



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
MAIRENA DEL ALCOR
(Sevilla)

GLORIA ROSARIO GUILLÉN RODRÍGUEZ (1 de 1)
ALCALDESA ACCIDENTAL
Fecha Firma: 09/07/2025
HASH: 8d0694d26d38b3334ed7731e07560



**DOÑA GLORIA ROSARIO GUILLÉN RODRÍGUEZ, ALCALDESA-
PRESIDENTA ACCIDENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE ESTA VILLA**

HACE SABER: Que el Pleno de este Ayuntamiento, en su sesión ordinaria de 25 de marzo de 2025, adoptó acuerdo de Aprobación Inicial del II Plan Municipal de Vivienda de Mairena del Alcor.

Que expuesto el mismo a información pública y audiencia de los interesados en el Boletín Oficial de la Provincia número nº 64, de fecha 3 de abril de 2025, por un plazo de treinta días hábiles, a contar desde el siguiente al de publicación, para que los interesados pudieran examinar el procedimiento y presentar las alegaciones que estimaran pertinentes, y durante el mismo no se ha presentado reclamación alguna.

Que de conformidad con la disposición 3ª del acuerdo adoptado en la sesión plenaria de 25 de marzo de 2025, al no producirse reclamación o sugerencia alguna el Plan ha de considerarse aprobado definitivamente, procediéndose en consecuencia, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, a la publicación íntegra de la misma en el Boletín Oficial de la provincia, entrando en vigor una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la citada norma.

Contra la aprobación definitiva del presente Plan cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de la fecha en que se produzca la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, de conformidad con lo previsto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como el artículo 10.1.b) de la Ley 29/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que se hace público para general conocimiento, insertándose a continuación el texto del Plan.

En Mairena del Alcor, a la fecha de la firma digital.

La Alcaldesa Accidental,

Fdo.: D^a. Gloria R. Guillén Rodríguez.





II PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MAIRENA DEL ALCOR 2025/2030

Equipo Redactor: Lambsur.s.l.

Autor:
Arquitecto Urbanista: Lamberto Ribera Carreto

Contacto:

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MAIRENA DEL ALCOR 2025/2030



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Cód. Validación: JDRF7YJLXAEPRRQJTCENQK2
Verificación: <https://mairenaelalcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

ÍNDICE

Contenido

1. ANTECEDENTES Y MARCO LEGISLATIVO.....	8
1.1. RESUMEN NORMATIVO.....	9
2. OBJETIVOS:	11
2.1. MEDIO FÍSICO	12
2.1.1. Suelo urbano.....	13
2.1.2. Suelo urbano no consolidado.....	13
2.1.3. Asentamientos.....	14
3. CONTENIDO	14
4. TRAMITACIÓN DEL PLAN.....	16
5. OBJETO Y ESTRUCTURA.....	17
6. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO:	18
6.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL	18
6.1.1. Análisis demográfico: Proyecciones de población y hogares.....	18
6.1.2. Vivienda protegida. Perfil demandante de vivienda protegida.	28
6.2. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.....	30
6.2.1. Parque de Viviendas.	31
6.2.2. Aspectos a analizar de las características físicas del parque de viviendas y detección DE situaciones de infravivienda.	33
6.2.3. Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso.....	34
6.2.4. Vivienda pública.....	35
6.2.5. Vivienda deshabitada	36
6.2.6. Oferta y Mercado de vivienda	37
6.3. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.....	40
6.3.1. Planeamiento Territorial.....	40
6.3.2. Planeamiento General.....	41
6.3.3. Nº Viviendas protegidas previstas NNSS	47
6.4. DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA.	48
6.4.1. Relación, cuantificación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo.	48

Cód. Validación: J49REYJLJ4EDRPAJGTENK2
Verificación: https://mairena-del-alcor.es/verificacion
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

6.5. ACTUACIONES RECOGIDAS EN EL DOCUMENTO DEL I PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN, (ACTUACIONES PREVISTAS Y SITUACIÓN ACTUAL).....	49
6.5.1. Actuación Nº 1: Plan de Inspección de Vivienda.....	49
6.5.2. Actuación Nº 2: Información Geográfica de la Vivienda y Suelo	50
6.5.3. Actuación Nº 3: Registro de Demandantes de Vivienda	50
6.5.4. Actuación Nº 4: Información y Participación Ciudadana.....	50
6.5.5. Actuación Nº 5: Ordenanza Reguladora de Vivienda Deshabitada y Rehabilitación.....	50
6.5.6. Actuación Nº 6: Reglamento de Vivienda de Protección Municipal:	51
6.5.7. Actuación N.º 7: Colmatación de la ciudad planificada: Unidad de Ejecución S-1.3 “El Vivero” del Sector S-1 de las NN.SS. “El Patriarca”, Sector S-3 “Huerta El Chanca”, U.A.-3 “Huerta el Bebo” y U.A.-11 “La Atarjea”.	51
6.5.8. Actuación N.º 8: Revitalización de la ciudad existente. “Cooperativa” (Núcleo Industrial “A”), “Vereda de San Agustín” (Núcleo Industrial “O”), “Almazara del Camino del Chorrillo” (Núcleo Industrial “P”) y “Camino del Cementerio” (Núcleo Industrial “Q”).	52
6.5.9. Actuación N.º 9: Colmatación perimetral de la ciudad planificada.....	52
7. PLANES DE VIVIENDA Y MARCO NORMATIVO	55
7.1. EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021	55
7.2. EL PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025	56
7.2.1. Cuadro resumen de los programas contenidos en el PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2022/2025. ...	58
7.2.2. El Bono Alquiler Joven.....	62
7.3. EL PLAN VIVE EN ANDALUCÍA, DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030.	64
7.3.1. Cuadro resumen de los programas contenidos en el PLAN VIVE EN ANDALUCÍA 2020-2030.	67
7.4. NOVEDADES INTRODUCIDAS POR DECRETO LEY 1/2025 DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDAS.	70
8. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS	72
8.1. COMO OBJETIVOS FUNDAMENTALES SE MARCAN LOS SIGUIENTES:	72
8.2. LAS ESTRATEGIAS PARA LA CONSECUCCIÓN DE ESTOS OBJETIVOS PUEDEN AGRUPARSE EN:.....	72
8.2.1. Acceso a la vivienda.....	72
8.2.2. Uso, conservación, mantenimiento, Rehabilitación y adecuación del parque residencial:	73
8.2.3. Información y asistencia a la ciudadanía:	74
9. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....	76
9.1. MEMORIA	76
9.1.1. Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales.	76
9.2. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS.....	93
9.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA DEL PLAN.	94
9.4. DOTACIÓN MUNICIPAL PARA EL PMVS	95
9.5. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS.	95
9.5.1. Agente responsable de la gestión del PMVS.....	95

Cód. Verificación: JDRF7YJLXJEDRPAJTGEMK2
Verificación: <https://matriculacionelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

9.5.2. Modos e instrumentos de seguimiento..... 96

9.5.3. Indicadores de gestión, que evalúan el nivel de cumplimiento temporal e Indicadores de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos. 97

10. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA100

10.1. FASES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA 108

10.2. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA 109

11. AUTORÍA Y FIRMA110

12. ANEXO I. PLANOS:111

12.1. PLANO DE INFRAVIVIENDA Y RUINAS 111

12.2. PLANO DE PARCELAS LIBRES..... 111

12.3. PARCELAS DE TITULARIDAD PÚBLICA. 112

13. ANEXO II. ACTUACIONES PREVISTAS.112

13.1. FICHAS. 112

13.2. PLANOS DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS..... 113

13.2.1. Desarrollos urbanísticos..... 113

13.2.2. Autoconstrucción..... 118

13.2.3. viviendas en alquiler (en ejecución) 119

Cód. Verificación: JDRF7YJLUXAEDRPAJTGEMQK2
Verificación: <https://matriculacionelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Abreviaturas:

PMVS. Plan Municipal de Vivienda y Suelo

INE. Instituto Nacional de Estadística

DGC: Dirección General del Catastro

IECA. Instituto de Estadística y Cartográfico de Andalucía

OVC: Oficina Virtual del Catastro

LRDVA: Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía

PVIVE: Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030

LISTA: Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

NNSS: Normas Subsidiarias de Mairena del Alcor.

POTAUS: Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla

CFV: Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

IPREM. Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples

VP: Vivienda pública

M²t: Metro cuadrado techo

Cód. Validación: JDRF7YJLXAEPRNOJTGEMQK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Índice de ilustraciones

Ilustración 1. Distribución de núcleos de población de Mairena del Alcor. E. Propia 12

Ilustración 2. Evolución de los habitantes. Fuente INE. Datos de 2024 hasta septiembre 19

Ilustración 3. Población proyectada en municipios mayores de diez mil habitantes según sexo, Andalucía, 2016-2040. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía..... 20

Ilustración 4. Comparativa de evolución de población municipios de la comarca..... 20

Ilustración 5. Evolución de la pirámide de población. Fuente IECA a partir de Población proyectada en municipios mayores de diez mil habitantes según sexo, Andalucía, 2016-2040..... 21

Ilustración 6. Tasa de crecimiento natural. 22

Ilustración 7. Gráfica de la evolución del crecimiento natural por sexo 22

Ilustración 8. Gráfico de Tasa de crecimiento migratorio (Elaboración propia a partir de datos del IECA) 23

Ilustración 9. Proyección de Hogares. Elaboración propia a partir de Proyección de los hogares de Andalucía 2018-2040 23

Ilustración 10. Gráfica de evolución de habitantes y hogares. 2018 a 2030 23

Ilustración 11. Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) 24

Ilustración 12. Tasa Bruta de Nupcialidad por provincia (INE). Ratio de matrimonios por cada 1000 habitantes 25

Ilustración 13. Estadística Mensual de Registro de solicitudes de demandantes de vivienda protegida 28

Ilustración 14. Registro de solicitudes de demandantes de vivienda protegida 28

Ilustración 15. Distribución de solicitantes registro demandantes vivienda protegida. Rango de IPREM 29

Ilustración 16. Gráfica de distribución por sexo del registro de demandantes de vivienda protegida. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida año 2024. Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Junta de Andalucía 30

Ilustración 17. Plano de solares parcelados 33

Ilustración 18. Plano de infravivienda o ruina 34

Ilustración 19. Situación promoción municipal para 34 VPO sector S-1, c/ Constantina esquina c/ Dos Hermanas. 35

Ilustración 20. Evolución del Precio de la Vivienda. Fuente Idealista 37

Ilustración 21. Gráfica de Transacciones Inmobiliarias 38



Cód. Verificación: 4PDEYUJ4XEDRNOJCEMOX2
Verificación: <https://matriculacionelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Ilustración 22. Vivienda actualmente en venta. Fuente Idealista 39

Ilustración 24. Transacciones Inmobiliarias por trimestres. Fuente INE 39

Ilustración 24. Vivienda actualmente en alquiler. Fuente Idealista 39

Ilustración 25. Transacciones Inmobiliarias por trimestres. Fuente INE 39

Ilustración 26. S-3 Huerta El Chanca 89

Ilustración 27. S.1.2. La Cebonera 90

Ilustración 28. S.1.2 El Patriarca 90

Ilustración 29. S.1.1 El Patriarca (C/ Juan de Mairena y c/ Úbeda) 92

Ilustración 30. C/ Hijuelilla..... 92

Ilustración 31. Plano de Infravivienda o ruina. Fuente Catastro 111

Ilustración 32. Plano de Parcelas Libres 111

Ilustración 33. Plano de parcelas de Titularidad Pública 112

Cód. Validación: JDRF7YJLXAEPRNOJTGEMQK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 120



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

1. ANTECEDENTES Y MARCO LEGISLATIVO.

El artículo 6.3 del Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030, establece que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan autonómico y realizarán las adaptaciones puntuales que, en su caso, sean necesarias en los planes municipales actualmente vigentes, en el plazo de un año a partir de la fecha de entrada en vigor de este Decreto, habiéndose producido dicha entrada en vigor el 4 de julio de 2020.

Por otro lado, la Ley 1/2010 establece en su artículo 13 que los Planes Municipales de Vivienda y Suelo deben ser revisados como mínimo cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

El Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor, elaboró en 2015 a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, el I Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación, siendo necesario su revisión por lo que la Concejalía de Urbanismo haciéndose cargo de su desarrollo ha procedido a la elaboración del presente documento "II Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mairena del Alcor 2025/2030" contratando para ello a la empresa LAMBSUR s.l. y actuando como técnico redactor D. Lamberto Ribera Carreto, arquitecto perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla (COAS), con n.º de colegiado 2.504 y cuya redacción se ha llevado a cabo bajo la dirección de la Delegación de Urbanismo de este municipio.

Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía, otorgan al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor para diseñar y desarrollar su política pública de vivienda y las actuaciones para llevarla a efecto; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un "instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio".

La **Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía**, introduce en nuestro ordenamiento jurídico 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.

La Constitución Española, reconoce en su art. 47 el derecho de todos los españoles a una vivienda digna, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias que garanticen el acceso a la misma.

Conscientes de la dificultad de acceso a la vivienda que padece una parte importante de la población, así como de la obligación que tienen las Administraciones Públicas de favorecer el derecho a una vivienda digna, adecuada a su situación familiar, económica y social, en el año 2010 se publica la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda.

Esta ley ha sido modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, que, entre otras cosas, señala que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

De forma sintética, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, establece lo siguiente:

"Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho a la vivienda digna, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación".





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Por otro lado, el artículo 25 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía, recoge el deber de los poderes públicos de realizar la promoción pública de viviendas, añadiendo que la Ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten; y el artículo 37.1.22 establece, como principio rector:

“El uso racional del suelo, adoptando cuantas medidas sean necesarias para evitar la especulación y promoviendo el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas.”

Respetando el ámbito competencial de los ayuntamientos, en la Ley se regula la obligación de estos de crear los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida en Andalucía. La existencia de estos registros y su coordinación permitirá a los Ayuntamientos anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida, en cada municipio, y ordenarlas en los planes municipales de vivienda y suelo. Estos aspectos son ampliados en el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La Ley obliga a los Ayuntamientos a elaborar y aprobar sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo. Un Plan Municipal de la Vivienda es un instrumento que define las estrategias y las acciones que se deben llevar a cabo desde las Administraciones Públicas en relación al suelo y al techo residencial. En el artículo 13 se relaciona el contenido mínimo de los planes municipales de vivienda y suelo, que deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años.

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 objetivo de estos Planes es estudiar y prever las necesidades de vivienda del municipio, conocidas a través de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, y detallar las actuaciones que se deban impulsar en la localidad para responder a esta demanda.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13.6 de la Ley 10/2010, el Ayuntamiento debe remitir el Plan, una vez aprobado, a la Consejería de Fomento y Vivienda.

El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.

En definitiva, corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor, en el ámbito de sus competencias municipales, contribuir eficazmente a la satisfacción de la demanda de vivienda protegida en el municipio.

1.1. RESUMEN NORMATIVO

Estatal y autonómica.

- Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.
- Real Decreto Legislativo núm. 7/2015, de 30 de octubre. Ley de Suelo de 2015
- 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





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

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.
- Ley 4/2013 de 4 de junio de flexibilización del mercado del alquiler de viviendas.
- Ley 8/2013 de 26 junio Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana.
- Ley 27/2013 de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local. Autonómica
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- 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 Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo 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
- Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.
- Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda.
- Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo, se aprueba el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021,
- Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025
- 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.
- Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025
- 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 del Ayuntamiento de Mairena del Alcor con Diputación de Sevilla para la asistencia técnica en la gestión del registro de demandantes de vivienda protegida y de las calificaciones de VPO (5/07/2024).
- Ordenanza reguladora del registro público municipal de demandantes de vivienda protegida de Mairena del Alcor (BOP Sevilla de 29/11/2024).

Cód. Verificación: JPDREY-ILVJEDRNOJTGEMK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

2. OBJETIVOS:

El objeto del II Plan Municipal de Vivienda y Suelo es identificar y cuantificar las necesidades de vivienda no satisfecha y/o potencial del municipio y establecer los objetivos necesarios para atenderlas.

La redacción de los documentos responderá a lo establecido en los artículos 10.3, 11, 13.2 y 19.2, de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y al artículo 7 del Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula Plan VIVE Andalucía 2020/2030 y también se ajustará a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y a las previsiones del Reglamento que la desarrolla (Decreto 550/2022), de 29 de noviembre.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se propone abordarlo desde una triple perspectiva:

- Analítica: Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.
- Estratégica: Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias.
- Programática: Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento, incluyendo: financiación, seguimiento y evaluación del Plan.

Para lograr el derecho a una vivienda digna y adecuada establecido en el artículo 1, del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 el contenido del presente Plan se orienta hacia la consecución de los siguientes objetivos:

a) Intervenir desde lo público para asegurar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, evitando los desahucios de familias sin alternativa residencial, favoreciendo el diseño de un urbanismo amable y sostenible y contribuir a políticas contra el vaciado rural, al tiempo que apostar por la generación de empleo en el sector de la construcción centrado en la rehabilitación y regeneración.

b) Conocer en el territorio de Andalucía la relación entre la oferta y la demanda de vivienda, ajustada a los distintos ámbitos territoriales, identificando aquellos que puedan tener un déficit entre la oferta y la demanda, generando mecanismos para corregirlo.

c) Garantizar el acceso de la ciudadanía a un alquiler asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler, así como a la recuperación de viviendas desocupadas.

d) Fomentar la construcción de viviendas para familias con menor índice de renta mediante la edificación de los patrimonios públicos del suelo.

e) Fomentar la edificación de viviendas protegidas en los suelos reservados para tal fin por el planeamiento urbanístico.

f) Fomentar la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para promover la accesibilidad universal en los edificios de viviendas, la eficiencia energética, y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos.

g) Impulsar la regeneración urbana a través de programas que, desde la iniciativa pública, y con la participación de los propietarios públicos y privados, intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar, o reconstruir en su caso, áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

- h) Incidir en la calidad del espacio público de las ciudades, mejorando sus condiciones ambientales, paisajísticas, de accesibilidad y de confort, para que al actuar como islas ambientales contribuyan al aumento de la sostenibilidad de nuestras ciudades.
- i) Intervenir sobre los edificios de interés arquitectónico, mediante su rehabilitación, adecuación y puesta en valor, bien para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, entendiéndolos como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.
- j) Establecer medidas en materia de vivienda destinadas en favor de los colectivos más vulnerables, cuya situación de riesgo social se derive, entre otras, por motivos de la vulnerabilidad residencial y socio-económica.
- k) Fomentar y optimizar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- l) Mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda, garantizando la sostenibilidad de una actividad investigadora de calidad y orientada a la utilidad para la mejor actuación y gestión por parte de las Administraciones Públicas, asegurando la difusión a la ciudadanía del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.
- m) Fomentar un incremento progresivo y consolidado del parque público de viviendas como medida para frenar el aumento de los precios, y como elemento garantista del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

2. Se fija también como objetivo del presente Plan mejorar el acceso a los servicios de administración electrónica y otros servicios electrónicos interoperables, de forma que la digitalización redunde en beneficio de los ciudadanos y las empresas, en el acceso a las actuaciones que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan, para alcanzar los objetivos del apartado anterior.

2.1. MEDIO FÍSICO

El Término Municipal de Mairena del Alcor se encuentra en la Provincia de Sevilla, en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Tiene una superficie de 70,67 km² y una densidad de población de 340 hab/km².

Se encuentra situada a una altitud de 135 metros sobre el nivel del mar y a una distancia de 21 kilómetros de la capital de

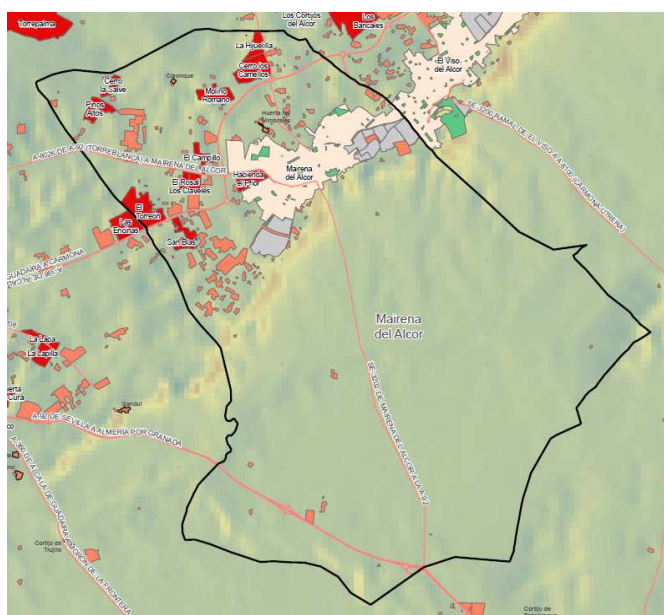


Ilustración 1. Distribución de núcleos de población de Mairena del Alcor. E. Propia





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

provincia, Sevilla.

Mairena del Alcor se sitúa en la comarca de Los Alcores al igual que Carmona, El Viso del Alcor y Alcalá de Guadaira. Los Alcores constituyen una elevación en forma de meseta inclinada de poca altura que se levanta en medio de la Depresión del Guadalquivir en la provincia de Sevilla. A su misma vez, estos municipios pertenecen administrativamente a dos comarcas distintas, en el caso de Mairena del Alcor pertenece también a la Campiña de Carmona.

Cuenta con un patrimonio histórico y natural de considerable interés, donde destaca su Castillo de Luna, restaurado y transformado en hogar del gran arqueólogo George Bonsor.

Tiene una vasta extensión de terreno cultivable, la cual se denomina «la vega», surcada por un arroyo, el Salado y donde se cultivan cereales, legumbres y olivos.

El pueblo está comunicado por carreteras, por la A-392, que va desde Dos Hermanas hasta Carmona, pasando por Alcalá de Guadaira, la propia Mairena y El Viso del Alcor. En el año 2007, el tramo desde Alcalá hasta Mairena fue desdoblado, creando también una variante (Variante de Mairena y El Viso del Alcor) que circula por el norte de ambas localidades, pasando a coger éstos el nombre de A-392 y la travesía entre Mairena y el Viso, A-398.

Desde la rotonda de entrada a Mairena, sale el ramal de la variante, y otro para el polígono Gandul.

Dos carreteras de menor rango comunican directamente Mairena con Torreblanca (Sevilla), la A-8026, y hacia el sur con la A-92, la SE-210. La A-8025 ("Carretera de Brenes") enlaza con la autovía A-4 y más adelante con la carretera de Carmona-Brenes.

Hay una hipotética futura conexión con el Metro de Sevilla, a la altura de la estación alcalaíña de Montecarmelo.

Antiguamente, existía una línea férrea que iba desde Carmona hasta Sevilla pasando por todos los pueblos de la comarca de los Alcores hoy día está en desuso.

La población del Mairena para el año 2023 es de 24.125 habitantes, de los que 12.044 eran hombres y 12.081 mujeres; 23.530 viven en los núcleos urbanos y 595 en el diseminado.

Se distinguen los siguientes núcleos de población:

2.1.1. SUELO URBANO

- Núcleo Principal
- Urbanización El Campillo

2.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- Torreón
- Claveles
- Salud
- Los Pinos
- Las Marucas

Cód. Validación: JDRF7YJLXAEPRNOJTGEMQK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

2.1.3. ASENTAMIENTOS

- Molino Romano
- Cerro Los Camellos
- Hijuelilla
- El Rosal
- San Blas
- Vista Sevilla
- Pinos Altos
- La Salve
- Cercado Carmen
- Huerta Pablillo
- Altozano
- Cerro Trujillo
- Canteras de Marín
- Territorio
- Los Olivos
- Ponderosa
- Los Chopos
- Fuenteluz
- Olivabella
- Raspilloso
- Ronquera
- Huerto Escondido
- Ventosillo
- Camino Chorrillo
- Fuente Cañada
- Camino Gandul
- Camino Bencarrón
- Carrascal
- Anexo Frutosol

3. CONTENIDO

El contenido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mairena del Alcor 2025-2030 responde a los aspectos relacionados en los artículos 10.3, 11, 13.2, 13.3 y 19.2, de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y es conforme con el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda y Rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

Los aspectos relacionados en la Ley 1/2010 relativos a los planes municipales de vivienda y suelo son los





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

siguientes contenidos:

En el Apartado 2 del Art. 13. “Planes municipales de la vivienda”.

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.

En el apartado 3 del 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.

En el apartado 2 del Art. 9. “Financiación”

2. 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.

El apartado 3 del Art. 10. “Determinaciones del planeamiento urbanístico en materia de viviendas”:

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.

En el Art. 11. “Planes de vivienda y suelo”





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

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.

Analizados el objeto y contenidos allí recogidos se propone una estructura del Plan Municipal de Vivienda y Suelo con los siguientes bloques diferenciados:

- Fase Analítica en la que se aborda el trabajo de obtención de información para realizar: un análisis y diagnóstico socio-demográfico para conocer las necesidades de la población en materia de vivienda; y el análisis y diagnóstico del parque de viviendas existente en el municipio, la relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento, para identificar la parte del mismo que conforma la oferta residencial disponible a corto y medio plazo, junto al análisis de la estructura urbana residencial en base al planeamiento urbanístico de aplicación con objeto de realizar un diagnóstico de la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.
- Fase Estratégica en la que se aborda la definición de aquellos objetivos considerados generales que deriven del cumplimiento de la normativa sectorial y de la reglamentación de referencia, y de las problemáticas detectadas en la fase de análisis del propio Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Fase Programática en la que se formula el Programa de Actuación y las medidas del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que contendrán las distintas acciones necesarias para alcanzar los objetivos señalados. Su contenido y la estructura documental recogen la entidad o entidades responsables de su gestión, la fuente de financiación a la que se orienta y la programación temporal de las acciones a llevar a cabo.
- La Financiación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se propone descompuesta en función de los diferentes Programas de Actuación planteados.
- La Gestión y Ejecución del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se corresponde con el tiempo de ejecución del Programa de Actuación diseñado y se llevará a cabo por los diferentes agentes y/o entidades responsables de la ejecución de los mismos.
- El Seguimiento, Evaluación y Revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se llevará a cabo de manera coordinada entre el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento y los principales proveedores de información, donde la evolución de indicadores fijados marcará el grado de consecución de los objetivos propuestos.

4. TRAMITACIÓN DEL PLAN

El procedimiento de aprobación del PMVS se ajustará a los trámites previstos en el artículo 49 de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y lo dispuesto en materia de publicidad de los reglamentos en el artículo 131 y 133 de la LRJPAC.

1. Fase de consulta pública previa. De acuerdo a lo establecido en el artículo 133.1 de la LRJPAC, se ha sometido a consulta pública la tramitación del expediente número 200/2025 relativo a la aprobación del II Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mairena del Alcor.
2. Aprobación inicial por el Pleno. Art. 22 de la ley 7/1985 de 2 de abril con el quórum de mayoría simple de acuerdo con el art. 47.1 LBRL.
3. Periodo de información pública. Sometimiento del expediente a un periodo de información pública y



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

audiencia a los interesados por el plazo mínimo de 30 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

4. Remisión del expediente de la Consejería competente en materia de vivienda para que emitan informe preceptivo, si se da el supuesto previsto en la Disposición Adicional tercera de la ley 2/ 2012.
5. Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro de plazo.
6. Aprobación definitiva por el pleno. En caso de que no se represente ninguna reclamación o sugerencia se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.
7. Publicación en el BOP del acuerdo y el texto completo del plan municipal de vivienda y suelo.
8. Revisión del PMVS, una vez aprobado definitivamente a la Consejería competente en materia de vivienda (en el plazo de 3 meses).

En dicho procedimiento se deberá tener en cuenta además los siguientes particularidades:

- Las que vienen establecidas por la materia específica de vivienda.
- Las derivadas de la propia organización municipal.

En cuanto a las primeras la ley 1 barra 2010 de 8 de marzo del derecho a la vivienda en Andalucía en su artículo 13.6 determina que una vez aprobado el PMVS el ayuntamiento debe remitirlo a la Consejería competente en materia de vivienda.

Por otro lado, tener en cuenta lo recogido en el artículo 61.5 de la lista en relación a los criterios para la ordenación urbanística, que recoge textualmente:

5. En los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida. En las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial.

El Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional podrán prever una redistribución de dichos porcentajes en sus respectivos ámbitos de ordenación. En este último caso, podrá establecerse excepcionalmente una reserva inferior o eximirla para determinados municipios, siempre que 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.

Asimismo, se podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones concretas que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente. Para este supuesto, reglamentariamente, se establecerán los casos en que pueda sustituirse por mayores cesiones de suelo al Ayuntamiento.

5. OBJETO Y ESTRUCTURA

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

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





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

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

- Analítica: Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo. Abordado en el Apartado 6 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO:
- Estratégica: Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias. Apartado 8 DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS
- Programática: Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo: Financiación, seguimiento y evaluación del Plan. Apartado 9 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

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.). Apartado 10 PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

6. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO:

6.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL.

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

Fuente de Datos:

- Registro municipal de demandantes de vivienda protegida.
- Información procedente del Área Asuntos Sociales del Ayuntamiento.
- Datos complementarios proporcionados por organismos supramunicipales (Diputación de Sevilla, INE, IECA).

6.1.1. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO: PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES.

Se ha realizado un análisis demográfico municipal, teniendo en cuenta las tasas de crecimiento y decrecimiento natural y de saldo migratorio, orientado a obtener la proyección de población desagregada por grupos de edad y sexo y la estimación de los hogares. Ambas proyecciones se han obtenido para el período de vigencia del Plan y diferenciadas para cada año del período de vigencia.

Además de los medios necesarios para la elaboración ad hoc de estas proyecciones, se ha optado por la utilización de las elaboradas por el IECA, que dispone de proyecciones de población para municipios de más de 10.000 habitantes en el horizonte 2016-2070 y para los municipios de menor tamaño en datos agregados por distintos ámbitos supramunicipales (unidades de trabajo social, distritos sanitarios, zonas educativas y otras) realizando el correspondiente ajuste a la realidad del municipio y al período de vigencia del Plan.

Evolución de la Población (2012-2022)			Año								
Grupo de edad	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
De 0 a 4	1.597	1.581	1.514	1.550	1.557	1.461	1.413	1.370	1.299	1.236	1.182
De 5 a 9	1.381	1.432	1.528	1.572	1.621	1.654	1.668	1.578	1.605	1.557	1.488
De 10 a 14	1.208	1.245	1.267	1.297	1.330	1.389	1.463	1.559	1.596	1.642	1.667
De 15 a 19	1.268	1.273	1.221	1.202	1.193	1.220	1.268	1.302	1.312	1.359	1.397
De 20 a 24	1.265	1.296	1.280	1.302	1.337	1.307	1.274	1.212	1.210	1.228	1.257





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

De 25 a 29	1.616	1.575	1.494	1.411	1.401	1.352	1.351	1.348	1.352	1.377	1.314
De 30 a 34	2.217	2.087	2.003	1.928	1.799	1.739	1.702	1.614	1.538	1.473	1.427
De 35 a 39	2.156	2.240	2.271	2.356	2.366	2.292	2.158	2.030	1.962	1.835	1.774
De 40 a 44	1.914	1.932	2.023	2.025	2.097	2.170	2.273	2.310	2.366	2.385	2.306
De 45 a 49	1.524	1.672	1.706	1.779	1.816	1.896	1.933	2.024	2.013	2.085	2.175
De 50 a 54	1.282	1.332	1.355	1.421	1.460	1.505	1.632	1.682	1.735	1.798	1.864
De 55 a 59	956	962	1.028	1.114	1.199	1.266	1.298	1.336	1.403	1.452	1.501
De 60 a 64	863	901	898	917	952	947	961	1.027	1.092	1.179	1.236
De 65 a 69	857	875	884	835	818	840	877	874	904	936	923
De 70 a 74	614	628	674	724	750	804	815	842	790	772	792
De 75 a 79	584	544	534	526	554	539	555	596	659	696	753
De 80 a 84	433	444	446	448	431	447	432	421	416	449	436
De 85 a 89	202	225	224	235	253	272	286	301	308	287	293
De 90 a 94	70	72	85	90	97	102	97	99	105	113	125
De 95 a 99	16	10	8	11	13	19	16	25	31	34	27
100 y más	1	2	4	6	3	1	1	0	2	0	1

Fuente: INE. Población por sexo, municipios y edad (grupos quinquenales). 2012-2022

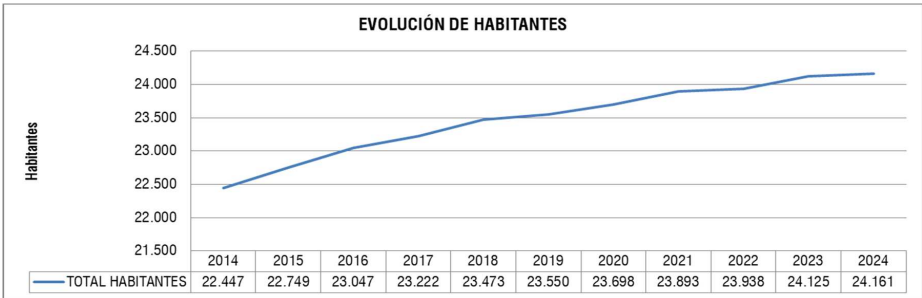


Ilustración 2. Evolución de los habitantes. Fuente INE. Datos de 2024 hasta septiembre

Se observa en la tabla un crecimiento que disminuye ligeramente con el paso de los años, dando como resultado un crecimiento interanual medio del 0,8 %, porcentaje que se asimilará para calcular las previsiones de crecimiento de la población en el municipio para los años siguientes.

Gru Edad	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
0-4	1.227	1.210	1.194	1.179	1.163	1.148	1.135	1.120	1.107	1.097	1.089	1.084	1.082	1.079	1.079	1.077
5-14	2.997	2.922	2.826	2.740	2.697	2.610	2.556	2.515	2.476	2.439	2.403	2.370	2.338	2.284	2.281	2.257
15-24	2.897	2.975	3.074	3.124	3.161	3.219	3.226	3.193	3.130	3.054	3.012	2.938	2.844	2.728	2.716	2.628
25-34	2.554	2.559	2.546	2.561	2.538	2.554	2.573	2.663	2.750	2.871	2.923	2.997	3.090	3.149	3.171	3.226
35-44	3.479	3.272	3.139	3.068	2.974	2.883	2.846	2.741	2.707	2.645	2.656	2.665	2.654	2.677	2.650	2.664

Cód. Validación: JPRETYJLXAEPRROJTGEMQK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 120





45-54	4.347	4.428	4.434	4.390	4.331	4.310	4.170	4.032	3.835	3.663	3.480	3.277	3.147	2.978	2.987	2.895
55-64	3.097	3.198	3.317	3.463	3.607	3.667	3.797	3.943	4.052	4.190	4.239	4.318	4.324	4.207	4.223	4.201
65-74	1.862	1.968	2.028	2.067	2.163	2.296	2.407	2.519	2.683	2.756	2.869	2.964	3.077	3.324	3.348	3.405
75-84	1.176	1.179	1.241	1.281	1.289	1.274	1.291	1.306	1.337	1.380	1.471	1.561	1.618	1.768	1.738	1.850
85+	489	507	507	514	541	573	597	623	633	666	664	674	712	746	754	761
	24.126	24.217	24.305	24.387	24.463	24.533	24.598	24.656	24.710	24.760	24.807	24.849	24.886	24.940	24.946	24.968

Ilustración 3. Población proyectada en municipios mayores de diez mil habitantes según sexo, Andalucía, 2016-2040.
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Según un estudio preliminar de DIAGNÓSTICO PROVINCIAL DE SEVILLA FRENTE AL RETO DEMOGRÁFICO publicado en septiembre de 2024, se pone de manifiesto que el área de los Alcores lleva varias décadas perfilándose como el gran espacio metropolitano al Este de la capital provincial. En este tiempo, los municipios de los Alcores se han situado como algunos de los municipios más poblados de toda la provincia, acercando al conjunto del área al entorno de los 300.000 habitantes, una población superior a la de 9 provincias españolas como Guadalajara (274.598 hab. también en 2023) o Huesca (227.077 hab). La población de este área ha crecido, además de en un volumen considerable, a un ritmo muy alto. En el periodo 2013-2023 ha ganado más de un 5% de su población de 2013 con casi 15.000 habitantes más, pero es que en periodos anteriores lo ha hecho incluso a una velocidad más elevada.

Municipio	Población 2013	Población 2023	Diferencia 2023-2013	Diferencia porcentual
Alcalá de Guadaíra	73.876	76.547	+2.671	+3,62%
Carmona	28.793	29.551	+758	+2,63%
Dos Hermanas	129.719	138.981	+9.262	+7,14%
El Viso del Alcor	19.099	19.265	+166	+0,87%
Mairena del Alcor	22.328	24.125	+1.797	+8,05%
ALCORES	273.815	288.469	+14.654	+5,35%

Ilustración 4. Comparativa de evolución de población municipios de la comarca.

Dos Hermanas se sitúa en unos 130.000 habitantes y Alcalá de Guadaira en torno a los 80.000 habitantes, y el resto de municipios de los Alcores (Carmona, El Viso del Alcor y Mairena del Alcor) conforman una situación poblacional intermedia en el entorno de los 20.000 habitantes. Sin embargo, entre ellos hay notables diferencias. Carmona partía ya en 2013 como una de las ciudades históricas de la provincia con una población ya elevada, pero el impulso metropolitano de los últimos años la sitúa ya muy cerca de los 30.000 hab, al igual que Mairena del Alcor que se encuentra cerca de los 25.000, no obstante en el Viso del Alcor se aprecia un crecimiento más moderado y se encuentra en los últimos años relativamente estancado en el entorno de los 19.000 hab.

Mairena es por tanto el municipio de la comarca con una mayor tasa de crecimiento, en torno al 8 %, frente a municipios como el Viso del Alcor que se sitúan en un 0.87 %

Estos datos nos hacen pensar que la estadística de proyección de población debería tener un factor corrector que adecue la tasa de población a esta situación.





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

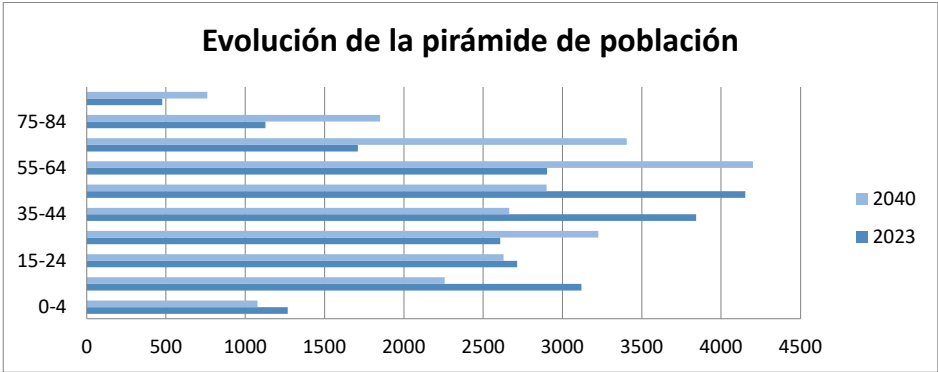


Ilustración 5. Evolución de la pirámide de población. Fuente IECA a partir de Población proyectada en municipios mayores de diez mil habitantes según sexo, Andalucía, 2016-2040.

Como puede observarse en la anterior pirámide de población hay un envejecimiento muy importante de la población en la proyección de la población en el año 2040, con un incremento importante de la población de más de 55 años, incluso de los 85 años donde prácticamente se duplican las personas pasando de 476 habitantes en 2023 a 761 habitantes en 2040.

6.1.1.1. TASA DE CRECIMIENTO NATURAL

	Hombres			Mujeres			Ambos sexos		
2002	122	62	60	98	68	30	220	130	90
2003	99	74	25	86	73	13	185	147	38
2004	110	62	48	101	71	30	211	133	78
2005	116	73	43	103	81	22	219	154	65
2006	146	90	56	138	64	74	284	154	130
2007	145	91	54	149	57	92	294	148	146
2008	166	74	92	157	63	94	323	137	186
2009	159	82	77	141	50	91	300	132	168
2010	144	73	71	165	74	91	309	147	162
2011	163	78	85	171	77	94	334	155	179
2012	170	73	97	141	59	82	311	132	179
2013	151	79	72	116	82	34	267	161	106
2014	182	79	103	134	74	60	316	153	163
2015	145	73	72	131	82	49	276	155	121
2016	139	65	74	137	59	78	276	124	152
2017	118	83	35	130	89	41	248	172	76
2018	122	67	55	115	76	39	237	143	94
2019	108	83	25	140	67	73	248	150	98
2020	103	100	3	99	90	9	202	190	12
2021	124	87	37	100	82	18	224	169	55
2022	102	100	2	85	100	-15	187	200	-13

Cód. Verificación: JDRF7YJLXJEDRPAJTGEMK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 120





Ilustración 6. Tasa de crecimiento natural.

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. **Movimiento Natural de la Población**

N: Nacimientos
D: Defunciones
CN: Crecimiento Natural

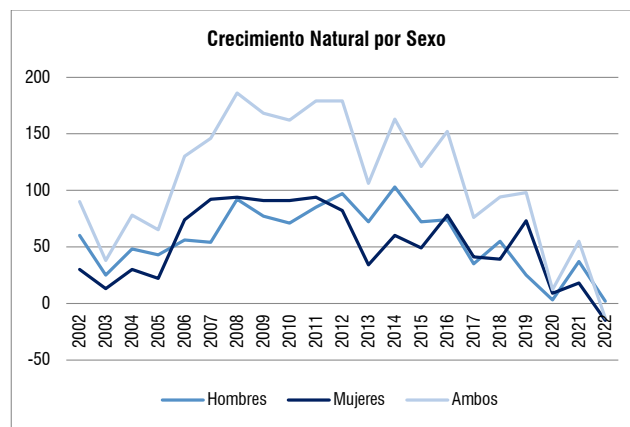


Ilustración 7. Gráfica de la evolución del crecimiento natural por sexo

Hasta el año 2008 tuvo un crecimiento constante, a partir de este año ha ido descendiendo paulatinamente con excepción de un repunte en 2011.

6.1.1.2. TASA DE CRECIMIENTO MIGRATORIO

Desde 2012 hasta 2018 las emigraciones han ido subiendo, con excepción del año 2017 y a partir de esa fecha ha ido descendiendo paulatinamente. En relación a la Tasa de crecimiento migratorio ha ido sufriendo un descenso continuado, con excepción del año 2020 que tuvo un pequeño repunte hasta ser negativo en último año de la serie 2021.

Cód. Verificación: JURETY-ILUXAEDRNOJTGEMOK2
Verificación: <https://matenadigital.com/verificar>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 120



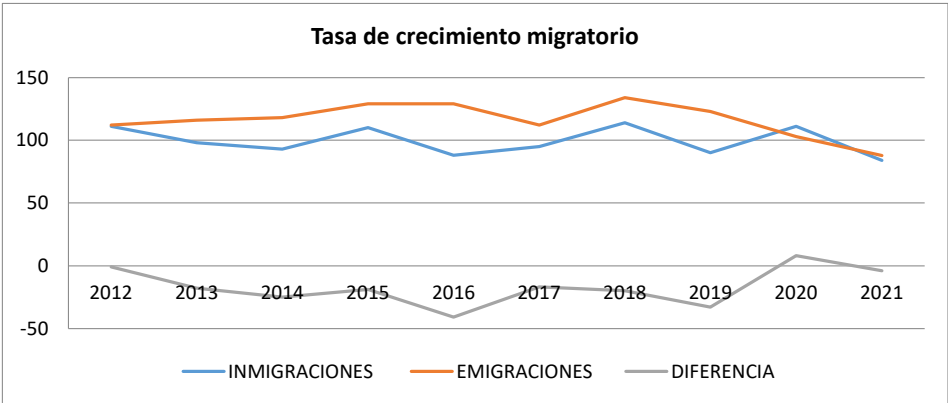


Ilustración 8. Gráfico de Tasa de crecimiento migratorio (Elaboración propia a partir de datos del IECA)

Proyección de población y hogares			
	Habitantes	Hogares*1	Tamaño medio
2024	24.028	9.242	2,6
Proyección 2030	24.533	9.813	2,5
Proyección 2035	24.807	10.336	2,4
Proyección 2040	24.968	10.856	2,3

Ilustración 9. Proyección de Hogares. Elaboración propia a partir de Proyección de los hogares de Andalucía 2018-2040

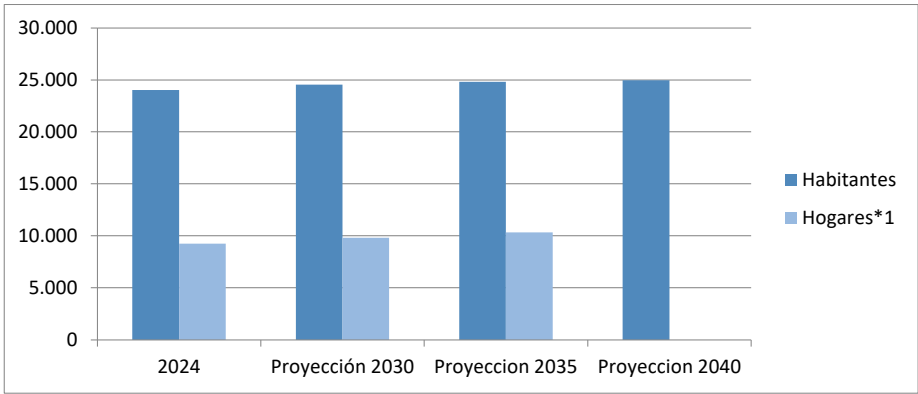


Ilustración 10. Gráfica de evolución de habitantes y hogares. 2018 a 2030

*1 Los hogares han sido obtenidos a partir del tamaño medio de los hogares en Andalucía generado a partir de los resultados de la proyección de referencia publicados en el documento de **Proyección de hogares en Andalucía 2018-2040 de la provincia de Sevilla (IECA)**.

Ingresos familiares



El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, becas, subvenciones o el subsidio de desempleo entre otros.

Este índice nació en el año 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para estas ayudas. De esta forma el IPREM fue creciendo a un ritmo menor que el Salario Mínimo Interprofesional (SMI) restringiendo el acceso a las ayudas para las economías familiares más desfavorecidas. En resumen, los valores fijados para el IPREM para el año 2018 son los siguientes, en relación con los ejercicios anteriores (desde 2010).

Evolución IPREM 2010-2018

Año	IPREM Mensual	IPREM (12 pagas)	Anual	IPREM (14 pagas)	Anual
2024	600,00 €	7.200,00 €		8.400,00 €	
2023	600,00 €	7.200,00 €		8.400,00 €	
2022	579,02 €	6.948,24 €		8.106,28 €	
2021	564,90 €	6.778,80 €		7.908,60 €	
2020	537,84 €	6.454,03 €		7.519,59 €	
2019	537,84 €	6.454,03 €		7.519,59 €	
2018	537,84 €	6.454,03 €		7.519,59 €	
2017	537,84 €	6.454,03 €		7.519,59 €	
2016	532,51 €	6.390,13 €		7.455,14 €	

Ilustración 11. Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)

Para conocer qué tipo de viviendas se necesitarán y qué políticas de vivienda se utilizarán en los nuevos hogares de los demandantes de Mairena del Alcor, es necesario tener en cuenta cuáles son sus ingresos.

Es importante recordar que el solicitante o la unidad familiar han de tener unos ingresos anuales que no excedan de 5,5 veces el IPREM. La determinación de los ingresos familiares corregidos depende de las características de la unidad familiar de las personas solicitantes, de los ingresos de la misma, y del municipio donde se ubica la vivienda.

La renta familiar disponible cuantifica la renta de que disponen las familias para gastar o ahorrar, una vez eliminado el efecto de los impuestos que gravan las rentas familiares, pero incorporando a su vez, las transferencias recibidas por las familias procedentes del Sector Público y el del Exterior.

Según la Agencia Tributaria, la renta media bruta por declaración de IRPF correspondiente al ejercicio 2022 asciende a 24.398 € y disponible para su uso 20.571 €.

Análisis de las necesidades actuales de vivienda.

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se realiza a partir del análisis demográfico, de los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y de la información obtenida de los servicios sociales municipales.

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

- La necesidad general de vivienda asociada a los procesos de emancipación, necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse a sus necesidades (tamaño, accesibilidad, necesidades de adaptación, de rehabilitación, etc.), que no conlleva medidas sociales complementarias.
- La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial. Para ello hemos seguido la clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MAIRENA DEL ALCOR 2025/2030



Cód. Validación: JPREYJLXAEPRNOJGEMQKZ
Verificación: <https://mairenaalcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 120



que Trabajan con "Personas sin Hogar") diferenciando las 4 categorías siguientes según su situación residencial.

La necesidad general de vivienda asociada a los procesos de emancipación

En este punto es necesario acudir por su importancia al Observatorio de Emancipación de Andalucía del Consejo de la Juventud de Andalucía que reúne algunos de los indicadores cuantitativos clave que definen la situación residencial, laboral y socioeconómica de la población de 16 a 29 años de Andalucía. Debe señalarse que, en términos absolutos, la población de 16 a 29 años en Andalucía y España ha ido disminuyendo de manera paulatina en las últimas décadas, por el efecto del descenso de la natalidad y la estabilización de las inmigraciones. Entre 2006 y 2016, la disminución en Andalucía se ha situado cerca del 20%, ligeramente por debajo de la media estatal.

Existen tres factores clave que afectan a la emancipación que han sido debidamente detallados en los apartados anteriores: los movimientos migratorios, el mercado laboral y por último el mercado de la vivienda.

En Mairena del Alcor, tal como se ha indicado en los datos de población se cuenta con una población (en la franja entre 15 y 34 años) a 2024 de 5.322 habitantes, frente a los 6.341 (16,1 % de reducción) de 2011 con proyección a 2040 de 5.885 habitantes.

Por último, es también de destacar a efectos emancipatorios el número de matrimonios anuales. Sobre el número de matrimonios no contamos con datos desagregados por municipio, pero sí tenemos datos por provincia y su evolución en los últimos años. Según los datos suministrados por el INE ha tenido la siguiente evolución en los ejercicios 2013/2022.

Evolución de matrimonios anuales en la provincia de Sevilla

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
3,5	3,74	3,93	4,07	3,86	3,89	4,03	1,96	3,47	4,34

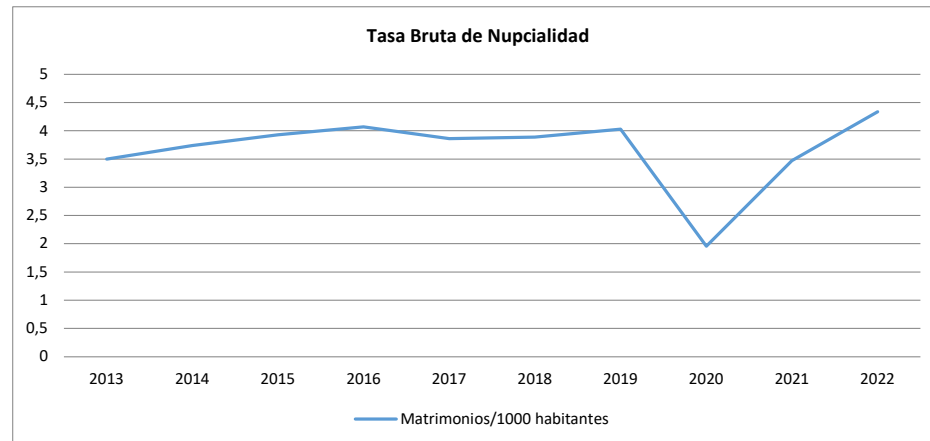


Ilustración 12. Tasa Bruta de Nupcialidad por provincia (INE). Ratio de matrimonios por cada 1000 habitantes

La evolución de los matrimonios en la provincia de Sevilla se ha mantenido estable en los últimos 10 años, con una bajada significativa en el año del COVID y desde esa fecha ha tenido un ligero repunte, como efecto rebote de los años afectados por la pandemia.

Necesidades generales según dinámica poblacional. Colectivos de atención especial



Necesidades generales según dinámica poblacional. Colectivos de atención especial			
Categoría		Situación residencial	Tipologías
Sin techo	12	Personas sin alojamiento.	Personas que viven en la calle y a lo sumo pernoctan un albergue nocturno
Sin vivienda	25	Personas alojadas que no disponen de vivienda	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.
Vivienda insegura	Sin datos	Vivienda en situación de inseguridad jurídica	Ocupación ilegal o sin título
	Sin datos	Vivienda en situación de inseguridad económica	Inmigrantes en situación irregular
	Sin datos	Inseguridad por violencia en el ámbito familiar	En situación o en proceso legal de desahucio. Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda*
Vivienda inadecuada	Sin datos	Personas que viven en alojamientos no convencionales	Situación de maltrato
	Sin datos	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna**	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.
	Sin datos	Hogares en situación de grave hacinamiento	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.
	Sin datos	Vivienda no adecuada a las necesidades	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar
			Discapacitados en viviendas no adaptadas.

Necesidades generales según 475 dinámica poblacional			
colectivos de atención especial			
sin techo	12		
sin vivienda	25		
vivienda insegura	Sin datos		en proceso legal de desahucio
vivienda inadecuada	Sin datos		

Fuente: Servicios Sociales del Ayuntamiento de Mairena del Alcor

Desahucios (datos provinciales)

Evolución de los desahucios en la provincia de Sevilla

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MAIRENA DEL ALCOR 2025/2030



Cód. Validación: JURETY-IJUXAEDRNOJGEMOK2
Verificación: <https://matriculacion.sede.sede.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 120



Excmo. Ayuntamiento

3.058	2.824	2.057	1.871	1.387	1.216	831	1.398	1.242	869
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-----	-------	-------	-----

Sobre el número de desahucios no contamos con datos desagregados por municipio, pero sí tenemos datos de la provincia de Sevilla y su evolución en los últimos años, así según estadísticas del INE, los datos de **Ejecuciones hipotecarias iniciadas e inscritas en los registros de la propiedad de viviendas sobre fincas urbanas** de la provincia de Sevilla entre los ejercicios 2014-2023 son los siguientes:

Como puede observarse en la evolución de las ejecuciones hipotecarias de los últimos 10 años hay un claro descenso, llegando a reducirse en 10 años un 72 %.

Cód. Verificación: JURETYJLUXAEDRPAOTGEMOK2
Verificación: <https://matriculacionelectronicadelasj.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 120





6.1.2. VIVIENDA PROTEGIDA. PERFIL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Los datos de este apartado han sido obtenidos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida en Mairena del Alcor que se encuentran publicados en la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

6.1.2.1. REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Año	Nº solicitudes	Nº inscripciones	Inscripciones activas	Inscripciones canceladas por adjudicación	Inscripciones caducadas y otros
2018	361	245	21	15	209
2019	363	247	20	15	212
2020	285	247	8	15	224
2021	290	250	5	15	230
2022	291	251	4	15	232
2023	292	251	4	15	232
2024	335	295	46	15	234

Ilustración 13. Estadística Mensual de Registro de solicitudes de demandantes de vivienda protegida

Transacciones Inmobiliarias de Vivienda Protegida. 2018-2024							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Demandantes Año	245	247	247	250	251	251	295

Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Mairena del Alcor. 2018-2024.

Estadística mensual. Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Registro de solicitudes de demandantes de vivienda protegida		
Solicitudes e inscripciones	Solicitudes	Porcentaje
solicitudes	335	
inscripciones	295	100 %
caducadas	234	79,32%
canceladas	15	5,08%
inscripciones	46	15,59%

Ilustración 14. Registro de solicitudes de demandantes de vivienda protegida

Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Mairena del Alcor. Agosto 2024.

Estadística mensual correspondiente al año 2024. Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Preferencia en la Forma de Acceso

	Solicitudes	Porcentaje
Alquiler	36	11,36 %
Alquiler Opción Compra	77	24,29%

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MAIRENA DEL ALCOR 2025/2030



Cód. Validación: JDRF7YJLXAEPRRQJTGEMQK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Compra	204	64,35 %
--------	-----	---------

Fuente: Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Mairena del Alcor.
Estadística mensual correspondiente al año 2024. Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Iprem Inscritos Registro Público demandantes Vivienda Protegida

Rango iprem	Inscritos	Porcentaje %
0-1	180	71,71
1 a 1,50	30	11,95
1,51 a 2,59	34	13,55
2,51 a 3,50	6	2,39
3,51 a 4,50	1	0,4
Más de 3	0	0
	251	100

Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida año 2023.

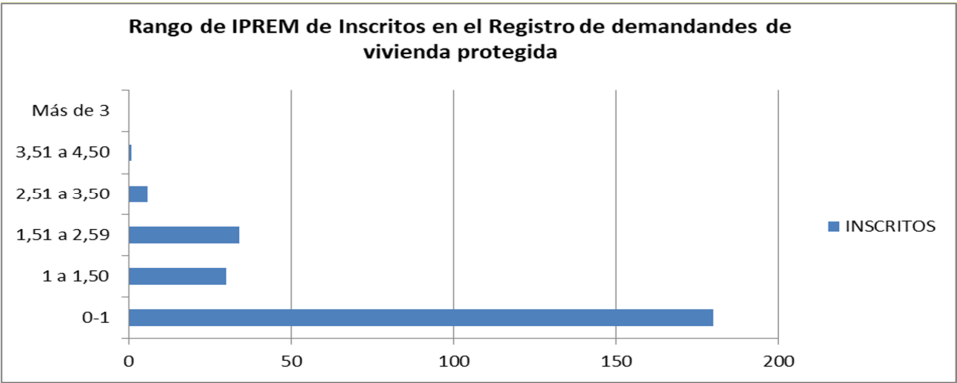


Ilustración 15. Distribución de solicitantes registro demandantes vivienda protegida. Rango de IPREM

Según se puede observar en la gráfica anterior preferentemente el perfil de demandante de vivienda protegida en Mairena del Alcor, se encuentra en el rango de un IPREM. Esto dificulta enormemente la obtención de una vivienda en propiedad, sin embargo las preferencias de la obtención de vivienda en propiedad es de un alto valor (64,35 %) frente a opciones de alquiler (11,36) y vivienda en alquiler con opción a compra (24,29).

Composición familiar demandantes de vivienda protegida

	Nº familias	Porcentaje
familia monoparental	7	29,17%
familia numerosa	4	16,67%
Personas con discapacidad	11	45,83%
Necesidad de vivienda adaptada	2	8,33%

Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida año 2024.





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Inscripciones según tamaño unidad familiar

	Inscritos	Porcentaje
1 miembro	164	65,34 %
2 miembros	38	15,14 %
3 miembros	20	7,97 %
4 miembros	20	7,97 %
5 miembros	9	3,59%
> 5 miembros	0	0 %
Total	251	100,00%

Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida año 2024.

Preferentemente la tipología familiar de los demandantes de vivienda protegida es inferior a 5 miembros, con un valor destacado de familias de 1 solo miembro con un 65,34 %.

Solicitudes por sexo				
Solicitudes	Mujeres	%	Hombres	%
Mairena del Alcor	263	51,07 %	252	48,93 %

6.2. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.

Se describe la estructura urbana residencial con información y diagnóstico del parque de viviendas en el municipio, incluyendo el análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejando el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso y segundas residencias. Refleja también las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas, a fin de facilitar la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar, que contenga información actualizada sobre la localización geográfica de las zonas urbanas con núcleos de infravivienda, así como respecto al número de viviendas, sus características físicas, categoría, estado de conservación y su antigüedad hemos partido de la información catastral no sensible, distribuida por la Dirección General del Catastro a través de la Oficina Virtual del Catastro.

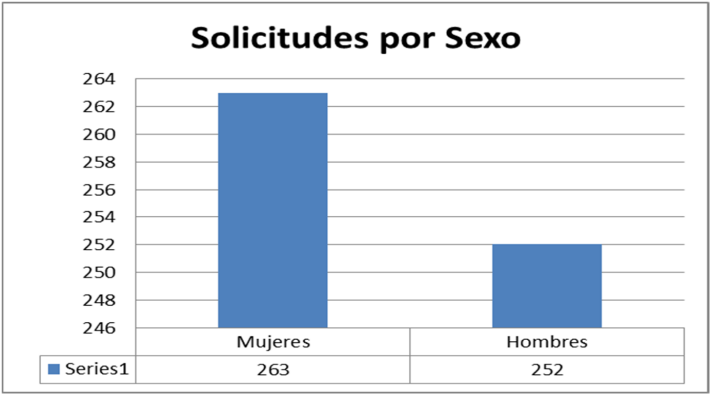


Ilustración 16. Gráfica de distribución por sexo del registro de demandantes de vivienda protegida. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida año 2024. Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda. Junta de Andalucía





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Para el análisis del mercado de vivienda y su evolución hemos consultado la base de datos catastral de datos no sensibles (fichero CAT) y de datos recogidos tanto del portal inmobiliario Idealista y de otros portales inmobiliarios.

Las fuentes principales de información para este apartado han sido las siguientes:

- Censo de población y Viviendas del año 2021 cuyos datos han sido consultados en las webs del INE.
- Información estadística variada elaborado por el IECA.
- Información Catastral no sensible existente en la Oficina Virtual del Catastro (Fichero CAT).
- Los datos de titularidad de los inmuebles de carácter público han sido facilitados por el Ayuntamiento partiendo de la Base de Datos catastral a fecha de 1 de enero del año 2024.
- Información del Registro Municipal de demandantes de Vivienda Protegida.
- Información facilitada por el Área de Asuntos sociales del ayuntamiento.
- Anuario estadístico elaborado por la Diputación de Sevilla.
- Portal inmobiliario Idealista.

6.2.1. PARQUE DE VIVIENDAS.

Se hace un estudio de diversos aspectos, como la intensidad del uso, calidad de la edificación y otros aspectos que analizan las características físicas del parque de viviendas como la antigüedad y estado de la edificación, superficie y nº de habitaciones.

6.2.1.1. ASPECTOS FÍSICOS

Antigüedad	
nº viviendas totales	9.840
nº viviendas de más de 50 años	1.799

Fuente: Oficina Virtual del Catastro. Datos: 2024

Intensidad del uso

	Nº viviendas	Fuente
Viviendas principales	8.144	Censo 2021
Viviendas secundarias	1.654	Censo 2021
Viviendas deshabitadas	676	Censo 2021

Fuente: INE. Censo 2021

Calidad de la edificación

	Nº Viviendas	Porcentaje
Excelente	17	0,17%
Muy Buena	201	2,04%
Normal	5932	60,28%

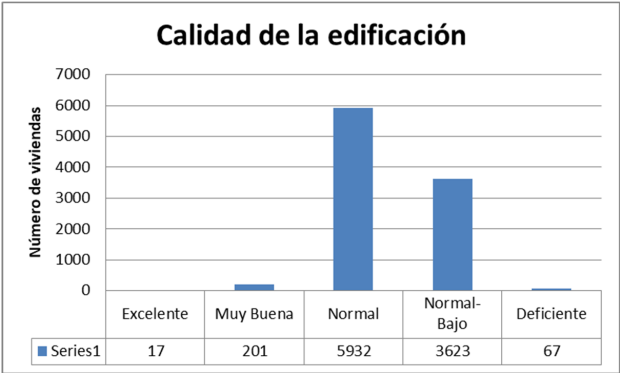




Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Normal-Bajo	3623	36,82%
Deficiente	67	0,68%
Total	9.840	100,00 %

Fuente: Catastro año 2024



Superficie de las viviendas

Superficie y programa	Nº viviendas	Porcentaje
<31 m 2	5	0,05%
32-50 m²	42	0,43%
51-70 m²	128	1,30%
71-90 m²	388	3,94%
>90 m²	9.277	94,28%
TOTAL	9.840	100,00%

Fuente: Oficina Virtual del Catastro. Datos: 2024.

Por último, se efectuará un análisis del mercado de vivienda y su evolución.

Estadísticas de Parcelas Libres.

Superficie de solares							
	0-100 m²	101-500 m²	501-1000 m²	1001-10.000 m²	Más de 10.000 m²	Total Solares	Superficie (m²)
Parcelas	44	634	131	660	1397	2.875	50.407.065

Cód. Verificación: JDRBYJLXAEPRNOJTGEMQK2
Verificación: <https://matriculacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 120



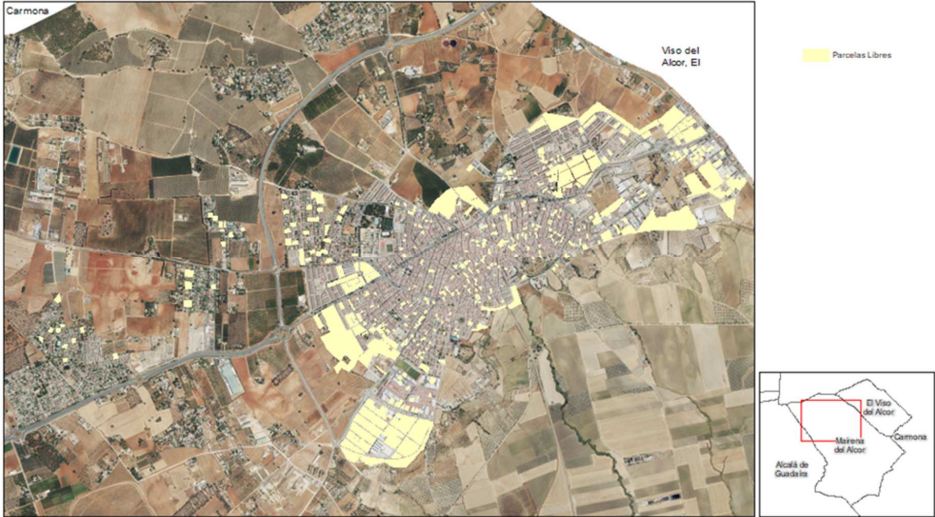


Ilustración 17. Plano de solares parcelados

Parcelas edificadas							
	0-100	101-500	501-1000	1001-10.000	> 10.000	Total Solares	Superficie
Parcelas	942	6.615	456	331	11	8.396	2.823.294

6.2.2. ASPECTOS A ANALIZAR DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y DETECCIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA.

En este apartado se analizan las características físicas del parque de viviendas, analizando sus tipologías (unifamiliar o colectiva), accesibilidad y las situaciones de infravivienda.

6.2.2.1. TIPOLOGÍAS DE LAS VIVIENDAS

Tipología de las viviendas		Nº viviendas	Total
nº viviendas unifamiliares totales		6.341	
nº viviendas en plurifamiliares totales		3.499	9.840

Fuente: Oficina Virtual del Catastro. Datos: 2024.

Accesibilidad

Accesibilidad	Porcentaje	Nº viviendas
nº viviendas unifamiliares no accesibles	91,65%	9.018,37
nº de edificios sin ascensor de 3 o más plantas (B+2)	98,31%	9.673,70

Cód. Verificación: J4RE7YJLUX4EDRPAQJTGEMQK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Infravivienda.

Infravivienda		Nº viviendas	Porcentaje
	nº Infraviviendas	67	0,68 %

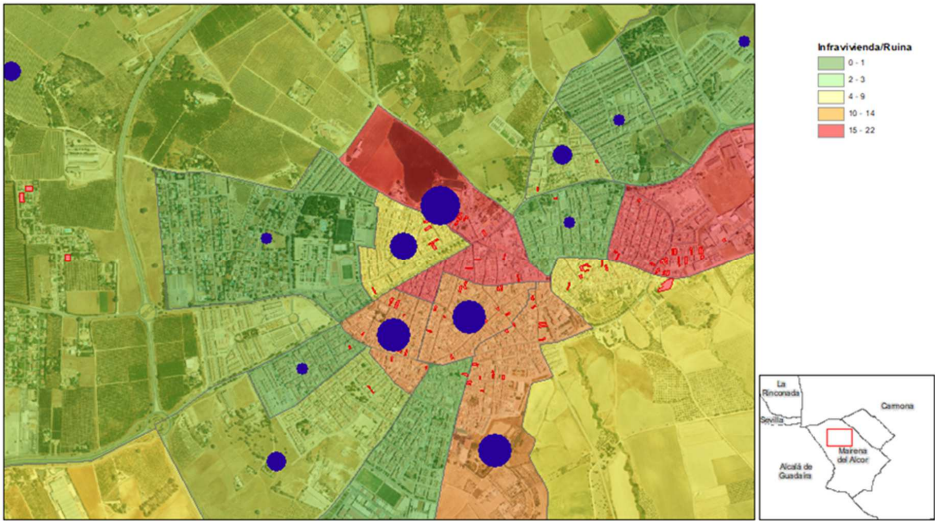


Ilustración 18. Plano de infravivienda o ruina

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la categoría y estado de la edificación de la BD catastral. Oficina Virtual del Catastro.

6.2.3. CARACTERÍSTICAS DEL RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS: DETECCIÓN DE SITUACIONES ANÓMALAS DE USO.

6.2.3.1. DATOS BÁSICOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA

	Existente	Previsto	
	Unidades	Unidades	% existente
nº habitantes	24.028		
nº inscritos RMDVP	251		
viviendas totales	9.840		
no ocupadas	676		
a rehabilitar ¹	250		

¹ Datos obtenidos de las viviendas con categoría 6 de la Base de datos Catastral





infravienda ²	67		
protegidas	Sin datos	Sin datos	
públicas	Sin datos	Sin datos	
en alquiler	627		

Régimen de tenencia, titularidad y uso

	Nº viviendas	Porcentaje	Fuente
nº viviendas totales	9.840	100,00%	Catastro 2024
principales	8.145	83,13 %	Censo 2021
en propiedad	6.675	81,95 %	Censo 2021
en alquiler	627	7,70 %	Censo 2021
secundarias	1.653	16,87 %	Censo 2021
viviendas deshabitadas	4075	13,24%	Censo 2011
vivienda pública	463	1,50%	Catastro 2015

Fuente: IECA, Catastro 2024 y anuario estadístico de la Diputación de Sevilla.

Régimen de tenencia en vivienda principal

Tipo de tenencia	Nº viviendas	Porcentaje
Viviendas principales	8.145	83,13%
Viviendas no principales	1.653	16,87%
		100 %
Viviendas principales en propiedad	6.675	81,95%
Viviendas principales en alquiler	627	7,70%
Viviendas principales otro régimen de tenencia	840	10,35%
		100 %

Fuente: INE. Censo 2021

6.2.4. VIVIENDA PÚBLICA

En cuanto a la vivienda pública no consta en el inventario de Mairena del Alcor que sea titular de ninguna vivienda pública.

Actualmente se está llevando a cabo por parte municipal la construcción de 34 viviendas de protección oficial para alquiler en la parcela catastral 8209101TG5480N0001OL, en la



Ilustración 19. Situación promoción municipal para 34 VPO sector S-1, Constantina esquina c/ Dos Hermanas.

² Datos obtenidos de las viviendas con categoría 7 y 8 y estado de edificación ruinoso de la Base de datos Catastral.





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

manzana sita en calle Constantina esquina calle Dos Hermanas, del sector S-1.

6.2.5. VIVIENDA DESHABITADA

Sobre el concepto de vivienda deshabitada, hemos de distinguir entre la vivienda vacía que designa el INE, (teniendo en cuenta datos censales y datos sobre suministros comunicados por las compañías suministradoras), y la vivienda deshabitada propiamente dicha, que se refiere a una terminología introducida por la Ley 4/2013, Ley de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, refiriéndose a viviendas con una serie de requisitos tanto de las propias viviendas como de sus moradores.

Respecto a las viviendas vacías, Mairena del Alcor presenta un número significativo, concretamente según los últimos datos oficiales publicados por el INE, correspondientes al Censo de Población y Viviendas de 2021, esta cifra alcanzaba las **676 viviendas**, aunque presenta un dato menor al dato de los Censos 2001 que estimaba un valor superior a las **4000 viviendas** vacías en el municipio.

Según la metodología descrita de la elaboración de los Censos 2021, se ha partido para su obtención de los datos estadísticos de viviendas vacías del municipio de los suministros y consumos.

Según la información de las empresas suministradoras, podemos considerar como viviendas vacías aquellas que carecen de suministro o su consumo mensual y anual es inferior a los parámetros mínimos citados a continuación:

a) El consumo de agua que permite considerar como deshabitada la vivienda será (según el Anexo de la ley 4/2013, en defecto de información más específica):

- Inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes
- Inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año

b) En cuanto al consumo de electricidad el dato a considerar será (según el Anexo de la ley 4/2013, en defecto de información más específica):

- Inferior a 24 kilovatios/hora por vivienda y mes
- Inferior a 291 kilovatios/hora por vivienda y año.

En el caso de Mairena los datos de consumo han permitido obtener una estadística de consumo siguiente:

Viviendas Totales	Viviendas Vacías	Bajo Consumo	Consumo Bajo (<1000 Kwh)	Consumo medio (Entre 1000-5000 Kwh)	Consumo Alto (>5000 Kwh)
9.798	676	107	839	6.160	2.016

Según los datos derivados del consumo de suministro eléctrico extraídos de los Censos 2021, existen **9.798 viviendas** en el municipio, de los cuales 676 corresponden a viviendas vacías que se corresponden a las viviendas sin contrato de suministro y **9.122 viviendas** tienen suministro, de los cuales se **839** tienen un bajo consumo, **6160** están en un rango medio de consumo y **2.016** en un rango superior a la media del municipio.

Para la contabilización de las viviendas deshabitadas debemos hacer referencia a la Ley 4/2013, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, que manifiesta que se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos, o bien, cuando no cuente con





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año.

6.2.6. OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA

La evolución del mercado de la vivienda de Mairena del Alcor, ha sufrido en la última década poca variación, con un bajo crecimiento del precio.

Precio de venta medio por metro cuadrado de vivienda (2015/2024):

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1T	975,6	1.005,0	1.005,0	994,6	1.023,3	1.043,0	1.004,6	1.069,6	1.069	1.183,6
2T	989,3	1.017,3	1.017,3	991,6	1.038,0	1.049,0	991,6	1.077,6	1.084	1.176,6
3T	1.019,3	1.001,3	1.001,3	979,6	1.038,6	1.050,0	1.022,6	1.093,0	1.142	1.184,3
4T	1.014,0	1.018,0	1.018,0	984,33	1.047,6	1.036,3	1.038,6	1.098,6	1.171	sin datos

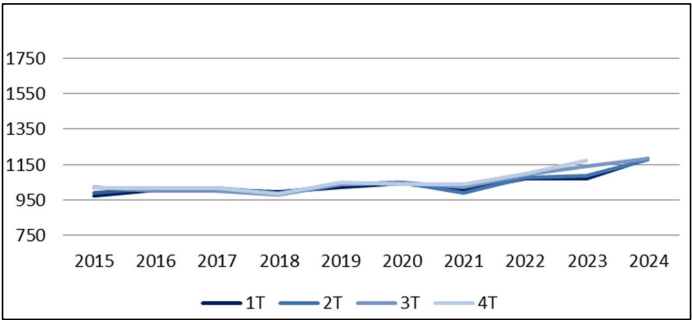


Ilustración 20. Evolución del Precio de la Vivienda. Fuente Idealista

Analizando los datos trimestrales por ejercicio desde 2015 (extraídos por el portal inmobiliario idealista) observamos una línea ascendente con algún episodio a la baja coincidiendo con la pandemia del Covid en 2021; Desde entonces se está viviendo un leve repunte que eleva el precio medio hasta los 1184 euros/m² con un crecimiento anual aproximado de un 1 %.

Los citados datos, agrupan tanto precios medios de vivienda libre como protegida. Estas cifras contrastan con los importes máximos de precio de venta de la vivienda protegida, pues el precio máximo en la primera transmisión en venta de las viviendas protegidas calificadas al amparo del vigente Plan de Vivienda vigente es claramente superior. Mairena del Alcor se encuentra entre los municipios de precio máximo categoría 1 con un coeficiente 1,50 sobre el módulo básico.

El módulo básico se fija en 894,36 euros por metro cuadrado útil.

El módulo ponderado es el resultado de multiplicar el módulo básico anterior por el coeficiente territorial reflejado en el Anexo V del Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 (Datos actualizados a marzo 2025 de acuerdo a Decreto Ley 1/2025 de 3 de marzo de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda).

Cód. Verificación: JDRF7YJLXAEPRN0JTGEMK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

PRECIOS DE REFERENCIA EN €/m2 ÚTIL

Coeficiente Territorial	Coeficiente Categoría		
	Régimen Especial (1,5)	Régimen General (1,7)	Precio Limitado (2,0)
Municipios Grupo 1 (1,5)	2.012,31 €/m² útil	2.280,62 €/m² útil	2.683,08 €/m² útil

Es decir, los precios de los módulos de vivienda protegida están a día de hoy por encima del precio medio de venta (sea vivienda libre o protegida).

Este hecho ha de tenerse muy en cuenta a la hora de cualquier planificación de promoción pública de viviendas protegidas.

Transacciones inmobiliarias

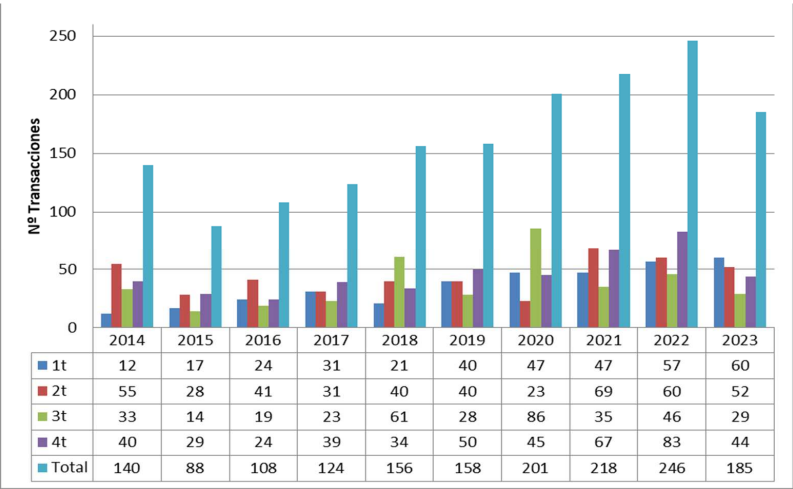


Ilustración 21. Gráfica de Transacciones Inmobiliarias

Cód. Verificación: JDRF7YJLXAEPRN0JTGEMQK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Se ha pasado de un volumen de operaciones máximo de 88 en 2015 a un mínimo de 185 en 2023 y un máximo en este periodo de 246 operaciones en 2022, lo que implica una subida de un 300 % en el número de transacciones totales entre el valor de 2015 y el de este año máximo.

6.2.6.1. VIVIENDAS ACTUALMENTE EN VENTA.

Viviendas en venta en Mairena del Alcor	
Área	Número unidades en Venta
Núcleo Urbano	83
Urbanizaciones y Parcelaciones	42
TOTAL	86

Ilustración 22. Vivienda actualmente en venta. Fuente Idealista

Viviendas en alquiler en Mairena del Alcor	
Área	Número unidades en Alquiler
Núcleo Urbano	5
Urbanizaciones y Parcelaciones	3
TOTAL	8

Ilustración 24. Vivienda actualmente en alquiler. Fuente Idealista

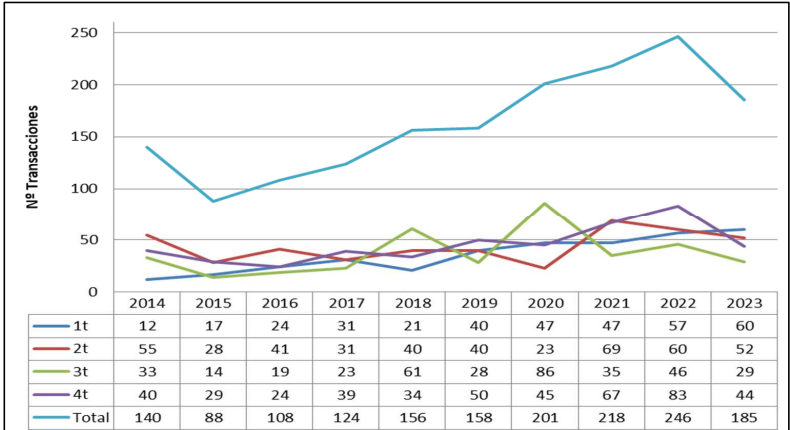


Ilustración 25. Transacciones Inmobiliarias por trimestres. Fuente INE

6.2.6.2. NÚMEROS VIVIENDAS ACTUALMENTE EN ALQUILER.

Estos datos nos indican que el porcentaje de viviendas en alquiler representa un porcentaje que no llega al 10% de la vivienda en venta, muy alejada de la tendencia actual en el resto de Andalucía y España.

Tras todos estos datos, podemos concluir que a partir de 2016 hay una avance constante tanto en volumen de operaciones tal como está ocurriendo en otras zonas de España, esta tendencia alcista tanto en operaciones como en precio de la vivienda, va en consonancia con la recuperación económica en el resto de sectores productivos españoles y solamente se vio afectada en el periodo del COVID que hubo un descenso significativo de operaciones por la situación de emergencia de la Pandemia.



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Es muy de reseñar el escaso, caso residual, volumen de operaciones en cuanto a vivienda nueva que viene debido a la escasez de suelo urbano ya urbanizado en zonas de expansión de la ciudad (aunque sí existente en vacíos interiores de la misma) y a la escasez de entidades promotoras que acometen dichos proyectos en la actualidad, producto de la crisis económica y a la dificultad hasta ahora para el acceso al crédito tanto para Promotores como para clientes finales.

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

6.3.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla

El Decreto 195/2006 de 7 de noviembre acuerda la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, estableciendo el artículo 2 del mismo que el ámbito territorial del Plan comprenderá los términos municipales completos, de entre otros, el municipio de Mairena del Alcor, siendo aprobado el Plan posteriormente mediante Decreto 267/2009 de 9 de junio.

Se distingue en dicho instrumento de planificación, y según su nivel de integración, una primera corona formada por 22 municipios que constituye ya un mercado unitario respecto al trabajo, la vivienda, y el ocio, y una segunda corona integrada por 24 municipios, en los que con mayor o menor intensidad se están produciendo relaciones y vinculaciones de carácter metropolitano. Dentro de las subzonas definidas en el POTAUS se encuentra la segunda corona Este, donde se incluyen los municipios de Carmona, Mairena del Alcor y El Viso del Alcor.

En la normativa del POTAUS recoge en el artículo 3 “Objetivos generales del Plan” en el apartado a) “Asegurar la integración territorial de la aglomeración urbana en el sistema de ciudades de Andalucía desde una posición de centralidad y contribuir a la cohesión social del ámbito metropolitano”, y en el apartado e) “Ordenar el crecimiento de los suelos de uso residencial, manteniendo el sistema de poblamiento y dimensionándolos en proporción a las necesidades previstas de crecimiento metropolitano y garantizando los adecuados niveles de equipamientos y servicios públicos”.

El POTAUS define 22 áreas de oportunidad residenciales en distintos municipios que comportan la generación de aproximadamente 49.050 viviendas de las cuales 28.380 corresponde a viviendas protegidas, correspondiendo la denominada R-22 “Residencia Mairena/El Viso” de ámbito supramunicipal afectando a los términos de Mairena del Alcor y Viso del Alcor, con una previsión para unas 1.000 viviendas

Las áreas residenciales previstas en el POTAUS, han tenido un desarrollo desigual, siendo la R-22 una de las no desarrolladas, lo que implica que la misma sigue siendo una oferta o posibilidad de desarrollos residenciales en el entorno metropolitano, lo que supone una disponibilidad de suelo a nivel metropolitano para la construcción de viviendas a materializar entre los municipios de El Viso del Alcor y de Mairena del Alcor de las cuales la mitad deben ser viviendas protegidas.

Se acompaña la ficha del área R-22 “Residencia Mairena/El Viso”, en la que se indica que se deberá realizar un plan de Ordenación intermunicipal delimitando los suelos destinados a uso residencial delimitando un sector para 1.000 viviendas de las cuales entre el 60% y 70% serán viviendas protegidas.

Cód. Verificación: JDRF7Y-ILVXEDRPAJTGEMK2
Verificación: <https://matriculacionelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	R22. Residencial Mairena - El Viso
MUNICIPIO	Mairena del Alcor y El Viso del Alcor.
SUPERFICIE	20 hectáreas
PLANEAMIENTO	NN.SS. 1994 (Mairena del Alcor), NN.SS. 2000 (El Viso del Alcor). Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Residencial
JUSTIFICACIÓN	
En este sector de la aglomeración urbana se detecta una carencia de promociones residenciales con destino a vivienda protegida, por lo que resulta conveniente identificar suelos con este fin, para absorber la potencial demanda derivada de la ejecución del Área de Oportunidad Parque Empresarial Mairena-El Viso (E15)	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
- El área se deberá desarrollar mediante un Plan de Ordenación Intermunicipal, que deberá delimitar con precisión los suelos destinados a uso residencial, clasificando un sector con capacidad para 1.000 viviendas aproximadamente, de las cuales el 60 - 70% serán viviendas protegidas. - El planeamiento general sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice el crecimiento ordenado de las ciudades, acreditando la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada. - El planeamiento general deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya, aportando el correspondiente estudio de movilidad en el marco del Plan de Transporte Metropolitano de Sevilla y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público. - La ordenación detallada de la actuación deberá contemplar la integración de una plataforma reservada para transporte público.	



6.3.2. PLANEAMIENTO GENERAL

El planeamiento vigente de Mairena del Alcor lo constituye:

- Normas Subsidiarias y Catálogo de Planeamiento de Mairena del Alcor, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en las sesiones celebradas los días 26 de Octubre y 29 de Diciembre de 1994 (BOP de 23 de Diciembre de 1994, número 295; y BOP de 10 de Febrero de 1995, número 33).
- Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Planeamiento Urbanístico, con aprobación definitiva de 9 de abril de 2013.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Mairena del Alcor entre los sectores que prevé su desarrollo a la fecha actual, solo se prevé reserva de vivienda protegida en el sector S3 “Huerta El Chanca” y en el sector S.1.1. “El Patriarca” ambos suelo rustico sujeto a actuación de transformación urbanística que prevén 86 y 21 vivienda protegida respectivamente.

El resto de viviendas previstas en las NNSS son viviendas libres, por lo que se procede a recoger los sectores previstos desarrollar en los que se localiza aprovechamiento previsto con cesión al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor, con el objeto de disponer de orden de magnitud para el caso de que parte de las viviendas libres objeto de cesión según Ley al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor, puedan ser destinadas a vivienda protegida o a precio asequible en función de los objetivos del municipio al respecto.

Cda. Validación: ADRREY-HUADERRA-ITGENOV2
Verificación: <https://mairenaelalcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

6.3.2.1. ACTUACIONES PENDIENTES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO.

Ámbito	Denominación	Uso	Superficie m²	Edificabilidad m²/t	nº viv. Max	Nº v. prot. Min.
S.1.3	"El Vivero"	Residencial	78.744,00	39.372,00	411	
S.3	"Huerta el Chanca"	Residencial	71.485,00	28.594,00	286	86
S.8	"El Carrascal"	Residencial	110.950,00	55.475,00	441	
S.9	"Residencial Gandul"	Residencial	111.432,00	55.716,00	442	
S.15	"Nueva Mairena"	Residencial	80.708,00	20.800,00	104	

Ámbito	Denominación	Régimen	Ord. Detallada	Gest/Ejecución	Observaciones
S.1.3	"El Vivero"	ATU de NU delimitada	SI	PU 1ª fase aprobado	
S.3	"Huerta el Chanca"	ATU de NU delimitada	NO		En redacción PP
S.8	"El Carrascal"	ATU de NU delimitada	SI	JC en constitución	
S.9	"Residencial Gandul"	ATU de NU delimitada	SI	JC constituida	
S.15	-	ATU de NU no delimitada	NO		Pendiente AD modificación NNSS

	<table><tr><td>Sector n.º 1 "El Vivero"</td><td>S.1.3</td></tr><tr><td>Superficie sector:</td><td>78.744,00 m2</td></tr><tr><td>Uso Global</td><td>Residencial</td></tr><tr><td>Edificabilidad:</td><td>39.372,00 m2t</td></tr><tr><td>N.º Máximo de viviendas</td><td>411</td></tr><tr><td>N.º Viviendas Protección</td><td>0</td></tr><tr><td>Régimen:</td><td>ATU de NU delimitada</td></tr><tr><td>Ordenación detallada:</td><td>SI</td></tr><tr><td>Gestión /Ejecución:</td><td>PU 1ª fase aprobado</td></tr><tr><td>Notas:</td><td></td></tr></table>	Sector n.º 1 "El Vivero"	S.1.3	Superficie sector:	78.744,00 m2	Uso Global	Residencial	Edificabilidad:	39.372,00 m2t	N.º Máximo de viviendas	411	N.º Viviendas Protección	0	Régimen:	ATU de NU delimitada	Ordenación detallada:	SI	Gestión /Ejecución:	PU 1ª fase aprobado	Notas:	
Sector n.º 1 "El Vivero"	S.1.3																				
Superficie sector:	78.744,00 m2																				
Uso Global	Residencial																				
Edificabilidad:	39.372,00 m2t																				
N.º Máximo de viviendas	411																				
N.º Viviendas Protección	0																				
Régimen:	ATU de NU delimitada																				
Ordenación detallada:	SI																				
Gestión /Ejecución:	PU 1ª fase aprobado																				
Notas:																					
	<table><tr><td>Sector n.º 3 "Huerta el Chanca"</td><td>S.3</td></tr><tr><td>Superficie sector:</td><td>71.485,00 m2</td></tr><tr><td>Uso Global</td><td>Residencial</td></tr><tr><td>Edificabilidad:</td><td>28.594,00 m2t</td></tr><tr><td>N.º Máximo de viviendas</td><td>286</td></tr><tr><td>N.º Viviendas Protección</td><td>86</td></tr><tr><td>Régimen:</td><td>ATU de NU delimitada</td></tr><tr><td>Ordenación detallada:</td><td>NO</td></tr><tr><td>Gestión /Ejecución:</td><td></td></tr><tr><td>Notas:</td><td>En redacción Plan Parcial.</td></tr></table>	Sector n.º 3 "Huerta el Chanca"	S.3	Superficie sector:	71.485,00 m2	Uso Global	Residencial	Edificabilidad:	28.594,00 m2t	N.º Máximo de viviendas	286	N.º Viviendas Protección	86	Régimen:	ATU de NU delimitada	Ordenación detallada:	NO	Gestión /Ejecución:		Notas:	En redacción Plan Parcial.
Sector n.º 3 "Huerta el Chanca"	S.3																				
Superficie sector:	71.485,00 m2																				
Uso Global	Residencial																				
Edificabilidad:	28.594,00 m2t																				
N.º Máximo de viviendas	286																				
N.º Viviendas Protección	86																				
Régimen:	ATU de NU delimitada																				
Ordenación detallada:	NO																				
Gestión /Ejecución:																					
Notas:	En redacción Plan Parcial.																				

Seja. Validación: JURETY-ILUXAEDRNOJTGEMKQZ
Verificación: https://matriculacionelectronicadel
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 120





	<table><tr><td>Sector n.º 8 "El Carrascal"</td><td>S.8</td></tr><tr><td>Superficie sector:</td><td>110.950,00 m2</td></tr><tr><td>Uso Global</td><td>Residencial</td></tr><tr><td>Edificabilidad:</td><td>55.475,00 m2t</td></tr><tr><td>N.º Máximo de viviendas</td><td>441</td></tr><tr><td>N.º Viviendas Protección</td><td>0</td></tr><tr><td>Régimen:</td><td>ATU de NU delimitada</td></tr><tr><td>Ordenación detallada:</td><td>SI</td></tr><tr><td>Gestión /Ejecución:</td><td>JC en constitución</td></tr><tr><td>Notas:</td><td></td></tr></table>	Sector n.º 8 "El Carrascal"	S.8	Superficie sector:	110.950,00 m2	Uso Global	Residencial	Edificabilidad:	55.475,00 m2t	N.º Máximo de viviendas	441	N.º Viviendas Protección	0	Régimen:	ATU de NU delimitada	Ordenación detallada:	SI	Gestión /Ejecución:	JC en constitución	Notas:	
Sector n.º 8 "El Carrascal"	S.8																				
Superficie sector:	110.950,00 m2																				
Uso Global	Residencial																				
Edificabilidad:	55.475,00 m2t																				
N.º Máximo de viviendas	441																				
N.º Viviendas Protección	0																				
Régimen:	ATU de NU delimitada																				
Ordenación detallada:	SI																				
Gestión /Ejecución:	JC en constitución																				
Notas:																					
	<table><tr><td>Sector n.º 9 "Residencial Gandul"</td><td>S.9</td></tr><tr><td>Superficie sector:</td><td>111.432,00 m2</td></tr><tr><td>Uso Global</td><td>Residencial</td></tr><tr><td>Edificabilidad:</td><td>55.716,00 m2t</td></tr><tr><td>N.º Máximo de viviendas</td><td>442</td></tr><tr><td>N.º Viviendas Protección</td><td>0</td></tr><tr><td>Régimen:</td><td>ATU de NU delimitada</td></tr><tr><td>Ordenación detallada:</td><td>SI</td></tr><tr><td>Gestión /Ejecución:</td><td>JC constituida</td></tr><tr><td>Notas:</td><td></td></tr></table>	Sector n.º 9 "Residencial Gandul"	S.9	Superficie sector:	111.432,00 m2	Uso Global	Residencial	Edificabilidad:	55.716,00 m2t	N.º Máximo de viviendas	442	N.º Viviendas Protección	0	Régimen:	ATU de NU delimitada	Ordenación detallada:	SI	Gestión /Ejecución:	JC constituida	Notas:	
Sector n.º 9 "Residencial Gandul"	S.9																				
Superficie sector:	111.432,00 m2																				
Uso Global	Residencial																				
Edificabilidad:	55.716,00 m2t																				
N.º Máximo de viviendas	442																				
N.º Viviendas Protección	0																				
Régimen:	ATU de NU delimitada																				
Ordenación detallada:	SI																				
Gestión /Ejecución:	JC constituida																				
Notas:																					
	<table><tr><td>Sector n.º 15 "Nueva Mairena"</td><td>S.15</td></tr><tr><td>Superficie sector:</td><td>80.708,00 m2</td></tr><tr><td>Uso Global</td><td>Residencial</td></tr><tr><td>Edificabilidad:</td><td>20.800,00 m2t</td></tr><tr><td>N.º Máximo de viviendas</td><td>104</td></tr><tr><td>N.º Viviendas Protección</td><td>0</td></tr><tr><td>Régimen:</td><td>ATU DE NU no delimitada</td></tr><tr><td>Ordenación detallada:</td><td>NO</td></tr><tr><td>Gestión /Ejecución:</td><td></td></tr><tr><td>Notas:</td><td>Pendiente AD modificación NNSS.</td></tr></table>	Sector n.º 15 "Nueva Mairena"	S.15	Superficie sector:	80.708,00 m2	Uso Global	Residencial	Edificabilidad:	20.800,00 m2t	N.º Máximo de viviendas	104	N.º Viviendas Protección	0	Régimen:	ATU DE NU no delimitada	Ordenación detallada:	NO	Gestión /Ejecución:		Notas:	Pendiente AD modificación NNSS.
Sector n.º 15 "Nueva Mairena"	S.15																				
Superficie sector:	80.708,00 m2																				
Uso Global	Residencial																				
Edificabilidad:	20.800,00 m2t																				
N.º Máximo de viviendas	104																				
N.º Viviendas Protección	0																				
Régimen:	ATU DE NU no delimitada																				
Ordenación detallada:	NO																				
Gestión /Ejecución:																					
Notas:	Pendiente AD modificación NNSS.																				

Cód. Validación: JPREY-ILUXAEDRNOJGEMQK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 120

6.3.2.2. ACTUACIONES PENDIENTES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

Ámbito	Denominació	Uso	Superficie	Edificabilid	nº	Nº v.	Régimen
--------	-------------	-----	------------	--------------	----	-------	---------





	n		m²	ad m²/t	viv. Max	prot. Min	
UA-3	"Huerta el Bebo"	Residencial	2.530,00	1.518,00	11		ATU en SU con prop. Delim.
UA-11	"La Ataríea"	Residencial	7.310.00	4.386.00	28		

Ámbito	Denominación	Régimen	Ord. Detallada	Gest/Ejecución	Observaciones
UA-3	"Huerta el Bebo"	ATU en SU con prop. Delim.	NO		
UA-11	"La Atarjea"		NO/SI		En tramitación modificación NNSS.

	Ámbito Sunc "Huerta el Bebo"	UA-3
	Superficie sector:	2.530,00 m2
	Uso Global	Residencial
	Edificabilidad:	1.518,00 m2t
	N.º Máximo de viviendas	11
	N.º Viviendas Protección	0
	Régimen:	ATU en SU con prop. Delim.
	Ordenación detallada:	NO
	Gestión /Ejecución:	
	Notas:	
	Ámbito Sunc "La Atarjea"	UA-11
	Superficie sector:	7.310,00 m2
	Uso Global	Residencial
	Edificabilidad:	4.386,00 m2t
	N.º Máximo de viviendas	28
	N.º Viviendas Protección	0
	Régimen:	
	Ordenación detallada:	NO/SI
	Gestión /Ejecución:	
	Notas:	En tramitación modificación NNSS.

6.3.2.3. ACTUACIONES PENDIENTES DE RECEPCIÓN EN SUELO URBANO

Ámbito	Denominación	Superficie m²	Ord. Detallada	Gest/Ejecución	Observaciones
SUnc-Uaa-1	La Salud	123.687,00	SI	PU aprobado	En tramitación Mejora de infraestructuras
UA a.4	El Torreón	242.111,00	SI	PU aprobado	En tramitación Mejora de infraestructuras
UA-3 a.3	Los Claveles	94.384.00	SI	PU aprobado	





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

UAa-2	El Campillo	79.845,00	SI	Recepcionada	Pte. Obtención dotación
SUnc asist.	Los Pinos	10.503,00	NO		Pte. de Ordenación y mejora infraestructuras
SUnc asist.	Las Marucas II	8.853,00	NO		Pte. de Ordenación y mejora infraestructuras

	<table><tr><td>Ámbito SUnc La Salud</td><td>SUnc-Uaa-1</td></tr><tr><td>Superficie sector:</td><td>123.687,00 m2</td></tr><tr><td>Uso Global</td><td>Residencial</td></tr><tr><td>Régimen:</td><td>Actuación Urb.</td></tr><tr><td>Ordenación detallada:</td><td>SI</td></tr><tr><td>Gestión /Ejecución:</td><td>PU aprobado</td></tr><tr><td colspan="2">Notas: En tramitación Mejora de infraestructuras</td></tr></table>	Ámbito SUnc La Salud	SUnc-Uaa-1	Superficie sector:	123.687,00 m2	Uso Global	Residencial	Régimen:	Actuación Urb.	Ordenación detallada:	SI	Gestión /Ejecución:	PU aprobado	Notas: En tramitación Mejora de infraestructuras	
Ámbito SUnc La Salud	SUnc-Uaa-1														
Superficie sector:	123.687,00 m2														
Uso Global	Residencial														
Régimen:	Actuación Urb.														
Ordenación detallada:	SI														
Gestión /Ejecución:	PU aprobado														
Notas: En tramitación Mejora de infraestructuras															
	<table><tr><td>Ámbito SUnc El Torreón</td><td>UA a.4</td></tr><tr><td>Superficie sector:</td><td>242.111,00 m2</td></tr><tr><td>Uso Global</td><td>Residencial</td></tr><tr><td>Régimen:</td><td>Actuación Urb.</td></tr><tr><td>Ordenación detallada:</td><td>SI</td></tr><tr><td>Gestión /Ejecución:</td><td>PU aprobado</td></tr><tr><td colspan="2">Notas: En tramitación Mejora de infraestructuras</td></tr></table>	Ámbito SUnc El Torreón	UA a.4	Superficie sector:	242.111,00 m2	Uso Global	Residencial	Régimen:	Actuación Urb.	Ordenación detallada:	SI	Gestión /Ejecución:	PU aprobado	Notas: En tramitación Mejora de infraestructuras	
Ámbito SUnc El Torreón	UA a.4														
Superficie sector:	242.111,00 m2														
Uso Global	Residencial														
Régimen:	Actuación Urb.														
Ordenación detallada:	SI														
Gestión /Ejecución:	PU aprobado														
Notas: En tramitación Mejora de infraestructuras															
	<table><tr><td>Ámbito SUnc Los Claveles</td><td>UA-3 a.3</td></tr><tr><td>Superficie sector:</td><td>94.384,00 m2</td></tr><tr><td>Uso Global</td><td>Residencial</td></tr><tr><td>Régimen:</td><td>Actuación Urb.</td></tr><tr><td>Ordenación detallada:</td><td>SI</td></tr><tr><td>Gestión /Ejecución:</td><td>PU aprobado</td></tr><tr><td colspan="2">Notas:</td></tr></table>	Ámbito SUnc Los Claveles	UA-3 a.3	Superficie sector:	94.384,00 m2	Uso Global	Residencial	Régimen:	Actuación Urb.	Ordenación detallada:	SI	Gestión /Ejecución:	PU aprobado	Notas:	
Ámbito SUnc Los Claveles	UA-3 a.3														
Superficie sector:	94.384,00 m2														
Uso Global	Residencial														
Régimen:	Actuación Urb.														
Ordenación detallada:	SI														
Gestión /Ejecución:	PU aprobado														
Notas:															

Cód. Verificación: JURETY-HUYAEDRPAOJGEMQK2
Verificación: <https://matriculacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

	Ámbito SUnc Los Pinos	SUnc asist.
	Superficie sector:	10.503,00 m2
	Uso Global	Residencial
	Régimen:	Actuación Urb.
	Ordenación detallada:	NO
	Gestión /Ejecución:	
Notas: Pte. de Ordenación y mejora infraestructuras		
	Ámbito SUnc El Campillo	UAa-2
	Superficie sector:	79.845,00 m2
	Uso Global	Residencial
	Régimen:	Actuación Urb.
	Ordenación detallada:	SI
	Gestión /Ejecución:	Recepcionada
Notas: Pte. Obtención dotación		
	Ámbito SUnc Las Marucas II	SUnc asist.
	Superficie sector:	8.853,00 m2
	Uso Global	Residencial
	Régimen:	Actuación Urb.
	Ordenación detallada:	NO
	Gestión /Ejecución:	
Notas: Pte. de Ordenación y mejora infraestructuras		

6.3.2.4. ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO RECEPCIONADAS PARCIALMENTE

Ámbito	Denominación	Superficie m²	Ord. Detallada	Gest/Ejecución	Observaciones
S.1.1	El Patriarca	25.267,03	SI	Ult. Fases en Ejecución	Pte colmatar. Parcelas 7,23,24,25,26,27,28,29,30 Y 36
S.1.2	El Patriarca	26.840,53	SI	Ult. Fases en Ejecución	Pte colmatar. Parcelas 34-1, 39-1, 39-2, 40-1, 40-2, 40-3, 41-1, 41-2, 43-2, 44-1, 44-2, 44-3, 44-4, 44-5, 45-2, 3 Y 38
S.6	Huerta El Prior	17.261,00	SI	Ult. Fases en Ejecución	Recepcionado totalmente excepto M9a y M9b

Cód. Verificación: JDRF7Y-ILUXAEDRNOJGEMQK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 120





	Sector S.1.1. El Patriarca	S.1.1
	Superficie sector:	25.267,03 m2
	Uso Global	Residencial
	Edificabilidad:	15.446,71 m2t
	N.º Máximo de viviendas	107
	N.º Viviendas Protección	21
	Régimen:	ATU de NU delimitada
	Ordenación detallada:	SI
	Gestión /Ejecución:	Ult. Fases en Ejecución
	Notas: Pte colmatar. Parcelas 7,23,24,25,26,27,28,29,30 Y 36	
	Sector S.1.2. El Patriarca	S.1.2
	Superficie sector:	26.840,53 m2
	Uso Global	Residencial
	Edificabilidad:	39.734,27 m2t
	N.º Máximo de viviendas	323
	N.º Viviendas Protección	0
	Régimen:	ATU de NU delimitada
	Ordenación detallada:	SI
	Gestión /Ejecución:	Ult. Fases en Ejecución
	Notas: Pte colmatar. Parcelas 34-1, 39-1, 39-2, 40-1, 40-2, 40-3, 41-1, 41-2, 43-2, 44-1, 44-2, 44-3, 44-4, 44-5, 45-2, 3 Y 38	
	Sector S.6 Huerta El Prior	S.6
	Superficie sector:	17.261,00 m2
	Uso Global	Residencial
	Edificabilidad:	20.920,88 m2t
	N.º Máximo de viviendas	141
	N.º Viviendas Protección	0
	Régimen:	ATU de NU delimitada
	Ordenación detallada:	SI
	Gestión /Ejecución:	Ult. Fases en Ejecución
	Notas: Recepcionado totalmente excepto M9a y M9b	

6.3.3. Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS PREVISTAS NNSS

De los suelos previstos en las NNSS de Mairena del Alcor en base a los desarrollos previstos en el tiempo, se procede a establecer la capacidad de disposición del número de vivienda de protección en distintos periodos de tiempo:

CORTO PLAZO		Privado	Público
	nº VP		
Sector S.1.1. "El Patriarca"	21	21	
MEDIO PLAZO (3 a 5 años)		Privado	Público
	nº VP		
Sector S.3 "Huerta El Chanca"	86	43	43

Lo que supone que en el primer quinquenio de aplicación del PMVS, en desarrollo de las NNSS, se puede





estimar la disponibilidad de unas 107 viviendas protegidas, que además corresponden a sectores donde la previsión de VP ya está determinada en sus planeamientos, y el reparto de partida de la adjudicación, correspondería unas 64 viviendas al sector privado y 43 a la administración actuante.

A largo plazo en el actual NNSS, solo sería factible el desarrollo del área de oportunidad R-22 del POTAUS municipal, que permitiría disponer de unas 250 viviendas protegidas y otras tantas libres, en función del reparto con el término colindante de El Viso del Alcor.

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

6.4.1. RELACIÓN, CUANTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

- A) El Ayuntamiento de Mairena del Alcor, es titular de los siguientes bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y por otro lado titularidad del Ayuntamiento sin estar integrados en el PMS.

Por un lado, el Ayuntamiento es titular de las siguientes parcelas residenciales distribuidas en distintos barrios del municipio.

Ubicación	Parcela Catastral	Superficie m²	Ordenanza	Edif m²t	nº viviendas estimadas
Calle Hijuelilla	5695014TG5359N0001BJ	887,50	R3	1.597,50	16
Calle Juan De Mairena	7507501TG5470N0001QG	279,92	S-1 R1	447,87	4
Calle Juan De Mairena	7508802TG5470N0001RG	612	S-1 R1	979,2	9
Calle Ubeda 90	7307501TG5470N0001JG	252,41	S-1 R1	403,86	4
Calle Verdial 28	7602013TG5470S0001YM	138	R3	248,4	2
		2.169,83		3.676,83	35

Por otro lado, el Ayuntamiento es titular de las siguientes parcelas situadas en el sector S.1.2. La Cebonera.

Parcela	Tipo	Ref catastral	Superficie m²	Edificabilidad m²t	Densidad
39-1	Residencial R1	8109901TG5480N0001EL	933,46	1.493,54	14
39-2	Residencial R1	8109501TG5480N0001PL	1.190,55	1.904,88	19
40-1	Residencial R1	8209301TG5480N0001JL	1.450,77	2.321,23	23
40-2	Residencial R1	8210801TG5481S0001RZ	2.169,30	3.470,88	34
40-3	Residencial R1	8210602TG5481S0001TZ	1.569,00	2.510,40	25
41-2	Residencial R1	8310401TG5481S0001EZ	1.344,78	2.151,65	21
44-2	Residencial R1	8209501TG5480N0001WL	1.918,08	3.068,93	30
44-5	Residencial R1	8309101TG5480N0001QL	1.987,00	3.179,20	31
44-3	Residencial R1	8310801TG5481S0001LZ	1.233,99	1.974,38	19
44-4	Residencial R1	8309601TG5480N0001ZL	856,00	1.369,60	13
45-2	Residencial R1	8409301TG5480N0001QL	1.158,00	1.852,80	18
3	Residencial R2	7910001TG5471S0001KJ	6.678,64	2.003,59	8





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

		22.489,57	27.301,08	255
--	--	-----------	-----------	-----

Así mismo, el Ayuntamiento es titular de la siguiente parcela en el sector S.1.2. en la que actualmente se está desarrollando una promoción pública de vivienda de protección oficial en régimen de alquiler acogida en el Plan VIVE.

Parcela	Tipo	Ref catastral	Superficie m²	Edificabilidad m²t	Densidad
43-2	Residencial R1	8209101TG5480N0001OL	2.164,71	3.431,54	34

Por último, el Ayuntamiento es titular de parcelas unifamiliares en el sector S.1.1. Con una superficie total de

Parcela	Tipo	Ref catastral	Superficie m²	Edificabilidad m²t	Densidad
28	Unifamiliar R2	7310904TG5471S0001FJ	16.670,72	5.500,00	22

- B) Suelos previstos en el desarrollo de las NNSS como resultado de cesiones que corresponden a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico:

Ámbito	Denominación	Tipología residencial	Viviendas para Ayto.		
			m²t	n.º viv libre	N.º viv Prot
S.1.3	"Vivero"	RI y RII	4.402,03	41	0
S-3	"Huerta el Chanca"	R1	4.254,00	0	43
S-8	"El Carrascal"	RI (UA&MC)	5.547,50	44	-
S-9	"Residencial Gandul"	R. Manz. C.	4.878,20	43	-
S-15	"Nueva Mairena"	R4	2.080,00	13	-
UA-3	"Huerta el Bebo"	s/UA	151,80	1	1
S.1.1	"El Patriarca"	RIa&RII	6.422,24	41	0
TOTAL			27.735,78	183	44

6.5. ACTUACIONES RECOGIDAS EN EL DOCUMENTO DEL I PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN, (ACTUACIONES PREVISTAS Y SITUACIÓN ACTUAL).

El objetivo general del I Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación, según el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía recogía: ofrecer soluciones a las necesidades de los ciudadanos que no pueden acceder a una vivienda digna y adecuada o corran riesgo de perderla, considerando el parque residencial existente como el soporte principal del derecho a la vivienda en Andalucía.

Establecía las siguientes actuaciones, que se relacionan a continuación indicando resumidamente las actuaciones previstas y situación actual.

6.5.1. ACTUACIÓN Nº 1: PLAN DE INSPECCIÓN DE VIVIENDA.

Actuación prevista:

El objetivo de la actuación era la prevención y constatación de la alteración de los datos de las unidades existentes y/o en ejecución, dotándose a este de los elementos necesarios para un óptimo funcionamiento.

Situación actual:

No desarrollado.

Cód. Verificación: JDRF7YJLXAEPRNOJTGEMK2
Verificación: <https://matriculacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

6.5.2. ACTUACIÓN Nº 2: INFORMACIÓN GEOGRÁFICA DE LA VIVIENDA Y SUELO

Actuación prevista:

El objetivo era establecer un sistema de información territorial cuya finalidad sea la actualización de los datos básicos del parque residencial existente, mediante una correcta planificación y tomando una buena base de datos cartográfica para su gestión y administración.

Situación actual:

Actualmente se está llevando a cabo la elaboración de sistema de información de suelo y vivienda, incluido revisión cartográfica y su conexión a sistema de información geográfica (SIG) también conocido como GIS, previéndose su conexión con el plan de inspección y como instrumento de coordinación de distintas áreas municipales e incluso la posibilidad de acceso a la ciudadanía para acceso a determinada información.

6.5.3. ACTUACIÓN Nº 3: REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA

Actuación prevista:

El objetivo era la creación de un Registro de Demandantes que permita conocer las necesidades de viviendas en el término municipal, tanto en régimen de alquiler como de compra, para poder planificar de forma adecuada la respuesta a la demanda de este tipo de inmuebles.

Situación actual:

Se ha firmado Convenio del Ayuntamiento de Mairena del Alcor con Diputación de Sevilla para la asistencia técnica en la gestión del registro de demandantes de vivienda protegida y de las calificaciones de VPO (5/07/2024), y se ha procedido a la elaboración de Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Mairena del Alcor, procediéndose a su aprobación definitiva por Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de octubre de 2024, y publicada en el BOP n.º 233 de fecha 29 de noviembre de 2024.

6.5.4. ACTUACIÓN Nº 4: INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Actuación prevista:

El objetivo era el de proceder a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda que se centralizarán en una futura Oficina de Intermediación, en la cual fundamentalmente se proceda a facilitar al ciudadano la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas en materia de vivienda de la administración local, autonómica u otras administraciones con competencia en materia de vivienda, asesoramiento e intermediación, y demás aspectos relacionados con la compraventa y/o alquiler de vivienda protegida.

Situación actual:

En el objetivo de proceder a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda, este se ha ampliado también al suelo.

En el área de vivienda y urbanizaciones se ha previsto a la creación de nuevo equipo en el Ayuntamiento para la vivienda dentro del nuevo organigrama de la entidad.

6.5.5. ACTUACIÓN Nº 5: ORDENANZA REGULADORA DE VIVIENDA DESHABITADA Y REHABILITACIÓN.

Actuación prevista:

Cód. Verificación: JPREYJLXEDRNOJGEMOK2
Verificación: <https://matriculacionelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 120



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

El objetivo es la elaboración de Ordenanza Reguladora de Vivienda Deshabitada, con la finalidad de defensa de la vivienda en situaciones de procedimientos de ejecución hipotecaria o por desahucio; garantías en caso de arrendamientos, fomento del arrendamiento, captación de viviendas para personas en riesgo de exclusión social, y fomento de la rehabilitación.

Situación actual:

No se ha realizado.

6.5.6. ACTUACIÓN Nº 6: REGLAMENTO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN MUNICIPAL:**Actuación prevista:**

El objetivo es la creación de un Reglamento de Vivienda de Protección Municipal, que establecerá las normas a seguir en el funcionamiento y establecimiento de los tipos de vivienda protegida municipal y se establecerán los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida municipal destinada a personas con menores ingresos. Las condiciones de vivienda contenidas en el Reglamento tendrán un precio de compra más bajo que el de una vivienda libre y se darán mayores facilidades a las personas con menores recursos económicos para evitar que se vean desfavorecidas en el acceso a las mismas.

Situación actual:

No se ha realizado.

6.5.7. ACTUACIÓN N.º 7: COLMATACIÓN DE LA CIUDAD PLANIFICADA: UNIDAD DE EJECUCIÓN S-1.3 "EL VIVERO" DEL SECTOR S-1 DE LAS NN.SS. "EL PATRIARCA", SECTOR S-3 "HUERTA EL CHANCA", U.A.-3 "HUERTA EL BEBO" Y U.A.-11 "LA ATARJEJA".**Actuación prevista:**

La actuación tenía como objetivo fundamental el acceso a la vivienda en zonas de la ciudad planificada que han quedado rodeadas por el desarrollo urbano y se trata de áreas de planeamiento urbanístico pendientes de desarrollo.

1. Unidad de Ejecución S-1.3 "El Vivero"
2. Sector S-3 "Huerta el Chanca"
3. Unidad de Actuación U.A.-3 "Huerta el Bebo"
4. Unidad de Actuación U.A.-11 "La Atarjea"

Se planteaba en todas ellas el cambio del sistema de gestión de compensación a cooperación, pudiendo corresponder al Excmo. Ayuntamiento entre suelos en propiedad, adquisición y cesiones unos 16.654 m² de suelo, con capacidad para unas 149 viviendas.

Se completa la actuación n.º 7, con la propuesta de enajenación de distintas parcelas de titularidad municipal en los sectores S-1.1. "El Patriarca", S-1.2. "La Cebonera" y U.A.-12 "Los Acebuchinos", **con el objeto de financiar las actuaciones antes descritas** de áreas de planeamiento urbanístico pendientes de desarrollo.

Las parcelas de titularidad municipal que se consideran con posibilidad de enajenación presentan una superficie de suelo de unos 48.584 m²s, con uso R1 principalmente, y con una capacidad d para unas 326 viviendas.

Situación actual:

Se han llevado a cabo distintas actuaciones para favorecer el desarrollo las actuaciones que se proponían tales como:

Cód. Validación: JDRF7YJLXAEPRNOJTGEMK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 120



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

1. En la Unidad de Ejecución S-1.3 "El Vivero", cambio de sistema de actuación a cooperación. Se ha faseado la urbanización y actualmente se están llevando a cabo las actuaciones de modificación de proyectos de urbanización en la fase 1ª.
2. En el sector S-1.2 La Cebonera se llevó a cabo una promoción de iniciativa privada, estándose en la actualidad llevándose a cabo otra de iniciativa pública para 34 viviendas en régimen de alquiler.

En el resto ámbitos no se ha actuado.

6.5.8. ACTUACIÓN N.º 8: REVITALIZACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE. "COOPERATIVA" (NÚCLEO INDUSTRIAL "A"), "VEREDA DE SAN AGUSTÍN" (NÚCLEO INDUSTRIAL "O"), "ALMAZARA DEL CAMINO DEL CHORRILLO" (NÚCLEO INDUSTRIAL "P") Y "CAMINO DEL CEMENTERIO" (NÚCLEO INDUSTRIAL "Q").

Actuación prevista:

La actuación tenía como objetivo la colmatación urbana, en estos cuatro núcleos industriales que, siendo clasificados como suelo urbano consolidado de uso global industrial, según la Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA, han sido absorbidos por el desarrollo urbanístico del municipio y se integran en el tejido urbano, provocando, en la mayoría de los casos, distorsiones en la utilización del espacio urbano circundante por la incompatibilidad de uso. Por tanto, se proponía el cambio de uso de suelo industrial a suelo residencial, a través de los instrumentos de planeamiento general y desarrollo que correspondan.

Se establecía en base a la modificación de la Ley 2/2012, de 30 de enero de modificación de la LOUA, la cesión al ayuntamiento de suelo se hiciese sobre el 15 % de la diferencia de aprovechamiento originado por el cambio de uso. El suelo de uso industrial situado en suelo urbano consolidado con una edificabilidad de 1 m²/m² y el suelo urbano, que se propone como tipología R3, con una edificabilidad de 1,8 m²/m² (según NN.SS). Por tanto, se establece en términos unitarios, la diferencia de aprovechamiento en 0,8 m²/m².

Se realizó una estimación general del suelo en núcleos industriales denominados A, O, P y Q, suponiendo que, una vez recalificado su uso de industrial a residencial, pasando a ser del tipo R-3, con una edificabilidad de 1,8 m²/m².

Los denominados núcleos industriales A, O, P y Q son:

1. Núcleo Industrial "A", "Cooperativa"
2. Núcleo Industrial "O", "Vereda de San Agustín"
3. Núcleo Industrial "P", "Almazara del Camino del Chorrillo"
4. Núcleo Industrial "Q", "Camino del Cementerio"

El total de superficie edificable con posibilidad de cambio de uso de industrial a residencial se estimaba en unos 33.241 m²t, que en caso de cambio de uso con el incremento de edificabilidad, supondría unas cesiones de 3.988 m²t para una capacidad estimada de 70 viviendas tipo R3. En caso de además proceder a la adquisición del 10% del aprovechamiento, supondría la disponibilidad de unos 7.313 m²t para una capacidad estimada de 107 viviendas.

Situación actual:

No ha habido cambios.

6.5.9. ACTUACIÓN N.º 9: COLMATACIÓN PERIMETRAL DE LA CIUDAD PLANIFICADA.

6.5.9.1. ACTUACIÓN N.º 9.1 - SECTOR S-6 DE LAS NN.SS. "HUERTA EL PRIOR".

Actuación prevista:

Cód. Validación: JDRF7YJLXAEPRNOJTGEMQK2
Verificación: <https://matriculacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 120



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Sector S-6: "Huerta El Prior" tenía como finalidad la colmatación urbana de las parcelas de uso residencial que no habían sido desarrolladas totalmente.

Las intervenciones se centraban en las parcelas de uso residencial de titularidad privada que no habían sido aún desarrolladas. En esta actuación no se plantea el cambio del sistema de actuación, dado el alto grado de urbanización del sector, pero sí el fomento e impulso de la urbanización restante que queda por ejecutar a través de acuerdos y convenios de gestión con los propietarios para promover la colmatación urbana y la consiguiente ejecución de las obras que tienen por finalidad la disposición de suelo destinado a viviendas en las parcelas de titularidad privada.

Las manzanas pendientes de desarrollo ocupaban una superficie neta de 22.604 m², con una capacidad para 224 viviendas.

Situación actual:

Se ha ido desarrollando el sector quedando aún pendiente la recepción de las manzanas M9A y M9B.

6.5.9.2. ACTUACIÓN Nº 9.2 - SECTOR S-8 "EL CARRASCAL" Y SECTOR S-9 "RESIDENCIAL GANDUL".**Actuación prevista:**

La actuación en estos sectores de suelo urbanizable ordenando, sin reparcelación ni obras de urbanización iniciadas, se centraba en la disposición de suelo que pueda destinarse a la construcción de Viviendas de Protección Municipal en las parcelas municipales resultantes del 10% de cesión obligatoria. El sistema de actuación urbanística es el de compensación, por lo que la ejecución de las obra de urbanización y por lo tanto disposición de suelo por parte del Ayuntamiento (como paso previo a la construcción de Viviendas de Protección Municipal), quedaba sujeta a la iniciativa en ambos sectores de los propietarios, los cuales deberán ceder de manera obligatoria y gratuita el suelo edificable equivalente al 10% del aprovechamiento.

Se preveía la posibilidad de cambio de sistema en caso de demora del desarrollo del sector.

El sector 8, "El Carrascal", se previa una cesión de 4.715 m² de suelo neto y una edificabilidad de 5.239 m²t para una capacidad máxima de 44 viviendas.

El sector 9, "Residencial Gandul", se previa una cesión de 4.735 m² de suelo neto y una edificabilidad de 5.239 m²t para una capacidad máxima de 44 viviendas.

Situación actual.

Sectores sin haberse desarrollado.

6.5.9.3. ACTUACIÓN Nº 9.3 – ÁREA DE OPORTUNIDAD R-22 POTAUS.

Según la ficha de área de oportunidad recogida en el POTAUS, el área se deberá desarrollar mediante un Plan de Ordenación Intermunicipal, que deberá delimitar con precisión los suelos destinados a uso residencial, clasificando un sector con capacidad para 1.000 viviendas aproximadamente, de las cuales el 60 - 70% serán viviendas protegidas, de las que debido a la cesión obligatoria, aproximadamente 105 viviendas podrán ser promovidas por el Ayuntamiento de Mairena del Alcor como Vivienda de Protección Municipal.

Situación actual.

Se mantiene la situación de suelo rústico, y sin inicio de tramitación de actuación de transformación





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

urbanística.

Cód. Validación: JURETYJLUXAEDRPAQJTGEMQK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 120



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

7. PLANES DE VIVIENDA Y MARCO NORMATIVO

7.1. EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021

Mediante Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo, se aprueba el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, publicándose en el Boletín Oficial del Estado de 10 de marzo de 2018, y según la disposición final tercera, el mismo entra en vigor a partir del día siguiente de su publicación. Sin embargo, la disposición transitoria tercera establece efectos retroactivos, de forma que las ayudas que se otorguen al amparo de dicho real decreto podrán reconocerse con efectos desde el 1 de enero de 2018.

Con carácter general el Plan Estatal 2018-2021 mantiene una línea continuista con el Plan anterior (2013-2016) y apuesta por fomentar el alquiler y la rehabilitación con carácter prioritario.

El Plan Estatal 2018-2021 se estructura en los siguientes programas*:

- Programa 1: Subsidiación de préstamos convenidos.
- Programa 2: Ayudas al alquiler de vivienda.
- Programa 3: Ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
- Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler.
- Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas
- Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de las accesibilidad en viviendas.
- Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
- Programa 8: Ayuda a los jóvenes.
- Programa 9: Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.
- Programa 10: Ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

**modificados tras la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.*

En esencia, mediante el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo se incluyó un programa de ayuda para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual, un programa específico de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables y la posibilidad de adquisición de viviendas con ayudas estatales por las comunidades autónomas, ayuntamientos y entidades públicas vinculadas con objeto posibilitar con inmediatez el incremento del parque público.

El Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 incorpora en su Disposición adicional tercera, una Ampliación del plazo para la ejecución de determinadas actuaciones del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021:

Los plazos de ejecución de las actuaciones establecidos en los artículos 31, 38, 45 y 72 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se amplían en doce meses, pudiendo acordarse, en su caso, un nuevo plazo extraordinario mediante Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento del convenio suscrito para la ejecución del Plan entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma.

El plazo de ejecución de las actuaciones establecido en el artículo 54 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se amplía en dos años, pudiendo acordarse, en su





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

caso, un nuevo plazo extraordinario mediante Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento del convenio suscrito para la ejecución del Plan entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma.

7.2. EL PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025

Mediante Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Dando continuidad a las modificaciones que en materia de ayudas estatales a la vivienda implementó el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 fija objetivos a corto plazo de incidencia directa en la ciudadanía y objetivos estructurales a corto y medio plazo de incidencia directa en la oferta de vivienda en alquiler asequible o social, así como objetivos de mejora de la accesibilidad de las viviendas y de regeneración de zonas degradadas.

El Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 es el instrumento fundamental que rige la política de vivienda en todo el Estado, presentando una nueva orientación hacia la generación de vivienda asequible. Este es un instrumento fundamental que tienen las CCAA para implementar políticas de vivienda en sus territorios sin perjuicio de que cada territorio desarrolle y financie otras líneas y programas, en el ejercicio de sus competencias.

Desde la publicación del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025, las comunidades autónomas han ido firmando sus respectivos convenios con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para poder recibir la financiación en aquellos programas que se están priorizando desde cada autonomía, e implementar de esta manera dichas políticas.

Bajo la condición de cofinanciación autonómica y un marco de 13 programas, las CCAA pueden promover los programas que consideran más importantes y desarrollarlos de la forma más conveniente en su región ajustando el marco estatal.

El Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025 se estructura en los siguientes programas de ayuda:

a) Programa para atender al pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenios, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a aquellos beneficiarios que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación:

Programa 1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.

b) Programas de ayudas directas a las personas arrendatarias con efectos a corto plazo y especial atención a determinados colectivos vulnerables o que devengan vulnerables:

Programa 2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

Programa 3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

Programa 4. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.

c) Programa de ayudas directas a arrendatarios y adquirentes de vivienda jóvenes para favorecer su acceso a la misma y, en su caso, su emancipación contribuyendo al reto demográfico:

Programa 5. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.

d) Programas de carácter estructural, con efectos a corto y medio plazo que centran sus esfuerzos en impulsar la oferta de vivienda en alquiler mediante el incremento de parque público de vivienda y el fomento del parque de vivienda en alquiler asequible o social:

Programa 6. Programa de incremento del parque público de vivienda.

Programa 7. Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.

Programa 8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Programa 9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social.

Programa 10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas libres para su alquiler como vivienda asequible o social.

e) Programa de ayudas directas para la mejora de la accesibilidad en y a las viviendas orientado a facilitar el disfrute de las viviendas a todos los ciudadanos sin obstáculos físicos ni sensoriales con independencia de las distintas capacidades:

Programa 11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.

f) Programa de ayudas directas para la regeneración y renovación de zonas degradadas y de ámbitos en los que existe chabolismo e infravivienda:

Programa 12. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.

g) Programa de ayuda al pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia de aplicación general y específicamente para los arrendadores de viviendas arrendadas a inquilinos que obtengan ayudas al alquiler en cualquiera de los programas del Plan:

Programa 13. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.

La gestión de las ayudas del Plan se establecerá entre Convenios del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana con las comunidades autónomas. Corresponde a los órganos competentes de las comunidades autónomas la tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del Plan, así como la gestión del abono de las subvenciones una vez se haya reconocido por dichas administraciones el derecho de las personas beneficiarias a obtenerlas dentro de las condiciones y límites establecidos en este título para cada programa, y según lo que se acuerde en los correspondientes convenios. No obstante, en el caso del programa de subsidiación de préstamos convenidos el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana seguirá realizando directamente las transferencias a las entidades de crédito colaboradoras.

Cód. Verificación: JURETYJLXAEEDRNOJTGEMQK2
Verificación: <https://matriculacionelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 120



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

7.2.1. CUADRO RESUMEN DE LOS PROGRAMAS CONTENIDOS EN EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2022/2025.

Programa 1: Programa de subsidiación de préstamos convenidos

Objeto	Atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a aquellas personas beneficiarias que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación.
Beneficiarios	Los reconocidos en el correspondiente Plan Estatal del que proceda.
Ayuda	La subsidiación reconocida en el correspondiente Plan Estatal del que proceda.

PROGRAMAS DE AYUDAS PARA EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA:**Programa 2: Programa de ayuda al alquiler de vivienda**

Objeto	Ayudas para el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler o de cesión de uso.
Beneficiarios	Personas arrendatarias.
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia	3IPREM. 4IPREM familia numerosa general, personas con discapacidad y víctimas de terrorismo. 5IPREM familia numerosa especial y personas con discapacidad severa.
Cuantía de la ayuda	Ayuda hasta el 50% de la renta del alquiler.
Alquiler máximo	Límite del alquiler con carácter general hasta 600 €/mes o hasta 300 €/mes para alquiler de habitación (hasta 900 € en determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento (MITMACCAA), o hasta 450 € en alquiler de habitación para determinados supuestos previo acuerdo de dicha Comisión).
Plazo	Hasta 5 años.

Programa 3: Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables

Objeto	Facilitar solución habitacional inmediata para víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
Beneficiarios	Víctimas de violencia de género, personas que hayan sido objeto de desahucio, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
Cuantía de la ayuda	Ayuda directa al alquiler de hasta 600€/ mes (900€ en determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA-CCAA). Ayuda directa para gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de hasta 200€/mes (hasta el 100% de los gastos).
Solución habitacional	Vivienda pública o privada adecuada a las circunstancias: tamaño, servicios, accesibilidad y localización. En defecto de vivienda, extensible provisionalmente a cualquier alojamiento o dotación residencial que salvaguarde el derecho a la intimidad y la libertad de tránsito.
Plazo	Hasta 5 años.

Programa 4: Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida

Beneficiarios	Personas arrendatarias de vivienda habitual en el supuesto de vulnerabilidad sobrevenida.
Cuantía de la ayuda/ Requisitos	Ayuda directa al alquiler de hasta 900€/mes (hasta el 100% de la renta) Vulnerabilidad sobrevenida en los 2 años anteriores a la solicitud de la ayuda Tras devenir vulnerable: Límite de ingresos unidad de convivencia 3 IPREM Reducción de los ingresos: Mínimo 20%





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

	Esfuerzo para el pago de la renta arrendaticia >30% de los ingresos netos de la unidad de convivencia.
Límite de ingresos (Antes de devenir vulnerable)	5 IPREM. 5,5 IPREM familia numerosa general y personas con discapacidad y víctima de terrorismo. 6 IPREM familia numerosa especial y personas con discapacidad severa.
Plazo	Hasta 2 años.

Programa 5: Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico

Programa 5.1 Ayuda al Alquiler

Beneficiarios	Jóvenes de hasta 35 años (incluidos).
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia	3 IPREM.
	4 IPREM personas con discapacidad.
	5 IPREM personas con discapacidad severa.
Límite de alquiler	Alquiler hasta 600 €/mes.
	Hasta 300 €/mes para alquiler de habitación (hasta 900 € en determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de seguimiento MITMA-CCAA, o hasta 450 € en alquiler de habitación para determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MIMTA-CCAA).
Cuantía de la ayuda	Límite de la ayuda hasta 60% renta mensual.
	Compatible con Bono Alquiler Joven: En este caso la ayuda es de hasta el 40% de la diferencia entre el alquiler de la vivienda y la ayuda del Bono Alquiler Joven, con el límite conjunto (suma de la ayuda del Bono Alquiler Joven y de este programa de ayuda) del 75% de la renta del alquiler.
Plazo	Hasta 5 años.

Programa 5.2 Ayuda a la compra en municipios o núcleos de población igual o inferior a 10.000 habitantes (no aplica en Mairena del Alcor)

Beneficiarios	Jóvenes de hasta 35 años (incluidos).
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia	3 IPREM.
	4 IPREM personas con discapacidad.
	5 IPREM personas con discapacidad severa.
Cuantía de la ayuda/Requisitos	Hasta 10.800€ con límite del 20% del precio de adquisición.
	Precio de adquisición inferior a 120.000 €.
	Domicilio habitual y permanente durante un mínimo de 5 años.
	Municipios o núcleos de población igual o inferior a 10.000 habitantes.

Cód. Validación: 4DRE7YJHJXAEDRPAQJTGEMQK2
Verificación: <https://mairenadelator.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 120

PROGRAMAS DE INCREMENTO DE OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER

Programa 6: Programa de incremento del parque público de viviendas

Objeto	Adquisición de vivienda para incrementar el parque público con destino al alquiler social.
Beneficiarios	Administraciones públicas, organismos públicos y entidades de derecho público empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles mayoritariamente participadas por las





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

	administraciones públicas o en las que se garantice la permanencia y control de las administraciones ciento del capital. Las fundaciones, empresas de economía social y públicas en al menos el 50 por sus asociaciones, cooperativas, ONGs y asociaciones declaradas de utilidad pública.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia de los futuros inquilinos	Hasta 3 IPREM (este límite podrá ser modificado por acuerdo en la Comisión de seguimiento MITMA/CCAA).
Cuantía de la ayuda / límite del alquiler	Adquisición de viviendas:
	Ayuda de hasta 60% de precio de adquisición.
	En caso de necesidad de obras de habitabilidad o accesibilidad:
	Hasta 6.000 euros/vivienda con límite del 75% de inversión.
	Límite del alquiler:
	Primer año vigencia RD: Hasta 5 €/m² útil/vivienda (adicionalmente 60% de dicha cuantía por m²/superficie útil garaje o trastero). En posteriores años las actualizaciones de este límite se harán conforme al IPC.
Requisitos	Destino al alquiler durante 50 años como mínimo. Nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Programa 7: Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.

Beneficiarios	Personas físicas. Administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas. Fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas incluidas las de autopromoción o autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública.
Tipo de vivienda	Promociones de alojamientos o viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento con alquiler limitado. Con prestaciones adicionales para personas mayores y con discapacidad (asistencia social, atención médica básica disponible veinticuatro horas, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación).
Límite de ingresos de la unidad de convivencia	5 IPREM (este límite podrá ser modificado por acuerdo en la Comisión de seguimiento MITMA/CCAA).
Cuantía de la ayuda / / Límite del alquiler	Ayuda de hasta 700 € m² útil/vivienda o alojamiento, con los límites de 50.000 €/alojamiento o vivienda y del 50% de inversión.
	Límite del alquiler (mensual):
	Primer año vigencia RD: Hasta 10 €/m² útil/vivienda o alojamiento.
	En posteriores años las actualizaciones de este límite se harán conforme al IPC.
Requisitos	Destino al alquiler durante 20 años como mínimo. Nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Programa 8: Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

Beneficiarios	Personas físicas Administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas. Fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas incluidas las de autopromoción o autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública.
Tipo de vivienda	Promociones de alojamientos de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios, así como de promociones de modalidades residenciales tipo cohousing, de



Cód. Validación: JPREY-ILUXEDRNOJTGEMQK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 120



	viviendas intergeneracionales o similares, que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento con renta limitada.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia de los futuros inquilinos	5 IPREM (este límite podrá ser modificado por acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA/CCAA).
Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler	Ayuda de hasta 420 €/m ² de superficie útil de vivienda o alojamiento y espacios de interrelación, con los límites de 50.000 €/alojamiento o vivienda y del 50% de inversión. Límite del alquiler (mensual): Primer año vigencia RD: Hasta 8 €/m ² útil de vivienda o alojamiento y espacio de interrelación. En posteriores años las actualizaciones de este límite se harán conforme al IPC.
Requisitos	Destino al alquiler durante 20 años como mínimo. Nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Programa 9: Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social

Beneficiarios	Comunidades Autónomas, entidades locales y entidades dependientes o vinculadas, entidades públicas en general y entidades y fundaciones sin ánimo de lucro dedicadas a la promoción y/o gestión de viviendas protegidas.
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente para alquiler.
Límite de ingresos de los inquilinos	Hasta 3 IPREM.
Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler	Ayuda de entre 150 y 175 €/m ² /vivienda para que el beneficiario haga frente a la cesión del usufructo de la vivienda por parte de la SAREB o de entidades públicas. En caso de necesidad de obras de habitabilidad o accesibilidad: Hasta 8.000 euros/ vivienda con límite del 75% de inversión. Precio del alquiler (mensual): Entre 150 y 350€.
Plazo	Viviendas cedidas por la SAREB o entidad pública durante un plazo mínimo de 5 años.

Programa 10: Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social

Beneficiarios	Propietarios de vivienda que las cedan a las comunidades autónomas, entidades locales o a sus entidades dependientes o vinculadas.
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente para alquiler.
Límite de ingresos	Ingresos de los inquilinos: Hasta 5 IPREM.
Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler	Ayuda de la mitad de la diferencia entre el alquiler social (que determina la CCAA y nunca superior a 400 euros/mes) y el precio de mercado que se acuerde en la comisión de seguimiento MITMA/CCAA. En caso de necesidad de obras de habitabilidad o accesibilidad: Hasta 8.000 euros/ vivienda con límite del 75% de inversión. Precio del alquiler (mensual): Hasta 400€ (incrementado en la mitad de la diferencia entre el alquiler social y el precio de mercado acordado en la comisión de seguimiento MITMA/CCAA).
Plazo	Viviendas cedidas durante un plazo mínimo de 7 años.

PROGRAMAS DE MEJORA A LA ACCESIBILIDAD Y ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

Programa 11: Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas

Objeto	Mejora de la accesibilidad a las viviendas y dentro de las viviendas.
Beneficiarios	Propietarios o usufructuarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, de edificios





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

	de tipología residencial de vivienda colectiva, de viviendas incluidas en un edificio de tipología residencial de vivienda colectiva. Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas, propietarias de las viviendas. Comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios. Sociedades cooperativas. Propietarios que, de forma agrupada sean propietarios de edificios y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas.
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente.
Cuantía de la ayuda	Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila: Hasta 12.500 €/vivienda (Adicionalmente 1.000€/vivienda si es BIC). Hasta 15.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad. Hasta 18.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad severa. Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva: Hasta 9.000 €/vivienda y 90 €m² de superficie construida de local comercial (Adicionalmente 1.000€/vivienda si es BIC). Hasta 15.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad. Hasta 18.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad severa. Viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva: Hasta 6.000 €/vivienda (Adicionalmente 1.000€/vivienda si es BIC). Hasta 15.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad. Hasta 18.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad severa. En todo caso: límite del 60 % del coste de la actuación (hasta el 80% en caso de residente con discapacidad o mayor de 65 años).

Programa 12: Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda

Objeto	Financiación de actuaciones conjuntas de rehabilitación, de renovación y nueva edificación de viviendas, de urbanización o reurbanización de los entornos de las viviendas rehabilitadas, renovadas o edificadas, de realojos y de gastos profesionales, de gestión y cualquier otro necesario para la erradicación de zonas degradadas o áreas en las que existe chabolismo y/o infravivienda.
Beneficiarios	Quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral de las actuaciones.
Cuantía de la ayuda	Adecuación: Hasta 5.000 €/ vivienda (límite del 80% de la inversión). Rehabilitación: Hasta 15.000 €/vivienda (límite del 80% de la inversión). Adquisición o nueva construcción: Hasta 50.000 €/viv (límite del 80% de la inversión). Urbanización y reurbanización: Hasta el 80% del coste de las obras. Realojo: Hasta 5.000 €/año (máximo 5 años) por unidad de convivencia. Demolición: Hasta el 80% del coste de las obras de demolición. Gestión y equipos técnicos: Hasta el 80% del coste de la redacción de proyectos y dirección de obras, informes técnicos y certificados, tramitaciones administrativas, actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento, de información y de los costes asociados a la gestión de la actuación.
Plazo	8 años.

7.2.2. EL BONO ALQUILER JOVEN

El Bono Alquiler Joven regulado en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, se diseña con una ayuda de 250 euros mensuales para las personas jóvenes de hasta 35 años incluidos, con objeto de facilitar su emancipación. La unidad de convivencia no podrá tener ingresos superiores a 3 veces el IPREM. La ayuda se concede por un plazo de 2 años, es decir se trata de una ayuda total de 6.000 euros repartida en 24 mensualidades, tiempo que puede ser suficiente para dar un impulso decidido a los jóvenes. Esta ayuda es expresamente compatible con la ayuda al alquiler del programa de ayuda a los jóvenes y para contribuir al reto demográfico.



Cód. Validación: JPDREY-JUJAEPRNOJTGEMQK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 63 de 120

Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

La gestión del Bono Alquiler Joven corresponde a los órganos competentes de las comunidades autónomas, mediante la ordenación, instrucción, tramitación y resolución de los procedimientos de concesión y pago de las ayudas del Bono Alquiler Joven, así como la gestión de su abono una vez se haya reconocido por dichas administraciones el derecho de las personas beneficiarias a obtenerlo dentro de las condiciones y límites establecidos en este real decreto.

La financiación del Bono Alquiler Joven se realizará con las dotaciones que se consignen en los Presupuestos Generales del Estado de cada año en la partida 17.09.261N.754 «Bono Alquiler Joven» o en la que la sustituya.

Bono alquiler joven

Objeto	Facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias.
	Contribuir al pago de la renta arrendaticia o precio de cesión de su vivienda o habitación habituales, facilitando tanto el acceso como, en su caso, el mantenimiento en la vivienda o habitación.
Beneficiarios	Jóvenes de entre 18 y 35 años cuyos ingresos anuales sean, con carácter general, inferiores a 3 veces el IPREM.
	*Dependiente de lo que concrete la convocatoria de la Comunidad Autónoma.
Renta mensual vivienda	Hasta 600 €/mes.
	Hasta 300 €/mes si el alquiler es de una habitación
	Hasta 900 €/mes o 450€/mes en alquiler de habitación, previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento.
	Compatible con Plan Estatal. Hasta el 40% de la diferencia entre el alquiler de la vivienda y la ayuda del Bono Alquiler Joven, con el límite conjunto del 75% de la renta del alquiler.
Cuantía de la ayuda	250 €/mes
	Compatible con Plan Estatal de Vivienda.
Plazo	Se concede por 2 años.
	En total 6000€ a razón de 250 €/mes.

En Andalucía, mediante la Orden de 3 de octubre de 2022, se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas al Alquiler a los Jóvenes: Bono Alquiler Joven en Andalucía.

Cuantía de la ayuda y periodo subvencionable

- El importe de la ayuda es hasta un máximo de 250 euros mensuales.
- El periodo subvencionable podrá alcanzar hasta 24 meses, que han de ser naturales, completos y consecutivos.
- El gasto subvencionable es la renta arrendaticia o precio de la cesión a la que las personas jóvenes han de hacer frente para el disfrute de su vivienda o habitación habituales
- El periodo subvencionable se iniciará con carácter general en una fecha anterior a la fecha de solicitud, siendo el primer mes subvencionable enero de 2022.

Tipos de contratos

- Tipo 1. Contrato de vivienda de una sola persona arrendataria.
- Tipo 2. Contrato de vivienda de un sola persona arrendataria que forma una familia o una unidad de convivencia con el resto de residentes de la vivienda.
- Tipo 3. Contrato de vivienda de varias personas arrendatarias que forman una familia o una unidad de convivencia.
- Tipo 4. Contrato de vivienda de varias personas arrendatarias que no forman una familia o una unidad de convivencia.
- Tipo 5. Contrato de habitación.

Requisitos

- Ser persona física mayor de edad y tener hasta treinta y cinco años, incluida la edad de treinta y cinco



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

años en el momento de solicitar la ayuda.

- Poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo (Islandia, Liechtenstein y Noruega), y Suiza. En el caso de las personas extranjeras no comunitarios deberán hallarse en situación de estancia o residencia regular en España.
- Ser titular en el momento de la solicitud de:
 - Un contrato de alquiler de vivienda; o tener atribuido el derecho de uso, por subrogación, convenio o sentencia de separación o divorcio, u otros títulos válidos en derecho. Podrá ser titular también de un contrato de alquiler de habitación.
 - Un compromiso de contrato suscrito por el arrendador y el arrendatario que recoja las condiciones esenciales del contrato a firmar caso que la persona resulte beneficiaria de la ayuda
- Disponer de una fuente regular de ingresos.
- No haber percibido unos ingresos anuales (referidos al último periodo impositivo vencido respecto a la fecha de solicitud considerando 14 pagas anuales):
 - Hasta 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para una sola persona.
 - Hasta 4 veces el IPREM para unidades familiares o de convivencia no unipersonales.
- Las rentas de los contratos tienen unos límites máximos en función del municipio y del tipo de contrato. En el caso de Mairena del Alcor, al encontrarse en el grupo 4 del Anexo V del Decreto 91/2020, de 30 de junio por el que se regula el Plan Vive en Andalucía:
- El límite de renta no tendrá en cuenta otros gastos que puedan estar incluidos en el contrato.
- La vivienda o habitación alquilada constituirá la residencia habitual y permanente de la persona beneficiaria, lo que quedará acreditado mediante el empadronamiento municipal, cuya alta en el padrón municipal debe estar vigente desde el inicio del periodo subvencionable.
- No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante, o cualquier otro miembro de su familia o unidad de convivencia, tenga parentesco en primer grado (cónyuge, hijas/os, madres, padres, suegras/os, hijas/os políticos) o segundo grado (abuelas/os, hermanas/os, nietas/os, cuñadas/os, abuelas/os del cónyuge) de consanguinidad o de afinidad con la persona arrendadora o sea socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora.
- La persona solicitante, o cualquier otro miembro de su unidad familiar o de convivencia que resida en la vivienda, no podrá ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España, salvo excepciones.
- No podrán obtener la condición de persona beneficiaria de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

7.3. EL PLAN VIVE EN ANDALUCÍA, DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030.

El nuevo Plan autonómico de vivienda 2020-2030 se aprueba mediante Decreto 91/2020 de 30 de junio y se publica en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de julio de 2020 entrando en vigor el 4 de julio de 2020, es decir, al día siguiente de su publicación.

Dicho Plan establece en su exposición de motivos que incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, dando preferencia a jóvenes, a personas en riesgo de exclusión social, a personas mayores, a personas con discapacidad, a mujeres embarazadas sin recursos, a víctimas de violencia de género y de terrorismo, familias numerosas, las que se encuentren en riesgo de desahucio o de exclusión social y los jóvenes extutelados de la Junta de Andalucía.

Cód. Verificación: JPREY-HUVEDRNOJGEMK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 120



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Los ejes de actuación de dicho Plan, según su exposición de motivos, tienden, por una parte, a facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, garantizando las ayudas necesarias para evitar la pérdida de vivienda por motivos económicos y la gestión de bolsas de viviendas destinadas al realojo de personas en situación de emergencia habitacional y a personas que hayan sido desahuciadas de sus viviendas, así como fomentando el acceso de los ciudadanos a la vivienda a un precio asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler y en venta.

Por otra parte, el Plan se nutre de objetivos planteados en la Agenda Urbana de Andalucía, como el de avanzar en la construcción de ciudades ajustadas al modelo mediterráneo con una equilibrada compacidad, una eficiente complejidad y mayor sostenibilidad; aprovechar el potencial emprendedor y la contribución innovadora de las áreas urbanas para alcanzar los objetivos de desarrollo regional; mejorar la competitividad del sistema de ciudades fortaleciendo la cohesión territorial de Andalucía; o el de incorporar a todos los actores regionales en el diseño de políticas destinadas a los pueblos y ciudades andaluzas.

El Plan tiene como objetivo también lograr ciudades más humanas, tanto mediante la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad en los edificios de viviendas, la eficiencia energética y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos, como impulsando la regeneración urbana a través de programas que intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.

Se pretende también intervenir en la ciudad entendiéndola como espacio global, donde se compaginan el habitar, el trabajo y el ocio, con actuaciones en materia de vivienda, espacios libres y equipamientos, entre ellos, los edificios de interés arquitectónico. Actuar sobre los edificios de interés arquitectónico, por tanto, es otro de los objetivos del Plan, mediante la rehabilitación y adecuación de sus espacios, bien para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, todo ello como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.

Se pretende igualmente fomentar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas.

Por último, se establece como objetivo en la exposición de motivos, mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda, garantizando la sostenibilidad de una actividad investigadora de calidad y orientada a la utilidad para la mejor actuación y gestión por parte de las Administraciones Públicas, asegurando la difusión del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.

El artículo 2.1 del Plan Vive en Andalucía 2020-2030, establece que para lograr el derecho a una vivienda digna y adecuada el contenido del mismo se orienta a la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Intervenir desde lo público para asegurar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, evitando los desahucios de familias sin alternativa residencial, favoreciendo el diseño de un urbanismo amable y sostenible y contribuir a políticas contra el vaciado rural, al tiempo que apostar por la generación de empleo en el sector de la construcción centrado en la rehabilitación y regeneración.
- b) Conocer en el territorio de Andalucía la relación entre la oferta y la demanda de vivienda, ajustada a los distintos ámbitos territoriales, identificando aquellos que puedan tener un déficit entre la oferta y la demanda, generando mecanismos para corregirlo.

Cód. Validación: JDRF7Y-ILUXAEDRPAJTGEMK2
Verificación: <https://matricadigital.sede.sede.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

c) Garantizar el acceso de la ciudadanía a un alquiler asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler, así como a la recuperación de viviendas desocupadas.

d) Fomentar la construcción de viviendas para familias con menor índice de renta mediante la edificación de los patrimonios públicos del suelo.

e) Fomentar la edificación de viviendas protegidas en los suelos reservados para tal fin por el planeamiento urbanístico.

f) Fomentar la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para promover la accesibilidad universal en los edificios de viviendas, la eficiencia energética, y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos.

g) Impulsar la regeneración urbana a través de programas que, desde la iniciativa pública, y con la participación de los propietarios públicos y privados, intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar, o reconstruir en su caso, áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.

h) Incidir en la calidad del espacio público de las ciudades, mejorando sus condiciones ambientales, paisajísticas, de accesibilidad y de confort, para que al actuar como islas ambientales contribuyan al aumento de la sostenibilidad de nuestras ciudades.

i) Intervenir sobre los edificios de interés arquitectónico, mediante su rehabilitación, adecuación y puesta en valor, bien para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, entendiéndolos como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.

j) Establecer medidas en materia de vivienda destinadas en favor de los colectivos más vulnerables, cuya situación de riesgo social se derive, entre otras, por motivos de la vulnerabilidad residencial y socio-económica.

k) Fomentar y optimizar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

l) Mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda, garantizando la sostenibilidad de una actividad investigadora de calidad y orientada a la utilidad para la mejor actuación y gestión por parte de las Administraciones Públicas, asegurando la difusión a la ciudadanía del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.

m) Fomentar un incremento progresivo y consolidado del parque público de viviendas como medida para frenar el aumento de los precios, y como elemento garantista del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

Por otro lado, el Plan Vive establece unos grupos de especial protección en su artículo 5, que han sido analizados en el documento de Información y Diagnóstico y que deberán ser tenidos en cuenta a la hora de definir los objetivos del Plan. Estos grupos de especial protección son:

a) Las personas jóvenes menores de 35 años.





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

- b) Las personas mayores de 65 años.
- c) Las personas con discapacidad o dependencia.
- d) Las personas con personas dependientes a su cargo.
- e) Las mujeres embarazadas sin recursos, para los programas regulados en los capítulos II, III y IV del título IV.
- f) Las víctimas de la violencia de género.
- g) Las personas jóvenes extuteladas por la Junta de Andalucía que carezcan de vivienda y de recursos suficientes para tenerla.
- h) Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.
- i) Las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios sociales comunitarios.
- j) Las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, relativa a medidas para la asistencia y atención a las víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La víctima de un acto terrorista que sufra gran invalidez, paraplejia y tetraplejia será destinataria preferente de las ayudas establecidas en los distintos programas de rehabilitación reguladas en el Plan Vive.
- k) Las familias monoparentales, las familias numerosas y las unidades familiares con menores a su cargo.
- l) Las personas emigrantes retornadas.
- m) Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.

7.3.1. CUADRO RESUMEN DE LOS PROGRAMAS CONTENIDOS EN EL PLAN VIVE EN ANDALUCÍA 2020-2030.

Entre las actuaciones o ayudas integradas en los distintos programas y medidas del Plan VIVE en Andalucía 2020-2030, destacan las siguientes por su relación con el presente PMVS de Mairena del Alcor:

1.- ACCESO A LA VIVIENDA

PROGRAMAS DE VIVIENDA PROTEGIDA

PROGRAMA	OBJETO
Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler. Art. 25	Fomentar la disponibilidad de un parque de viviendas en alquiler a precios limitados, especialmente en aquellos suelos en los que exista la vinculación a dicho uso, como es el caso de los suelos correspondientes al 10 por ciento del aprovechamiento medio de suelo urbanizado en el desarrollo de los sectores urbanísticos con destino a la construcción de viviendas protegidas.
Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas Art. 27	Fomentar la construcción de viviendas y alojamientos protegidos en los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de dichas viviendas, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Cód. Validación: JDRF7YJLXAEPRNOJGEMK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 68 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción. Art 29	Promoción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias, consiguiendo con ello la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda.
Programa de ayudas a jóvenes para adquisición de viviendas protegida. Art 31	Facilitar el acceso de las personas jóvenes a la vivienda protegida en régimen de propiedad, así como fomentar la promoción de viviendas protegidas destinadas a este grupo de especial protección.
Programa de subsidiación de préstamos convenidos. Art. 33	Atender el pago de las ayudas consistentes en la subsidiación de las cuotas de préstamos cualificados o convenidos, obtenidos para la promoción de viviendas para el alquiler, acogidas a los programas previstos en anteriores planes autonómicos de vivienda, siempre que continúen cumpliendo los requisitos previstos en ellos para la obtención de dicha ayuda.
Programa de ayudas para la adecuación de suelos con destino a viviendas protegidas. Art. 35	Fomentar la urbanización de suelos con el fin de facilitar su puesta a disposición para la construcción de viviendas protegidas.

AYUDAS AL ALQUILER

Ayudas al alquiler. Art. 37	Son destinatarias de este programa las personas físicas con ingresos inferiores a 2,50 veces el IPREM, pudiendo determinar la orden que desarrolle este programa un límite superior de ingresos para casos excepcionales y justificados.
-----------------------------	--

2.- REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA

PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

PROGRAMA	OBJETO
Programa de rehabilitación de viviendas. Art. 41	Fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.
Programa de rehabilitación de edificios. Art. 43	Fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.
Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública. Art 45	Fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva y de viviendas, destinadas al alquiler, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para su conservación y mejora de sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.
Programa de adecuación funcional básica de viviendas. Art 48	Fomento de la mejora de la seguridad y la adecuación funcional básica de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para ello.
Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana. Art. 50	Proteger y financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas de forma expresa en los programas que integran el presente Plan, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales que tengan su origen directo en fenómenos naturales u otras circunstancias sobrevenidas, o por efecto del cambio climático. En estos casos las ayudas a las que se refiere el apartado 3 del artículo siguiente podrán extenderse a los espacios públicos urbanos afectados.

PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN URBANA

Programa de áreas de regeneración urbana y accesibilidad (ARUA). Art. 52	Las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad tienen por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social. Las actuaciones a desarrollar en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad tendrán como objetivo principal invertir los procesos de
--	--

Cód. Validación: JPRETYJLXAEPRRAJTGEMK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 69 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

	degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito de actuación. Para ello, perseguirán la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.
Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan rehabilita patrimonio. Art. 55	El programa para la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de aquellos edificios de titularidad pública, que tengan un destacado interés patrimonial, y en los que por dicha circunstancia exista un interés colectivo objetivo para su puesta en valor y uso como equipamiento público. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, se valorará la adopción de medidas de apoyo y fomento de la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico de titularidad privada, para impedir la pérdida de este patrimonio y propiciar su puesta en valor y uso público total o parcial, en el porcentaje mínimo que se concrete en la norma que desarrolle este programa, atendiendo el interés común de la sociedad.
Programa de rehabilitación del espacio público. Plan vive tu ciudad. Art. 57	El programa de rehabilitación del espacio público urbano, Plan Vive tu Ciudad, tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de reconversión o adecuación urbana del espacio público, que persigan la regeneración de la ciudad consolidada, en la búsqueda de un modelo de ciudad más humana, sostenible y accesible. Se pretende con ello fomentar la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo. En el marco de este programa se mantendrán y/o adaptarán los criterios y objetivos puestos en marcha al amparo del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, para el desarrollo de intervenciones sobre el espacio público urbano, así como acciones de sensibilización, formación y difusión con el fin de mejorar su calidad y su valorización.
Programa de rehabilitación de conjuntos históricos. Plan revive tu centro. Art. 59	El programa de rehabilitación de conjuntos históricos Plan Revive tu Centro tiene por objeto el fomento de la rehabilitación y recualificación del espacio público y de los elementos privados de acceso público o visibles desde el espacio público, mediante el establecimiento de ayudas para modernizar este espacio, actualizar los servicios y adecuar los conjuntos, con el fin de lograr una ciudad más accesible y sostenible, sin demérito de las circunstancias que determinan la catalogación de este espacio público como conjuntos históricos, valorizando las mismas y potenciando su valor histórico, cultural, patrimonial y etnológico, y la potencialidad turística de los mismos.

3. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL

PROGRAMA	OBJETO
Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas. Art. 61	Facilitar la permuta de viviendas, de forma indistinta, tanto protegidas como libres, entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de propietaria o de arrendataria.
Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso. Art. 63	Incorporación de viviendas al parque público para sucesión de uso es la captación de viviendas procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, y sean ofrecidas libremente, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su uso por las personas de especial protección definidas en el artículo 5, preferentemente por mujeres víctimas de violencia de género y por personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional con necesidad urgente de alojamiento, bajo la administración y gestión directa de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, como entidad que tiene atribuida la administración y gestión del patrimonio público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en virtud de lo establecido en el artículo 4.d)del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, o bien mediante la colaboración con otros entes públicos y promotores o gestores públicos de viviendas, incluyendo las propias entidades propietarias, previa la suscripción del oportuno convenio, que determine el plazo de cesión y las condiciones en las que puede alterarse el mismo, la contraprestación prevista, así como las garantías de la entidad gestora en relación con el mantenimiento del destino habitacional de las viviendas.
Programa de apoyo a las	Apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad

Cda. Validación: JPREY-ILUXEDRNO.TGEMQK2
Verificación: https://matriculacionelectronica.es/ Document firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

personas inquilinas del parque público residencial de la comunidad autónoma de Andalucía. Art. 65	Autónoma de Andalucía es auxiliar a dichas personas cuando, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de las rentas de arrendamiento, en base a la determinación temporal de la renta, que en el ámbito protegido posee el carácter de máxima legal.
Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social. Art.67	Facilitar el acceso a la vivienda o a cualquier alojamiento o dotación residencial a víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables por sus circunstancias personales, económicas o sociales y en especial con menores y personas dependientes a su cargo a través de la financiación de la renta a satisfacer por las Administraciones Públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social, regulado en la Ley 43/2015, de 9 de octubre, del Tercer Sector de Acción Social, que operen en el territorio andaluz.
Protección de personas afectadas por desahucios, “Nadie sin hogar”. Art. 69	Las personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, o en riesgo de que dicho procedimiento se inicie, que incluirá intermediación con las entidades financieras y protección tras la pérdida de la vivienda, así como personas que muestren incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente que no sea de titularidad pública. Personas de especial protección señaladas en el artículo 5, especialmente las que tengan ingresos familiares por debajo del umbral de la pobreza o se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.
Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio. Art. 74	Facilitar el ejercicio del derecho a una vivienda digna a aquellas personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que, como consecuencia de un cambio de circunstancias laborales u otras que supongan una merma de sus ingresos, hayan perdido su vivienda habitual por no poder hacer frente al pago de préstamos hipotecarios o de la renta del alquiler.
Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial. Art. 76	Proporcionar soluciones de alojamiento de carácter transitorio de las previstas en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, a las personas físicas, unidades familiares o de convivencia en riesgo o situación de exclusión social, determinada por los servicios sociales comunitarios, por encontrarse sin hogar o en una situación de absoluta imposibilidad de atender las obligaciones de pago derivadas de la renta del alquiler o del préstamo hipotecario de la vivienda en la que tenga establecida su residencia habitual y permanente.

7.4. NOVEDADES INTRODUCIDAS POR DECRETO LEY 1/2025 DE MEDIDAS URGENTES EN MATERIA DE VIVIENDAS.

El Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de 3 de marzo 2025, ha publicado el Decreto-ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, que propone la aplicación de las siguientes medidas:

– Incentivos que serán de aplicación por un plazo determinado:

- Uso alternativo residencial de vivienda protegida en las calificadas como servicio de oficinas o de establecimiento de alojamiento turístico.
- Uso alternativo residencial de vivienda protegida (alquiler) en las calificadas como dotacional privado (sin destino específico o SIPS)
- Incremento 20% densidad (y en proporción, incremento edificabilidad) pasando de residencial libre a protegido.
- Incremento 20% densidad de vivienda y 10% edificabilidad en residencial protegido.

– Compatibilidad (a establecer por Instrumento de ordenación) de la vivienda dotacional (uso temporal) en parcelas de equipamiento comunitario básico.

– Compatibilidad (en zonas de uso global residencial) de la vivienda dotacional en parcela ya calificada de equipamiento comunitario público de SIPS.

Cód. Verificación: JUREY-HUAEEDRNOJGENOK2
Verificación: <https://matriculacionelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

– Medidas para reforzar el uso habitual y permanente de la vivienda:

- Normas para la integración de las viviendas de uso turístico en la ordenación urbanística.
- Modificación de la 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía
- Modificación del Decreto 28/2016, de 2 de febrero, por el que se regulan las viviendas de uso turístico.

– Medidas que agilicen y eliminen los obstáculos para que se puedan construir las viviendas protegidas:

- Creación de la bolsa de suelo para vivienda asequible.
- Creación de procedimiento abreviado de adjudicación de la promoción de vivienda protegida.
- Modificación del Plan Vive en Andalucía (Decreto 91/202)
- Modificación del Reglamento de vivienda protegida (Decreto 149/2006)
- Medidas financieras.
- Actualización de Coeficientes Territoriales y nueva asignación de municipios a los mismos, quedando los módulos de VPO actualizados a Marzo de 2025 en los siguientes (Mairena del Alcor se encuentra incluido en Municipios Grupo I)

PRECIOS DE REFERENCIA EN €/M² ÚTIL

Coeficiente Territorial	Coeficiente Categoría		
	Régimen Especial (1,5)	Régimen General	Precio Limitado
Municipios Grupo (1,5)	2.012,31 €/m² útil	2.280,62 €/m² útil	2.683,08 €/m² útil
Municipios Grupo (1,3)	1.744,00 €/m² útil	1.976 €/m² útil	2.325,34 €/m² útil

Cód. Validación: JDRF7YJLXAEEDRNOJTGEMK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 120



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

8. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

8.1. 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, clasificándose 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.
- 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.
- Mejorar la gestión del Parque Público de Viviendas.
- 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.
- Activar los suelos con reserva para vivienda protegida en el Planeamiento Urbanístico vigente.

8.2. LAS ESTRATEGIAS PARA LA CONSECUCCIÓN DE ESTOS OBJETIVOS PUEDEN AGRUPARSE EN:

8.2.1. ACCESO A LA VIVIENDA

Estrategias en relación con el uso adecuado de las viviendas.

En atención a la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda se propone:

- Priorizar la utilización y ocupación del parque de viviendas existente o en desarrollo, que se encuentren deshabitadas, en construcción, o precisen de reformas para su adecuación.
- Incentivar la incorporación al parque público de vivienda de activos inmobiliarios mediante la aplicación de medidas de fomento y protección que se puedan regular desde el PMVS, como la Intermediación para el alquiler a los colectivos más desfavorecidos.

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas.

A la vista de los estudios realizados se hace especialmente conveniente:

- Impulsar la promoción de viviendas protegidas para alquiler y promoción de viviendas, destinados a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, considerando la capacidad de promoción directa



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

del ayuntamiento y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

Estrategias en relación al patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo.

Sobre el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) y la gestión de suelo del PMVS se propone adoptar las siguientes determinaciones:

- Vincular prioritariamente a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal del PMVS, las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento en desarrollo del futuro planeamiento en redacción.
- Utilización, enajenación y gestión del PMS y del fondo económico a él vinculado al servicio de las actuaciones del PMVS.
- Monetización y venta de terrenos del PMS que se consideren no aptos o incompatibles para la promoción de vivienda protegida para su posterior reinversión en actuaciones del PMVS.
- Determinar actuaciones sujetas al derecho de tanteo y retracto para el suelo y la edificación al objeto de acometer soluciones a la demanda de vivienda protegida.

Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos.

Sobre el Planeamiento y Gestión Urbanística se plantean algunos ajustes o cambios del planeamiento urbanísticos. Entre ellos:

- Adecuación y coordinación del futuro planeamiento urbanístico en tramitación, a fin de que dé respuesta a las necesidades de vivienda detectadas, promoviendo medidas que aseguren el desarrollo de las actuaciones tanto públicas como privadas en los plazos previstos.
- Modificación o revisión parcial de algunos sectores residenciales de sus determinaciones de ordenación (densidad, tipología edificatoria, reserva de vivienda protegida, etc.) como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlos a las necesidades de vivienda detectadas y, si fuera necesario, su incremento o disminución, de forma justificada.

8.2.2. USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL:

Las estrategias en materia de rehabilitación residencial incluyen actuaciones que van desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas. Así mismo se establecerá el asesoramiento y ayuda municipal para la gestión de la conservación y mantenimiento de las viviendas existentes.

Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente.

Una vez analizada la situación del parque de vivienda existente, tanto público como privado, se deberá fomentar su conservación y facilidad de financiación por parte del municipio.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

Vincular al PMVS todos los programas de actuación de las distintas administraciones que generen mejoras de conservación, accesibilidad y eficiencia energética en el parque de vivienda existente.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

Se contempla, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana,



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

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.

8.2.3. INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA:

Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento

En relación también a las estrategias establecidas en este PMVS, además de lo expresado anteriormente, resultan prioritarias las relacionadas con la información y asistencia a la ciudadanía para el buen desarrollo de la propuesta de actuación.

Se propone dotar de mayores recursos a medio plazo al Área de Vivienda, que contará con más funciones para el desarrollo del PMVS, de coordinación, de difusión de programas, ayudas, de observatorio y de concertación con las distintas administraciones con competencias en la materia, con dos posibles instrumentos:

- Creación de una Oficina Local de Vivienda en el municipio, para realizar funciones de coordinación, divulgación y observatorio en materia de vivienda y seguimiento del PMVS.
- 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.

Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda

Desde dicha Oficina se concentrarán o coordinarán los diversos Servicios Municipales para prestar las siguientes prestaciones a los ciudadanos:

- Información sobre normativa, ayudas, programas y políticas de vivienda del Ayuntamiento, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda, así como aquella que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio, y recuerde las obligaciones de los propietarios.
- Asesoramiento y mediación entre propietarios y demandantes de vivienda de alquiler social.
- Prevención y asistencia a colectivos en riesgo de exclusión residencial y social, priorizando situaciones de urgencia como pérdida de domicilio habitual como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.

Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación

Igualmente, desde dicha oficina se prestará asistencia técnica referente a:

- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio, y recuerde las obligaciones de los propietarios.
- Asesoramiento técnico y legal en materia de conservación y 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.
- Gestión del Registro de oferta de viviendas además del registro de demandantes: para facilitar la





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

permuta de viviendas a familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para un uso más eficiente.

Esta oficina deberá tener estas funciones autónomas para el desarrollo del PMVS, además de la concertación con la administración de la CCAA en materia de vivienda.

Cód. Validación: JDRF7YJLXAEEDRNOJTGEMOK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 120



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

9. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El programa de actuación contiene la definición detallada, la programación y la evaluación económica de las actuaciones provenientes del análisis y diagnóstico realizado, así como la descripción de la financiación que posibilite económicamente las actuaciones, las cuales estarán acreditadas por la definición de los objetivos y estrategias del presente Plan.

La planificación prevista en este apartado tiene un carácter orientador que deberá concretarse en los Planes anuales o bianuales y contar para su ejecución con la suscripción de convenios interadministrativos.

La financiación de los programas de actuación y sus ayudas económicas no tiene carácter vinculante, pues su cronograma va a depender de las enajenaciones onerosas del PMVS y/o de la inyección de fondos públicos previstos de otras administraciones.

Por tanto, la secuencia debe ser primeramente obtener los recursos y después comprometerlos a los subsiguientes programas, sirviendo el presente Programa de Actuación de guía para ordenar la planificación anual. Para fijar las cuantías y requisitos de cada una de las convocatorias se seguirán las pautas del presente programa y de la normativa de Protección Local VPL, formulándose desde la Oficina Local y la Comisión Municipal de Seguimiento las propuestas al Ayuntamiento.

Para conseguir la adecuación del Programa de Actuación a la realidad social, se debe procurar la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los Convenios-programas precisos.

La coordinación y ejecución de las actuaciones previstas se sustentan bajo las distintas áreas implicadas, tanto directamente como indirectamente, como pueden ser la Oficina de los Servicios Técnicos Municipales, así como las áreas de participación ciudadana, vivienda, Asuntos Sociales, Familia y Salud, todas estas áreas, mantienen una estrecha colaboración de manera que se garantiza el planteamiento de unas estrategias sociales, económicas y medioambientales acordes con la demanda social y racional que se plantea tras el análisis de todos los factores a tener en cuenta.

9.1. MEMORIA

9.1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DEL CONJUNTO DE ACTUACIONES PREVISTAS Y SU COORDINACIÓN CON OTRAS ESTRATEGIAS SOCIALES, ECONÓMICAS Y MEDIOAMBIENTALES.

Mairena del Alcor, con las especialidades y singularidades relativas a la oferta y demanda de vivienda protegida que se han ido detallando a lo largo de todos los apartados anteriores de diagnóstico, debe hacer frente al problema de ofrecer una vivienda digna al conjunto de sus ciudadanos y en especial aquellos en situación de vulnerabilidad económica, por lo que hay que plantear, bajo la hipótesis de un crecimiento previsible de la demanda de vivienda protegida, mecanismos necesarios para actuar con eficacia y urgencia para hacer frente a dichas necesidades

Las actuaciones previstas en el Programa de Actuación del PMVS en el municipio de Mairena del Alcor se enfocan desde dos perspectivas que permitirán abordar el problema en su conjunto: el conocimiento de la demanda y la promoción de la oferta, y se estructuran en dos ámbitos diferenciados: vivienda y rehabilitación.

A modo de resumen se adjunta cuadro resumen de las actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas.

Cuadro resumen de programas y subprogramas. Viviendas a las que afectan:





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

ACTUACIONES PREVISTAS		
PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS		VIV.
A	VIVIENDA	
A.1	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL	
A.1.1	Creación de Oficina Local de la Vivienda y fortalecimiento equipo técnico de urbanismo.	
A.1.2	Acciones relacionadas con la defensa de la Vivienda	40
A.1.3	Acciones relacionadas con la puesta en el mercado de vivienda deshabitada	50
A.1.4	Acciones para facilitar el acceso al alquiler. Intermediación	50
A.1.5	Acciones para facilitar el acceso al alquiler	50
A.2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA	
A.2.1	Acciones para el fomento del parque de vivienda en alquiler	34
A.2.2	Acciones para el fomento de viviendas a precio asequibles en el municipio o autopromoción.	35
A.2.3	Acciones para el fomento de viviendas a precio asequibles en el municipio en el sector S.1.2. Cebonera.	255
A.2.4	Acciones para el fomento de viviendas a precio asequibles en el municipio en el sector S.1.1.	22
A.2.5	Acción finalización obras de urbanización para puesta en carga de parcelas residenciales en sectores S.1.1 y S.1.2.	
A.3	GESTIÓN DE SUELO	
A.3.1	Gestión de distintos ámbitos.	233
B.	REHABILITACIÓN	
B.1	ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	
B.1.1	Programa de eliminación o transformación de la infravivienda	25
B.2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	
B.2.1	Programa de fomento de la rehabilitación de viviendas y edificios	30
TOTAL PROGRAMAS		824

9.1.1.1. PROGRAMA DE VIVIENDA.

A1.- ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE:

Creación de la Oficina Local de la Vivienda

La primera de las actuaciones prioritarias en el tiempo es la **creación de la Oficina Local de la Vivienda**, que será imprescindible para la gestión y ejecución del PMVS, desde la que se realice la planificación de las convocatorias, la gestión del PMS, funciones de observatorio y concertación con la Junta de Andalucía, así como el control del registro 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 vivienda.

El Ayuntamiento tiene previsto la creación de un departamento de vivienda y urbanizaciones adscrito al área



Cód. Verificación: JPREY-HUXEDRNOJTGEMQK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 120



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

de urbanismo, con el siguiente organigrama:

- Arquitecto/a
- Arquitecto/a Técnico/a
- Técnico/a de Administración General
- Topógrafo/a

A.1.1. CREACIÓN DE OFICINA LOCAL DE LA VIVIENDA Y FORTALECIMIENTO EQUIPO TÉCNICO DE URBANISMO

A.1.1. Creación de Oficina Local de la Vivienda y fortalecimiento equipo técnico de urbanismo.

Objetivos: Gestión, mantenimiento, intermediación y control del PMVS, así como su el desarrollo en la puesta en marcha de la convocatoria de planes periódicos, del parque municipal de vivienda, convocatorias de ayuda y seguimiento. Igualmente coordinará y propondrá los cambios necesarios en el planeamiento urbanístico para la coherencia del mismo con la planificación de vivienda y suelo.	Programación temporal: Implantación urgente de la oficina, con recursos complementarios suficientes.
Evaluación económica financiera estimada: 350.000 € anuales, a compensar con fondos directos y gestión de PMS.	Número de viviendas a las que puede afectar:
Gestión: Autonomía de recursos	Indicadores de seguimiento y evaluación: - Nº de asistencias realizadas/año - Nº de familias procedentes de desahucios realojadas - Nº de viviendas de emergencia social disponibles - Nº de viviendas vacías puestas en el mercado
Beneficiarios de la acción: Residentes en el municipio. Información personalizada y gratuita a familias con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM.	Coste de Infraestructura: Equipo multidisciplinar

LA INTERMEDIACIÓN EN LAS SITUACIONES DE FAMILIAS AFECTADAS POR DESAHUCIOS

La intermediación en las situaciones de familias afectadas por desahucios, así como la propuesta de medidas de exención de Impuestos Municipales, a las personas que pudieran llegar a perder su vivienda es otra de las actuaciones que el presente PMVS establece en previsión de futuro. Estas actuaciones serán propuestas por los Servicios Sociales, en coordinación de la Oficina Local de la Vivienda.

A.1.2. ACCIONES RELACIONADAS CON LA DEFENSA DE LA VIVIENDA

A.1.2. Acciones relacionadas con la defensa de la Vivienda

Objetivos: Impulso de medidas de protección de las personas afectadas por procedimientos que conlleven la pérdida de la vivienda, medidas de prevención y negociación.	Programación temporal: 1 año de exención de Impuestos Municipales (IBI/Plusvalía)
Evaluación económica financiera estimada: 45.000 €	Número de viviendas a las que puede afectar: Se estima que en el periodo de vigencia del PMVS no se superarán las 30 viviendas.
Gestión: Servicios Sociales, Oficina Local de la	Indicadores de seguimiento y evaluación:

Cda. Validación: JPREY-ILUXEDRNOJGEMOK2
Verificación: https://matriculacionelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Vivienda, Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler, Junta de Andalucía.	- Nº de familias atendidas en riesgo de desahucios/año - Nº total de hogares auxiliados/conservados
Beneficiarios de la acción: Familias con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM	Ayudas: 1.500€ Por vivienda afectada

PROGRAMA DE AYUDA A LOS DESAHUCIADOS

Programa de ayuda a los desahuciados de su vivienda habitual mediante el ofrecimiento de viviendas a quienes han sido desahuciados judicialmente de su vivienda habitual.

A.1.3. ACCIONES RELACIONADAS CON LA PUESTA EN EL MERCADO DE VIVIENDA DESHABITADA

A.1.3. Acciones relacionadas con la puesta en el mercado de vivienda deshabitada. Art. 18 Plan Estatal. Creación Fondo de Vivienda para alquiler social. Art. 56 Ley Andaluza

Objetivos: El objeto de este programa es poder ofrecer una vivienda a quienes sean objeto de desahucio judicial de su vivienda habitual y, encontrándose en situación de vulnerabilidad, no dispongan de medios económicos para acceder al disfrute de una nueva vivienda. El programa se articula mediante colaboración público-privada, con la constitución, por la SAREB y las entidades financieras como propietarias de viviendas disponibles, de fondos de viviendas para alquiler social.	Programación temporal: 5 años
Evaluación económica financiera estimada: A una media estimada de 250 euros (3.000 anuales) el volumen total estimada es de 750.000 (a pagar 80% el Estado Y EL 20% la Comunidad Autónoma)	Número de viviendas a las que puede afectar: Estimamos en unas 50 familias.
Gestión: Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda, Junta de Andalucía, Entidades Financieras	Indicadores de seguimiento y evaluación: - Nº de familias atendidas desahuciadas - Nº total de alquileres realizados.
Beneficiarios de la acción: Familias en causa de vulnerabilidad económica	Ayudas: La SAREB y las entidades financieras indicarán la renta que, sin perjuicio del acuerdo posterior, fijan para la misma; renta que deberá oscilar en todo caso entre un mínimo de 150 euros al mes y un máximo de 400 euros al mes. Deben ser viviendas en propiedad de la SAREB o de las entidades financieras, y hallarse en condiciones de habitabilidad para su uso inmediato. El importe de la ayuda o subvención pública a recibir con cargo a este programa, será de hasta el 100% del alquiler, importe que será abonado en un 80% con cargo al Ministerio de Fomento y en un 20% con cargo a la Comunidad Autónoma de que se trate.

MERCADO DE ALQUILER EL MAYOR NÚMERO DE VIVIENDAS DESHABITADAS

Desde el PMVS se tratará de favorecer la puesta en el mercado de alquiler el mayor número de viviendas deshabitadas, y con esta actuación pretende dar confianza al propietario y las agencias inmobiliarias mediante



Cód. Verificación: JPREY-ILXAEPRNOJGEMOK2
Verificación: <https://matriculacion.diputaciondesevilla.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 120



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

la suscripción de un seguro gratuito para garantizar al arrendador el pago de los recibos impagados del arrendatario hasta 1 año, un seguro jurídico y un seguro multirriesgo de hogar.

A.1.4. ACCIONES PARA FACILITAR EL ACCESO AL ALQUILER. Art. Plan Andaluz

A.1.4. Acciones para facilitar el acceso al alquiler. Art. 41 Plan Andaluz

Objetivos: Impulso de medidas de intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietarias y ayudas a las inquilinas para ofrecer garantía ante los contratos y favorecer la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas.	Programación temporal: 1- 5 años Por convocatoria y a petición de particulares y propietarios
Evaluación económica financiera estimada: 30.0000 €	Número de viviendas a las que puede afectar: 50 familias
Gestión: Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda, Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler, Junta de Andalucía.	Indicadores de seguimiento y evaluación: - Nº de solicitudes con ayuda para pago de alquiler/año - Nº total de actuaciones de intermediación
Beneficiarios de la acción: Familias con ingresos inferiores a 5,5 veces el IPREM que alquilen viviendas hasta entonces deshabitadas, con límite de 7,200€ de precio anual de arrendamiento.	Ayudas: Importe de los seguros de arrendamiento que cubran hasta 1 año de cuotas y desperfectos

PROGRAMA DE AYUDAS A PERSONAS INQUILINAS

A.1.5. ACCIONES PARA FACILITAR EL ACCESO AL ALQUILER. Art. 41 Plan Andaluz y Art. 10 Plan Estatal

A.1.5. Acciones para facilitar el acceso al alquiler. Art. 41 Plan Andaluz/Art.10 Plan Estatal

Objetivos: Este programa tiene por objeto facilitar el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a los inquilinos.	Programación temporal: 1- 5 años A solicitud de arrendatarios
Evaluación económica financiera estimada: Calculada la ayuda a 240 euros mensuales por vivienda, con el límite máximo de 3 años arroja de un importe por vivienda de 8.640 y total para la estimación de 50 viviendas de 432.000 euros	Número de viviendas a las que puede afectar: 50 viviendas alquiladas
Gestión: Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda, Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler, Junta de Andalucía.	Indicadores de seguimiento y evaluación: - Nº de solicitudes con ayuda para pago de alquiler/año - Nº total de actuaciones

Cód. Verificación: JPREY-ILUXAEDRNOJTGEMQK2
Verificación: <https://matriculacionelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Beneficiarios de la acción: Familias con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM (Normativa Andaluza) y 3 (estatal)	Ayudas: Se concederá a los beneficiarios una ayuda de hasta el 40% de la renta mensual que deban satisfacer por el alquiler de su vivienda habitual y permanente. Renta inferior a 600 euros mensuales. Plazo de 3 años
---	--

A2.- PROMOCIÓN DE VIVIENDA

A.2.1. PROGRAMA DE FOMENTO DEL PARQUE DE VIVIENDA EN ALQUILER

En este programa se plantea el desarrollo y ejecución de la parcela 43.2 del sector S.1.2 Cebonera actualmente en ejecución.

El costo aproximado para la ejecución del Proyecto sería de unos 3.500.000 euros, disponiendo de una ayuda de 1.198.303 €.

A.2.1. Acciones para el fomento del parque de vivienda en alquiler

Objeto: El objeto de este programa es el fomento del parque de vivienda en alquiler ya sea de titularidad pública o privada. Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios, que se vayan a destinar por un plazo de al menos 25 años al arrendamiento. Limitación posterior del precio de alquiler.	Programación temporal: 1- 3 años Por convocatoria y a petición de particulares y propietarios. Actualmente en ejecución promoción para 34 viviendas.
Evaluación económica financiera estimada: 3.500.000 euros. Subvención obtenida 1.198.303 euros.	Número de viviendas a las que puede afectar: 34
Gestión: Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda, Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler, Junta de Andalucía.	Indicadores de seguimiento y evaluación: - Nº de solicitudes ayuda/año - Nº de viviendas iniciadas
Beneficiarios de la acción: Familias con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM	Ayudas 1.- Las personas promotoras podrán obtener 350 € por m², de superficie útil de la vivienda, no pudiendo superar su importe final el 50% del coste subvencionable, con un límite de 36.750 € por vivienda. 2.- Una ayuda adicional de 15.000 € por vivienda, cuando los destinatarios al menos en su 50% no superen el 1,2 el IPREM.

Cód. Verificación: JPREY-ILUXAEDRRAJTCENQK2
Verificación: <https://matriculacionelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

A2.2.- ENAJENACIÓN DE PARCELAS MUNICIPALES PARA PROMOCIONES PRIVADAS A PRECIO ASEQUIBLE O AUTOPROMOCIÓN.

A.2.2. Acciones para el fomento de viviendas a precio asequibles en el municipio o autopromoción.

Objeto: El objeto de este programa es el fomento de la promoción de viviendas a precio asequible en el municipio o con destino a autopromoción, mediante la enajenación de parcelas de titularidad municipal.	Programación temporal: 1- 3 años Por convocatoria y a petición de particulares y propietarios.
Evaluación económica financiera estimada: Ingresos estimados 575.400 euros.	Número de viviendas a las que puede afectar: 34
Gestión: Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda.	Indicadores de seguimiento y evaluación: - Nº de solicitudes ayuda/año - Nº de viviendas iniciadas
Beneficiarios de la acción:	Ayudas: Venta de suelo municipal condicionada a límite máximo precio vivienda.

A.2.3.- ENAJENACIÓN DE PARCELAS MUNICIPALES PARA PROMOCIONES PRIVADAS A PRECIO ASEQUIBLE EN EL SECTOR S.1.2. CEBONERA.

A.2.3. Acciones para el fomento de viviendas a precio asequibles en el municipio en el sector S.1.2. Cebonera.

Objeto: El objeto de este programa es el fomento de la promoción de viviendas a precio asequible en el municipio o con destino a autopromoción, mediante la enajenación de parcelas de titularidad municipal.	Programación temporal: 1- 5 años Por convocatoria y a petición de particulares y propietarios.
Evaluación económica financiera estimada: Ingresos estimados 4.095.162 euros.	Número de viviendas a las que puede afectar: 255
Gestión: Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda.	Indicadores de seguimiento y evaluación: - Nº de solicitudes ayuda/año - Nº de viviendas iniciadas
Beneficiarios de la acción:	Ayudas: Venta de suelo municipal condicionada a límite máximo precio vivienda.

A2.4.- ENAJENACIÓN DE PARCELAS MUNICIPALES PARA PROMOCIONES PRIVADAS A PRECIO ASEQUIBLE EN EL SECTOR S.1.1.

A.2.4. Acciones para el fomento de viviendas a precio asequibles en el municipio en el sector S.1.1.

Objeto: El objeto de este programa es el fomento de la	Programación temporal: 1- 5 años Por convocatoria y a petición de particulares y propietarios.
--	---





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

promoción de viviendas a precio asequible en el municipio o con destino a autopromoción, mediante la enajenación de parcelas de titularidad municipal.	
Evaluación económica financiera estimada: Ingresos estimados 1.100.000 euros.	Número de viviendas a las que puede afectar: 22
Gestión: Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda.	Indicadores de seguimiento y evaluación: - Nº de solicitudes ayuda/año - Nº de viviendas iniciadas
Beneficiarios de la acción:	Ayudas: Venta de suelo municipal condicionada a límite máximo precio vivienda.

A2.5.- FINALIZACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA PUESTA EN CARGA DE PARCELAS RESIDENCIALES EN SECTORES S.1.1 Y S.1.2

A.2.5. Acción finalización obras de urbanización para puesta en carga de parcelas residenciales en sectores S.1.1 y S.1.2.

Objeto: El objeto de este programa es la terminación y renovación de obras de urbanización en los sectores S.1.1 y S.1.2 para la posterior puesta en carga de parcelas residenciales para su enajenación.	Programación temporal: 1- 2 años Por convocatoria y a petición de particulares y propietarios.
Evaluación económica financiera estimada: Ingresos estimados 2.500.000 euros.	Número de viviendas a las que puede afectar:
Gestión: Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda.	Indicadores de seguimiento y evaluación:
Beneficiarios de la acción:	Ayudas:

A3.- SUELO

PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

Son fines de la ordenación urbanística la reserva de suelo para vivienda protegida (artículo 3.12 d) de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.).

Tal como se ha detallado en el apartado dedicado a Planeamiento Urbanística, Mairena del Alcor solo dispone actualmente de reserva para futuras viviendas protegidas de 107 ud.

Ámbito	Denominación	Nº vp
S.3	Huerta El Chanca	86
S.1.1.	El Patriarca	21

Cód. Verificación: JDRF7YJLX4EDRPAJTGEMK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

TOTAL	107
-------	-----

PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Destino y tipo de actuaciones a promover sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

En los sectores urbanísticos desarrollados, el Ayuntamiento de Mairena del Alcor, en la mayoría de los casos, ha procedido a la monetización del 10% de aprovechamiento urbanístico.

GESTIÓN DE SUELO.

Se plantea la impulsión del sector S.3, a efectos de acceder a viviendas de protección previstas en las NNSS, que podrán ser de titularidad pública o privada, así como fomentar la culminación de los ámbitos en desarrollo para poner viviendas en mercado, en las que en parte se pueda aplicar políticas de viviendas con precios limitados como alternativas a la falta de viviendas protegidas.

A.3.1 Gestión de distintos ámbitos.	
Objetivos: Se plantea la continuación de la gestión de distintos sectores y ámbitos recogidos en las vigentes NNSS.	Programación temporal: 5 años Se planten distintas alternativas de desarrollo considerando que en un plazo de 5 años.
Evaluación económica financiera estimada: 4.259.905,50 euros.	Número de viviendas a las que puede afectar: 233
Gestión: Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda.	Indicadores de seguimiento y evaluación: - Nº de solicitudes ayuda/año - Nº de viviendas iniciadas
Beneficiarios de la acción:	

FOMENTO DESARROLLOS URBANÍSTICOS PREVISTOS EN LAS NNSS.

Se proponen las siguientes actuaciones para fomentar la obtención de suelo con destino a viviendas, tanto para V.P como libre.

En el siguiente cuadro se recoge datos genéricos de los ámbitos en los que se prevé culminación de urbanización y actuaciones de desarrollos previstos en las NNSS con estimación de la capacidad del nº de viviendas previsibles.

No se consideran vacíos urbanos de espacios ya desarrollados.

Ámbito	Denominación	Tipología residencial	Datos ámbitos actuación			
			Edificabilidad m²t	N.º Viv.	N.º Viv. libre	N.º Viv. VP
S.1.3	"Vivero"	RI y RII	43.168,00	402	402	-
S-3	"Huerta el Chanca"	R1	28.594,00	286	243	43





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

S-8	"El Carrascal"	RI (UA&MC)	55.475,00	441	441	-
S-9	"Residencial Gandul"	R. Manz. C.	48.782,03	434	434	-
S-15	"Nueva Mairena"	R4	11.555,10	57	57	-
UA-3	"Huerta el Bebo"	s/UA	1.518,00	11	10	1
S.1.1 (*)	"El Patriarca"	RIa&RII	6.422,24		41	-
S.1.2 (*)	"El Patriarca"	RI&RII	27.301,08		255	-
S-6 (*)	"Huerta El Prior"	Dúplex	5.113,00		38	-
	TOTAL			1.631	1.921	44

(*) en estos ámbitos solo se recoge datos de las parcelas municipales.

En el siguiente cuadro se recoge la previsión de nº de viviendas que forman o formaran parte del patrimonio municipal en los desarrollos en marcha y previstos.

Ámbito	Denominación	Tipología residencial	Viviendas para Ayto.			
			m² suelo Ayto.	m²t	n.º viv libre	N.º viv Prot
S.1.3	"Vivero"	RI y RII	2.751,27	4.402,03	41	0
S-3	"Huerta el Chanca"	R1	5.317,43	4.254,00	0	43
S-8	"El Carrascal"	RI (UA&MC)		5.547,50	44	-
S-9	"Residencial Gandul"	R. Manz. C.		4.878,20	43	
S-15	"Nueva Mairena"	R4		2.080,00	13	
UA-3	"Huerta el Bebo"	s/UA		151,80	1	1
S.1.1 (*)	"El Patriarca"	RIa&RII	17.497,85	6.422,24	41	0
S.1.2 (*)	"El Patriarca"	RI&RII	22.489,57	27.301,08	255	0
S-6 (*)	"Huerta El Prior"	Dúplex	3.147,00	5.113,00	38	0
	TOTAL				476	44

FICHAS DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

Se procede a adjuntar fichas de los distintos ámbitos con desarrollos ya en marcha o previstos en las NNSS.

Cód. Verificación: JDRF7YJLXAEPRNOJTGEMQK2
Verificación: <https://matriculacionelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

	Sector S.1.3. "Vivero"		S.1.3
	Suelos netos uso residencial	Ámbito	Corresponde al Ayto.
	Sup. m2	-	2.751,27
	Edif m2t	-	4.402,03
	nº viv. libre	-	41
	nº viv VP	-	-
	Total viv.	-	41
	Uso/Tipología		R1
	Observaciones:		
	Suelo rústico sujeto a A.T.U. ordenado, con pry reparcelación, proyecto urbanización y pendiente culminar urbanización. La ficha recoge las parcelas adjudicadas al Ayto. (A2.2 y A9.A)		
	Sector S-8 "El Carrascal"		S-8
	Suelos netos uso residencial	Ámbito	Corresponde al Ayto.
	Sup. m2	49.181,30	-
	Edif m2t	55.475,00	5.547,50
	nº viv. libre	441	44
	nº viv VP	-	-
	Total viv.	441	44
	Uso/Tipología		RI (UA&MC)
	Observaciones:		
	Suelo rústico sujeto a A.T.U. ordenado, con JC en constitución		
	Sector S.3. "Huerta el Chanca"		S-3
	Suelos netos uso residencial	Ámbito	Corresponde a Ayto.
	Sup. m2	35.742,00	5.317,4
	Edif m2t	28.594,00	4.254,0
	nº viv. libre	243	-
	nº viv VP	43	4
	Total viv.	286	4
	Uso/Tipología		R1
	Observaciones:		
	Suelo rústico sujeto a A.T.U. en redacción Plan Parcial. Se preve el 10% de cesiones destinarlas a VP		

Cód. Verificación: JURETY-ILUXAEDPRNOJTCENQKZ
Verificación: <https://matriculacionelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 120





	Sector S-9 "Residencial Gandul"		S-9
	Suelos netos uso residencial	Ámbito	Corresponde al Ayto.
	Sup. m2	44.609,53	-
	Edif m2t	48.782,03	4.878,20
	nº viv. libre	434	43
	nº viv VP	-	-
	Total viv.	434	43
	Uso/Tipología		Res. Manzana Cerrada
	Observaciones:		Suelo rústico sujeto a A.T.U. ordenado, con JC constituida
	Sector S-15 "Nueva Mairena"		S-15
	Suelos netos uso residencial	Ámbito	Corresponde al Ayto.
	Sup. m2	-	-
	Edif m2t	11.555,10	2.080,00
	nº viv. libre	-	13
	nº viv VP	-	-
	Total viv.	-	13
	Uso/Tipología		R4
	Observaciones:		Suelo rústico, tramitandose Modificación Puntual A.T.U. ordenada. Superficie sector ≈77.000 m2
	Ambito SUnc "Huerta el Bebo"		UA-3
	Suelos netos uso residencial	Ámbito	Corresponde al Ayto.
	Sup. m2	1.457,00	-
	Edif m2t	1.518,00	151,80
	nº viv. libre	11	-
	nº viv VP	-	-
	Total viv.	11	-
	Uso/Tipología		s/UA
	Observaciones:		Suelo urbano sujeto a A.T.U. sin desarrollar.

Cód. Verificación: JURETYJLXAEPRNOJGEMQKZ
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

3.2. ACTUACIONES FOMENTO ACTUACIONES PARA PROMOCIÓN VIVIENDAS PROTECCIÓN OFICIAL



Ilustración 26. S-3 Huerta El Chanca

3.3. FOMENTO ACTUACIONES PARA PROMOCIÓN VIVIENDAS A PRECIO ASEQUIBLE.

El Ayuntamiento es titular de las siguientes parcelas situadas en el sector S.1.2. La Cebonera.

Parcela	Tipo	Ref catastral	Superficie m²	Edificabilidad m²t	Densidad
39-1	Residencial R1	8109901TG5480N0001EL	933,46	1.493,54	14
39-2	Residencial R1	8109501TG5480N0001PL	1.190,55	1.904,88	19
40-1	Residencial R1	8209301TG5480N0001JL	1.450,77	2.321,23	23
40-2	Residencial R1	8210801TG5481S0001RZ	2.169,30	3.470,88	34
40-3	Residencial R1	8210602TG5481S0001TZ	1.569,00	2.510,40	25
41-2	Residencial R1	8310401TG5481S0001EZ	1.344,78	2.151,65	21
44-2	Residencial R1	8209501TG5480N0001WL	1.918,08	3.068,93	30
44-5	Residencial R1	8309101TG5480N0001QL	1.987,00	3.179,20	31
44-3	Residencial R1	8310801TG5481S0001LZ	1.233,99	1.974,38	19
44-4	Residencial R1	8309601TG5480N0001ZL	856,00	1.369,60	13
45-2	Residencial R1	8409301TG5480N0001QL	1.158,00	1.852,80	18
3	Residencial R2	7910001TG5471S0001KJ	6.678,64	2.003,59	8
			22.489,57	27.301,08	255

Cód. Verificación: JDRF7YJLXAEPRNOJTGEMQK2
Verificación: <https://matriculacionelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 120





Ilustración 27. S.1.2. La Cebonera

3.4. FOMENTO ACTUACIONES PARA VIVIENDA EN ALQUILER.

El Ayuntamiento es titular de la siguiente parcela en el sector S.1.2. en la que actualmente se está desarrollando una promoción pública de vivienda de protección oficial en régimen de alquiler acogida en el Plan VIVE.

Parcela	Tipo	Ref catastral	Superficie m²	Edificabilidad m²t	Densidad
43-2	Residencial R1	8209101TG5480N0001OL	2.164,71	3.431,54	34



Ilustración 28. S.1.2 El Patriarca

Cód. Verificación: JDRF7YJLXAEPRNOJTGEMOK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

3.5. FOMENTO ACTUACIONES PARA VIVIENDAS EN AUTOCONSTRUCCIÓN

Ubicación	Parcela Catastral	Superficie m²	Ordenanza	Edif m²t	nº viv estimadas
Calle Hijuelilla	5695014TG5359N0001BJ	887,50	R3	1.597,50	16
Calle Juan De Mairena	7507501TG5470N0001QG	279,92	S-1 R1	447,87	4
Calle Juan De Mairena	7508802TG5470N0001RG	612	S-1 R1	979,2	9
Calle Úbeda 90	7307501TG5470N0001JG	252,41	S-1 R1	403,86	4
Calle Verdial 28	7602013TG5470S0001YM	138	R3	248,4	2
		2.169,83		3.676,83	35

Cód. Verificación: JURETYJLUXAEDRPAOTGEMOK2
Verificación: <https://matriculacionelectronicadelasj.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor



Ilustración 29. S.1.1 El Patriarca (C/ Juan de Mairena y c/ Úbeda)



Ilustración 30. C/ Hijuelilla



Ilustración C/ Verdial 28

9.1.1.2. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN:

Con este programa se establecen las actuaciones para la eliminación de la infravivienda, posibilitando ayudas



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

de emergencia social y la colaboración con otras administraciones.

B.1. Actuaciones urgentes y para la eliminación de la infravivienda

B.1.1. Programa de eliminación o transformación de la infravivienda

Objetivos: Propiciar la mejora de las condiciones de alojamiento en infraviviendas mediante la supresión o rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas.	Programación temporal: Estimación de supresión de 5 viviendas anuales durante los 5 años.
Evaluación económica financiera estimada: 250.0000 €	Número de viviendas a las que puede afectar: 25
Gestión: Oficina Local de la Vivienda, Delegación de Urbanismo, Servicio de Policía Local	Indicadores de seguimiento y evaluación: - Nº de infravivienda eliminadas/año - Nº de viviendas mejoradas/sustituidas
Beneficiarios de la acción: Familias con ingresos inferiores a 1,5 IPREM	Ayudas: A determinar por resolución

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

B.2.1. Programa de fomento de la rehabilitación de viviendas y edificios Art. 72 Y 78 ley andaluza /46 ley estatal

Objetivos: Impulso de la rehabilitación y adecuación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.	Programación temporal: 1- 5 años Por convocatoria anual Convenio con Programa de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria del Plan Estatal y planes Autonómicos.
Evaluación económica financiera estimada: 360.000 €	Número de viviendas a las que puede afectar: 30
Gestión: Promotor privado/particular	Indicadores de seguimiento y evaluación: - Nº de solicitudes ayuda/año - Nº de viviendas rehabilitadas
Beneficiarios de la acción: Familias con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM prioritariamente	Ayudas: Máxima 12.000€ para familias con ingresos inferiores. Con un límite del 40% del Presupuesto de Contrata

9.2. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS.

El PMVS tendrá una vigencia de cinco años, de 2025 a 2030, teniendo una programación progresiva para dicho período y siendo revisable anualmente para ajustarlo lo máximo posible a las necesidades reales del municipio y cumplir así con el principio de progresividad y adaptabilidad, o cuando precise su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (Art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda). Las actuaciones previstas en el





apartado anterior se programan, con carácter orientativo, para la ejecución de las propuestas y se incorpora una relación temporal con indicación de las prioridades que se establecen y determinando para cada plazo sus datos económicos y la iniciativa pública o privada según corresponda.

9.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA DEL PLAN.

Este apartado se conforma a partir de los datos de cada una de las actuaciones, se resumen todas las propuestas y se cuantifica el alcance del PMVS desde el punto de vista económico y financiero.

En las fichas detalladas de las diferentes actuaciones se ha realizado una estimación de los gastos ocasionados por su ejecución, se cuantifican globalmente en los cuadros de resumen y se determina el operador público o privado en cada una de ellas.

En el presupuesto global del PMVS se ha de tener en cuenta la inversión municipal, que con carácter máximo se ha determinado en las fichas de los apartados anteriores, junto a la inversión de las distintas administraciones, así como el esfuerzo de los particulares.

En el siguiente cuadro se recogen los costes estimados inicialmente por cada programa y subprograma, distinguiendo los costes estimados municipales y del resto de administraciones:

Cuadro de costes por programa: municipales y resto administraciones

ACTUACIONES PREVISTAS		PLAZO 2025-2030			
PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS		VIV.	€	€ Municipal	€ Resto Adm.
A	VIVIENDA				
A.1	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL				
A.1.1	Creación de Oficina Local de la Vivienda y fortalecimiento equipo técnico de urbanismo.		1.750.000,00 €	1.750.000,00 €	
A.1.2.	Acciones relacionadas con la defensa de la Vivienda	40	45.000,00 €	45.000,00 €	
A.1.3	Acciones relacionadas con la puesta en el mercado de vivienda deshabitada	50	750.000,00 €		750.000,00 €
A.1.4	Acciones para facilitar el acceso al alquiler. Intermediación	50	30.000,00 €	30.000,00 €	
A.1.5	Acciones para facilitar el acceso al alquiler	50	432.000,00 €		432.000,00 €
A.2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA				
A.2.1	Acciones para el fomento del parque de vivienda en alquiler	34	3.500.000,00 €	2.301.697,00 €	1.198.303,00 €
A.2.2	Acciones para el fomento de viviendas a precio asequibles en el municipio o autopromoción.	35			
A.2.3	Acciones para el fomento de viviendas a precio asequibles en el municipio en el sector S.1.2. Cebonera.	255			
A.2.4	Acciones para el fomento de viviendas a precio asequibles en el municipio en el sector S.1.1.	22			
A.2.5	Acción finalización obras de urbanización para puesta en carga de parcelas residenciales en sectores S.1.1 y S.1.2.		1.393.865,00 €	1.393.865,00 €	

Cda. Validación: JPRETYJLXAEPRNOJTGEMK2
Verificación: https://matriculacionelectronica.es/Documentos
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

A.3	GESTIÓN DE SUELO				
A.3.1	Gestión de distintos ámbitos.	233			
B.	REHABILITACIÓN				
B.1	ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA				
B.1.1	Programa de eliminación o transformación de la infravivienda	25	250.000,00 €	250.000,00 €	
B.2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL				
B.2.1	Programa de fomento de la rehabilitación de viviendas y edificios	30	360.000,00 €		360.000,00 €
	TOTAL PROGRAMAS	824	8.510.865,00 €	5.770.562,00 €	2.740.303,00 €

La inversión total que el municipio de Mairena del Alcor habrá de realizar para la puesta en marcha y ejecución del PMVS es por tanto de 8.510.865 € repartidos, en cinco anualidades, que habrán de concretarse en los planes anuales para poder reconocerse y presupuestarse. Del importe total, 5.770.562 € corresponde al Ayuntamiento y 2.740.303 € corresponden al resto de Administraciones en base a los programas de ayudas, tanto del Plan Estatal como del autonómico.

9.4. DOTACIÓN MUNICIPAL PARA EL PMVS

Una vez establecida la cantidad total a invertir por el Ayuntamiento de Mairena del Alcor en el periodo de vigencia del PMVS y las necesidades económicas anuales para llevar a cabo las actuaciones previstas, se han de establecer los medios para equilibrar dichas partidas.

El total de las inversiones municipales a realizar durante el periodo de vigencia del PMVS es, como se vio anteriormente, de 5.770.562 € €; cantidad que está previsto sufragar mediante las operaciones de enajenación de parcelas municipales descritas en los puntos A.2.2., A.2.3. y A.2.4.

9.5. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS.

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mairena del Alcor se realizará mediante la implantación de mecanismos de desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, llevados a cabo por el Ayuntamiento a través de la creación de la Oficina Local de la Vivienda, contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Consejería de Fomento y Vivienda.

Los agentes responsables de la gestión del PMVS, como órganos municipales que tienen responsabilidad en la materia de vivienda, suelo y población a proteger se encuentran actualmente dispersos en varias áreas municipales.

En la actualidad existentes competencias relacionadas con la demanda y la vivienda en distintos ámbitos:

- Teniente Alcalde _ Concejal de Urbanismo.
- La Delegación de Igualdad Bienestar Social.
- La Delegación de Patrimonio.
- La Policía Local.

9.5.1. AGENTE RESPONSABLE DE LA GESTIÓN DEL PMVS

Cda. Validación: JURETY-ILUAEPRNOJTGEMK2
Verificación: https://matriculacionelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

El responsable del PMVS será el Alcalde del municipio de Mairena del Alcor. Para la adecuada puesta en marcha y gestión del PMVS se propone un equipo de trabajo en el Ayuntamiento y la creación de un nuevo departamento técnico municipal: la Oficina Local de Vivienda (OLV) en sustitución o ampliación de la estructura actual.

La Oficina Local de la Vivienda (OLV) será la encargada de la gestión directa de todas las cuestiones del PMVS y tendrá el carácter de servicio u oficina municipal.

Su composición se establecerá con un equipo multidisciplinar y estará apoyado en la estructura existente en el municipio que tengan relación con la vivienda, suelo, bienestar social e igualdad, o según determine el Alcalde en su resolución de creación.

Las funciones de la OLV serán:

- La gestión de suelo, edificios y urbanización de terrenos del patrimonio municipal de suelo.

Dicha gestión deberá dirigirse a favorecer la promoción y construcción de viviendas en alquiler o en venta y sus dotaciones complementarias, bajo el nuevo régimen de VPL.

- La gestión de los PMVS, favoreciendo los proyectos técnicos necesarios para el desarrollo de una política municipal de vivienda, a través de cualquiera de los sistemas de actuación.
- Impulso a la promoción tanto pública como privada de la rehabilitación de edificaciones y ámbitos de especial problemática mediante la renovación y regeneración urbana.
- Asesoramiento en las acciones a ejecutar, estableciendo las prioridades de las intervenciones necesarias en cada caso, de forma que se favorezca prioritariamente a las personas con menos recursos y las actuaciones que mejoren la eficiencia energética.
- Tramitación, asesoramiento y gestión de ayudas, subvenciones en desarrollo del PMVS, de todas las administraciones implicadas.
- Impulsar el Plan de participación ciudadana.
- Incentivar propuestas de actuación de acuerdo a los presupuestos municipales.
- Elaborar informes de evaluación anual del Plan y del seguimiento de la ejecución de la normativa del régimen de adjudicación.
- Coordinación con la Intervención municipal y asesoría jurídica para el correcto seguimiento del desarrollo del PMVS.

La propuesta de composición de la OLV contará, como se ha mencionado, con un equipo multidisciplinar con las siguientes personas como mínimo:

- Arquitecto/a
- Arquitecto/a Técnico/a
- Técnico/a de Administración General
- Topógrafo/a

Este equipo deberá apoyarse en la estructura existente del municipio y en los servicios y departamentos que tengan relación con la vivienda y suelo.

9.5.2. MODOS E INSTRUMENTOS DE SEGUIMIENTO





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Para llevar a cabo las directrices y programas, así como los reajustes normativos en el PMVS, será necesario un análisis periódico de las circunstancias que se produzcan.

En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del Plan se creará una Comisión Municipal de Seguimiento (CMS) que permita una correcta evaluación y gestión del mismo. Los miembros de esta comisión serán los agentes responsables de la gestión de lo programado y evaluación de lo ejecutado del PMVS:

- El Alcalde de Mairena del Alcor o persona en quien delegue.
- El Secretario del Ayuntamiento de Mairena del Alcor o persona en quien delegue.
- El Jefe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Alcor.
- Un representante de los promotores privados.
- Un representante de las asociaciones de vecinos del Municipio.
- El asistente social del Ayuntamiento de Mairena del Alcor.

Deberán programarse de manera periódica (mínimo anualmente), mesas de trabajo de la comisión en la que también podrán intervenir otros agentes vinculados al desarrollo del PMVS.

La evaluación del PMVS será anual y se efectuará por el equipo técnico de la OVL, que redactará un informe de evaluación con el fin de elevarlo a la CMS y que contendrá como mínimo:

- Resumen de las actuaciones iniciadas en el año.
- Coordinación con la normativa urbanística.
- Estado de desarrollo del Plan.
- Grado de cumplimiento de las acciones previstas.
- Evolución de los Indicadores.

Además de dicho informe, para la evaluación efectiva del PMVS se redactará un informe en el que se dará cuenta pormenorizadamente del estado de ejecución de las actuaciones comprometidas y de las previsiones de evolución para el siguiente ejercicio, al tiempo que podrán incluirse aquellas nuevas actuaciones que se estimen por conveniente para mejorar la eficacia y/o ampliar los objetivos inicialmente planteados.

En todo momento será necesaria la coordinación entre las diferentes administraciones como Urbanismo, Área de Igualdad y Servicios Sociales, Juventud, Desarrollo Económico, Economía y Hacienda, Participación Ciudadana, etc.

En todas estas áreas se nombrará un responsable que se encargará de actualizar la toma de datos, diagnósticos de la situación y redacción de informes periódicos que serán evaluados por la comisión de seguimiento del PMVS.

Se deberá mantener activo el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida así como la encuesta de la situación de la vivienda en el municipio de Mairena del Alcor.

9.5.3. INDICADORES DE GESTIÓN, QUE EVALÚAN EL NIVEL DE CUMPLIMIENTO TEMPORAL E INDICADORES DE RESULTADO O IMPACTO, QUE EVALÚAN EL NIVEL DE DESEMPEÑO DE LOS OBJETIVOS ESTABLECIDOS.

Para la gestión efectiva de lo programado, la evaluación de las actuaciones ejecutadas y, si fuera necesaria, la reprogramación correspondiente, se prevén en el PMVS una serie de indicadores acordes a los objetivos de cada una de las actuaciones.





TABLA DE INDICADORES DE SUBPROGRAMAS DEL PMVS

Los indicadores que se establecen para la valoración continua del desarrollo del Plan son de dos tipos: de gestión, que servirán evaluar la gestión de lo programado y su nivel de cumplimiento, y de resultados o impacto, que servirán para medir el cumplimiento de la actuación realizada, acorde a los objetivos y estrategias establecidos en la misma.

ACTUACIONES PREVISTAS		INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN
PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS		
A	VIVIENDA	
A.1	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL	
A.1.1	Creación de Oficina Local de la Vivienda y fortalecimiento equipo técnico de urbanismo	Nº de asistencias realizadas/año
		Nº de familias procedentes de desahucios realojadas
		Nº de viviendas de emergencia social disponibles
		Nº de viviendas vacías puestas en el mercado
A.1.2.	Acciones relacionadas con la defensa de la Vivienda	Nº de familias atendidas en riesgo de desahucios/año
		Nº total de hogares auxiliados/conservados
A.1.3	Acciones relacionadas con la puesta en el mercado de vivienda deshabitada	Nº de familias atendidas desahuciadas
		Nº total de alquileres realizados.
A.1.4	Acciones para facilitar el acceso al alquiler. Intermediación	Nº de solicitudes con ayuda para pago de alquiler/año
		Nº total de actuaciones de intermediación
A.1.5	Acciones para facilitar el acceso al alquiler	Nº de solicitudes con ayuda para pago de alquiler/año
		Nº total de actuaciones
A.2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA	
A.2.1	Acciones para el fomento del parque de vivienda en alquiler	Nº de solicitudes ayuda/año
		Nº de viviendas iniciadas
A.2.2	Acciones para el fomento de viviendas a precio asequibles en el municipio o autopromoción.	Nº de solicitudes ayuda/año
		Nº de viviendas iniciadas
A.2.3	Acciones para el fomento de viviendas a precio asequibles en el municipio en el sector S.1.2. Cebonera.	Nº de solicitudes ayuda/año
		Nº de viviendas iniciadas
A.2.4	Acciones para el fomento de viviendas a precio asequibles en el municipio en el sector S.1.1.	Nº de solicitudes ayuda/año
		Nº de viviendas iniciadas
A.2.5	Acción finalización obras de urbanización para puesta en carga de parcelas residenciales en sectores S.1.1 y S.1.2.	





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

A.3	GESTIÓN DE SUELO	
A.3.1	Gestión de distintos ámbitos.	Nº de solicitudes ayuda/año
		Nº de viviendas iniciadas
B.	REHABILITACIÓN	
B.1	ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	
B.1.1	Programa de eliminación o transformación de la infravivienda	Nº de infravivienda eliminadas/año
		Nº de viviendas mejoradas/sustituidas
B.2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	
B.2.1	Programa de fomento de la rehabilitación de viviendas y edificios	Nº de solicitudes ayuda/año
		Nº de viviendas rehabilitadas

Cód. Verificación: JDRF7YJLXAEPRNOJTGEMQK2
Verificación: <https://matriculacionelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 120



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

10. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La participación ciudadana puede contener diferentes significaciones, siendo necesario identificar los múltiples objetivos a los que puede dirigirse un proceso participativo y, en razón de estos, diseñar los mecanismos e indicadores que pueden facilitar y evaluarlo, respectivamente. Podemos afirmar, de conformidad con lo establecido en la guía metodología para la elaboración de los PMVS de la CFV, que el objeto del Plan de Participación Ciudadana consiste en fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación, siendo el propósito de las mismas las siguientes:

- Que la ciudadanía haga suya las medidas e identifiquen como propias las propuestas del Plan
- Que el plan atienda las problemáticas esenciales para la población, ya que está colabora en su diagnóstico y en el establecimiento de prioridades
- Que los ciudadanos se comprometan a colaborar para su desarrollo Según el artículo 11 de la LRDVA, en la elaboración de los PMVS.
- Se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Se fomentará la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

En su artículo 11, LRDVA establece que en el proceso de formulación y desarrollo del PMVS se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida. Por tanto, según la Ley y el Plan andaluz de vivienda, los colectivos cuya participación en la elaboración del Plan debe ser asegurada, y promovida por la administración son los siguientes: agentes económicos y sociales, asociaciones profesionales, asociaciones vecinales, asociaciones de consumidores y asociaciones de demandantes de vivienda protegida. El PVIVE, en el marco de la planificación autonómica en materia de vivienda, establece en su artículo 4 e) como uno de los principios rectores, la participación ciudadana en la elaboración, implementación y evaluación de las políticas públicas representa uno de los objetivos básicos de los poderes públicos, tal y como lo recoge nuestro Estatuto de Autonomía en su artículo 10.3.19º. Una sociedad democrática, social y avanzada debe incorporar el mayor nivel posible de participación de todos los agentes económicos y sociales en los asuntos públicos que le afecten, creando una cultura de responsabilidad compartida y de gestión de sus propios intereses. El principio de participación, principio fundamental en este tipo de sociedades democráticas, permite una adecuada planificación, aplicación y evaluación de las políticas públicas en materia de vivienda.

De acuerdo a los criterios indicados, se ha sometido a consulta pública la tramitación del expediente número 200/2025 relativo a la aprobación del II Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mairena del Alcor.

Concretamente se ha procedido a la publicación web del Ayuntamiento y el Portal de transparencia desde 28/1/2025 a 27/2/2025, sin que se haya recibido alegación o escrito al respecto.

Durante ese período se ha procedido a la apertura de una encuesta que se ha realizado a través del siguiente enlace: <https://forms.gle/K89RNLr9kqEw189M7>

Portal Web Ayuntamiento

<https://www.mairenadelalcor.org/es/actualidad/noticias/Opina-y-aporta-al-II-Plan-Municipal-de-Vivienda/>





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor

Opina y aporta al II Plan Municipal de Vivienda

Según el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, los ayuntamientos deben elaborar y aprobar su correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizarán de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

El Ayuntamiento de Mairena del Alcor ha iniciado el procedimiento tendiente a la aprobación del II Plan Municipal de Vivienda, por lo que a tenor de lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y artículo 11 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, se somete a consulta pública esta iniciativa, así como a un proceso de participación ciudadana con el fin de conocer la opinión de la ciudadanía, para que las personas y las organizaciones más representativas, potencialmente afectadas por el futuro Plan, puedan opinar y hacer aportaciones a través del presente cuestionario.

El cuestionario está destinado a conocer la necesidad de primera vivienda, así como la necesidad de reforma, rehabilitación o cambio de la vivienda habitual, o cualquier otro aspecto que pueda ser de interés para la elaboración del mencionado Plan.

Accede desde aquí al cuestionario

Ayuntamiento de Mairena del Alcor. Plaza Antonio Mairena, 1 - C.P. 41510
CIF P41058001 | Teléfono 955 74 88 30 | Fax 955 74 88 28 | Correo Electrónico comunicacion@mairenadelalcor.es

Accesibilidad | Aviso Legal | Enlaces y teléfonos | Contacto

Conclusiones de la encuesta practicada:

- Han completado la encuesta **98 personas o entidades**.

Se expone a continuación el contenido y N.º de respuestas recibidas:

Indique cuál es su situación con respecto a la vivienda en la que vive actualmente:

	N.º respuestas	% respuestas
Arrendatario de la vivienda	16	16,84%
Hijo del propietario / arrendatario	28	29,47%
Otra situación	11	11,58%
Padre / Madre del propietario / arrendatario	1	1,05%
Propietario de la vivienda	39	41,05%
Total respuestas	95	100,00%

¿Está empadronado o reside en Mairena del Alcor?

	N.º respuestas	% respuestas
SI	91	95,79%
NO	4	4,21%
	95	100,00%

¿En qué barrio / zona reside?

La participación ciudadana ha estado muy repartida en el núcleo urbano.

Nivel de estudios terminados

Cód. Validación: JDRF7Y-ILUXAEDRNOJTGEMK2
Verificación: <https://mairenadelalcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

	N.º respuestas	% respuestas
Primarios	8	8,42%
Secundarios	20	21,05%
Formación profesional	34	35,79%
Universitarios	32	33,68%
Sin estudios	1	1,05%
Total respuestas	95	100,00%

Situación laboral

	N.º respuestas	% respuestas
Trabajador/a por cuenta propia	7	7,37%
Trabajador/a por cuenta ajena	63	66,32%
Desempleado/a	15	15,79%
Labores del hogar	1	1,05%
Estudiante	4	4,21%
Jubilado/a	5	5,26%
Total respuestas	95	100,00%

¿Está inscrito en el registro público de demandantes de vivienda protegida de Mairena del Alcor?

	N.º respuestas	% respuestas
Si	18	18,95%
No	73	76,84%
En tramite	4	4,21%
Total respuestas	95	100,00%

¿Es usted titular del derecho de uso (de propiedad, de propiedad con hipoteca, de alquiler u otros) de la vivienda en la que reside actualmente?

	N.º respuestas	% respuestas
Si	59	62,11%
No	36	37,89%
Total respuestas	95	100,00%

¿La vivienda en la que reside ha sido objeto de reforma o rehabilitación en los últimos 10 años?

	N.º respuestas	% respuestas
Si	25	26,32%
No	70	73,68%
Total respuestas	95	100,00%





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

--	--	--

¿Tiene alguna otra vivienda o solar residencial en propiedad además del que constituye su vivienda habitual?

	N.º respuestas	% respuestas
No	84	88,42%
Sí, uno más	6	6,32%
Sí, dos más	4	4,21%
Sí, más de dos	1	1,05%
Total respuestas	95	100,00%

¿Cuántas personas viven en la vivienda en la que reside actualmente?

	N.º respuestas	% respuestas
1	8	8,42%
2	22	23,16%
3	26	27,37%
4	31	32,63%
5 o mas	8	8,42%
Total respuestas	95	100,00%

¿Reside alguna persona con movilidad reducida permanente?

	N.º respuestas	% respuestas
Si	6	6,32%
No	89	93,68%
Total respuestas	95	100,00%

¿Tipología de la vivienda?

	N.º respuestas	% respuestas
Edificio de viviendas	9	9,47%
Unifamiliar adosada	70	73,68%
Unifamiliar aislada	16	16,84%
Total respuestas	95	100,00%

¿De cuántos dormitorios consta la vivienda?

	N.º respuestas	% respuestas
1	1	1,05%
2	12	12,63%
3	61	64,21%
4	19	20,00%
5 o mas	2	2,11%





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Total respuestas	95	100,00%
------------------	----	---------

¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda?

	N.º respuestas	% respuestas
Vivienda libre	79	84,95%
Vivienda en régimen de protección oficial	14	15,05%
Total respuestas	93	100,00%

¿Qué régimen de titularidad tiene sobre la vivienda?

	N.º respuestas	% respuestas
Cedida gratis	7	7,37%
Alquiler	21	22,11%
Propiedad por compra con pendiente de pago (hipoteca)	31	32,63%
Propiedad por compra totalmente pagada	19	20,00%
Otro	17	17,89%
Total respuestas	95	100,00%

Coste mensual de la vivienda (pago de hipoteca o alquiler)

	N.º respuestas	% respuestas
0 - 300 euros	35	36,84%
301 - 500 euros	33	34,74%
501 y 700 euros	20	21,05%
Más de 701	7	7,37%
Total respuestas	95	

¿Qué dificultad tiene para afrontar los gastos relacionados con la vivienda (hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento...)?

	N.º respuestas	% respuestas
Baja	25	26,32%
Media	42	44,21%
Alta	19	20,00%
No puedo hacer frente	9	9,47%
Total respuestas	95	

¿Qué superficie tienen la vivienda?

	N.º respuestas	% respuestas
menos de 50 metros cuadrados	1	1,05%
De 50 a 70 metros cuadrados	7	7,37%
De 71 a 90 metros cuadrados	23	24,21%



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

De 91 a 110 metros cuadrados	34	35,79%
Más de 110 metros cuadrados	30	31,58%
Total respuestas	95	100,00%

¿Algunas de las personas que residen en la vivienda requiere el acceso a una nueva vivienda (emancipación, trabajo, tamaño, accesibilidad, rehabilitación, etc.)?

	N.º respuestas	% respuestas
Si	47	49,47%
No	48	50,53%
Total respuestas	95	100,00%

¿Qué cuota mensual estaría dispuesto a pagar por su vivienda la persona/s que requieren el acceso a una nueva vivienda?

	N.º respuestas	% respuestas
Hasta 100 euros	4	4,21%
Entre 101 y 200 euros	10	10,53%
Entre 201 y 300 euros	23	24,21%
Entre 301 y 400 euros	32	33,68%
Entre 401 y 500 euros	19	20,00%
Más de 500 euros	7	7,37%
Total respuestas	95	100,00%

¿Desea añadir algo más en relación con la vivienda y el acceso a la misma en Mairena del Alcor? Ideas, propuestas ...

Se han recogido 44 ideas y/o propuestas que podemos resumir en los siguientes puntos:

- Favorecer que se realicen VP en Mairena para evitar cambio de municipio por falta de accesibilidad a la vivienda.
- Se propone se realice censo de viviendas vacías para facilitar la búsqueda de vivienda.
- Fomento en general de la vivienda en alquiler por parte municipal.
- Incremento de la oferta de VP
- Agilizar los procesos burocráticos o directamente eliminar la mayoría, para poder construir viviendas, solares y rehabilitar viviendas, con el objeto de bajada de costes.
- Vivienda de alquiler para jóvenes
- Ayudas para la rehabilitación
- Favorecer viviendas pequeñas destinadas a personas solas, parejas sin hijos, separados.....





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

- Fomentar las viviendas colectivas, favoreciendo la construcción en altura para mayor aprovechamiento, y disminución de costes.

- Ayudas para la eliminación de barreras arquitectónicas domiciliarias

- Promocionar casa en alquiler con opción a compra.

¿En calidad de qué perfil responde al presente cuestionario?

	N.º respuestas	% respuestas
Demandante de VPO o persona física individual	95	96,94%
Asociación profesional, Asociación vecinal, Grupo político, Promotor ...	3	3,06%
Total respuestas	98	100,00%

En relación con la oferta de vivienda, ¿cómo ve el mercado de la vivienda en Mairena del Alcor?

	N.º respuestas	
Hay poca oferta de viviendas y mucha demanda	3	
Total respuestas	3	

¿Alguna propuesta o sugerencia adicional que quiera aportar al proceso participativo para la elaboración del plan?

Se han recogido 29 propuestas adicionales que podemos resumir en los siguientes puntos:

- Que se prime los años de empadronamiento a la hora de solicitar VP
- Control de presupuestos en inversiones para favorecer actuaciones de VP.
- Alquiler social
- Ayudas del 20% para acceso a vivienda.
- Viviendas para minusválidos y posibilidad de que algunas de ellas sean viviendas tuteladas.
- Facilidades para menores de 35 con la entrada de la hipoteca o el pago de la hipoteca.
- Desarrollo de vivienda mixta: Implementar proyectos que combinen viviendas de Mercado Libre con viviendas asequibles, permitiendo la diversificación social y económica de los barrios y promoviendo la integración comunitaria.
- Programas de rehabilitación urbana: Crear un fondo municipal que facilite préstamos o subvenciones para la rehabilitación de edificios antiguos y desocupados,





En relación con el precio de la vivienda

	N.º respuestas	
Considero que a nivel general, la vivienda en Mairena del Alcor es cara en comparación con otros municipios similares	2	
Considero que a nivel general, la vivienda en Mairena del Alcor es asequible en comparación con otros municipios similares	1	
Total respuestas	3	

Teniendo en cuenta las actuales condiciones del mercado y los precios de los materiales y suministros ¿en qué rango de precios considera que debería oscilar de media una vivienda de unos 90 metros cuadrados?

	N.º respuestas	
Entre 100.000 y 120.000 euros	2	
Entre 120.000 euros y 140.000 euros	1	
Total respuestas	3	

En relación con la vivienda para alquiler

	N.º respuestas	
Considero que hay mayor demanda que oferta en Mairena del Alcor	3	
Total respuestas	3	

En relación con la vivienda para alquiler

	N.º respuestas	
Considero que el precio medio del alquiler es caro en Mairena del Alcor	3	
	3	

¿En qué rango de precios considera asequible un alquiler de vivienda con 2 o 3 habitaciones en nuestra localidad?

	N.º respuestas	
Menos de 250 euros	1	
Entre 351 y 450 euros	2	
Total respuestas	3	



Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor**En cuanto a la vivienda que se pueda promover desde el Ayuntamiento**

	N.º respuestas	
Se debería enajenar el suelo disponible para la construcción de vivienda libre a precio asequible	1	
Se debería buscar la autopromoción enajenando parcelas individuales	2	
Total respuestas	3	

En relación con la elaboración del II Plan Municipal de vivienda ¿le gustaría añadir alguna propuesta?

	N.º respuestas	
Incentivar la promoción y/o rehabilitación de viviendas por parte de empresas.	1	
Total respuestas	1	

En relación con la elaboración del II Plan Municipal de vivienda ¿le gustaría indicar alguna problemática actual a la que se intente dar respuesta?

--	--	--

Se han recogido 1 propuestas con el siguiente contenido:

- La dificultad para promover y rehabilitar viviendas para ofertar al mercado, así como los múltiples riesgos de inversión en el mercado inmobiliario.
- Es importante abordar la falta de vivienda asequible en la región, especialmente para los jóvenes y la familia de bajo ingreso.
- Fomentar los incentivos para desarrolladores que incluyan unidades de vivienda asequibles y sus proyectos o que se promuevan cooperativas de vivienda que permitan a los ciudadanos acceder a propiedades a precio razonable.
- Renovar las propiedades desocupadas o deterioradas, así como propiedades desocupadas o en mal estado que puedan ser renovadas y reintroducidas en el mercado de la vivienda.
- Integrar las tecnologías sostenibles. Propiciar la interacción de tecnologías sostenible en la construcción y renovación de vivienda para mejorar la eficiencia energética.

10.1. FASES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El Plan de Participación Ciudadana se ha desarrollado en tres fases que son las siguientes:

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





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

demanda de vivienda. (Documento de Información y Diagnóstico).

- Fase 2: La fase de definición de objetivos y estrategias y en la elaboración del programa de actuación. (Documento de Programa de Actuación).
- Fase 3: La fase de gestión, seguimiento y evaluación del PMVS.

10.2. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA

La LRDVA establece en su artículo 13 que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes PMVS debiendo remitirse los mismos a la Consejería competente en materia de vivienda; igualmente el artículo 9 2.b) de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, establece como competencias de los Ayuntamientos la elaboración de los PMVS. No obstante lo anterior ninguna de las Leyes mencionadas establece cuál sería el procedimiento por el que los Ayuntamientos deben aprobar los mencionados Planes. No hay ninguna Ley que atribuya expresamente la competencia a ningún órgano municipal para la aprobación de los mismos. De conformidad con lo establecido en el apartado s) del artículo 21.1 de la Ley 7/1985 reguladora de las bases de régimen local cuando una Ley de la Comunidad Autónoma asigne una competencia al municipio y no la atribuya expresamente a ningún órgano municipal, esta competencia corresponderá al Alcalde. Por tanto, dicho órgano es el que podemos entender titular de la competencia, que podrá ser delegada en la Junta de Gobierno Local. No obstante lo anterior la mayoría de municipios que están aprobando sus PMVS lo están haciendo mediante acuerdo del Pleno Municipal. Otro procedimiento que se ajustaría bien a la aprobación del PMVS es el de las Ordenanzas Municipales, que cuenta con una aprobación inicial con un posterior trámite de información pública para realizar alegaciones y una aprobación definitiva previo informe de dichas alegaciones, aunque en todo caso será necesario contar con el criterio que a dicho respecto pueda tener el Servicio Jurídico Municipal o la Secretaría General así como la Alcaldía, respecto a cuál debe ser el procedimiento a seguir para la aprobación del PMVS. Según la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local: Artículo 49 La aprobación de las Ordenanzas locales se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) Aprobación inicial por el Pleno.
- b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.
- c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

La intervención por parte de la Consejería competente en materia de vivienda es sólo de comunicación una vez que se encuentre aprobado el Plan Municipal.

Se hace necesario someter el Plan a un proceso o trámite de información pública, el procedimiento para aprobar el mismo podría ser el siguiente:

- 1) Aprobación Inicial del documento que se redacte.
- 2) Trámite de Exposición Pública para recoger alegaciones y sugerencias.
- 3) Aprobación definitiva del documento una vez examinada y resueltas las alegaciones.

La naturaleza del acuerdo que se adopte podrá ser diferente (aprobación inicial, acuerdo de sometimiento a información pública...) e incluso los órganos que pueden intervenir también (alcaldía, Junta de gobierno o pleno) pero en cualquier caso y con independencia de la naturaleza del acuerdo que se adopte, así como del órgano que lo haga la tramitación se someterá a ese esquema y en consecuencia deberán insertarse las acciones de participación en el mismo.





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

11. AUTORÍA Y FIRMA

Técnico redactor D. Lamberto Ribera Carreto

Arquitecto colegido nº 2.504 COAS



Documento elaborado por LAMBSUR s.l.

Página 210 de un total de 335

Página 111 de 120

CVE: BOP-SE-2025-132014

Nº 132 - viernes 11 de julio de 2025

Cód. Validación: JURETYJLXAEEDRNOJTGEMOK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 111 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

12. ANEXO I. PLANOS:

12.1. PLANO DE INFRAVIVIENDA Y RUINAS

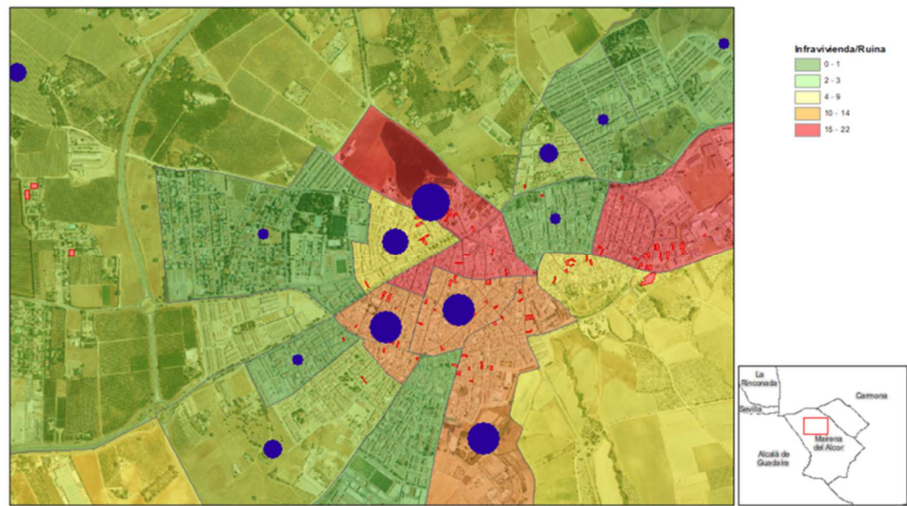


Ilustración 31. Plano de Infravivienda o ruina. Fuente Catastro

12.2. PLANO DE PARCELAS LIBRES

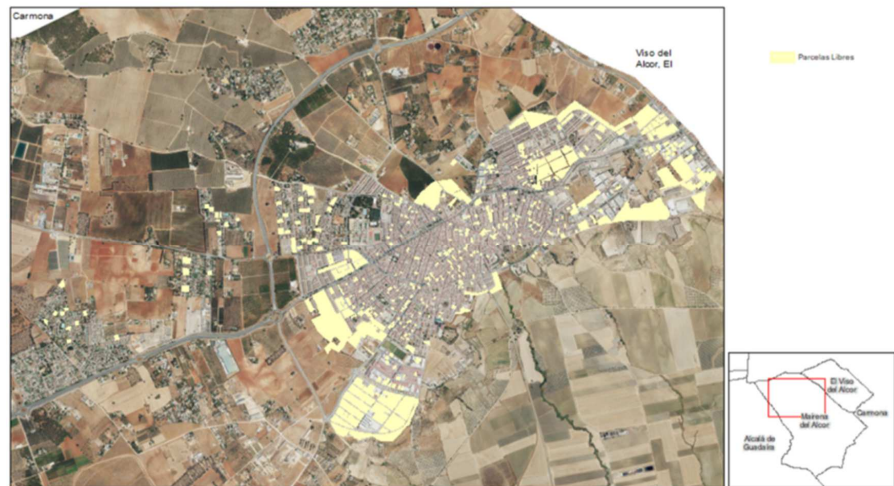


Ilustración 32. Plano de Parcelas Libres

Cda. Validación: JURETY-HUYAEDRNOJTCENOK2
Verificación: https://matriculacionelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 112 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

12.3. PARCELAS DE TITULARIDAD PÚBLICA.

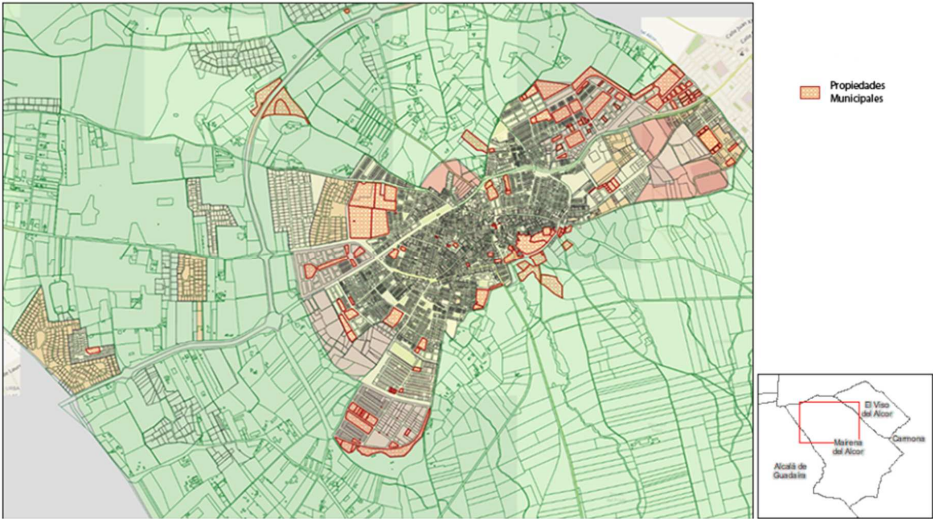


Ilustración 33. Plano de parcelas de Titularidad Pública

13. ANEXO II. ACTUACIONES PREVISTAS.

13.1. FICHAS.

Las fichas se encuentran descritas en el Punto 9 del presente documento. Adjuntamos a continuación resumen de los programas previstos:

Cuadro resumen de programas y subprogramas. Viviendas a las que afectan

ACTUACIONES PREVISTAS		
PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS		VIVIENDAS QUE AFECTAN
A	VIVIENDA	
A.1	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL	
A.1.1	Creación de Oficina Local de la Vivienda y fortalecimiento equipo técnico de urbanismo.	
A.1.2.	Acciones relacionadas con la defensa de la Vivienda	40
A.1.3	Acciones relacionadas con la puesta en el mercado de vivienda deshabitada	50
A.1.4	Acciones para facilitar el acceso al alquiler. Intermediación	50
A.1.5	Acciones para facilitar el acceso al alquiler	50
A.2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA	
A.2.1	Acciones para el fomento del parque de vivienda en alquiler	34
A.2.2	Acciones para el fomento de viviendas a precio asequibles en el municipio o autopromoción.	35
A.2.3	Acciones para el fomento de viviendas a precio asequibles en el municipio en el sector S.1.2. Cebonera.	255
A.2.4	Acciones para el fomento de viviendas a precio asequibles en el municipio en el sector S.1.1.	22
A.2.5	Acción finalización obras de urbanización para puesta en carga de parcelas residenciales en sectores S.1.1 y S.1.2.	

Cód. Validación: JDRFETJLXAEPRNOJTCENQKZ
Verificación: https://mairena-del-alcor.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 113 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

A.3	GESTIÓN DE SUELO	
A.3.1	Gestión de distintos ámbitos.	233
B.	REHABILITACIÓN	
B.1	ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	
B.1.1	Programa de eliminación o transformación de la infravivienda	25
B.2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	
B.2.1	Programa de fomento de la rehabilitación de viviendas y edificios	30
	TOTAL PROGRAMAS	824

13.2. PLANOS DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.

13.2.1. DESARROLLOS URBANÍSTICOS

SECTOR S.1.3. “Vivero”



Sector S.3 “Huerta El Chanca”

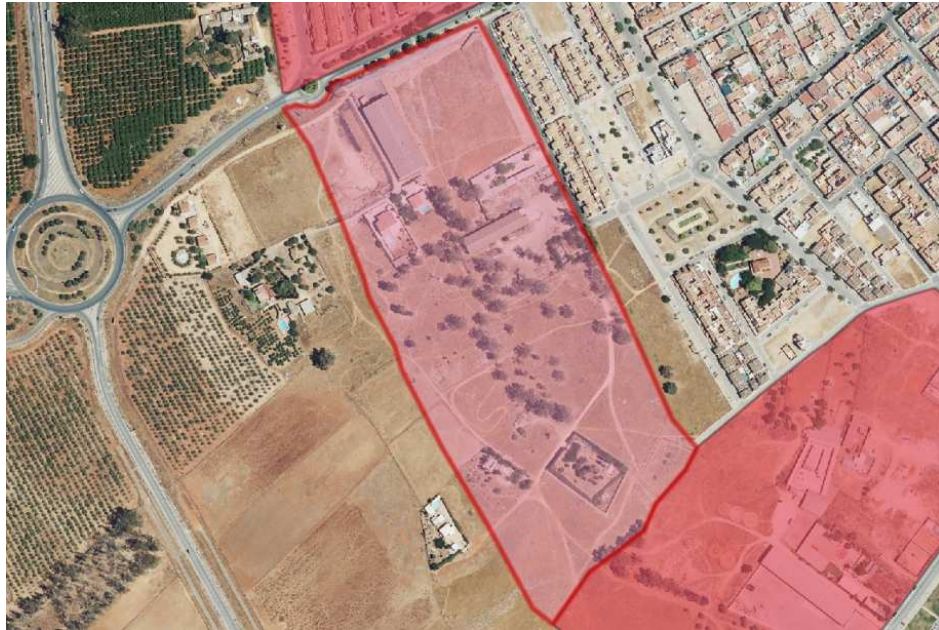


Cód. Verificación: JDRFETJLXAEPRNOJTGEMQK2
Verificación: <https://mairenaelalcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 114 de 120





Sector S.8 “El Carrascal”



Sector S-9 "Residencial Gandul"



Cod. Validación: 4DRE7YJHJXAEDRPAQJTGEMQK2
Verificación: <https://matenadelaicor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 115 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Sector S-15 "Nueva Mairena"



Ámbito UA-3 "Huerta el Bebo"



Cód. Verificación: JDRF7YJLXAEPRRNOJTGEMQK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 116 de 120





Sector S.1.1 “El Patriarca”



Sector S.1.2 “El Patriarca”



Cod. Validación: 4DRE7YJHJXAEDRPAQJTGEMQK2
Verificación: <https://matenadelaicor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 117 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Sector S.6 “Huerta El Prior”



Cód. Verificación: JURETYJLUXAEDRPAJTGEMOK2
Verificación: <https://mairenaelalcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 118 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

13.2.2. AUTOCONSTRUCCIÓN

Calle Úbeda 90, y Avda. Juan de Mairena parcelas 23 y 24



Calle Hijuelilla



Cda. Validación: JURETY-HUYAEDRNOJTGEMOK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 119 de 120





Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

Calle Verdial 28



13.2.3. VIVIENDAS EN ALQUILER (EN EJECUCIÓN)



Cód. Verificación: JDRF7YJLXAEPRNOJTGEMOK2
Verificación: <https://mairena-del-alcor.es/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 120 de 120

