nº viviendas unifamiliares totales			
nº viviendas en plurifamiliares totales			
nº viviendas unifamiliares no accesibles		nº de viviendas	
nº de edificios sin ascensor de 3 o más plantas (B+2)			

infravivienda

régimen de tenencia, titularidad y uso

nº viviendas totales	
en propiedad	
en alquiler	
principales	
secundarias	
viviendas deshabitadas	
vivienda pública	

oferta y mercado		precio medio	
	nº viviendas	por vivienda	por m2
	en venta		
en alquiler			

Patrimonio Municipal de Suelo	nº	capacidad viviendas
Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas		

Órgano de gestión

Datos básicos de población y vivienda

existente		previsto		%
nº habitantes		crecimiento nº habitantes		
nº inscritos RMDVP		nº nuevas familias		
viviendas totales		viviendas totales		
no ocupadas				
a rehabilitar				
infravivienda		propuesta infravivienda		
protegidas		protegidas		
públicas		públicas		
en alquiler		en alquiler		
alojamientos transitorios		alojamientos transitorios		

IV PROGRAMA DE ACTUACIÓN

VIVIENDA		n.º viviendas	evaluación económica	límite temporal	ubicación y descripción
acceso y uso eficiente del parque residencial existente					
	actuaciones en defensa de la vivienda				
	puesta en mercado de vivienda deshabitada				
	alquiler social				
	permuta de viviendas				
	parque público				
promoción de vivienda / alojamiento					
	promoción de vivienda / alojamiento para el alquiler				
	cesión de uso				
	alojamientos transitorios				
suelo					
	Patrimonio Municipal de Suelo				
	registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas				
	reserva de suelo para vivienda protegida				

REHABILITACIÓN		n.º viviendas	evaluación económica	límite temporal	ubicación y descripción
infravivienda					
	eliminación de infravivienda				
parque residencial					
	parque residencial edificios				
	parque residencial viviendas				
mejora de la ciudad existente					
	actuaciones de rehabilitación integral				
	proyectos piloto				
	espacio público				

INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA		n.º viviendas	evaluación económica	límite temporal	ubicación y descripción
	oficina local				
	registro				

Contribución al diagnóstico previo a la elaboración del

Plan Municipal de Vivienda y Suelo



Sevilla 15/01/2015



JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Fomento y Vivienda



- ¿Cuántas viviendas hay?
- ¿De qué tipo?
- ¿Cuántas están ocupadas?
- ¿Cuántas están “disponibles”?
- ¿Dónde están?
- ¿Qué características tienen?
- ¿Cuántas viviendas se necesitan?
- ¿Dónde?
- ¿Con qué características?
- ¿.....?



Información disponible

Alfanumerica

- Catastral pública (fichero CAT)
- Catastral restringida (Fichero FINCA)
- Padrón municipal de habitantes

Cartografica

- Cartografía catastral
- Callejero Digital Unificado



Modelo conceptual



Cart. Catastral

+



Inf. catastral

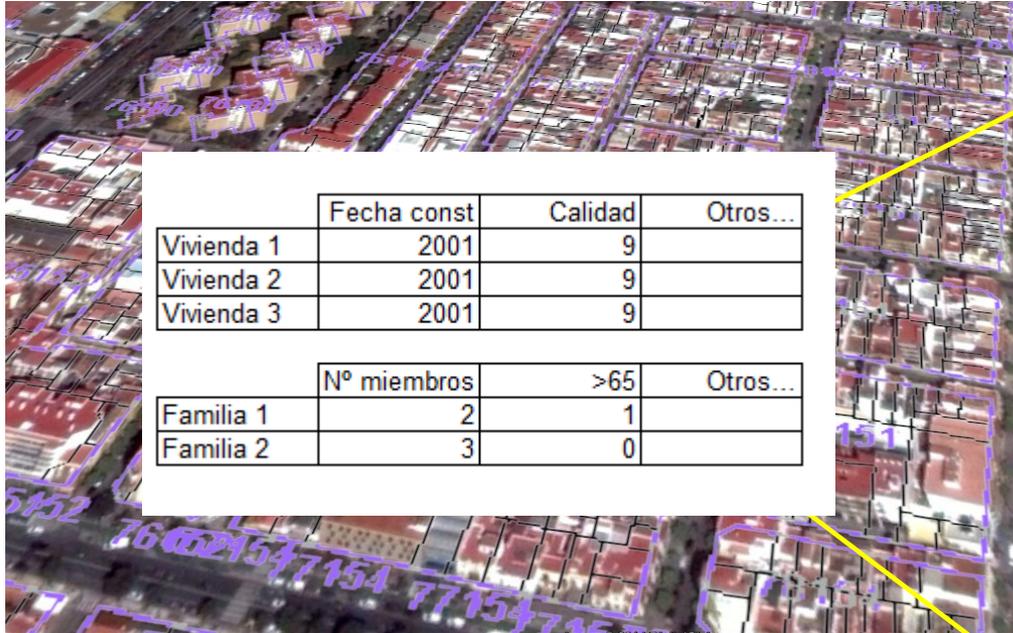
+

Inf. padronal

= Antigüedad
construcción,
calidades,
vivienda
habitada,...



Contribución al diagnóstico previo a la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo



	Fecha const	Calidad	Otros...
Vivienda 1	2001	9	
Vivienda 2	2001	9	
Vivienda 3	2001	9	

	Nº miembros	>65	Otros...
Familia 1	2	1	
Familia 2	3	0	

Cartografía Catastral

Datos del Bien Inmueble

Referencia catastral: 7715101TG3471N0006XD

Localización: CL JORDAN 2(S) Es:1 Pl:-1 Pl:05 41005 SEVILLA(SEVILLA)

Clase: Urbano

Superficie (*): 46 m²

Uso: Almacén,Estac.

Año construcción local principal: 2006

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

Localización: CL FRANCISCO PACHECO 41 SEVILLA(SEVILLA)

Superficie construida: 1.919 m²

Superficie suelo: 725 m²

Tipo Finca: Parcela con varios inmuebles (division horizontal)

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escala	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)	Tipo Reforma	Fecha Reforma
APARCAMIENTO	1	-1	05	19		
ELEMENTOS COMUNES				27		

Inf. Catastral

Inf. Padronal

Ayuntamiento de Padua (Municipal)

Formulario de inscripción y modificación del padrón municipal

Formulario con campos para: DNI, Nombre, Apellidos, Fecha de nacimiento, Sexo, Estado civil, etc.



GESTA

N_MUN	ID_GESTA_VIA	ID_GESTA_NU	ID_CDAU_VIA	ID_CDAU_NUM	COD_VIA_INE	TVIAN	N_VIA	COD_VIA_DGC	ID_VIAL	COD_NUM_DGC	
MAIRENA DEL	253808	3977669	725000001	00020	CALLE	FERNANDO CX	00393	725000001	65990A5TG5369S	0003	
MAIRENA DEL	253808	3936201	725000001	00020	CALLE	FERNANDO CX	00393	725000001	6599096TG5369N	0003	
MAIRENA DEL	253808	4000461	725000001	00020	CALLE	FERNANDO CX	00393	725000001	6498501TG5369N	0003	
MAIRENA DEL	253808	3767696	725000001	725000013	00020	CALLE	FERNANDO CX	00393	725000001	65990A4TG5369S	0004
MAIRENA DEL	253808	3763721	725000001	725000001	00020	CALLE	FERNANDO CX	00393	725000001	65990A5TG5369S	0005
MAIRENA DEL	253808	3779747	725000001	725000015	00020	CALLE	FERNANDO CX	00393	725000001	65990A4TG5369S	0006
MAIRENA DEL	253808	3848876	725000001	00020	CALLE	FERNANDO CX	00393	725000001	65990A5TG5369S	0006	



Contribución al diagnóstico previo a la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Ejemplo de resultados: Parcelas con inmuebles habitados por antigüedad



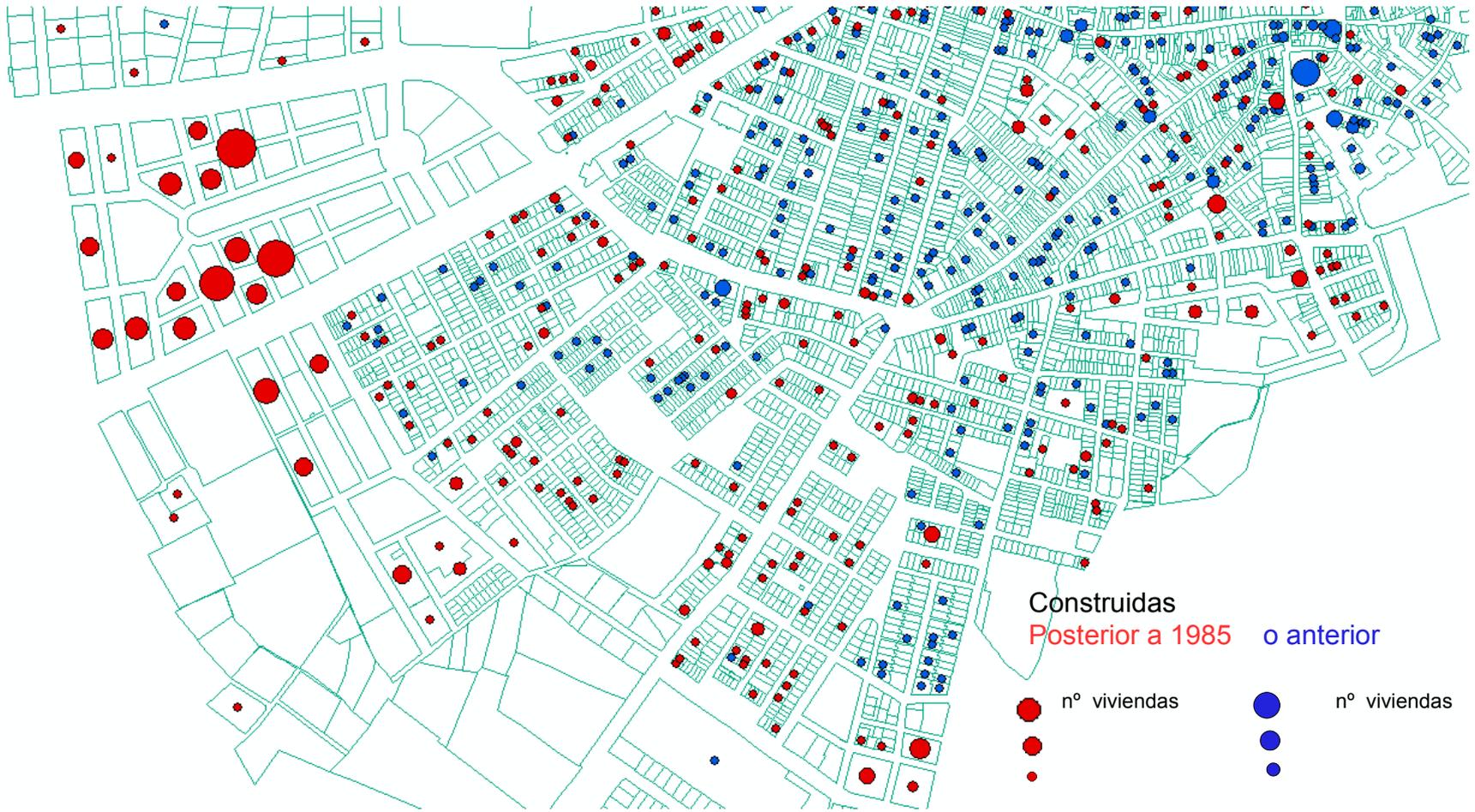
Sevilla 15/01/2015



JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Fomento y Vivienda

Contribución al diagnóstico previo a la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Ejemplo de resultados: Parcelas según nº de viviendas vacías /antigüedad



Contribución al diagnóstico previo a la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Ejemplo de resultados: Parcelas según nº de viviendas vacías y calidad constructiva



- Muy Buena
- Buena
- Mala - Muy Mala

