

**0.- ÍNDICE**

## 1. INTRODUCCIÓN

## 2. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 2.1. OBJETO.

2.2.- DESCRIPCIÓN GENERAL BÁSICA DEL MUNICIPIO.

2.3.- ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL.

2.4.- ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, OFERTA Y MERCADO.

2.5.- ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.

2.6.- DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA.

## 3. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

3.1.- DEFINICIÓN Y ESTRUCTURA.

3.2.- OBJETIVOS.

3.3.- ESTRATEGIAS.

## 4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

4.1.- DEFINICIÓN Y ESTRUCTURA.

4.2.- MEMORIA: ACTUACIONES PREVISTAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO.

4.3.- MEMORIA: ACTUACIONES PREVISTAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.

4.4.- MEMORIA: OTRAS ACTUACIONES PREVISTAS EN MATERIA DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN.

4.5.- VIGENCIA Y REVISIÓN.

4.6.- EVALUACIÓN ECONÓMICA.

4.7.- GESTIÓN Y EVALUACIÓN.

## 5. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

5.1.- INTRODUCCIÓN

5.2.- DESARROLLO DEL PROCESO

## **1.- INTRODUCCIÓN**

## **0.- ANTECEDENTES.**

El Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera presenta el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, a través de la Empresa Provincial de Vivienda y Suelo de Cádiz, S.A. de la Excelentísima Diputación Provincial de Cádiz como Coordinación entre Administraciones y Asistencia Técnica, dando cumplimiento a lo establecido en la normativa vigente, en desarrollo del Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento.

Ha sido redactado por María Teresa Navas Moreno, arquitecta, durante los meses de marzo a mayo del presente año 2018 y para su elaboración se han seguido las pautas establecidas en la guía - modelo orientativa facilitada por la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

## **1.- MARCO LEGISLATIVO.**

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Paterna de Rivera, 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 contenida 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, con programación de las actuaciones que se deben impulsar en la localidad con el fin de responder a las necesidades detectadas”*.

El contenido del Plan será el especificado en el artículo 13 de la citada Ley 1/2010 de 8 de marzo, y deberá ser revisado, como mínimo cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precise su adecuación al Decreto 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (en adelante PVRA).

## **2.- OBJETO Y ESTRUCTURA.**

El objeto del Plan es articular las medidas necesarias para atender las necesidades de vivienda del municipio, para lo cual se proyectan, presupuestan y se programan una serie de actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

El presente Plan está incardinado en los procesos de actualización del planeamiento urbanístico y es coherente con el PVRA.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Paterna de Rivera (de aquí en adelante PMVS-PR) se aborda desde una triple perspectiva: analítica estratégica y programática.

Tras la aprobación del PMVS-PR el Excmo. Ayuntamiento pondrá en marcha 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 que ahora se redacta presenta el contenido regulado en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se estructura en los siguientes tres bloques:

1.- Información y diagnóstico. En este apartado 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.

2.- Definición de objetivos y estrategias. En este apartado 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.

3.- Programa de actuación. En este apartado se formula el Programa de Actuación del Plan, que contiene 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.

Finalmente, mencionar que el proceso de formulación y desarrollo del PMVS-PR 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.).

## **2.- INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

## **2.1. OBJETO.**

En este bloque estructural del PMVS-PR, se reflejará los siguientes conceptos de obtención de información y trabajo de campo: por un lado, exponer de forma actualizada las características socioeconómicas del Paterna de Rivera, y por otro conocer las reales necesidades de demanda de vivienda protegida de la población y la oferta de las mismas que puede ofrecer el municipio.

Estará integrado por los siguientes puntos:

- 0.- Descripción general básica del municipio.
- 1.- Análisis de la Población y Demanda Residencial
- 2.- Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de vivienda.
- 3.- Análisis de la incidencia del Planeamiento Territorial y Urbanístico en el sector residencial.
- 4.- Descripción de los Recursos e Instrumentos Municipales al Servicio de las Políticas de Vivienda.

Y para ello, nos hemos amparado en las siguientes fuentes documentales:

- 1.- Datos socioeconómicos facilitados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía perteneciente a la Consejería de Economía y Conocimiento de la Junta de Andalucía. En este sentido, la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, en colaboración con el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía perteneciente a la Consejería de Economía y Conocimiento de la Junta de Andalucía, ha llevado a cabo una recopilación de indicadores y gráficos estadísticos con el objetivo de ofrecer una visión sintética y agrupada de los principales indicadores estadísticos oficiales disponibles con relevancia para la política municipal de vivienda.
- 2.- Planeamiento Urbanístico vigente.
- 3.- Datos en materia de vivienda facilitados por la Dirección Provincial de Cadiz de la Agencia de Rehabilitación y Vivienda de Andalucía perteneciente a la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.
- 4.- Datos de la problemática, oferta y demanda en materia de vivienda, transmitido por el Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera.

La tarea de toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes y subsiguiente formulación de propuestas, se ha abordado contando con la información relacionada con la participación de la ciudadanía que se ha mantenido entre ésta y el ayuntamiento durante los últimos años.

## **2.2.- DESCRIPCIÓN GENERAL BÁSICA DEL MUNICIPIO.**

Paterna de Rivera es un municipio situado en la Comarca de la Janda (Janda Interior) de la provincia de Cádiz que forma parte de la conocida Ruta del Toro, cuya población existe desde aproximadamente el año 1500, con una extensión superficial e 14,00 Km2.

Presenta topografía plana sin especial relevancia arquitectónica, caracterizado por edificaciones adosadas de una o dos plantas, fundamentalmente vinculadas al uso residencial y otros compatibles tales como comercio, restauración, equipamientos,...

Se encuentra fácilmente conectado a los municipios de Jerez de la Frontera, Arcos de la Frontera, Medina Sidonia, San José del Valle y Alcalá de los Gazules, a través de sistema de carreteras de titularidad autonómica y provincial.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE PATERNA DE RIVERA



Término municipal y núcleo urbano



Vistas del núcleo urbano

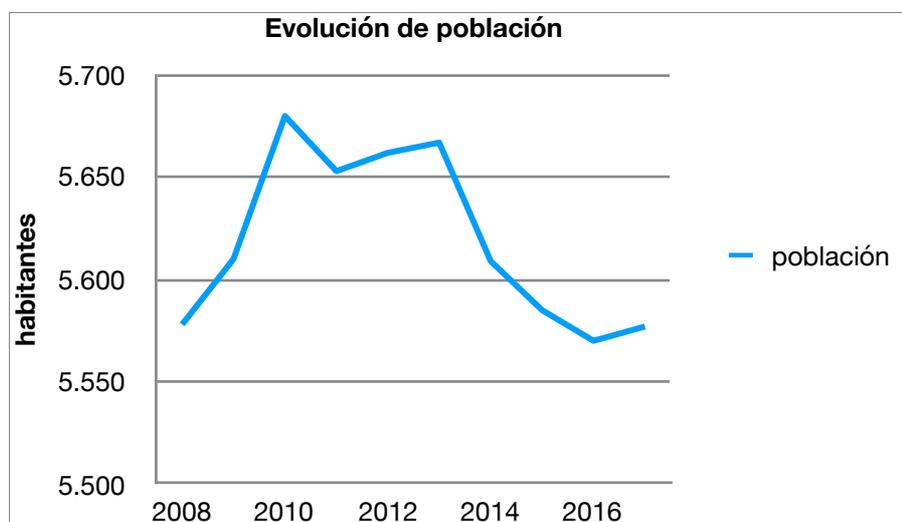
### **2.3.- ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL.**

Se expone a continuación los datos más relevantes extraídos de la recopilación de indicadores y gráficos estadísticos elaborados por la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, en colaboración con el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía perteneciente a la Consejería de Economía y Conocimiento de la Junta de Andalucía, así como por conversaciones mantenidas con personal del Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera:

#### **1.- Análisis demográfico: población.**

Evolución de la población por años:

<b>Evolución de población por años</b>									
<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>
5,578	5,610	5,680	5,653	5,662	5,667	5,609	5,585	5,570	5,577



Distribución de la población por sexo año 2017:

	<b>Hombres</b>	<b>Mujeres</b>	<b>Ambos sexos</b>
<b>Población</b>	2,879	2,698	5,577

Distribución de la población por edad año 2017:

<b>Año 2017</b>				
<b>Evolución de población por edad.</b>	<b>de 0 a 14 años</b>	<b>de 15 a 49 años</b>	<b>50 en adelante</b>	<b>TOTAL</b>
	973	2,838	1,766	5,577

Edad media de la población por años:

<b>Año</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>Edad media de la población</b>	36.40	36.70	36.80	37.00	37.50	37.19	37.48	38.01	38.51	38.91

Tasa de crecimiento natural por años:

<b>Año</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Tasa de crecimiento natural</b>	5.29	10.81	13.12	6.02	8.29	2.47	0.53	1.77	1.97	4.30

De los datos expuestos obtenemos las siguientes conclusiones:

- 1.- Presenta niveles de población similares al de hace diez años, con unos picos mínimos de 5.575 habitantes y máximos de 5.680, lo que supone un margen de subida y bajada en esta última década en torno a los 100 habitantes.
- 2.- En el año 2017, la población masculina es levemente mayor que la femenina, con un nivel de edad medio claramente inferior a los 50 años.
- 3.- Es de prever que durante los próximos cinco años se siga la misma tendencia.

**2.- Análisis demográfico: hogares.**

Habitantes por hogar Censo 2011:

Numero medio de habitantes por hogar
2.76

Número de Hogares por tamaño Censo 2011:

Tamaño del hogar	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 o más personas	TOTAL
Número de hogares	465.32	429.60	539.24	414.33	135.12	-	2,046.35

De los datos expuestos obtenemos las siguientes conclusiones:

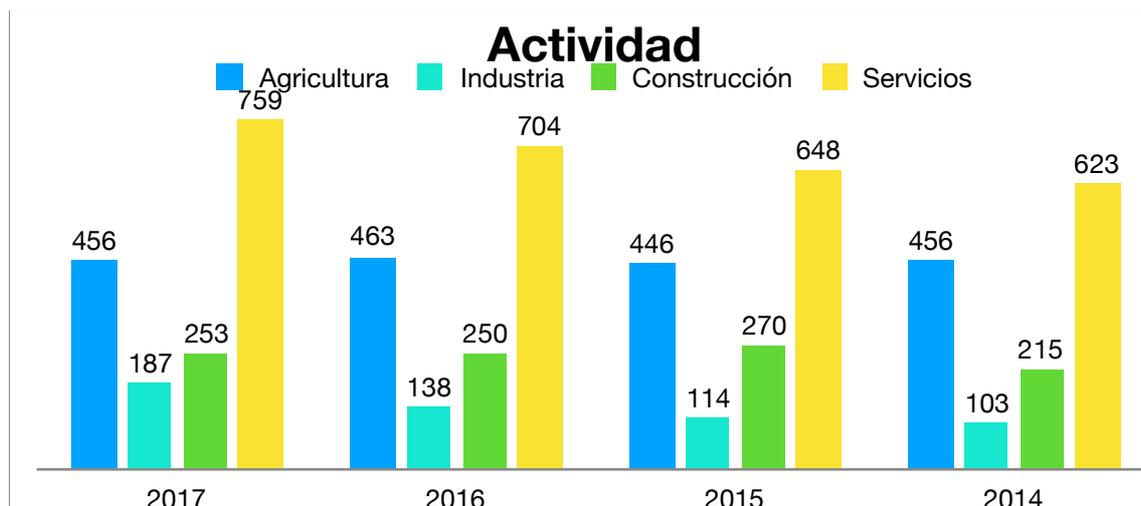
- 1.- El número medio de habitantes por hogar casi no llega a tres.
- 2.-Las viviendas existentes mayoritariamente están destinadas a familias de tres miembros, estando las restantes distribuidas de forma más o menos homogénea.

**3- Análisis demográfico: dedicación profesional.**

Afiliaciones por municipio de residencia y sector

Actividad	Agricultura				Industria				
	Año	2017	2016	2015	2014	2017	2016	2015	2014
		456	463	446	456	187	138	114	103

Actividad	Construcción				Servicios				
	Año	2017	2016	2015	2014	2017	2016	2015	2014
		253	250	270	215	759	704	648	623



De los datos expuestos obtenemos las siguientes conclusiones:

- 1.- En los últimos tres años, la población se ha dedicado profesionalmente de forma mayoritaria a los usos servicios y de agricultura.
- 2.- En segundo lugar nos encontramos otros sectores de mayor especialización como la construcción o el industrial.

#### **4- Análisis demográfico: personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial.**

El Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera, a través del Área de Servicios Sociales, cuenta con datos de personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial.

A fin de paliar esta problemática, igualmente dispone de medios de ayuda regulados conforme Ordenanza Municipal aprobada en el BOP de Cádiz 227 de fecha 27,11,2014.

#### **5- Análisis demográfico: situación en materia de desahucio.**

En el municipio de Paterna de Rivera prácticamente no han existido situaciones en materia de desahucio, salvo casos puntuales durante los últimos años agravados por la crisis económica. Concretamente, se nos informa que en los últimos años han sido tres los casos.

Al igual que ocurre en el anterior punto, se dispone de medios de ayuda regulados conforme Ordenanza Municipal.

## **6- Análisis de las necesidades actuales de la vivienda.**

Nos encontramos con la siguiente problemática y realidad:

Primero.- El municipio tiene una clara carencia de edificaciones destinadas a uso residencial, ya no sólo de viviendas destinadas a algún tipo de régimen público. En este sentido, son grandes las expectativas e interés de la población cada vez que algún privado muestra alguna acción orientada a construir estos usos.

Segundo.- Prácticamente no existen vacíos residenciales en el núcleo residencial consolidado, y los que existen se caracterizan por su antigüedad y no funcionalidad, de titularidad privada no sujetas a régimen de protección.

Tercero.- Nos encontramos con 474 viviendas no construidas en el municipio, dado que el suelo no ha sido desarrollado y urbanizado (aún cuando en alguno de los casos esa obligación correspondía al Ayuntamiento y por falta de medios no ha podido materializarse), de las cuales como mínimo 140 viviendas podrían destinarse a algún régimen de protección (47 de las cuales correspondería al Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera en concepto del 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo).

Esta problemática la desarrollaremos en apartados posteriores.

Cuarto.- En el sentido de lo expuesto en el punto anterior, el Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera traslada la necesidad y demanda de vivienda protegida, toda vez que las existentes se encuentran ocupadas y en uso.

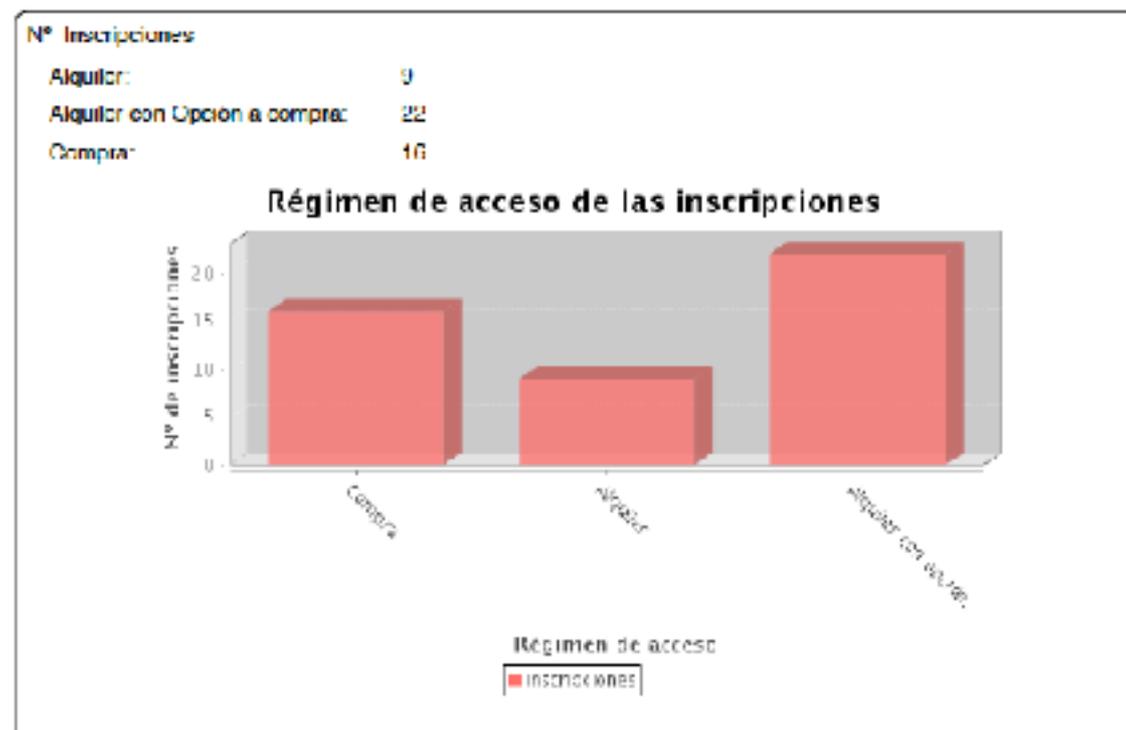
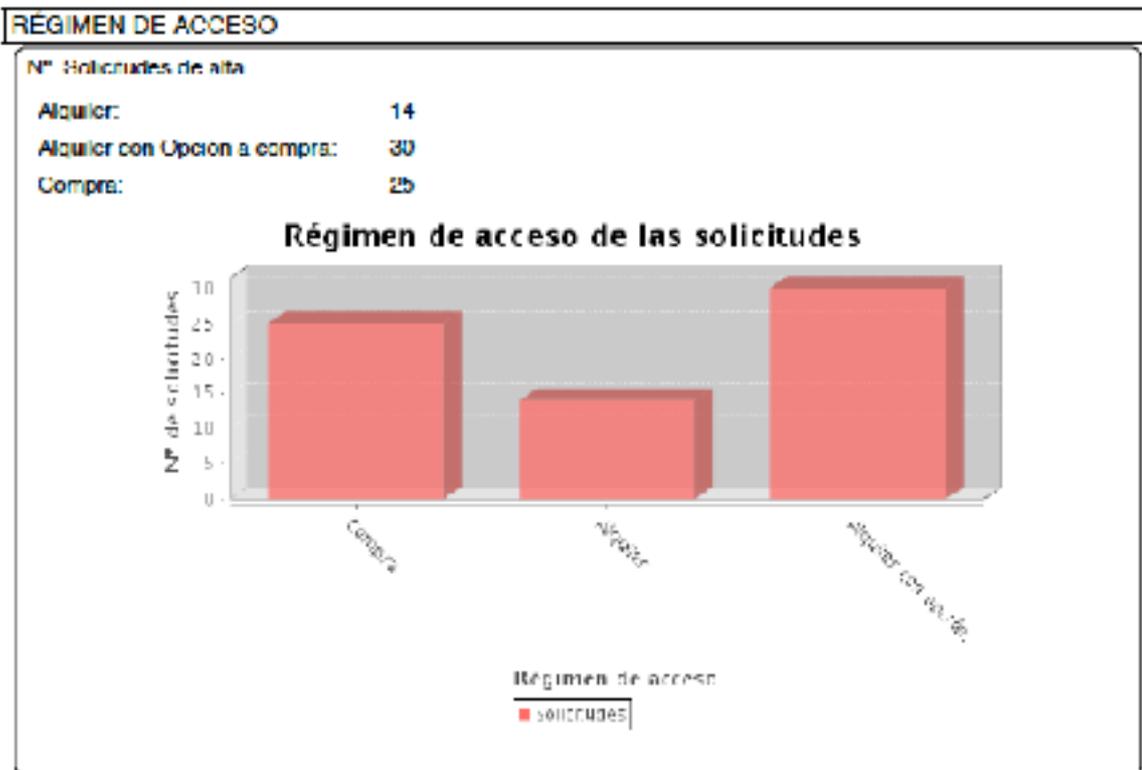
En este sentido únicamente se dispone de suelos de titularidad municipal ya urbanizados con cabida para aproximadamente 10 viviendas, cercanos a la carretera de salida hacia Puerto Real, que no han sido construidos dada la solvencia económica y técnica del Ayuntamiento.

Quinto.- Según se traslada por los Servicios Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera, la necesidad de vivienda protegida se extiende a todo tipo de colectivos y problemática, orientado fundamentalmente en la escasez de recursos económicos y número de miembros familiares.

Sexto.- Si bien existe demanda, el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en la actualidad se encuentra paralizado a la espera de solucionar trámites administrativos municipales, adjuntándose a continuación informe resumen a la fecha actual.

Dada la escasez de vivienda protegida conforme lo que estamos exponiendo en el presente apartado, el Ayuntamiento no tiene posibilidad de adjudicar nuevas viviendas, salvo casos excepcionales que han sido resueltos de forma puntual mediante procedimientos y baremos vinculados a necesidades sociales.

**INFORMES ESTADÍSTICOS**  
**REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE PATERNA DE RIVERA**

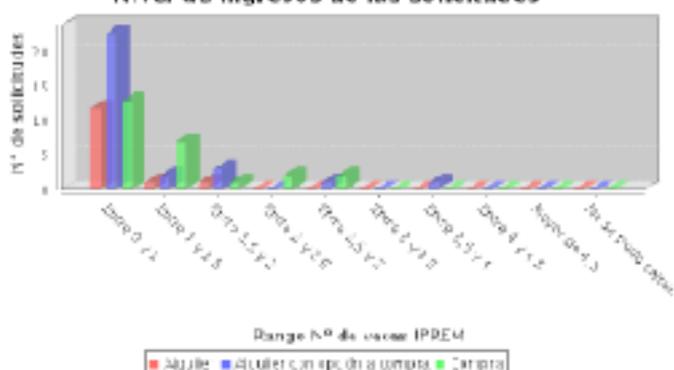


**NIVEL DE INGRESOS**

**Nº Solicitudes de alta**

	Alquiler	Alquiler con Opción a compra	Compra
Nº de veces IPRFM entre 0 y 0,99	12	23	13
Nº de veces IPRFM entre 1 y 1,49	1	2	7
Nº de veces IPRFM entre 1,5 y 1,99	1	3	1
Nº de veces IPRFM entre 2 y 2,49	0	0	2
Nº de veces IPRFM entre 2,5 y 2,99	0	1	2
Nº de veces IPRFM entre 3 y 3,49	0	0	0
Nº de veces IPRFM entre 3,5 y 3,99	0	1	0
Nº de veces IPRFM entre 4 y 4,49	0	0	0
Nº de veces IPRFM mayor de 4,5	0	0	0
No se calculará el IPRFM	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>14</b>	<b>30</b>	<b>25</b>

**Nivel de ingresos de las solicitudes**

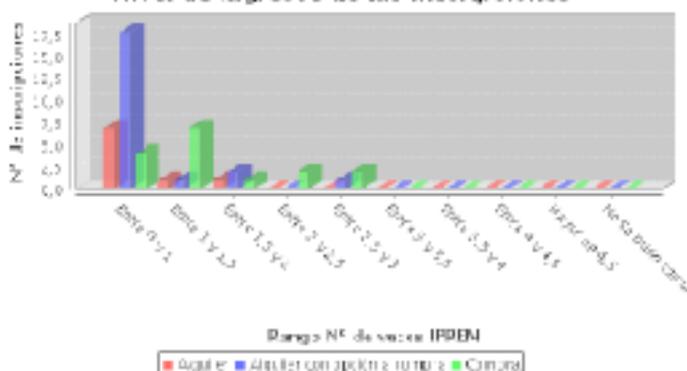


**Nº inscripciones**

	Alquiler	Alquiler con Opción a compra	Compra
Nº de veces IPRFM entre 0 y 0,99	7	18	4 (*)
Nº de veces IPRFM entre 1 y 1,49	1	1	7
Nº de veces IPRFM entre 1,5 y 1,99	1	2	1
Nº de veces IPRFM entre 2 y 2,49	0	0	2
Nº de veces IPRFM entre 2,5 y 2,99	0	1	2
Nº de veces IPRFM entre 3 y 3,49	0	0	0
Nº de veces IPRFM entre 3,5 y 3,99	0	0	0
Nº de veces IPRFM entre 4 y 4,49	0	0	0
Nº de veces IPRFM mayor de 4,5	0	0	0
No se calculará el IPRFM	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>9</b>	<b>22</b>	<b>16</b>

(\*) Estas inscripciones han sido inscritas en el régimen de compra con el nº de veces IPRFM a efectos de ingresos mínimos.

**Nivel de ingresos de las inscripciones**

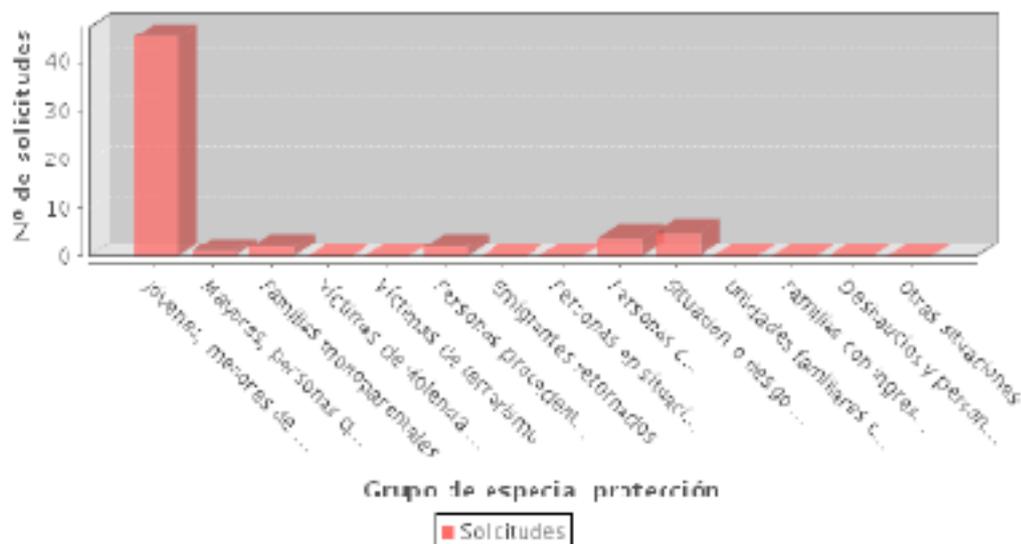


**GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCION**

**Nº Solicitudes de alta**

JOV	MAY	FMP	VVG	VT	FUP	EMI	DEP	DIS	RIE	UF	FI	DP	CAS
45	1	2	0	0	2	0	0	4	5	0	0	0	0

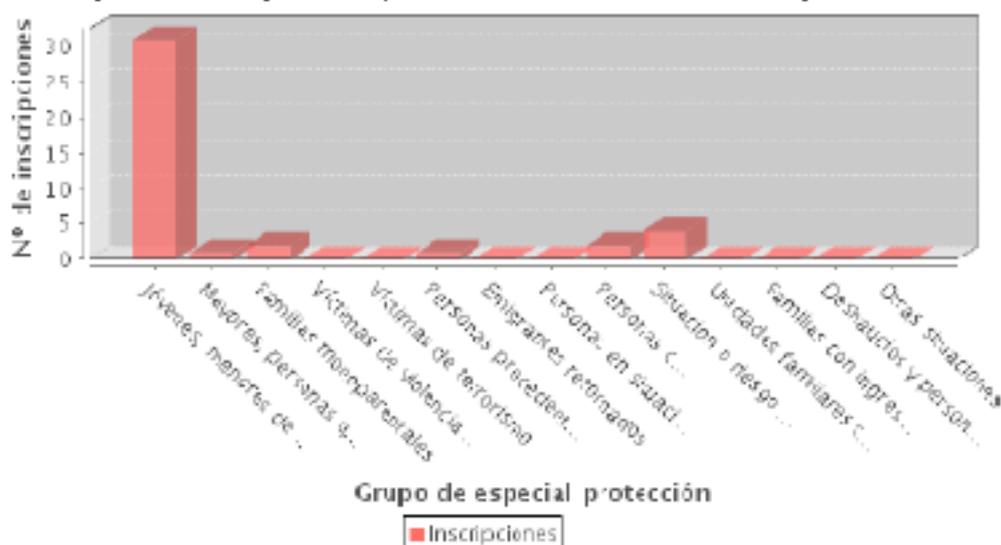
**Grupos de especial protección de las solicitudes**



**Nº Inscripciones**

JCV	MAY	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	UF	FI	DP	CAS
31	1	2	0	0	1	0	0	2	4	0	0	0	0

**Grupos de especial protección de las inscripciones**



**Nº DE DORMITORIOS**

<b>Nº Solicitudes de alta</b>	
Un dormitorio:	2
Dos dormitorios:	11
Tres dormitorios:	47
Más de tres	1
<b>TOTAL</b>	<b>61</b>



**Nº Inscripciones**

Un dormitorio:	1
Dos dormitorios:	8
Tres dormitorios:	33
Más de tres	0
<b>TOTAL</b>	<b>42</b>



**DISCAPACITADOS CON NECESIDAD DE VIVIENDA ADAPTADA**

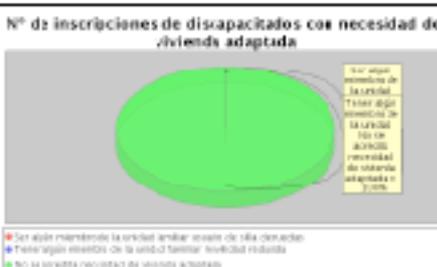
**Nº Solicitudes de alta**

Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla o de ruedas: Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida: No se acredita necesidad de vivienda adaptada:	0 0 42
--	--------------



**Nº Inscripciones**

Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla o de ruedas: Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida: No se acredita necesidad de vivienda adaptada:	0 0 42
--	--------------



**SOLICITUDES EN OTROS MUNICIPIOS**

**Nº Solicitudes de alta**

Preferentes:	61
No preferentes:	1



**Nº Inscripciones**

Preferentes:	41
No preferentes:	1



CUADRO RESUMEN DEL ESTADO DE TRAMITACIÓN				
Golicitudes	Alta	Modificación	Cancelación	Certificación
	01. Dorrador	0	0	0
02. Solicitud	1	0	0	0
03. Evaluación de la solicitud	14	0	0	0
04. Subsanción. Pendiente comunicación	1	0	0	-
05. Subsanción. Pendiente respuesta	0	0	0	-
06. Propuesta de resolución estimada	2	3	0	-
07. Propucata de resolución dcecatimada	0	0	0	-
08. Desistimiento	0	0	0	-
09. Estmada	0	0	0	0
10. Desestimada	0	0	0	0
Inscrita / Modificada / Cancelada /	42	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>62</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Estado de las solicitudes

Estado	Nº de Solicitudes
Borrador	0
Solicitud	1
Evaluación de...	14
Subsanción...	1
Propuesta de resolución...	3
Desistimiento	0
Estimada	0
Desestimada	0
Inscrita / Modificada	42

Inscripciones	
01. Activa	9
02. Baja temporal	0
02. Penaltzada por rechazo	0
03. Cancelación por adjudicación	0
03. Cancelación por la administración	0
03. Cancelación por el usuario	0
Modificada en otro municipio	0
<b>TOTAL</b>	<b>42</b>

### Estado de las inscripciones

Estado	Nº de inscripciones
Activa	9
Baja temporal	0
Penaltzada por rechazo	0
Cancelación p...	0
Cancelación por ...	0
Modificada en...	0

Lo expuesto se resume en los siguientes puntos:

- Existe una problemática generalizada de ausencia de desarrollo de suelo destinado a uso residencial, fundamentado por la falta de culminación del proceso urbanístico de unidades de ejecución, algunas incluso con obligada gestión municipal a través del sistema de expropiación.
- Existe demanda de vivienda protegida, existiendo únicamente una parcela de titularidad municipal con cabida para aproximadamente diez viviendas, con culminación de todos los deberes urbanísticas apta para el proceso edificatorio.
- Existe problemática en la gestión del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, a la espera de solucionar trámites administrativos municipales, resolviendo los casos excepcionales y puntuales mediante procedimientos y baremos vinculados a necesidades sociales.

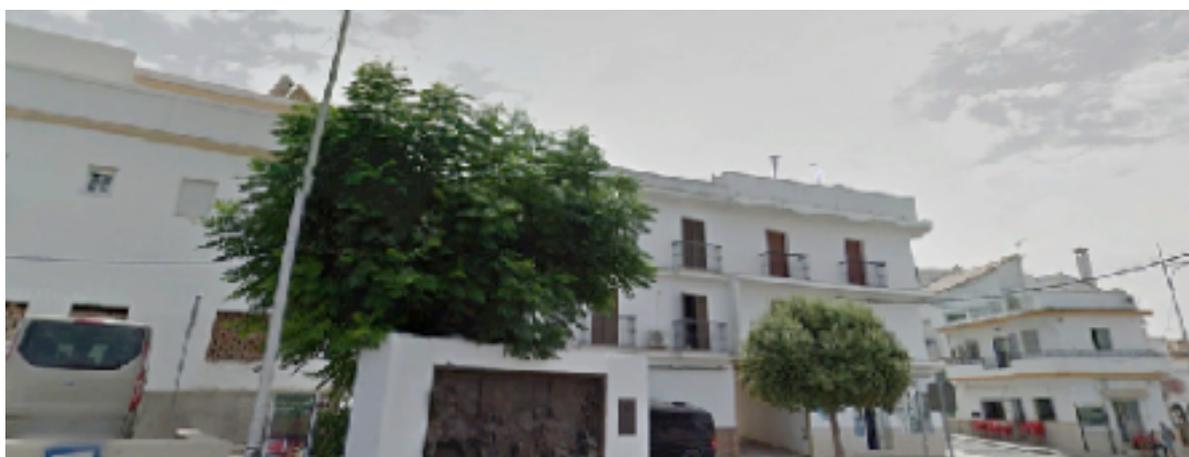
## **2.4.- ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, OFERTA Y MERCADO.**

### **1- Análisis del parque de viviendas.**

Paterna de Rivera, tal como ya se ha expuesto anteriormente se caracteriza por un tejido residencial de edificaciones desarrolladas en planta baja o dos plantas a lo sumo, con acceso a cubierta, predominando la tipología unifamiliar entre medianeras. sin elementos arquitectónicos o históricos de especial relevancia, conforme las siguientes imágenes:



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE PATERNA DE RIVERA



También debemos destacar la existencia de numerosas edificaciones que requieren actuaciones de rehabilitación (algunas incluso en ruinas), así como solares o incluso edificaciones en construcción no finalizadas:



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE PATERNA DE RIVERA

Conforme el censo de 2011, existen las siguientes viviendas:

Tipo de vivienda	Principal	No principal	Total
n° viv.	2,046	578	2,624

Centrándonos en las viviendas familiares, aproximadamente la mitad podemos afirmar que tienen una antigüedad inferior al año 1991, conforme el siguiente cuadro:

Año de construcción						
N° edificaciones	de 1961 a 1970	de 1971 a 1980	de 1981 a 1990	de 1991 a 2001	de 2002 a 2011	Total
	124	343	419	466	583	2046

La superficie y programa funcional de las viviendas se aprecian en los siguientes cuadros:

En función de la superficie						
n° viv.	Menos de 30 m <sup>2</sup>	Entre 30 y 60 m <sup>2</sup>	Entre 61 y 75m <sup>2</sup>	Entre 76 y 90 m <sup>2</sup>	Entre 91 y 120 m <sup>2</sup>	Más de 120 m <sup>2</sup>
		296	187	661	531	363

Tipo de vivienda	1 habitac.	2 habitac.	3 habitac.	4 habitac.	5 habitac.	6 habitac.	7 habitac.
n° viv.			196	312	836	434	135

En lo referente al estado de construcción, creemos importante aportar los siguientes datos:

Edificios por estado de conservación. Censo 2011 (*)					
	Estado de conservación del edificio				
	Ruinoso	Malo	Con alguna deficiencia	Bueno	TOTAL
Número de edificios	10	43	141	1,738	1,932

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE PATERNA DE RIVERA

Tipo de vivienda	1 planta	2 plantas	3 plantas	Total
con ascensor		4		4
sin ascensor	796	1084	48	1,928

Finalmente, exponemos la siguiente estadística en referencia a la accesibilidad a las viviendas:

Accesibilidad	Sí es accesible	No es accesible	Total
Número de viviendas	517	1,415	1,932

La mayor parte de las viviendas son de carácter privado, en uso, tanto por los propietarios como en alquiler.

Una gran parte de las viviendas demandan programas de rehabilitación que mejore zonas puntuales de las mismas, tales como los Programas de Rehabilitación Autonómica desarrollados años atrás por la administración autonómica.

Debemos destacar en este apartado la existencia de viviendas públicas de titularidad privada, inicialmente promovidas por la administración provincial, ubicadas en la zona de la piscina y polideportivo:





23 viviendas



18 viviendas

**2- Análisis del parque público de viviendas.**

El municipio de Paterna de Rivera cuenta con el siguiente Parque Público de Viviendas:

- La Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía perteneciente a la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, cuenta con la siguientes viviendas conforme el siguiente cuadro facilitado por la citada administración en informe de fecha quince de mayo del presente:

MATRÍCULA	PROMOCIÓN	NUM. VIV.	VIVIENDAS EN ADMINISTRACIÓN	RÉGIMEN	TIPOLOGÍA
CA-0941	PRÍNCIPE DE ASTURIAS	30	24	VPP	UNIFAMILIAR
CA-3972	PAGO DE SILOS	40	40	VPA	PLURIFAMILIAR
CA-8031-AU		18	18	CV	
CA-8076		18	18	CV	

Las citadas viviendas se encuentran en uso, con distintos regímenes de protección, con las necesarias actuaciones de conservación y mantenimiento que garanticen su adecuada finalidad.

- Viviendas de titularidad municipal en Barriada Iniesta (58), en uso.



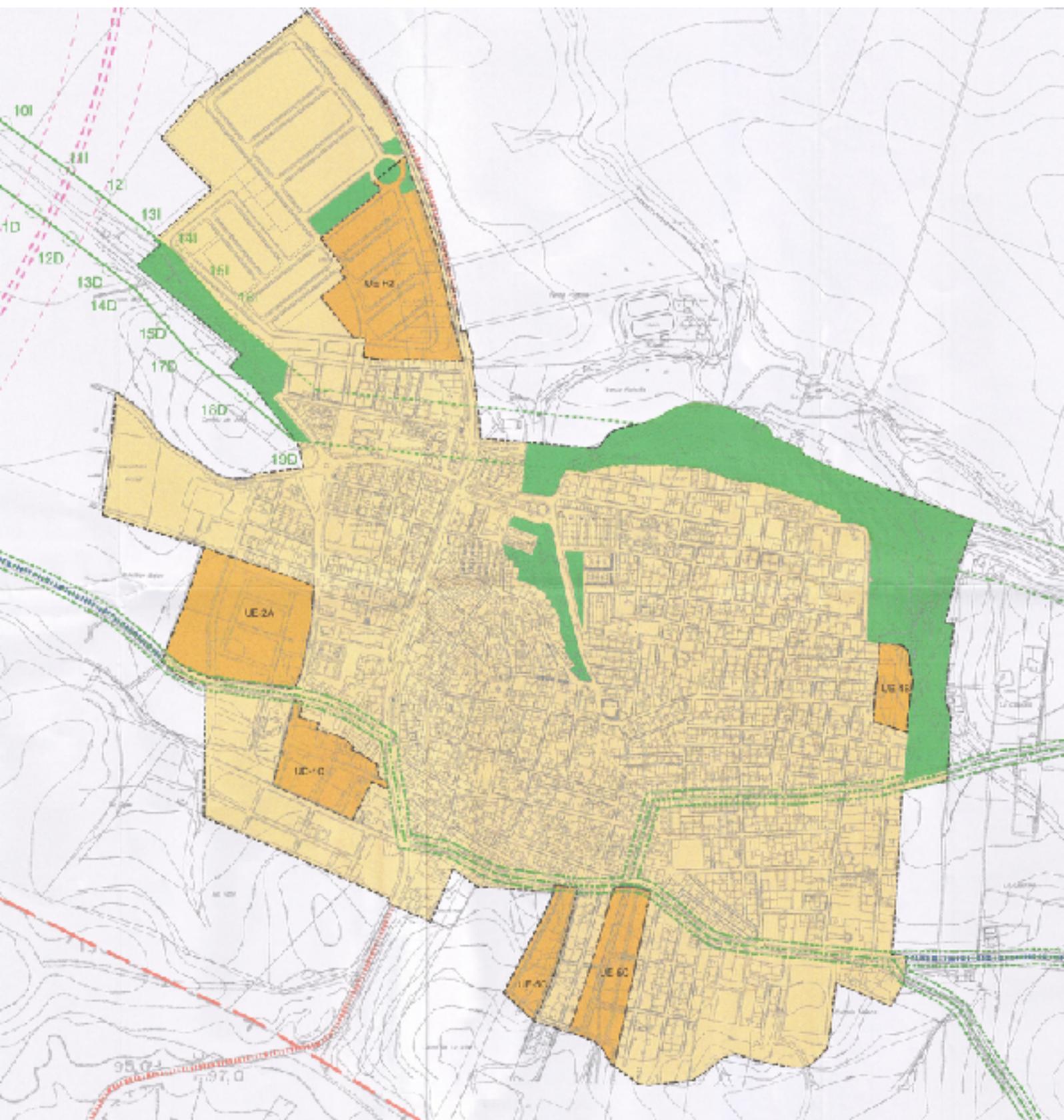




- Suelo de titularidad municipal, apto para el proceso edificatorio, con cabida aproximada para 10 viviendas, en zona colindante a carretera de salida hacia Puerto Real.



Lo expuesto se aprecia en la siguiente planimetría:



### **3- Análisis del mercado: oferta y demanda.**

La oferta de compra-venta de titularidad privada se reduce a viviendas en muy mal estado, o a viviendas de dimensiones más o menos grandes, con precios medios que oscilan entre los 500 y 900 euros/m<sup>2</sup>.

El alquiler, al igual que otros municipios de la zona, aunque existe, es escaso y poco atractivo dado que no ha sido suficientemente promocionadas sus ventajas.

No nos encontramos con el fenómeno de la vivienda turística.

En lo referente a viviendas sujetas a algún régimen de promoción pública, se reduce a la problemática ya expuesta en apartados anteriores, actualmente sin oferta de ningún tipo salvo el suelo de titularidad municipal con cabida para 10 viviendas que el Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera se incapaz de gestionar y desarrollar, dados los medios técnicos y económicos con los que cuenta.

A lo que tenemos que añadir el no funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, a la espera de solucionar trámites administrativos municipales.

Con lo que la oferta de vivienda protegida se acota a casos excepcionales y puntuales por sustitución de inquilino en aquellas ya existentes, resolviéndose mediante procedimientos y baremos vinculados a necesidades sociales.

Consecuentemente lo expuesto, la realidad es que la oferta de vivienda (tanto privada como sujeta a algún régimen de protección oficial) en el municipio de Paterna de Rivera es escasa, con importante demanda por parte de sus vecinos, hasta tal punto que son grandes las expectativas e interés de la población cada vez que algún privado muestra alguna acción orientada a construir e implantar estos usos.

La imposibilidad de desarrollo de suelos y posterior construcción de nuevas viviendas, imposibilitan el dar solución a esta problemática.

Factores que lógicamente no hacen más que complicar a muchas familias a la posibilidad al derecho de acceder a una vivienda digna, conforme lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución Española.

**2.5.- ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.**

Según el vigente Planeamiento General de Ordenación Urbanística, Paterna de Rivera aún cuenta con cuatro unidades de ejecución no desarrolladas, con los siguientes parámetros:

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL VIVIENDAS	CLASE DE SUELO	% VIVIENDA PROTEGIDA	SISTEMA DE EJECUCIÓN
UE-1C	EXTENSIÓN SUR-OESTE	Residencial 55 Viviendas	Urbano no consolidado	Mínimo 30%	Expropiación
UE-2A	CAMINO DE TORRECERA	Residencial 160 Viviendas	Urbano no consolidado	Mínimo 30%	Expropiación
UE-5C	EXTENSIÓN SUR	Residencial 129 Viviendas	Urbano no consolidado	Mínimo 30%	Expropiación
R-2	AMPLIACIÓN NORTE	Residencial 130 Viviendas	Urbano no consolidado	Mínimo 30%	Cooperación

Lo que supone un total de 474 viviendas, si bien el documento de Adaptación Parcial a la LOUA aprobado en sesión plenaria de fecha trece de agosto de dos mil nueve propuso aumentar las mismas hasta 625, dado que por esas fechas se detectó la demanda de viviendas más pequeñas acorde al mercado y necesidades.

De las cuales, un mínimo del 30% deben destinarse a viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial.

Este documento asume el parámetro de 474 viviendas, que aplicado a un ratio de 2,4 habitantes/vivienda y al número medio de 2,76 habitantes/hogar del año 2011. da como resultado respectivamente 1.137 y 1.308 habitantes, los que supone un porcentaje del 20-25% con respecto a la población del año 2017.

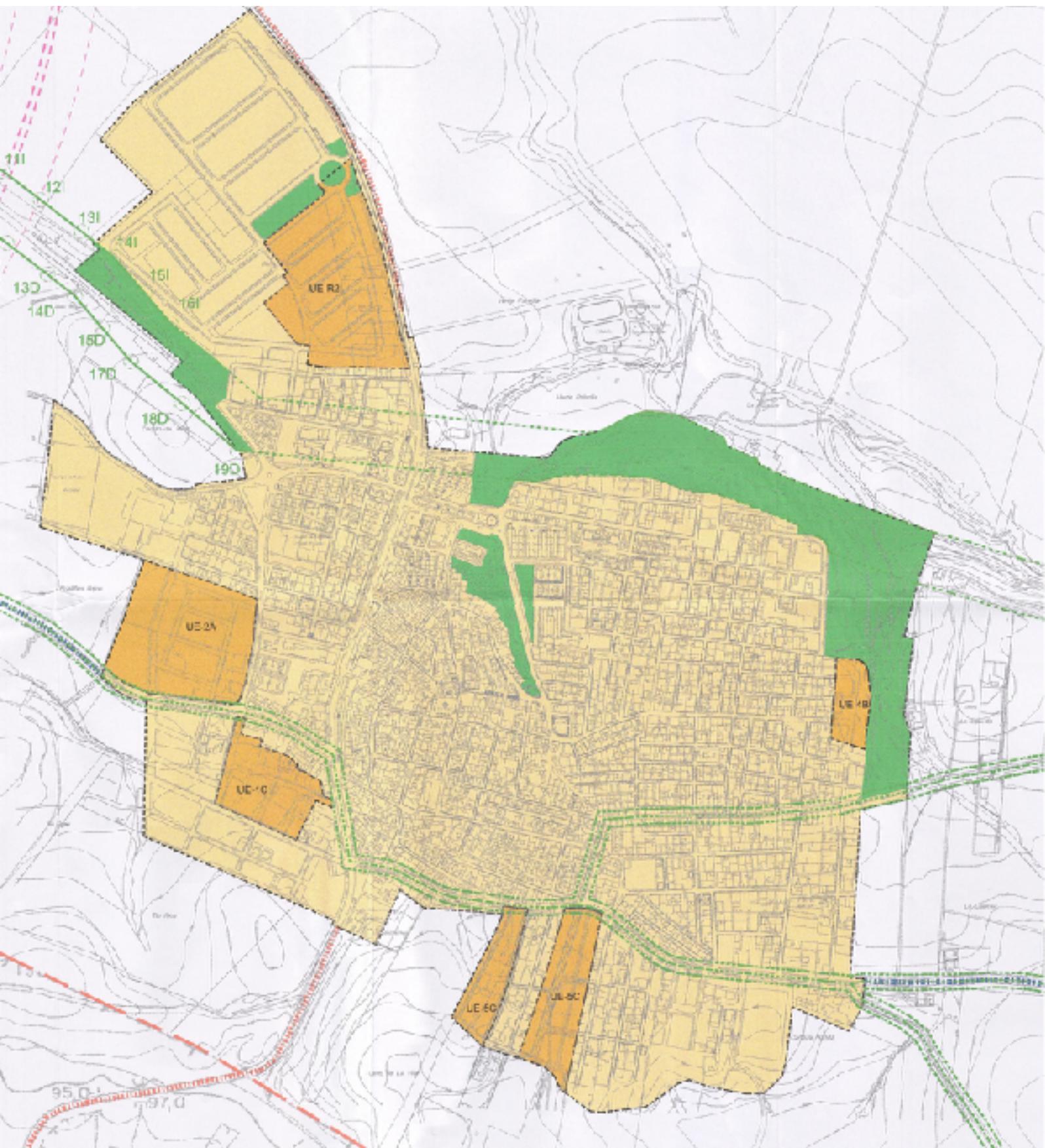
Las citadas Unidades de Ejecución ya debieran haber estado desarrolladas y en carga, con la problemática añadida que la gestión de tres de ellas corresponde al Excmo. Ayuntamiento del Paterna de Rivera mediante el sistema de expropiación.

Consecuentemente existe una problemática generalizada de ausencia y paralización total de desarrollo de suelo destinado a uso residencial, fundamentado por la falta de culminación del proceso urbanístico de unidades de ejecución, algunas incluso con obligada gestión municipal a través del sistema de expropiación.

Todo esto hace que nada más y menos que la friolera cantidad de 474 viviendas, se encuentren paralizadas sin posibilidad de construir, de las cuales al menos el 30% o lo que es lo mismo aproximadamente 140 viviendas, podrían destinarse a algún régimen de protección oficial, y dar respuesta a la demanda de vivienda protegida que existe en el municipio de Paterna de Rivera.

De esas 140 viviendas, 47 en concepto del 10% de cesión de aprovechamiento lucrativo, correspondería al municipio.

La ubicación de las unidades de ejecución citadas en el presente apartado, se aprecian en imagen adjunta.



## **2.6.- DESCRIPCION DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA.**

El Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera cuenta con los siguientes:

### **1- Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.**

Si bien existe demanda, el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en la actualidad se encuentra paralizado a la espera de solucionar trámites administrativos municipales, no estando operativo.

Debemos entender y ser consciente de los medios humanos, técnicos y económicos que cuentan los Ayuntamientos similares al de Paterna de Rivera, y en este caso el Registro es llevado por personal administrativo, que además se encarga de otras tareas.

Si a la escasez de medios humanos y de oferta de viviendas, le sumamos la necesidad de solucionar trámites administrativos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, las consecuencias lógicas son las que se ha expuesto.

### **2- Bienes de Titularidad Municipal.**

El Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera dispone de suelo de titularidad municipal con cabida para 10 viviendas, en la carretera de salida hacia Puerto Real, apto para edificar.

Así como las 58 viviendas ubicadas en la Barriada Iniesta.

Además, en un futuro, una vez sean desarrollados los suelos contemplados en el Planeamiento General de Ordenación Urbanística, el Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera podrá disponer de terrenos con cabida para 47 viviendas en concepto del 10% de aprovechamiento lucrativo.

### **3- Otros Recursos.**

Dada la situación, el Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera no tiene más remedio que echar mano a “procedimientos y baremos vinculados a necesidades sociales”, a fin de dar eficaz respuesta a los puntuales casos que surgen.

Del mismo modo, existen mecanismos complementarios de ayuda regulados conforme la Ordenanza Municipal aprobada en el BOP de Cádiz 227 de fecha 27,11,2014.

A fin de culminar el desarrollo urbanístico de los terrenos, se tiene que pedir asistencia técnica a la Excm. Diputación Provincial de Cádiz o contratación externa, para la redacción de los documentos necesarios que permitan implantar viviendas protegidas.

### **3.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS**



### **3.1.- DEFINICIÓN Y ESTRUCTURA.**

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 a tener en cuenta por el Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera, las cuales se verán materializadas en la elaboración del Programa de Actuación que se presenta en el siguiente apartado.

### **3.2.- OBJETIVOS.**

El presente PMVS-PR, se marca los siguientes objetivos fundamentales:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.
- d) Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.

h) 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.

### **3.3.- ESTRATEGIAS.**

Las estrategias para la consecución de los objetivos anteriormente expuestos, pueden agruparse en:

#### **1- Acceso a la vivienda.**

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

**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.

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.

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

**3.- Información y asistencia a la ciudadanía:**

a) 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.

b) 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 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.

c) 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

#### **4.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN**



#### **4.1.- DEFINICIÓN Y ESTRUCTURA.**

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

Se compone de los siguientes apartados:

- Memoria: Actuaciones previstas en materia de Vivienda y Suelo.
- Memoria: Actuaciones previstas en materia de Rehabilitación.
- Memoria: Otras actuaciones previstas en materia de Vivienda, Suelo y Rehabilitación.
- Vigencia y Revisión.
- Evaluación Económica.
- Gestión y Evaluación.

#### **4.2.- MEMORIA: ACTUACIONES PREVISTAS EN MATERIA DE VIVIENDA Y SUELO.**

Dada la problemática existente en el municipio de Paterna de Rivera, el presente PMVS-PR, propone las siguientes medidas, las cuales contendrá una serie de compromisos y plazos, que desarrollamos en los siguientes apartados:

- Medida 1: Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Medida 2: Condiciones Generales para las Viviendas Protegidas.
- Medida 3: Procedimientos inmediatos para la construcción de viviendas protegidas.
- Medida 4: Desarrollo Urbanístico de las Unidades de Ejecución de iniciativa pública.
- Medida 5: Desarrollo Urbanístico de las Unidades de Ejecución de iniciativa privada.
- Medida 6: Elaboración de mapa y censo de viviendas vacías.

**Medida 1: Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.**

El Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera es consciente de la demanda existente en el municipio de vivienda sujeta a algún régimen de protección, al igual que también lo es de la problemática en torno a la tramitación del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Por ello se proponen los siguientes compromisos y objetivos a cumplir por el Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera:

- Solucionar los trámites administrativos existentes a fin de devolver la vigencia y aplicación del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Asignar las funciones específicas del Registro a un personal del Ayuntamiento, en contacto directo con la responsable de los Servicios Sociales.
- Tras lo expuesto en los dos puntos anteriores, dar suficiente y correcta publicidad al procedimiento, invitando a los vecinos del municipio a inscribirse en el Registro, previa información al respecto.
- En la fase anterior se pondrán todos los medios necesarios a fin de elaborar una real y eficiente base de datos de necesidades de vivienda protegida, exponiendo claramente las necesidades (exclusión social, emancipación, cambio de vivienda,...), los miembros familiares, las condiciones económicas,....
- Con lo expuesto el Ayuntamiento obtendrá un censo real de necesidades, y elaborará un planning temporal del número de viviendas necesarias, que servirá de base para la consecución de posteriores medidas y objetivos.

El Plazo fijado para el cumplimiento de los objetivos expuestos en la presente medida será como máximo CINCO MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del PMVS-PR, en cualquiera de los casos antes de finalizar el presente año dos mil dieciocho.

**Medida 2: Condiciones Generales para las Viviendas Protegidas.**

El Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera es consciente de la demanda existente en el municipio de vivienda sujeta a algún régimen de protección, y por ello se proponen las siguientes condiciones que deben cumplir cualquier actuación destinada a la construcción de vivienda sujeta a algún régimen de protección:

- Si bien de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se fijan reservas de los terrenos lucrativos equivalentes, al menos del treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas acogidas al Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA), dada la problemática existente, se considera adecuado a aumentarla hasta un máximo del 40-50%, debidamente justificado.
- Del porcentaje total destinado a viviendas protegidas (residencial lucrativo) acogidas al PVRA, al menos el 25% deberá destinarse a usuarios con rentas económicas inferiores al 2,5 veces el IPREM.
- En referencia al aprovechamiento urbanístico correspondiente al municipio en concepto de cesión obligatoria, en los porcentajes fijados en la legislación urbanística del momento, deberá cumplir los siguientes requisitos:
  - Destinarse a programas y construcción de viviendas de integración social y para familias o usuarios con ingresos económicos inferiores al 2,5 veces el IPREM.
  - Como mínimo el 50%, habrá de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas.
- Se cumplirán los siguientes plazos de ejecución, tanto para actuaciones públicas como privadas:
  - El inicio de la construcción de las viviendas comienza a computar desde la solicitud de licencia de obras acompañada de la preceptiva documentación exigible, conforme medidas y plazos expuestas a continuación.

- El plazo de terminación de las obras será proporcional a la entidad de las mismas, conforme lo dispuesto por los servicios técnicos municipales y según lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación del momento, si bien dado el número reducido de viviendas de este tipo en el municipio, se considera adecuado un plazo máximo de finalización de 45 días/vivienda.
- No obstante lo expuesto, podrá simultanearse obras de construcción y de urbanización conforme lo expuesto en la legislación urbanística del momento.
- Las viviendas protegidas deberán ubicarse en zonas integradas con el resto de las edificaciones de uso residencial, a fin de evitar guetos y aislamientos.
- El diseño de viviendas protegidas deberá facilitar el desarrollo sostenible y bioclimático, el ahorro energético y en definitiva la mejora de calidad de usuarios y de la zona de implantación, mediante las siguientes acciones:
  - Una adecuada orientación de las estancias de día y de noche acordes a las condiciones de soleamiento e iluminación y en general a las demás atmosféricas que caracterizan el municipio.
  - Empleo de materiales, aislamientos, soluciones arquitectónicas, adecuados y sostenibles, fácilmente restituibles sin perjudicar el medio ambiente. En este sentido se considera importante el uso de materiales naturales tales como el corcho, pélez o similar.

### **Medida 3: Procedimientos inmediatos para la construcción de viviendas protegidas.**

El Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera dispone de suelo de titularidad municipal con cabida para 10 viviendas, en la carretera de salida hacia Puerto Real, apto para edificar sin necesidad de anteriores fases de urbanización.

Por ello se proponen los siguientes compromisos a cumplir por el Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera:

- Poner la disponibilidad de viabilidad de los terrenos a cargo de la Empresa Provincial de Vivienda y Suelo de Cádiz, S.A. perteneciente a la Excelentísima Diputación Provincial de Cádiz y de la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, solicitando ayuda y asistencia para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial.

- Hacer un continuo seguimiento para garantizar la inversión de las citadas administraciones en la implantación los usos de vivienda protegida, tan necesarias en el municipio, mediante la celebración si procede de los pertinentes convenios de colaboración.

El Plazo fijado para el cumplimiento de los objetivos expuestos (trasladar la disponibilidad de los terrenos) en la presente medida será como máximo TRES MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del PMVS-PR, en cualquiera de los casos antes de finalizar el presente año dos mil dieciocho.

**Medida 4: Desarrollo Urbanístico de las Unidades de Ejecución de iniciativa pública.**

El Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera es consciente que aún cuenta con tres unidades de ejecución de iniciativa pública no desarrolladas de las propuestas en su Planeamiento General de Ordenación Urbanística, con los siguientes parámetros:

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL VIVIENDAS	CLASE DE SUELO	% VIVIENDA PROTEGIDA	SISTEMA DE EJECUCIÓN
UE-1C	EXTENSIÓN SUR-OESTE	Residencial 55 Viviendas	Urbano no consolidado	Mínimo 30%	Expropiación
UE-2A	CAMINO DE TORRECERA	Residencial 160 Viviendas	Urbano no consolidado	Mínimo 30%	Expropiación
UE-5C	EXTENSIÓN SUR	Residencial 129 Viviendas	Urbano no consolidado	Mínimo 30%	Expropiación

Por ello se proponen los siguientes compromisos a cumplir por el Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera:

- Analizar el planning temporal del número de viviendas necesarias resultante de la anterior medida 1, y en base a ello, decidir las prioridades y orden de desarrollo de las Unidades de Ejecución 1C, 2A y 5C dentro del la vigencia del presente PMVS-PR, para lo cual se tendrá muy en cuenta las reales posibilidades así como los medios humanos, técnicos y económicos, que permitan culminar eficazmente el proceso hasta la construcción de las viviendas, ya no sólo del Ayuntamiento, sino también de las posibles administraciones colaboradoras como puede ser la Excma. Diputación Provincial de Cádiz.

- Una vez decididas el orden de prioridades, se deberán realizar los documentos de Proyectos de Reparcelación y de Urbanización de la Unidades de Ejecución que se decidan, y dados los medios con los que cuenta el Ayuntamiento, éstos deberán ser redactados a través del Servicio de Asistencia a Municipios de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz, o en su defecto mediante sistema de contratación externa. Será en esta fase cuando el Ayuntamiento tenga especial precaución a la hora de delimitar fases de urbanización, con prioridad a la zona afecta por parcelas donde se ubiquen viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial.
- Tras lo expuesto anteriormente, para la ejecución de las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá optar por cualquiera de las opciones amparadas por en la Sección Segunda del Capítulo Segundo del Título Cuarto de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía: agente urbanizador, ejecución por la propia administración,..
- Impulsar los procedimientos de construcción de vivienda protegida.

El Plazo fijado para el cumplimiento de los objetivos expuestos en la presente medida será:

- Aprobación de los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación de las Unidades de Ejecución 1C, 2A y 5C (aquellas que el Ayuntamiento haya fijado la necesidad de desarrollo amparado en el planning temporal), en el plazo máximo de DIECIOCHO MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del PMVS-PR.
- Inicio de las obras de urbanización en el plazo máximo de TREINTA Y MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del PMVS-PR.
- Inicio de las obras de construcción de viviendas, tanto las de iniciativa privada como las de iniciativa pública derivadas del 10% de aprovechamiento lucrativo, en el plazo máximo de TREINTA Y SEIS MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del PMVS-PR, debiendo adoptar el Ayuntamiento los mecanismos necesarios para instar a los propietarios privados a materializar estos plazos,

**Medida 5: Desarrollo Urbanístico de las Unidades de Ejecución de iniciativa privada.**

El Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera es consciente que la Unidad de Ejecución UE R2,, con las características puestas en cuadro adjunto, sigue pendiente de culminar el proceso urbanizador:

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL VIVIENDAS	CLASE DE SUELO	% VIVIENDA PROTEGIDA	SISTEMA DE EJECUCIÓN
R-2	AMPLIACIÓN NORTE	Residencial 130 Viviendas	Urbano no consolidado	Mínimo 30%	Cooperación

Por ello se proponen los siguientes compromisos a cumplir por el Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera:

- Instar al propietario privado de los terrenos que comprenden la Unidad de Ejecución UE 2R a presentar el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, para continuar con el proceso urbanizador de los mismos, así como a la presentación del posterior proyecto de obras de las viviendas sujetas a régimen de protección oficial, y finalmente a su construcción.

El Plazo fijado para el cumplimiento de los objetivos expuestos en la presente medida será:

- Notificación al interesado en el plazo máximo de TRES MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del PMVS-PR.
- Presentación del Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, en el plazo máximo de DOCE MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del PMVS-PR.
- Inicio de las Obras de Urbanización en el plazo máximo de DIECIOCHO MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del PMVS-PR.
- Inicio de las Obras de Construcción de viviendas sometidas a régimen de protección oficial, en el plazo máximo de VEINTICUATRO MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del PMVS-PR.

**Medida 6: Elaboración de mapa y censo de viviendas vacías.**

El Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera, se propone elaborar un mapa o censo de viviendas vacías en su municipio, a fin de conocer el estado de las mismas y las posibilidades de introducirlas en el mercado para su uso destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección oficial.

Por ello se proponen los siguientes compromisos a cumplir por el Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera:

- Elevar al Pleno del Ayuntamiento la necesidad de elaborar un censo de viviendas vacías, solicitando a la ciudadanía información relativa a las mismas: situación, titularidad, dimensiones, estado de conservación,...
- Elaborar estudio técnico en el que se exponga la viabilidad de introducir cada una de las viviendas en el mercado, para su uso destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección oficial exponiendo el régimen más beneficioso e idóneo, valorando las obras necesarias a realizar y posible precio de compra/alquiler, exenciones y bonificaciones,...

El Plazo fijado para el cumplimiento de los objetivos expuestos en la presente medida será:

- Elevación al Pleno del Ayuntamiento de la necesidad de elaborar un censo de viviendas vacías en el plazo máximo de TRES MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del PMVS-PR.
- Elaboración del censo tras la presentación de la documentación exigible por el interesado, en el plazo máximo de DOCE MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del PMVS-PR
- Elaboración del estudio, en el plazo máximo de VEINTE MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del PMVS-PR.

#### **4.3.- MEMORIA: ACTUACIONES PREVISTAS EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.**

Dada la problemática existente en el municipio de Paterna de Rivera, el presente PMVS-PR, propone las siguientes medidas, las cuales contendrá una serie de compromisos y plazos, que desarrollamos en los siguientes apartados:

- Medida 1: Registro o Censo de Viviendas necesitadas de actuaciones de conservación y mantenimiento.
- Medida 2: Registro o Censo de Viviendas necesitadas de actuaciones de mejora energética y de accesibilidad.

##### **Medida 1: Registro o Censo de Viviendas necesitadas de actuaciones de conservación y mantenimiento y en situación de infravivienda.**

El Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera, se propone elaborar un mapa o censo de viviendas en situación de infravivienda así como las necesitadas de actuaciones de conservación y mantenimiento: sustitución de cubiertas, instalaciones,... a fin de conocer el estado de las mismas y las posibilidades de introducirlas en el mercado para su uso destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección oficial, previa actuación sometida a alguno de los Programas de Rehabilitación existentes al momento, o simplemente con la finalidad de tener un censo público actualizado de viviendas que necesitan este tipo de actuaciones.

Por ello se proponen los siguientes compromisos a cumplir por el Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera:

- Elevar al Pleno del Ayuntamiento la necesidad de elaborar un censo de viviendas necesitadas de actuaciones de conservación y mantenimiento así como las que se encuentran en situación de infravivienda, solicitando a la ciudadanía información relativa a las mismas: situación, titularidad, dimensiones, deficiencias,...
- Elaborar estudio técnico en el que se exponga la viabilidad de introducir cada una de las viviendas en el mercado, tras las actuaciones de rehabilitación realizadas, para su uso destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección oficial exponiendo el régimen más beneficioso e idóneo, valorando el posible precio de compra/alquiler, exenciones y bonificaciones ...

El Plazo fijado para el cumplimiento de los objetivos expuestos en la presente medida será:

- Elevación al Pleno del Ayuntamiento de la necesidad de elaborar un censo de viviendas vacías en el plazo máximo de TRES MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del PMVS-PR.
- Elaboración del censo tras la presentación de la documentación exigible por el interesado, en el plazo máximo de DOCE MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del PMVS-PR
- Elaboración del estudio, en el plazo máximo de VEINTE MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del PMVS-PR.

**Medida 2: Registro o Censo de Viviendas necesitadas de actuaciones de mejora energética y de accesibilidad.**

El Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera, se propone elaborar un mapa o censo de viviendas necesitadas de actuaciones de mejora energética y de accesibilidad: sustitución e carpinterías, mejora de accesos y recorridos accesibles, mejora de equipamientos fácilmente accesibles,... a fin de conocer el estado de las mismas y las posibilidades de introducirlas en el mercado para su uso destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección oficial, previa actuación sometida a alguno de los Programas existentes al momento, o simplemente con la finalidad de tener un censo público actualizado de viviendas que necesitan este tipo de actuaciones.

Por ello se proponen los siguientes compromisos a cumplir por el Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera:

- Elevar al Pleno del Ayuntamiento la necesidad de elaborar un censo de viviendas necesitadas de actuaciones de mejora energética y de accesibilidad, solicitando a la ciudadanía información relativa a las mismas: situación, titularidad, dimensiones, deficiencias,...
- Elaborar estudio técnico en el que se exponga la viabilidad de introducir cada una de las viviendas en el mercado, tras las actuaciones de mejora realizadas, para su uso destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección oficial exponiendo el régimen más beneficioso e idóneo, valorando el posible precio de compra/alquiler, exenciones y bonificaciones ...

El Plazo fijado para el cumplimiento de los objetivos expuestos en la presente medida será:

- Elevación al Pleno del Ayuntamiento de la necesidad de elaborar un censo de viviendas vacías en el plazo máximo de TRES MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del PMVS-PR.
- Elaboración del censo tras la presentación de la documentación exigible por el interesado, en el plazo máximo de DOCE MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del PMVS-PR
- Elaboración del estudio, en el plazo máximo de VEINTE MESES desde la publicación de la aprobación definitiva del PMVS-PR.

#### **4.4.- MEMORIA: OTRAS ACTUACIONES PREVISTAS EN MATERIA DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN.**

Además de lo expuesto, tanto el Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera como las restantes administraciones afectadas, deberán fomentar las siguientes actuaciones tendentes a conseguir implantar viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial en zonas residenciales consolidadas:

- Adquisición de solares y edificaciones sin uso, deshabitados o en mal estado de conservación y mantenimiento, para realizar posteriores actuaciones de rehabilitación o puesta en uso de las mismas.
- Instar a los propietarios de solares y edificaciones sin uso, deshabitados o en mal estado de conservación, o en situación de infravivienda, a realizar actuaciones de rehabilitación y adaptación para implantar viviendas protegidas, con ayudas económicas caso que la situación lo permita.
- Publicitar e informar a los vecinos de Paterna de Rivera sobre cada uno de los programas destinados a la rehabilitación del tejido residencial, ya no sólo los incluidos en los planes autonómicos o estatales de vivienda y suelo, sino incluso los orientados a la mejora energética, sostenibilidad.... acciones que sin duda fomentarían igualmente la implantación de vivienda protegida en el municipio.

- Establecer ayudas económicas, exenciones o bonificaciones a las personas con dificultades tales como familias numerosas, jóvenes, parados, exclusión social, las que no lleguen a renta mínima,.., vinculadas a la rehabilitación y uso de edificaciones deshabitadas junto con la oferta de empleo, que sin duda harían mantener la población de Villaluenga del Rosario y revitalizar el núcleo urbano consolidado con la creación de puestos de trabajo, implantación de usos complementarios como comercial, servicios o similar,....

#### **4.5.- VIGENCIA Y REVISIÓN.**

El contenido del PMVS-PR deberá ser revisado, como mínimo cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precise su adecuación al Decreto 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (en adelante PVRA).

#### **4.6.- EVALUACIÓN ECONÓMICA.**

A los efectos de establecer una presupuestación económica del presente Programa de Actuación, cada una de las medidas propuestas la englobamos en los siguientes grupos:

##### Trabajos previos

Entre los cuales nos encontramos la regularización del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, la elaboración de mapas y censos, la elaboración de listados,....

Trabajos que se realizarán por personal del Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera, por tanto sin coste económico.

##### Otros trabajos previos

Entre los cuales nos encontramos la redacción de Proyectos de Urbanización y de Reparcelación de las Unidades de Ejecución a desarrollar por el Ayuntamiento mediante el sistema de expropiación, la redacción de los Proyectos de Edificación de Viviendas de Protección Oficial de titularidad municipales así como los posteriores trabajos técnicos derivados de la dirección de obras.

Trabajos que se encomendarán al Servicio de Asistencia a Municipio de la Excm. Diputación Provincial de Cádiz, por tanto sin coste económico.

#### Obras de Urbanización y de Edificación.

Entre los cuales nos encontramos la urbanización de las Unidades de Ejecución a desarrollar por el Ayuntamiento mediante el sistema de expropiación, así como la construcción de viviendas protegidas..

Tendrán que ser asumidas por el Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera, mediante medios propios o con colaboraciones y acuerdos con otras administraciones.

#### **4.7.- GESTIÓN Y EVALUACIÓN.**

Para garantizar el desarrollo y cumplimiento del presente PMVS-PR se propone la creación de una comisión de seguimiento conformada de los siguientes miembros:

- Alcalde/sa.
- Concej/a en materia de vivienda.
- Concej/a en materia de servicios sociales.
- Secretario/a General.
- Personal encargado del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Personal responsable de servicios sociales.
- Representantes de vecinos, asociaciones, colectivo de participación ciudadana.

La Comisión se reunirá cuanto menos una vez al mes, y elaborará acta de los puntos tratados y medidas adoptadas para garantizar el cumplimiento del PMVS-PR, las cuales se elevarán al Pleno para su conocimiento.

Las actas, si fuera necesario, se trasladarán igualmente a la Empresa Provincial de Vivienda y Suelo de Cádiz, S.A. de la Excelentísima Diputación Provincial de Cádiz y a la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, para su conocimiento y efectos oportunos.

**5.- PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

### **5.1.- INTRODUCCIÓN.**

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 siguiente propósito:

- 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 desarrolla en tres fases:

- La fase previa a la redacción del Plan.
- La fase de definición de objetivos y estrategias y de elaboración del programa de actuación.
- La fase de gestión, seguimiento y evaluación del Plan.

### **5.2.- DESARROLLO DEL PROCESO**

Durante la elaboración del PMVS-PR se ha asegurado la participación ciudadana mediante la creación de un apartado a tal efecto en la web de la “Empresa Provincial de Vivienda y Suelo de Cádiz S.A.” (de la Diputación de Cádiz). La web indicada es [www.vivecadiz.es](http://www.vivecadiz.es), en el apartado “Documentación – Plan Municipal de Vivienda y Suelo”.

Dicho acceso es público (accesible a todos los ciudadanos), y se ha indicado a los responsables del municipio que pusieran en conocimiento general de la ciudadanía la existencia de dicho portal, para que se pudieran hacer las aportaciones necesarias por parte de personas individuales, colectivos sociales...

Además, en el apartado correspondiente a cada municipio (en la citada web), se han ido colgando periódicamente “hojas de seguimiento” del PMVS, detallando el estado en que se encontraba su elaboración y los distintos trámites que se han ido siguiendo (reuniones con representantes municipales)

Desde el PMVS-PR se ha identificado los problemas y necesidades así como 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 asociaciones de vecinos, barriadas o colectivos de cualquier tipo, para la definición de las propuestas definitivas.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE PATERNA DE RIVERA

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Paterna de Rivera, conformado de 62 páginas, es redactado por María Teresa Navas Moreno, arquitecta, por encargo de la Empresa Provincial de Vivienda y Suelo de Cádiz, S.A. de la Excelentísima Diputación Provincial de Cádiz como Coordinación entre Administraciones y Asistencia Técnica.

Alcalá de los Gazules, a junio de 2018.

Fdo. María Teresa Navas Moreno, arquitecta.