

Los Planes Municipales de la Vivienda y Suelo

Guía para su elaboración en Andalucía

José M.^a JIMÉNEZ HERNÁNDEZ

Licenciado en Derecho
Consultor urbanístico e inmobiliario

LA LEY 5833/2018

I. Introducción

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía introduce en el ordenamiento jurídico andaluz la figura de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo estableciendo su contenido y determinaciones y la necesidad de que los mismos se coordinen con los Planes de Vivienda Autonómicos.

Dicha Ley estableció la obligación para los Ayuntamientos de disponer de un PMVS en un plazo de dos años desde la publicación de la misma, aunque, por diversos motivos, en la práctica fueron escasos los Ayuntamientos que lo aprobaron o iniciaron la tramitación para su aprobación.

Es por ello que el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 estableció, con un carácter incentivo en su artículo 7.1, que las distintas órdenes que desarrollen los programas establecidos en el mismo podrán condicionar o establecer como criterio de priorización para la obtención de las ayudas por los beneficiarios, el que el Ayuntamiento cuente con Plan Municipal de Vivienda.

Asimismo, la disposición adicional segunda del citado Decreto indicó que los Ayuntamientos dispondrán de un año desde la entrada en vigor del plan autonómico para aprobar el correspondiente plan municipal y que las órdenes que desarrollen los distintos programas contemplados en el plan autonómico podrán establecer como criterio preferente, o como condición en la selección de actuaciones, que el municipio donde se desarrolle la actuación tenga aprobado el correspondiente PMVS.

Por otro lado, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, principalmente en su artículo 10, incorpora algunas determinaciones vinculadas con el planeamiento urbanístico que difieren en cada caso según lo que los PMVS hayan establecido al respecto, afectando concretamente al destino de la reserva del 30% del aprovechamiento urbanístico para viviendas protegidas, en función de la demanda que se estime en el diagnóstico del PMVS.

La situación hasta la aprobación del Plan Estatal vigente, de los planes de vivienda tanto estatal como autonómica no ha ido coordinada, de manera que el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, finalizó en 2016.

Una vez finalizada su vigencia y sin un nuevo Plan que diera continuidad al anterior, el gobierno central aprobó el 10 de diciembre de 2016 la prórroga por un año del referido Plan, aprobándose para ello el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, por el que se prorroga el Plan Estatal de

Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016. Recientemente se ha aprobado el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

En el ámbito regional, la Comunidad Autónoma de Andalucía ha estado sin plan de vivienda más de tres años, una vez que finalizó el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio, y hasta la aprobación del vigente Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, que entró en vigor en agosto de 2016. También habría que señalar que en 2017 se ha aprobado la Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía, por lo que muchos Ayuntamientos de Andalucía han abordado o están abordando en estos momentos la tramitación de su PMVS.

En el artículo 7.5 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía se prevé la posibilidad de convocar ayudas económicas a los Ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación de los planes municipales de vivienda y suelo, siendo el objeto de dicha Orden su regulación, estableciéndose posteriormente su convocatoria mediante Resolución de 4 de mayo de 2017, por la que se convocan para dicho ejercicio.

Por último, es importante reseñar que la propia Administración autonómica ha elaborado un documento guía-modelo para Planes Municipales elaborada a través de la Consejería de Fomento y Vivienda, que se encuentra publicada en su página *web*, aunque 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 de Vivienda y Suelo.

Tal como exponemos a continuación el PMVS es un instrumento estadístico, demográfico, sociológico y además urbanístico que, aparte de ser a día de hoy en Andalucía obligatorio por normativa, se convierte en un instrumento regulador y modulador de la necesidad de vivienda protegida en cada municipio y es el que marcará las pautas para el porcentaje de reserva de vivienda protegida que debe establecer el Planeamiento General de cada municipio, así como de las categorías de vivienda protegida requerida, para que los instrumentos de desarrollo definan en los suelos de reserva de este uso, los porcentajes de vivienda de cada categoría en base a las necesidades presentes y futuras integradas en el PMVS.

II. Resumen Normativo

El conjunto normativo relacionado con la elaboración de los PMVS es variado y de rango estatal y autonómico.

1. Estatal

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Real Decreto 233/2013 de 5 de abril por el que se aprueba el Plan Estatal 2013-2016 de Fomento del Alquiler de viviendas, la Rehabilitación edificatoria y la Regeneración urbana.
- Real Decreto núm. 637/2016, de 9 de diciembre por el que se prorroga el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016 regulado por el Real Decreto 233/2013.
- Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021 (BOP de 10 de marzo de 2018).
- Ley 4/2013 de 4 de junio de flexibilización del mercado del alquiler de viviendas.

- Ley 27/2013 de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.

2. Autonómico

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- Ley 13/2005 de 11 de noviembre de medidas para la vivienda protegida y suelo.
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto 1/2012.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el reglamento regulador del registro público municipal de demandantes de vivienda.
- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda de Andalucía.
- Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- Decreto núm. 377/2000, de 1 de septiembre por el que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento.
- Decreto núm. 237/2007, de 4 de septiembre por el que se dictan medidas referidas a los ocupantes, sin título, de viviendas de promoción pública pertenecientes a la Comunidad Autónoma de Andalucía y a la amortización anticipada del capital pendiente por los adjudicatarios.
- Decreto núm. 11/2008, de 22 de enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Ley núm. 19/2009, de 23 de noviembre por la que se establecen medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.
- Decreto-ley núm. 6/2013, de 9 de abril por el que se establecen medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda.
- Real Decreto núm. 2960/1976, de 12 de noviembre por el que se aprueba el Texto refundido de la legislación de viviendas de protección oficial.
- Convenio de Colaboración entre la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y la Diputación Provincial de Sevilla para la redacción, puesta en marcha, revisión y actualización de los planes municipales de vivienda y suelo de los municipios pertenecientes a la provincia de Sevilla.

Por la relación que tienen los procedimientos concursionales de convocatoria de subvenciones para a los municipios para la elaboración de los PMVS, deben citarse:

- Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

- Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Orden de 24 de mayo de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

III. La importancia de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS)

El artículo 10.A.b) de la LOUA dispone: «En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el **Plan Municipal de Vivienda y Suelo**, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

Si, del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el **Plan Municipal de Vivienda y Suelo** arroja una demanda de vivienda protegida acogida al **Plan Andaluz de Vivienda y Suelo** inferior al porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado **Plan municipal**.

En el supuesto de ausencia de **Plan Municipal de Vivienda y Suelo**, o de falta de previsión en el mismo del régimen de protección municipal referido en el párrafo anterior, la reserva de vivienda protegida, a la que hace referencia este apartado, será como mínimo del treinta por ciento, destinándose íntegramente a viviendas protegidas acogidas al **Plan Andaluz de Vivienda y Suelo**».

«(...) El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan General preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad. Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de dicha compensación en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención.

En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al **Plan Municipal de Vivienda y Suelo**».

Por tanto, el PMVS, en base a la normativa urbanística de Andalucía, es un instrumento que tiene potestad para:

- Establecer los términos para la reserva del 30% de edificabilidad residencial de cada área de reforma interior o sector con uso residencial.

- Modular su posible aumento en base a las necesidades del municipio.
- En base al estudio de necesidades de la población, si éste arrojará una demanda inferior a dicho 30%, deberá destinarse la diferencia a viviendas sujetas con algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal.
- A falta de PMVS la reserva será mínimo del 30%.
- Posibilidad de exención de la reserva en casos de densidad inferior al 15% está supeditada a que disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad sea suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al PMVS.

El Anteproyecto de Ley para un Urbanismo Sostenible en Andalucía establece en su artículo 42: «Forman parte de la ordenación estructural las siguientes determinaciones: (...) c) En las zonas de suelo urbano y urbanizable, el porcentaje de la edificabilidad residencial que ha de reservarse en las actuaciones previstas en el artículo 31.1.a y 32 para cubrir, al menos, las necesidades de vivienda protegida establecidas en el **Plan Municipal de Vivienda y Suelo**, garantizando una distribución equilibrada de la misma.

Este porcentaje no podrá ser inferior al establecido por la legislación básica estatal, pudiendo ser modulado reglamentariamente en función de la caracterización de los municipios contemplada en la planificación territorial o para determinadas actuaciones de transformación urbanística».

Por su parte, el artículo 20 del RDL Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece dentro de los criterios básicos de utilización del suelo: «(...) b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social».

En este punto podemos concluir que, por un lado, sorprende la remisión del anteproyecto de ley autonómico en tramitación a la normativa estatal en cuanto al porcentaje (al haber legislado hasta la fecha sobre el mismo); y, por otro, que la Ley estatal remite a la ordenación territorial y urbanística a efectos de exención o reserva inferior y, tal como hemos visto en el punto anterior, ésta remite inexorablemente, en el caso de Andalucía, a los PMVS.

IV. Contenido de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo

El contenido de los PMVS viene regulado en los artículos 10.3 y 10.4, 11, 13.2 y 19.2, de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. Los aspectos relacionados en la Ley 1/2010 relativos a los PMVS son los siguientes:

Artículo 10.3: «Los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente **Plan Municipal de Vivienda y Suelo**».

Artículo 10.4: «La Consejería competente en materia de vivienda emitirá informe preceptivo, tras la aprobación inicial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, sobre la adecuación de sus determinaciones al **Plan Andaluz de Vivienda y Suelo** y a las necesidades de vivienda establecidas en el **Plan Municipal de Vivienda**. El informe se emitirá en el plazo máximo de tres meses, entendiéndose favorable si no se emite en dicho plazo. En el supuesto de que el planeamiento estableciera la ordenación detallada de las áreas o sectores, el informe se pronunciará además sobre los plazos fijados para el inicio y terminación de las viviendas protegidas previstas en las reservas de terrenos, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.3.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre».

Art. 11. «**Planes de vivienda y suelo**

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los ayuntamientos elaborarán sus correspondientes planes de vivienda y suelo, conforme a lo dispuesto en la presente Ley y disposiciones que la desarrollen.
2. En la elaboración de los citados planes se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. Asimismo, se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida».

Art. 13.2: «Los **planes municipales de vivienda y suelo** tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.
- b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.
- c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.
- d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.
- e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.
- f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.
- g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.
- h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.
- i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

Art. 13.3. Los **planes municipales de vivienda y suelo** se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten

necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio. El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo».

Art. 19.1: «Además de lo anterior, en los planes de vivienda y suelo, tanto autonómicos como municipales, se deberán incluir programas dirigidos a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas, así como las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda y el chabolismo, mediante ayudas, subvenciones o actuaciones convenidas con las personas propietarias o inquilinas, en las condiciones establecidas en los planes.

Asimismo, la Junta de Andalucía y las corporaciones locales podrán acordar convenios u otras fórmulas de colaboración conforme a lo establecido en dichos planes, contando los mismos con financiación de la Junta de Andalucía».

V. Documento Guía Modelo para la elaboración del PMVS

La Junta de Andalucía, con el objetivo de prestar una asistencia técnica a los Ayuntamientos para la elaboración de sus Planes, ha puesto a su disposición una Guía Modelo que pretende facilitar su redacción y posibilitar su adecuación a las diferentes casuísticas municipales. Será cada Ayuntamiento el que, siguiendo sus directrices básicas, lo adapte a su situación. Las cuestiones a incluir, de manera resumida son su marco legislativo y su 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, que deben estar incardinadas en los procesos de actualización del planeamiento urbanístico y ser coherente con el Plan Andaluz de Vivienda.

El PMVS se aborda desde una triple perspectiva: A) Analítica: Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo. B) Estratégica: Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias. C) 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 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.).

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 aborda 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 definen 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.

Y en el tercero se formula 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.

A) 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.

B) Definición de Objetivos y Estrategias

Como objetivos fundamentales se marcan los siguientes:

- 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.

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

1º. Acceso a la vivienda:

- Estrategias en relación con el uso adecuado (cumplimiento de la función social) de las viviendas.
- Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas.
- Estrategias en relación al patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo.
- Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos.

2º. Uso, conservación, mantenimiento, Rehabilitación y adecuación del parque residencial.

- Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente.
- Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.
- Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.
- Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

3º. 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.
- Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación
- Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

C) 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.

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:

1º. Vivienda.

1º.1. un primer subprograma en materia de vivienda atiende al análisis y evaluación del parque de viviendas existentes, comprendiendo los siguientes programas:

- Acceso y uso eficiente del parque residencial existente:
- 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.
- 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.
- Programas para el fomento del alquiler social: captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.
- 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.
- Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público una vez inventariado.

1º.2. Otro subprograma en materia de vivienda atiende a la Promoción de Vivienda/Alojamiento, subdividiéndose en:

- 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.

- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.
- Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal.
- Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras de los Registros municipales de demandantes de viviendas protegidas.
- 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 vivienda protegida los porcentajes de vivienda de cada categoría (Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, artículo 10.3).

1º.3. Suelo.

En materia de suelo, el PMVS contemplará las referencias a:

- Planeamiento y gestión urbanístico de las diferentes actuaciones en curso.
- Bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo. Destino y tipo de actuaciones a promover sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.
- 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).

2º. Rehabilitación

Los diferentes subprogramas a contemplar en el PMVS en materia de rehabilitación serán:

- Actuaciones para la eliminación de la Infravivienda.
- Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial.
- Mejora de la ciudad existente.

3º. 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).

4º. Evaluación económica financiera del Plan, con indicación del importe atribuible a las distintas administraciones y a los particulares.

5º. Gestión y Evaluación del PMVS. Este apartado contendrá indicación de los medios disponibles para su puesta en marcha, seguimiento y aplicación.

6º. Indicadores de gestión, que evalúan el nivel de cumplimiento temporal

7º. Indicadores de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos

8º. Plan de participación ciudadana. Es esencial que en el proceso de elaboración del plan se garantice un adecuado nivel de participación ciudadana complementario al resultante de la información pública. Para ello se someterá su contenido a distintas mesas participativas ciudadanas, así como remitir el mismo a las asociaciones municipales cuyo objeto se relacione con el contenido del PMVS, tales como referidas a asociaciones de vecinos, de consumidores, de jóvenes, etc.