



Ayuntamiento de El Viso del Alcor

MACARENA GARCIA MUÑOZ (de 1)
ALCALDESA ACCIDENTAL
Fecha Firma: 10/06/2026
HASH: 05512780e152bcbcb42625eef961aa37

MACARENA GARCIA MUÑOZ, ALCALDESA-ACCIDENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE EL VISO DEL ALCOR,

Hace saber: Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se ha sometido al trámite de información pública, durante el plazo de treinta días, la aprobación inicial deL Plan de vivienda y suelo 2025-2030, según acuerdo que fue adoptado por el Pleno de la Corporación en su sesión ordinaria celebrada el pasado 2 de octubre de 2025, mediante anuncios insertados en el Boletín Oficial de la provincia de Sevilla número 196, de fecha 10 de octubre de 2025 y en el Tablón de Anuncios de la Corporación.

Que durante el mencionado plazo no se han presentado reclamaciones ante el Pleno de la Corporación, por lo que se entiende definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional, sin necesidad de nuevo acuerdo plenario, publicándose seguidamente el texto íntegro del citado Plan, el cual comenzará a aplicarse en el momento de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la provincia de Sevilla.

Lo que se hace público para general conocimiento

En El Viso del Alcor en la fecha indicada en la firma electrónica

La Alcaldesa- accidental
Fdo: Macarena García Muñoz



Cód. Verificación: 4K4RH0M1YK6EHANV6SL0TOP1WV
Verificación: <https://sivisboletinalcor.sevillaelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 50

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	5	2.5 DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA	31
1.1 ENCUADRE Y ANÁLISIS TERRITORIAL	5	3. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS	36
1.1.1 Agrupación de edificaciones y asentamientos de población	5	3.1 OBJETIVOS FUNDAMENTALES	36
1.2 ANTECEDENTES Y MARCO LEGISLATIVO	9	3.2 ESTRATEGIAS	36
1.2.1 Plan Vive en Andalucía 2020 - 2030	9	3.2.1 Acceso a la vivienda	36
1.2.2 Novedades introducidas por DL 1/2025 de medidas urgentes en materia de viviendas:	12	3.2.2 Uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial	37
1.3 OBJETIVOS	13	3.2.3 Información y asistencia a la ciudadanía	37
1.4 CONTENIDO	14	4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN	39
1.5 TRAMITACIÓN DEL PLAN	15	4.1 MEMORIA	39
2. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	17	4.1.1 Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales	39
2.1 ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL	17	4.2 VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS	42
2.1.1 Estructura y Proyección de población y hogares	17	4.3 EVALUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA DEL PLAN	42
2.1.2 Acceso a la vivienda y diagnóstico de necesidades	22	4.4 DOTACIÓN MUNICIPAL PARA EL PMVS	43
2.1.3 Perfil demandante de vivienda protegida.	23	4.5 GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS	43
2.2 PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO.	24	4.5.1 Agente responsable de la gestión del PMVS	43
2.2.1 Antigüedad del parque de viviendas	24	4.5.2 Métodos e instrumentos de seguimiento	44
2.2.2 Estado del parque de viviendas	24	4.5.3 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.	44
2.2.3 Caracterización del parque de viviendas	25	5. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	47
2.3 OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA	26	5.1 FASES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA	49
2.4 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL URBANÍSTICO EN EL SECTOR	27	5.2 PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA	49
2.4.1 Planeamiento territorial	27		
2.4.2 Planeamiento general vigente	27		
2.4.3 Cuadro resumen de la capacidad residencial	31		

AGOSTO DE 2025



Cód. Validación: 4K4RH59MLY9KEH4WG6LQTRWW
Verificación: <https://sivisoelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 50

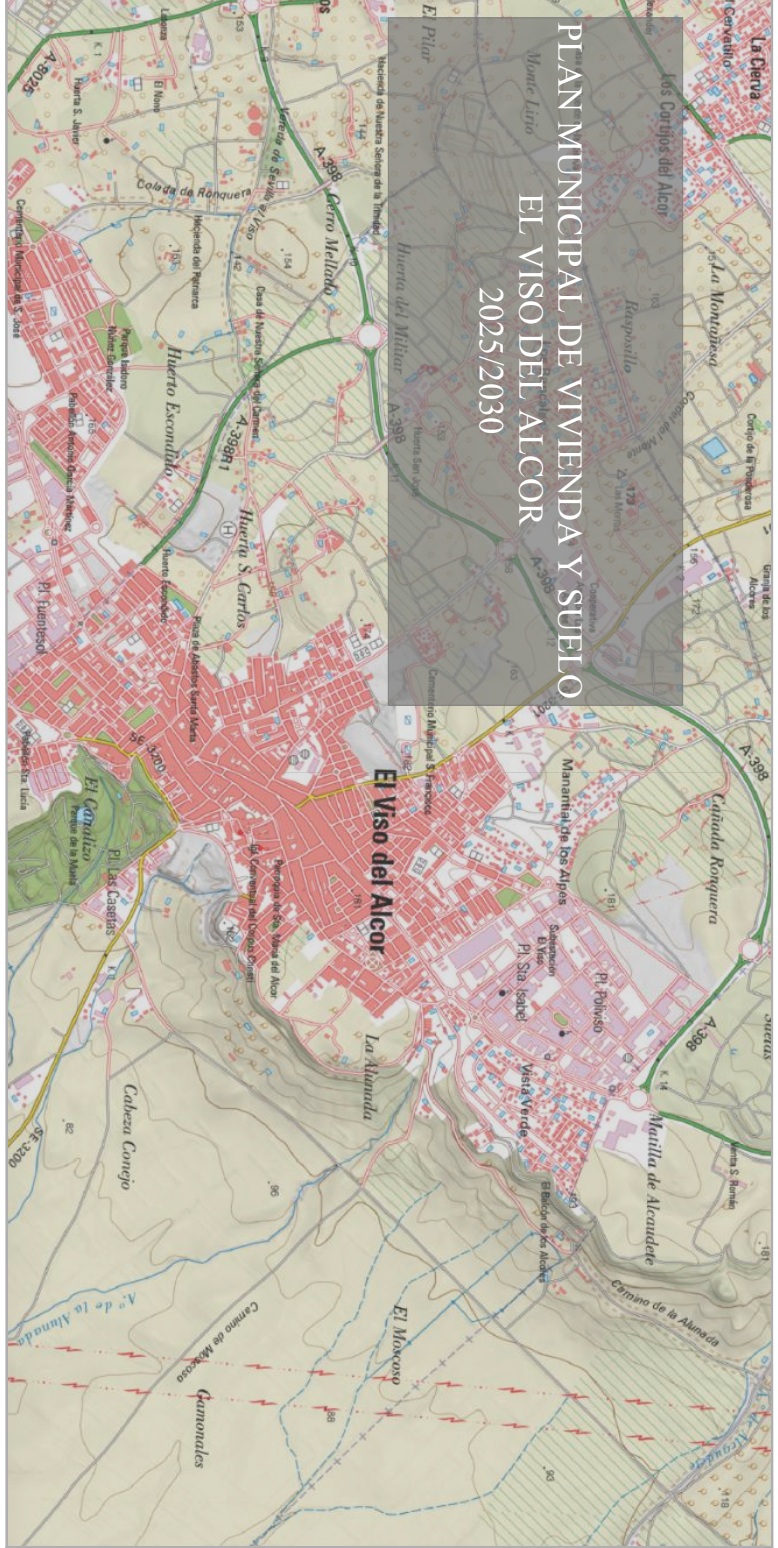
INTRODUCCIÓN



Ayuntamiento
El Viso del Alcor



Cod. Validación: 4K4RH59MLY9KEH4WG6LQTRWW
Verificación: <https://sivisoelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 50



1. INTRODUCCIÓN

El acceso a una vivienda digna y adecuada es un derecho fundamental reconocido por la Constitución Española y constituye uno de los pilares básicos para garantizar el bienestar y la cohesión social de la ciudadanía. En este sentido, el desarrollo del **Plan Municipal de Vivienda y Suelo de El Viso del Alcor** se plantea como una herramienta estratégica esencial para diagnosticar la realidad habitacional del municipio, detectar las necesidades actuales y futuras de su población, y establecer una hoja de ruta para garantizar soluciones habitacionales adaptadas a sus características socioeconómicas, urbanísticas y demográficas.

El Viso del Alcor, como municipio en crecimiento dentro de la provincia de Sevilla, enfrenta desafíos específicos relacionados con la demanda de vivienda, la rehabilitación del parque residencial existente, el acceso de colectivos vulnerables a soluciones habitacionales, y la necesidad de planificar un desarrollo urbano sostenible y equilibrado. Por ello, este plan nace con la voluntad de ser participativo, realista y ajustado a la realidad local, alineándose con la normativa autonómica en materia de vivienda y con los objetivos de desarrollo sostenible (ODS) establecidos en la Agenda 2030.

A través de este documento se pretende, por tanto, definir un conjunto de actuaciones concretas que permitan al Ayuntamiento de El Viso del Alcor intervenir de forma proactiva en el mercado residencial, impulsar políticas públicas efectivas, promover la colaboración público-privada, y garantizar el derecho a una vivienda digna para todos los visueños y visueñas.

1.1 ENCUADRE Y ANÁLISIS TERRITORIAL

El municipio de El Viso del Alcor se encuentra ubicado en la comarca de Los Alcores, dentro de la provincia de Sevilla. Con una extensión aproximada de 20,7 km², limita al norte con Camriona, al sur y oeste con Mairena del Alcor, y al este con La Campana, conformando una posición estratégica dentro del área metropolitana de Sevilla, a tan solo 25 kilómetros de la capital provincial.

El municipio se sitúa sobre una elevación natural conocida como la Comisa de Los Alcores, un relieve que le confiere unas características topográficas y paisajísticas particulares. Este elemento geográfico condiciona tanto la estructura urbana del municipio como sus posibilidades de expansión y crecimiento. El entorno natural y agrícola que rodea El Viso del Alcor sigue teniendo una importante presencia en la identidad territorial y socioeconómica local.

Desde el punto de vista de la articulación territorial, El Viso del Alcor se beneficia de una red de comunicaciones que lo conecta eficientemente con Sevilla y otras localidades del entorno. La carretera A-398, que une Camriona con Alcalá de Guadaíra, y su proximidad a vías como la A-92 y la SF-40, favorecen la movilidad intermunicipal y la accesibilidad al empleo, servicios y equipamientos regionales.

En cuanto a su estructura urbana, El Viso del Alcor presenta una morfología compacta, con un centro histórico bien definido y zonas de expansión residencial recientes hacia el oeste y sur-este. El planeamiento urbanístico vigente ha determinado varias áreas de crecimiento, si bien persisten retos relacionados con la integración de nuevas viviendas, la dotación de infraestructuras, y la rehabilitación del tejido urbano más antiguo.

La vocación residencial del municipio ha cobrado fuerza en las últimas décadas, especialmente como lugar de residencia para población que trabaja en Sevilla y su entorno.

Este fenómeno, junto con el crecimiento demográfico moderado pero sostenido, plantea la necesidad de planificar políticas de vivienda que sean coherentes con la realidad territorial y que respondan a las demandas emergentes en cuanto a tipologías, accesibilidad y sostenibilidad.

En resumen, El Viso del Alcor cuenta con unas características territoriales singulares que condicionan y, a su vez, ofrecen oportunidades para el desarrollo de una política municipal de vivienda basada en la integración urbana, el aprovechamiento sostenible del suelo y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.



1.1.1 Agrupación de edificaciones y asentamientos de población

Se identifican en este apartado las agrupaciones de edificaciones irregulares, así como los asentamientos de población que configuran en la actualidad el parque residencial de El Viso del Alcor.

A. Agrupaciones de edificaciones irregulares

A continuación, se identifican aquellas Agrupaciones de Edificaciones Irregulares, en los términos del art. 411.2 RGLIITA.

Camino el Canarizo.	
Localización: Colindante con la calle Alcañena y el municipio de Mairena del Alcor.	
Clase de suelo: Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica por Yacimientos Arqueológicos (Título de Santa Lucía) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística (POT/UIS)	
Superficie: 2,96 ha	Parcelas afectadas: 7





Camino el Chinito

Camino Juan Pirripo I

Localización: Camino de Juan Pirripo	
Clase de suelo: Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, Zona del Alcor.	
Superficie: 4,38 ha	Parcelas afectadas: 8



Camino Juan Pirripo I

Camino Juan Pirripo II

Localización: Camino de Juan Pirripo (Límite norte con Carmona)	
Clase de suelo: Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, Zona del Alcor.	
Superficie: 2,44 ha	Parcelas afectadas: 4



Camino Juan Pirripo I

Camino de la Alameda

Localización: Al pie del escape, en la intersección entre los caminos Moscoso y Alameda.	
Clase de suelo: Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica por Yacimientos Arqueológicos (Rancho del Zurdo Norte), Via Pecuaria (Cordel de la Alameda) y Riberas, Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística, (POT/UIS), Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (Zona Escape).	
Superficie: 3,266 ha	Parcelas afectadas: 5



Camino de la Alameda

Camino de las Huertas

Localización: Camino de las Huertas	
Clase de suelo: Suelo Urbanizable sectorizado.	
Superficie: 1,64 ha	Parcelas afectadas: 5





Camino de las Huertas

Camino lindero con Mairena	
Localización: Junto a la carretera A-398-RI, en el límite con el municipio de Mairena del Alcor.	
Clase de suelo: Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica por Vía Pecuaria (Cordel de Sevilla)	
Superficie: 6,56 ha	Parcelas afectadas: 16



Camino lindero con Mairena

Cerro del Tunjo	
Localización: Camino cerro del tunjo (Perimetro norte Calle del Camino de Campos	
Clase de suelo: Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural (Zona Alcor)	
Superficie: 2,93 ha	Parcelas afectadas: 6



Cerro del Tunjo

Huerta del Milliar	
Localización: Camino Huerta del Milliar, Norste de El Viso del Alcor.	
Clase de suelo: Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural (Zona Alcor)	
Superficie: 9,25 ha	Parcelas afectadas: 18

Los Bancales

Localización: Norte de El Viso del Alcor, entre el Camino de las Huertas y la Carretera Brenns - Cordel del Monte.	
Clase de suelo: Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural (Zona Alcor)	
Superficie: 45,44 ha	Parcelas afectadas: 140



Huerta del Milliar

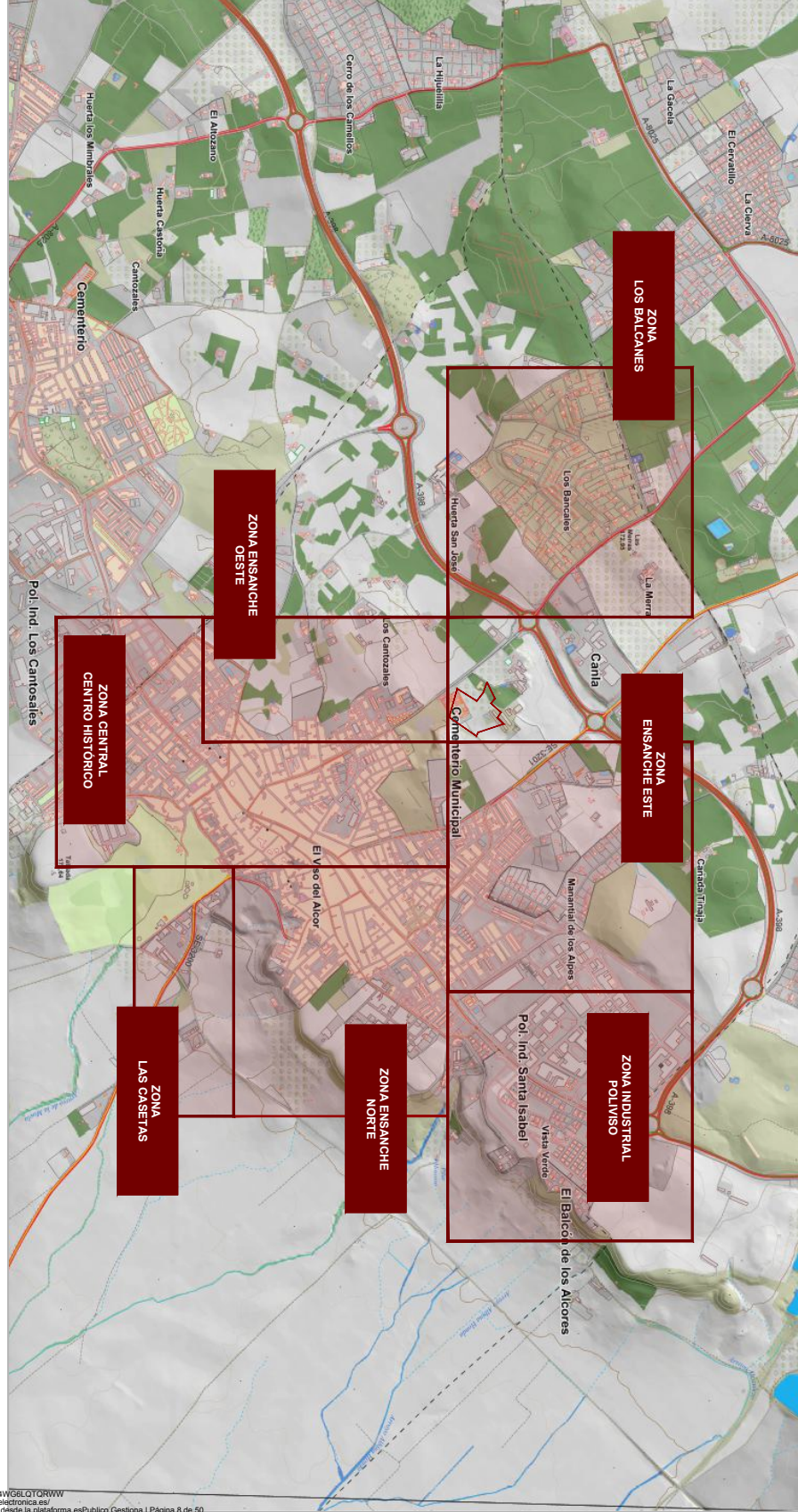
Los Bancales

B. Asentamientos de población.

Analizamos en el siguiente plano, los asentamientos de población identificados en El Viso del Alcor.



ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN



Ayuntamiento
El Viso del Al



Validación: 4K4RH59MLY9KEH4WG6LCTQRWW
Verificación: <https://sivisidelaizor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 50

1.2 ANTECEDENTES Y MARCO LEGISLATIVO

El artículo 6.3 del Plan Vive en Andalucía 2020-2030, centrado en vivienda, rehabilitación y regeneración urbana, establece que los Ayuntamientos deben elaborar y aprobar sus propios Planes Municipales de Vivienda y Suelo. Estos planes deben ser coherentes con los objetivos del plan autonómico y adaptarse puntualmente, en caso necesario, en el plazo de un año desde la entrada en vigor del Decreto correspondiente, que tuvo lugar el 4 de julio de 2020.

Por su parte, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, señala en su artículo 13 que estos planes municipales deben ser revisados, al menos, cada cinco años, aunque pueden prorrogarse, y también deberían ser actualizados cuando sea preciso ajustarlos a lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

En este marco, el Ayuntamiento de El Viso del Alcor elaboró en 2018, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, el Primer Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación. Dado que este ha superado el periodo de vigencia recomendado, se hace necesaria su revisión. Por ello, la concejala de Urbanismo ha impulsado la redacción del nuevo documento, el II Plan Municipal de Vivienda y Suelo de El Viso del Alcor (2025-2030), encargando su elaboración a la empresa GESYDLC, S.L. Esta nueva edición ha sido supervisada por la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento.

La elaboración del presente Plan se lleva a cabo en el ejercicio de las competencias que otorgan la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía para Andalucía, y la normativa de régimen local, especialmente la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, que habilitan a los municipios a definir y ejecutar sus propias políticas de vivienda. Asimismo, se ajusta a lo dispuesto en la mencionada Ley 1/2010, que regula este instrumento como una herramienta fundamental para planificar y desarrollar la estrategia local en materia de vivienda.

Esta misma ley incorpora en el ordenamiento jurídico andaluz la figura de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, estableciendo sus contenidos, criterios de coordinación con los Planes autonómicos, y su función como vehículo para garantizar el acceso a una vivienda adecuada y suficiente para toda la ciudadanía.

La Constitución Española, en su artículo 47, reconoce el derecho de todas las personas a disfrutar de una vivienda digna, imponiendo a los poderes públicos la responsabilidad de establecer las condiciones necesarias para hacerlo efectivo. En esta línea, y ante la dificultad de acceso a la vivienda para un número significativo de ciudadanos, se aprobó la Ley 1/2010, más tarde modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, que refuerza el compromiso de las administraciones locales en el desarrollo de planes de vivienda, en coordinación con el planeamiento urbanístico general y los instrumentos autonómicos.

En resumen, la Ley 1/2010 establece que los poderes públicos deben promover las condiciones que hagan efectivo el derecho a la vivienda, regulando el uso del suelo en beneficio del interés general y con el objetivo de evitar prácticas especulativas.

Por otra parte, el Estatuto de Autonomía para Andalucía recoge en su artículo 25 el deber de fomentar la promoción pública de viviendas y garantizar el acceso en igualdad de condiciones, incluyendo la creación de ayudas específicas. El artículo 37.1.22 incorpora, además, el principio rector de utilizar racionalmente el suelo, adoptando medidas contra la especulación y facilitando el acceso de los colectivos vulnerables a viviendas protegidas.

Dentro de este marco legal, se regula también la obligación municipal de crear Registros Públicos de Demandantes de Vivienda Protegida, los cuales permiten identificar las necesidades reales de vivienda en cada municipio. Su existencia y coordinación son esenciales para prever la demanda futura y estructurar de manera efectiva los Planes Municipales de Vivienda y Suelo. Esta función se amplía en el Decreto 1/2012, de 10 de enero, que regula estos registros y modifica el reglamento de viviendas protegidas en Andalucía.

En consecuencia, los Ayuntamientos están legalmente obligados a redactar y aprobar sus respectivos planes municipales de vivienda y suelo, definidos como instrumentos de planificación que detallan las estrategias y acciones que deben aplicarse en materia de política residencial y ordenación del suelo. Su contenido mínimo está establecido en el artículo 13 de la Ley 1/2010 y deben revisarse, como mínimo, cada cinco años.

Estos planes deben adaptarse a las particularidades de cada municipio e incluir una programación temporal de las medidas necesarias para atender la demanda de vivienda decretada. Dicha demanda se identifica a través de los Registros Municipales de Demandantes, siendo imprescindible para diseñar políticas eficaces y ajustadas a la realidad local.

Además, conforme al artículo 13.6 de la Ley 1/2010, una vez aprobado, el Plan deberá ser remitido a la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía para su conocimiento e integración.

Por último, es importante señalar que el planeamiento urbanístico general del municipio debe ser coherente con las actuaciones previstas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo. De este modo, el Ayuntamiento de El Viso del Alcor, en el ámbito de sus competencias, tiene la responsabilidad de contribuir de forma activa a la satisfacción de la demanda de vivienda protegida en su término municipal.

1.2.1 Plan Vive en Andalucía 2020 - 2030

En junio de 2020, la Junta de Andalucía dio un paso significativo en materia de políticas públicas de vivienda al aprobar el nuevo Plan Autonómico de Vivienda 2020-2030, conocido como Plan Vive en Andalucía. Este plan fue adoptado formalmente mediante el Decreto 91/2020, de 30 de junio, y publicado en el Boletín Oficial de la Junta en julio del mismo año, entrando en vigor el día 4 de ese mes.

Este instrumento estratégico no solo actualiza la hoja de ruta en materia habitacional de la comunidad, sino que también se plantea como un marco integral que busca garantizar el derecho a una vivienda digna, adecuada, asequible y accesible para toda la ciudadanía andaluza, especialmente para los sectores más vulnerables.

Enfoque social y prioridad a colectivos vulnerables

Desde su introducción, el Plan deja claro que no se trata de un simple catálogo de ayudas o proyectos urbanísticos, sino de una estrategia que coloca a las personas en el centro de la acción pública. Por ello, se establece una prioridad explícita hacia determinados colectivos que requieren una protección reforzada por su situación socioeconómica o de exclusión.

Entre estos grupos se incluyen:

- Jóvenes menores de 35 años, que enfrentan dificultades para emanciparse.
- Mayores de 65 años, en situaciones de dependencia o con pensiones limitadas.
- Personas con discapacidad o dependencia, y sus cuidadores.



- Mujeres embarazadas sin recursos, así como víctimas de violencia de género o terrorismo.
 - Jóvenes que han estado tutelados por la Junta, y no disponen de medios propios.
 - Personas sin hogar, o aquellas que han perdido su vivienda por impago.
 - Familias numerosas, monoparentales, o con menores a cargo.
 - Emigrantes retornados y familias por debajo del umbral de pobreza.
- Esta visión inclusiva del derecho a la vivienda parte de una idea clara: una sociedad justa y cohesionada debe ofrecer soluciones reales a quienes más lo necesitan.

líneas estratégicas del Plan

El Plan se estructura en una serie de ejes de actuación interrelacionados, que permiten abordar el fenómeno de la vivienda desde múltiples ángulos. Entre ellos destacan:

1. Acceso a una vivienda digna y adecuada

Se diseñan medidas para facilitar que todas las personas puedan acceder a una vivienda en condiciones dignas. Esto incluye subvenciones, ayudas directas, programas de acompañamiento social y otras fórmulas que busquen evitar los desahucios y asegurar alternativas residenciales para quienes se encuentran en riesgo de perder su hogar.

2. Reactivación del parque de viviendas disponibles

El Plan propone aumentar la oferta de viviendas en régimen de alquiler y compraventa, mediante la movilización del parque de viviendas vacías, la construcción de nuevas promociones protegidas, y el uso del patrimonio público de suelo para desarrollar viviendas destinadas a personas con bajos ingresos.

3. Regeneración urbana y rehabilitación

Uno de los grandes objetivos es transformar áreas urbanas degradadas o en proceso de abandono. A través de programas de rehabilitación integral, se pretende no solo mejorar las condiciones físicas de los edificios, sino también revitalizar barrios, crear comunidad y promover la sostenibilidad ambiental.

4. Mejora del entorno urbano y calidad del espacio público

Las ciudades deben ser espacios saludables, accesibles y agradables para vivir. El Plan pone especial énfasis en el diseño de espacios públicos con estándares ambientales elevados, paisajismo cuidado, accesibilidad universal y confort urbano.

5. Protección del patrimonio arquitectónico

Se impulsarán actuaciones sobre edificios de valor histórico o arquitectónico, con el fin de preservar su integridad, adaptarlos a nuevos usos cuando sea necesario, y poner en valor su función como elementos de identidad colectiva y memoria urbana.

6. Sostenibilidad, eficiencia energética y accesibilidad

Las viviendas del futuro deben ser respetuosas con el medio ambiente, energéticamente eficientes y accesibles para todos. El Plan incentiva reformas que permitan alcanzar estos objetivos, especialmente en edificios antiguos o mal acondicionados.

7. Revitalización del medio rural

Uno de los propósitos transversales del Plan es luchar contra el despoblamiento de zonas rurales, mediante el fomento de viviendas y servicios que hagan más atractivo vivir en pueblos y entornos naturales, en consonancia con una visión equilibrada del territorio andaluz.

Dimensión investigadora y conocimiento del territorio

Para poder actuar con eficacia, es fundamental conocer la realidad. Por eso, el Plan establece la necesidad de desarrollar una base sólida de información y estudios continuos sobre la situación del mercado de la vivienda en los distintos municipios andaluces. Se trata de identificar desequilibrios entre oferta y demanda, así como de diseñar políticas específicas según las características de cada zona.

Este enfoque requiere una investigación constante, actualizada, con datos fiables y accesibles, que permita a la administración pública tomar decisiones más acertadas y planificar con visión de futuro.

Cooperación institucional y gobernanza compartida

Otro aspecto clave del Plan es la apuesta por una gestión colaborativa entre distintos niveles de la administración (local, autonómica y estatal), así como con agentes sociales y económicos, promotores, organizaciones vecinales y expertos. Esta cooperación busca evitar duplicidades, mejorar el uso de los recursos públicos y asegurar que cada acción responda de forma coherente a las necesidades reales del territorio.

Además, se fomenta la corresponsabilidad en la financiación y ejecución de las medidas, promoviendo también la implicación de entidades privadas que puedan colaborar en proyectos habitacionales o de regeneración urbana.

Objetivos específicos establecidos por el Plan

De forma más detallada, el artículo 2.1 del Plan identifica objetivos operativos concretos, entre los que se destacan:

- Intervención pública para evitar desahucios y asegurar vivienda a quienes no tengan alternativa.
- Estado continuo de la relación entre oferta y demanda de viviendas en Andalucía.
- Promoción del alquiler a precios razonables.
- Construcción de viviendas para personas con menores ingresos.
- Rehabilitación y accesibilidad del parque residencial ya existente.
- Programas de regeneración urbana en zonas especialmente degradadas.
- Mejora ambiental y estética del espacio urbano.
- Protección y recuperación de inmuebles con valor patrimonial.
- Creación de un parque público de vivienda estable, que frene la subida de precios.
- Apoyo a los colectivos en riesgo social mediante medidas específicas en vivienda.

En resumen, el Plan Vive en Andalucía 2020-2030 es una estrategia ambiciosa, de largo alcance, que busca hacer de la vivienda no solo un bien económico, sino un derecho garantizado y un pilar de la cohesión social. Desde la protección a los más vulnerables hasta la sostenibilidad urbana y el desarrollo territorial, el Plan plantea un nuevo modelo habitacional adaptado a los retos actuales y futuros de Andalucía.

AGOSTO 2025

10



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE EL VISO DEL ALGOR
2025/2030

Cuadro resumen Programas contenidos en el Plan vive en Andalucía 2020/2030

ACCESO A LA VIVIENDA	
PROGRAMAS DE VIVIENDA PROTEGIDA	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 urbanizable 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 creación de dichas viviendas, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A)1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción. Art. 29	Promoción de viviendas protegidas por sus propios usuarios, 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 protegidas. 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 subsidación de préstamos concedidos. Art. 33	Atender el pago de las ayudas consistentes en la subsidación de las cuotas de préstamos cualificados o concedidos para la promoción de viviendas para el alquiler, acogidos a los programas previstos en anejos Planes autonómicos de vivienda, siempre que cumplan 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 el orden que desearle este programa un límite superior de ingresos para casos excepcionales y justificados.
REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA	
PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	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

Programa de adecuación funcional básica de viviendas. Art. 48	Financiar las actuaciones que resulten necesarias para su conservación y mejora de sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.
Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana. Art. 50	Fomentar de la mejora de la seguridad y la adecuación funcional básica de las viviendas que constituyen una residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para ello.
PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN URBANA	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.
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 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 punto objetivo.
	En el marco de este programa se mantendrán y/o adaptarán los criterios y objetivos previstos 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.

AGOSTO 2025



Cod. Validación: 4K4RH-H6MLY9KEH4WG6LQTRWW
Verificación: <https://sedelectronica.diputaciondesevilla.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 50

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE EL VISO DEL ALGOR
2025/2030

<p>Programa de rehabilitación de conjuntos históricos. Plan revive tu centro. Art. 59</p>	<p>El programa de rehabilitación de conjuntos históricos Plan Revive tu Centro tiene por objeto el fomento de la rehabilitación y recalificación 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 detrimento 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.</p>
<p>PROGRAMA</p> <p>Programa de permisos protegidos de vivienda y bolsa de oferta de viviendas. Art. 61</p>	<p>Facilitar la permita de viviendas, de forma industrial, tanto protegidas como libres, entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o convivencial que la habita, bien a título de propiedad o de arrendamiento.</p>
<p>Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso. Art. 63</p>	<p>Incorporación de viviendas al parque público para cesión de uso en la operación 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.º 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 protegidas, previa la suscripción del oportuno convenio, que determine el plazo de cesión y las condiciones en las que puede alterarse el mismo, la contemprestación prevista, así como las garantías de la entidad gestora en relación con el mantenimiento del destino habitacional de las viviendas.</p>
<p>Programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la comunidad autónoma de Andalucía. Art. 65</p>	<p>Apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad 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.</p>
<p>Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social. Art.67</p>	<p>Facilitar el acceso a la vivienda o a cualquier alojamiento o detención 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.</p>
<p>Protección de personas afectadas por desahucios. "Vale de hogar". Art. 69</p>	<p>Las personas inmersas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, o en riesgo de que dicho procedimiento se inicie, que incluya intermediación con las entidades financieras y protección tras la pérdida de la vivienda, así como personas que muestren incapacidad para hacer frente al pago</p>

<p>Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimiento de desahucio. Art. 74</p>	<p>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.</p>
<p>Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial. Art. 76</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>

1.2.2. Novedades introducidas por DL 1/2025 de medidas urgentes en materia de viviendas.

El Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, con fecha 3 de marzo de 2025, ha hecho pública la entrada en vigor del Decreto-ley 1/2025, aprobado el 24 de febrero de 2025, mediante el cual se adoptan una serie de medidas extraordinarias y de rápida aplicación para afrontar la problemática del acceso a la vivienda en Andalucía. Este nuevo marco normativo incorpora acciones dirigidas tanto a flexibilizar el uso del suelo y del parque inmobiliario existente, como a acelerar los procedimientos administrativos y revisar los aspectos económicos asociados a la promoción de viviendas protegidas.

1. Medidas temporales de estímulo para ampliar la oferta residencial

- Con carácter excepcional y limitado en el tiempo, se habilitan los siguientes incentivos urbanísticos para facilitar la conversión o adaptación de usos del suelo y edificaciones:
- Reconversión de uso para vivienda protegida. Se permite que inmuebles inicialmente destinados a oficinas o a alojamientos turísticos puedan ser transformados en viviendas de uso residencial protegido, siempre que cumplan con las condiciones que se establezcan.
 - Adaptación de suelos dotacionales privados: Aquellas parcelas clasificadas como dotacionales privados sin un uso concreto asignado (como las denominadas SIPs) también podrán destinarse a vivienda protegida en régimen de alquiler.
 - Aumento de densidad y edificabilidad: Se autoriza un incremento del 20% en la densidad de viviendas (y, en consecuencia, en la edificabilidad total) cuando el uso del suelo pase de residencial libre a protegido. En suelos ya clasificados como residencial protegido, se admite un aumento adicional del 20% en la densidad de viviendas y un 10% en edificabilidad.

2. Computabilización de usos urbanísticos

El Decreto contempla modificaciones que permiten mayor flexibilidad en el planeamiento urbanístico, especialmente en cuanto a la computabilidad de usos residenciales en determinadas parcelas de equipamiento:



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE EL VIÑO DEL ALOR
2025/2030

- Se habilita la posibilidad de establecer viviendas donacionales de carácter temporal (por ejemplo, para jóvenes o personas en situación vulnerable) en suelos destinados a equipamiento comunitario básico, siempre que se regule mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística.
- Se reconoce la compatibilidad del uso residencial donacional dentro de parcelas clasificadas como equipamiento comunitario público, situadas en zonas urbanas con uso global residencial.
- 3. **Medidas para asegurar el uso habitual y evitar la especulación turística**
En un intento por controlar el uso intensivo de viviendas como alojamientos turísticos y asegurar su función principal como residencias permanentes, se establecen nuevas directrices:
 - Las viviendas de uso turístico deberán integrarse de forma coherente dentro de la planificación urbanística municipal, evitando su proliferación descontrolada.
 - Se introducen modificaciones en la Ley del Turismo de Andalucía (Ley 13/2011) y en el Decreto 28/2016, que regula las viviendas de uso turístico, para reforzar su control y supervisión.

4. Reducción de tributos administrativos y aceleración de procesos

- El Decreto también contempla reformas orientadas a facilitar la construcción y promoción de vivienda protegida, eliminando cuellos de botella y reduciendo cargas burocráticas. Entre las medidas destacadas se incluyen
- Creación de una bolsa de suelo público y privado destinado a la construcción de viviendas asequibles.
 - Implantación de un procedimiento abreviado de adjudicación para la promoción de vivienda protegida, lo que permitirá a las administraciones actuar de forma más ágil.
 - Revisión del Plan Vive en Andalucía (aprobado por el Decreto 91/2020) para adaptarlo a la nueva realidad del mercado y a los cambios normativos.
 - Modificación del Reglamento de Vivienda Protegida (Decreto 149/2006), ajustando criterios y procedimientos que estaban generando rigidez en la gestión de la vivienda pública.

5. Ajustes financieros y revisión territorial

En el ámbito económico, el Decreto introduce actualizaciones clave para el cálculo del precio de las viviendas protegidas:

- Se revisan los coeficientes territoriales, ajustando los valores de referencia a la realidad actual del mercado inmobiliario andaluz.
- Se aprueba una nueva distribución de los municipios en los diferentes grupos, lo que repercute directamente en los módulos aplicables para calcular precios máximos de venta y alquiler de vivienda protegida.

Coeficiente Territorial	Coeficiente Categoría		
	Régimen Especial (1.5)	Régimen General	Precio Limitado
Municipios Grupo (1.5)	2.012,31 €/m ² útil	2.280,62 €/m ² útil	2.683,08 €/m ² útil
Municipios Grupo (1.3)	1.744,00 €/m ² útil	1.976 €/m ² útil	2.325,34 €/m ² útil

Precios de referencia en €/m² útil

En resumen, este Decreto-ley representa una intervención urgente y ambiciosa para mejorar el acceso a la vivienda, mediante una combinación de estrategias que incluyen:

- Flexibilización urbanística.
- Modificaciones normativas clave.
- Aplicación de trámites.
- Revisión del marco financiero y territorial.

Todo ello con el objetivo de movilizar suelo, aumentar la oferta de viviendas asequibles y reducir el uso turístico especulativo del parque residencial.

1.3. OBJETIVOS

El Segundo Plan Municipal de Vivienda y Suelo tiene como finalidad principal analizar y cuantificar las carencias y demandas habitacionales del municipio, tanto actuales como futuras, para poder definir una serie de metas concretas que permitan cubrir dichas necesidades.

La elaboración del Plan se ajusta a lo dispuesto en los artículos 10.3, 11, 13.2 y 19.2 de la Ley 1/2010 de Derecho a la Vivienda en Andalucía, así como al artículo 7 del Decreto 91/2020, que regula el Plan Vive Andalucía 2020-2030. Además, se enmarca dentro de los principios de sostenibilidad territorial recogidos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA), y su correspondiente reglamento de desarrollo (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre).

Este plan se estructura desde tres enfoques complementarios:

- Diagnóstico: Recopilación de datos e identificación de los principales problemas en materia de vivienda y suelo en el municipio.
- Planificación estratégica: Fracción de objetivos y definición de líneas de actuación.
- Ejecución programada: Detalle de las acciones previstas por parte del Ayuntamiento, incluyendo aspectos como financiación, mecanismos de seguimiento y evaluación.

Con la intención de dar cumplimiento al derecho a una vivienda adecuada, recogido en el artículo 1 del Decreto 91/2020, el Plan se dirige a lograr los siguientes propósitos:

- a. Desarrollar políticas públicas que garanticen el acceso efectivo a la vivienda, protegiendo especialmente a las familias en riesgo de desahucio, fomentando un urbanismo más habitable y sostenible, combatiendo el desdoblamiento rural y promoviendo empleo en el ámbito de la construcción vinculada a rehabilitación y regeneración.
- b. Estimar con precisión la dinámica entre oferta y demanda de vivienda en los distintos territorios andaluces, detectando desequilibrios y diseñando mecanismos para corregirlos.
- c. Asegurar el acceso al alquiler a precios asequibles mediante el aumento del número de viviendas disponibles y la puesta en uso de aquellas que se encuentren vacías.
- d. Facilitar la construcción de viviendas para familias con bajos ingresos, utilizando para ello el suelo de titularidad pública.

AGOSTO 2025



- e. Impulsar el desarrollo de viviendas protegidas en parcelas designadas para este fin por el planeamiento urbanístico.
 - f. Promover la rehabilitación del parque de viviendas ya existente, mejorando la accesibilidad, la eficiencia energética y actualizando edificios que han quedado obsoletos.
 - g. Poner en marcha programas de regeneración urbana para intervenir en barrios degradados, mediante acciones que combinen recursos públicos y privados, con el fin de revitalizar zonas consolidadas de la ciudad.
 - h. Mejorar la calidad del espacio urbano, haciéndolo más accesible, confortable y sostenible desde el punto de vista ambiental y paisajístico.
 - i. Intervenir en edificios con valor arquitectónico, restaurándolos o adaptándolos para nuevos usos, preservando así la memoria histórica y cultural de la ciudad.
 - j. Desarrollar políticas habitacionales dirigidas a los colectivos más vulnerables, especialmente aquellos que enfrentan riesgos por su situación residencial o socioeconómica.
 - k. Coordinar de forma eficiente a todos los actores implicados, tanto del sector público como del privado, para optimizar los recursos disponibles, evitar duplicidades y garantizar que las acciones respondan realmente a las necesidades detectadas.
 - l. Fomentar la producción y difusión de conocimiento riguroso sobre la situación habitacional, de forma que la toma de decisiones se base en información actualizada y útil para la gestión pública.
 - m. Aumentar de forma sostenida el parque público de viviendas, como estrategia clave para controlar los precios del mercado y asegurar el cumplimiento del derecho constitucional a una vivienda digna.
- Además, el Plan persigue como meta transversal mejorar el acceso de la ciudadanía a los servicios públicos digitales y a la administración electrónica. Esto permitirá que tanto personas como empresas puedan interactuar de forma más ágil y eficiente con las iniciativas del Plan, fortaleciendo su impacto y contribuyendo al logro de los objetivos anteriormente señalados.

14 CONTENIDO

Este **Plan Municipal de Vivienda y Suelo de El Viso del Alcor 2025-2030**, ha sido elaborado conforme a 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 se ajusta a los principios y directrices establecidos por el Plan Vive en Andalucía 2020-2030 que regula la vivienda, rehabilitación y regeneración urbana en la comunidad autónoma.

Los contenidos exigidos por la Ley 1/2010 son:

De acuerdo con el artículo 13.2, los planes municipales deben incluir, al menos, los siguientes elementos:

- a. Evaluación de las necesidades de vivienda de la población residente, para determinar las actuaciones protegidas y las soluciones públicas a aplicar.
- b. Propuestas de viviendas de promoción pública y su ubicación.
- c. Determinación de alojamientos temporales necesarios y reserva de equipamientos asociados.

d. Medidas para fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas, incluyendo la mejora en su eficiencia de uso.

e. Acciones para eliminar progresivamente situaciones de infravivienda.

f. Cuantificación y localización de viviendas protegidas en sus distintos programas.

g. Procedimientos para la adjudicación de viviendas.

h. Mecanismos de seguimiento y ejecución del plan.

i. Otras medidas o ayudas destinadas a garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Según el artículo 13.3, estos planes deben adaptarse a las características específicas de cada municipio, incluyendo una programación temporal de las actuaciones. Asimismo, el planeamiento urbanístico debe ser coherente con el contenido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Financiación

Conforme al artículo 9.2, los planes deben incorporar programas de apoyo a la conservación y rehabilitación del parque de viviendas y a la erradicación de la infravivienda y el chabolismo, a través de ayudas, subvenciones o convenios con propietarios e inquilinos. La Junta de Andalucía y los ayuntamientos podrán establecer convenios de colaboración, dotados de financiación autonómica.

Planeamiento urbanístico

El artículo 10.3 establece que los instrumentos de planeamiento urbanístico deben concretar, en los suelos reservados para vivienda protegida, los porcentajes correspondientes a las distintas categorías de vivienda definidos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Participación

Según el artículo 11, tanto la Junta de Andalucía como los ayuntamientos, deben elaborar sus respectivos planes conforme a la ley, fomentando la participación de los agentes económicos y sociales relevantes, así como de asociaciones vecinales, profesionales, de consumidores y de personas demandantes de vivienda protegida.

Analizados los objetivos y contenidos establecidos por el marco normativo referenciado, se propone la estructura del Plan Municipal de Vivienda y Suelo con los siguientes bloques diferenciados:

1. **Fase Analítica:** Reune la información necesaria para realizar un diagnóstico socio-demográfico y de la situación del parque de viviendas. Se incluye un inventario del Patrimonio Municipal del Suelo y las viviendas de titularidad municipal, junto con un análisis del planeamiento urbanístico vigente para evaluar su impacto en el derecho a la vivienda.
2. **Fase Estratégica:** Define los objetivos generales del plan, basados tanto en la normativa como en los resultados del diagnóstico realizado.
3. **Fase Programática:** Detalla el Programa de Actuación, con las medidas concretas necesarias para alcanzar los objetivos. Incluye responsables, fuentes de financiación y cronograma de ejecución.
4. **Financiación:** Se estructura en función de los distintos programas de actuación previstos.

AGOSTO 2025



5. **Gestión y Ejecución:** Se desarrollará durante el periodo de aplicación del programa, a cargo de los agentes y entidades designados como responsables.
6. **Seguimiento, Evaluación y Revisión:** Será coordinado por el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento, en colaboración con los principales proveedores de información. El cumplimiento de los objetivos se medirá a través de indicadores previamente establecidos.

1.5 TRAMITACIÓN DEL PLAN

El procedimiento para la aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) se desarrollará conforme a los trámites establecidos en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y a lo dispuesto en materia de publicidad normativa en los artículos 131 y 133 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común (LRJAPAC).

Las fases del procedimiento serán las siguientes:

1. Consulta pública previa

Tal como indica el artículo 133.1 de la LRJAPAC, se ha sometido a consulta pública el expediente correspondiente a la aprobación del II PMVS de El Viso del Alcor.

2. Aprobación inicial por el Pleno

De acuerdo con el artículo 22 de la Ley 7/1985, la aprobación inicial debe ser adoptada por mayoría simple, según lo dispuesto en el artículo 47.1 de la misma ley.

3. Información pública y audiencia

El expediente se someterá a un periodo de información pública y audiencia a los interesados, por un plazo mínimo de 30 días, durante el cual se podrán presentar alegaciones, sugerencias o reclamaciones.

4. Remisión del expediente a la Consejería competente

En caso de darse las circunstancias previstas en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 2/2012, se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de vivienda para la emisión de informe preceptivo.

5. Resolución de alegaciones

Todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo legal serán evaluadas y resueltas.

6. Aprobación definitiva

Si no se presenta ninguna alegación durante el periodo de información pública, el acuerdo provisional se considerará definitivamente aprobado.

7. Publicación

Se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) tanto el acuerdo de aprobación como el texto íntegro del PMVS.

8. Remisión final a la Consejería de Vivienda

Una vez aprobado definitivamente, el Ayuntamiento deberá remitir el PMVS a la Consejería competente en materia de vivienda en un plazo máximo de tres meses, conforme a lo establecido en el artículo 13.6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

El procedimiento deberá tener en cuenta las siguientes particularidades:

- Las específicas del ámbito de la vivienda, en virtud de la Ley 1/2010, ya mencionada.
- Las derivadas de la estructura organizativa municipal.
- Asimismo, conforme al artículo 61.5 de la LISTA, se deben observar los siguientes criterios en materia de ordenación urbanística:
 - En actuaciones de nueva urbanización, deberá reservarse al menos el 30 % de la edificabilidad residencial para vivienda protegida. En actuaciones de reforma interior, este porcentaje será de al menos el 10 % de la nueva edificabilidad residencial.
 - No obstante, los planes de ordenación territorial o urbanística —como el Plan General de Ordenación Municipal o los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito regional o subregional— podrán redistribuir estos porcentajes dentro de su ámbito de aplicación. En ciertos casos justificados, se podrá reducir o incluso eximir esta reserva, siempre que se garantice su cumplimiento global dentro del territorio, y se respete el principio de cohesión social.
 - También será posible eximir total o parcialmente de esta obligación a aquellas actuaciones con una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y cuya tipología constructiva no resulte adecuada para vivienda protegida. En tales casos, se podrá sustituir la reserva por cesiones adicionales de suelo al Ayuntamiento, conforme a la reglamentación específica.



2. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

2.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

El estudio demográfico constituye un elemento fundamental dentro de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, ya que las características y tendencias poblacionales tienen un impacto directo y determinante en la configuración actual y futura del municipio. El tamaño y la estructura de la población influyen en la definición de múltiples necesidades, como las relacionadas con la vivienda, las infraestructuras, los equipamientos y los servicios públicos.

Para este análisis, se considerará no solo la situación socioeconómica de El Viso del Alcor, sino también la del conjunto de la comarca de Los Alcores, integrada por los municipios de Alcalá de Guadaíra, Carmona, La Campaña y Mairena del Alcor.

2.1.1 Estructura y Proyección de población y hogares

A. Estructura de la población

Para el análisis de la estructura demográfica se han utilizado los datos del Censo de 2022, publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), así como los datos proporcionados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

El Viso del Alcor cuenta con una población total de 19.161 habitantes, distribuidos de forma equilibrada entre sexos: 9.558 hombres y 9.603 mujeres. Esta distribución refleja una paridad casi exacta entre hombres y mujeres.

Si se agrupan los habitantes por grandes bloques de edad, se observa que el 17,62% tiene menos de 15 años, el 66,83% pertenece al grupo de entre 15 y 64 años, y el 15,55% tiene 65 años o más.

Comparando estos datos con los del resto de municipios de la comarca de Los Alcores, se constatan diferencias significativas en cuanto al tamaño poblacional. Alcalá de Guadaíra es el municipio más poblado, con 75.722 habitantes, seguido por Carmona con 29.210 y Mairena del Alcor con 23.908. Por su parte, La Campaña es el municipio menos poblado, con 5.232 habitantes.

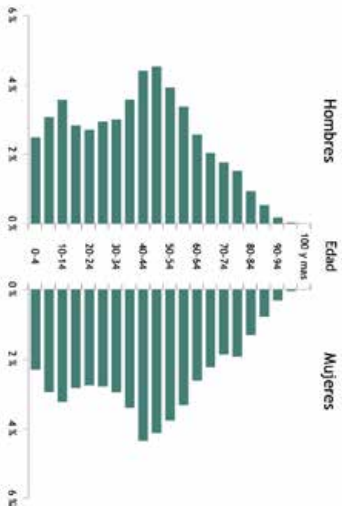
El análisis de la pirámide poblacional de El Viso del Alcor, construida con los datos de 2022, revela una estructura regresiva, típica de países desarrollados. Este perfil demográfico se caracteriza por el envejecimiento progresivo de la población, con un aumento de la esperanza de vida y una disminución de la natalidad.

En los grupos de edad superiores a los 65 años, se evidencia una mayor proporción de mujeres, lo cual es habitual debido a su mayor esperanza de vida, aunque también implica posibles situaciones de soledad y vulnerabilidad en este sector de la población.

La parte más ancha de la pirámide corresponde a la franja de edad entre los 40 y los 59 años, reflejo del fenómeno conocido como "Baby Boom" que tuvo lugar en España entre 1958 y 1978, en un contexto de crecimiento económico.

En la base de la pirámide, se observa un estrechamiento progresivo tras ese periodo, con un leve repunte de la natalidad a comienzos del siglo XXI, también vinculado a un periodo de bonanza económica. Sin embargo, tras esa breve recuperación, la natalidad volvió a disminuir.

Este proceso de envejecimiento poblacional se puede complementar con otros indicadores, como la edad media y el índice de envejecimiento. En El Viso del Alcor, la edad media es de 40,5 años, inferior a la de la provincia de Sevilla (42,18 años) y también a la media comarcal (41,55 años). Aunque la edad media es un buen indicador de envejecimiento, debe interpretarse con cautela, ya que es una variable dinámica que cambia con la evolución de la estructura demográfica.



El índice de envejecimiento refleja la relación entre la población mayor de 65 años y la menor de 15. En El Viso del Alcor, este indicador se sitúa en el 81,84%, lo que significa que hay más jóvenes menores de 15 años que personas mayores de 65. Este valor es inferior al registrado en la provincia de Sevilla, cuyo índice es del 103,63%, y también está por debajo del de la comarca de Los Alcores, que alcanza el 97,12%. Dentro de la comarca, destaca el caso de Mairena del Alcor, con un índice de envejecimiento aún más bajo, del 72,15%.

B. Evolución y proyecciones de la población

Al analizar la evolución demográfica entre 1996 y 2024, se observa un incremento de la población, que pasó de 15.886 a 19.310 habitantes, lo que supone un aumento de 3.424 personas. En términos generales, la tendencia ha sido de crecimiento sostenido. El periodo de mayor incremento se dio entre 1998 y 2013; a partir de ese año, aunque el ritmo de crecimiento se moderó, la población continuó aumentando hasta 2017. En 2018 se produjo un ligero descenso, pero posteriormente la cifra volvió a subir, alcanzando su máximo en 2020 con 19.324 habitantes. A partir de dicho año, volvió a descender hasta el año 2022, a partir del cual se volvió a producir un incremento de la población hasta alcanzar los 19.310 habitantes reflejado en el año 2024.

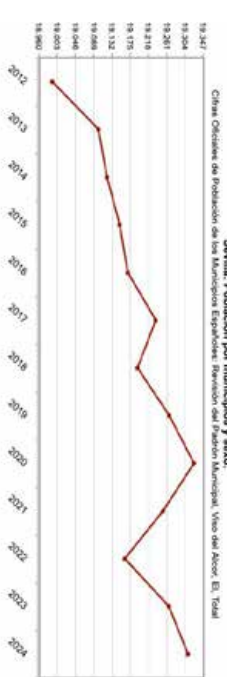
Si analizamos estos datos en la última década, concretamente en los años que van desde el 2012 hasta el 2024, de acuerdo a la tabla y gráfico adjuntos, **observamos un crecimiento interanual medio del 0,15%, porcentaje que se quedará para calcular las proyecciones de crecimiento de la población en el municipio para los años siguientes, junto con el porcentaje derivado de las proyecciones de población que veremos a continuación.**



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE EL VISO DEL ALCOR
2025/2030

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN 2012-2023												
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
De 0 a 4 años	1.223	1.201	1.221	1.160	1.147	1.143	1.097	1.084	1.030	1.001	966	918
De 5 a 9 años	1.114	1.183	1.269	1.312	1.357	1.310	1.286	1.223	1.196	1.166	1.166	1.153
De 10 a 14 años	1.092	1.092	1.074	1.066	1.079	1.104	1.168	1.239	1.301	1.342	1.303	1.303
De 15 a 19 años	1.166	1.138	1.091	1.067	1.035	1.077	1.054	1.034	1.070	1.068	1.068	1.085
De 20 a 24 años	1.156	1.155	1.286	1.234	1.158	1.141	1.111	1.073	1.054	1.040	1.048	1.048
De 25 a 29 años	1.377	1.344	1.230	1.165	1.146	1.161	1.119	1.150	1.197	1.135	1.100	1.100
De 30 a 34 años	1.741	1.637	1.571	1.509	1.412	1.347	1.297	1.250	1.163	1.132	1.143	1.143
De 35 a 39 años	1.771	1.832	1.844	1.797	1.778	1.704	1.609	1.535	1.470	1.410	1.318	1.318
De 40 a 44 años	1.533	1.530	1.599	1.678	1.604	1.722	1.767	1.791	1.778	1.756	1.680	1.680
De 45 a 49 años	1.369	1.395	1.414	1.400	1.439	1.511	1.536	1.558	1.644	1.660	1.658	1.658
De 50 a 54 años	1.077	1.108	1.134	1.219	1.278	1.321	1.356	1.389	1.374	1.415	1.476	1.476
De 55 a 59 años	903	913	949	940	926	1.034	1.067	1.105	1.105	1.186	1.242	1.282
De 60 a 64 años	798	818	815	828	828	871	904	915	930	957	996	996
De 65 a 69 años	808	799	794	792	758	785	754	795	790	815	821	821
De 70 a 74 años	616	674	721	737	694	744	732	728	714	699	698	698
De 75 a 79 años	512	526	507	521	587	553	587	612	616	609	664	664
De 80 a 84 años	312	368	409	423	409	424	402	434	414	444	461	461
De 85 a 89 años	162	161	162	186	204	216	235	273	261	280	292	292
De 90 a 94 años	62	71	73	70	62	69	67	68	79	88	96	96
De 95 a 99 años	17	13	14	20	25	24	19	19	17	17	15	15
100 y más años	1	1	2	2	2	2	2	2	2	0	1	2
TOTAL HABITANTES	18.990	19.099	19.419	19.410	19.148	19.234	19.391	19.246	19.234	19.251	19.310	19.310

Fuente: INE. Población por sexo, municipios y edad (grupos quinquenales). 2012-2023



EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN 2012-2024													
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TOTAL HABITANTES	18.990	19.099	19.419	19.410	19.148	19.234	19.391	19.246	19.234	19.251	19.310	19.310	19.310
Crecimiento Interanual	0,30%	0,10%	0,16%	0,10%	0,34%	-0,22%	0,39%	0,30%	-0,38%	-0,47%	0,34%	0,27%	0,15%
Crecimiento Global													

Fuente: INE. Población por municipios y sexo. (2012-2024)

Por otro lado, de acuerdo con un estudio preliminar titulado Diagnóstico Provincial de Sevilla frente al Reto Demográfico, publicado en septiembre de 2024, se destaca que la zona de Los Alcores ha venido consolidándose durante las últimas décadas como el principal espacio metropolitanizado al este de la capital de la provincia. En este proceso, los municipios que conforman esta área se han posicionado entre los más poblados de Sevilla, lo que ha permitido que el conjunto alcance una población cercana a los 300.000 habitantes. Esta cifra supera la población de nueve provincias españolas, como Ciudadlajuna (274.598 habitantes en 2023) o Huesca (227.077 habitantes).

Además del notable aumento en términos absolutos, el crecimiento demográfico ha sido especialmente dinámico. Entre 2013 y 2023, la población del área creció más de un 5 % respecto a 2013, sumando cerca de 15.000 nuevos habitantes, y en décadas anteriores, el ritmo de crecimiento fue aún más acelerado.

Municipio	Población 2013	Población 2023	Diferencia 2013-2023	Diferencia porcentual
Alcalá de Guadaíra	73.876	76.547	2.671	3,62%
Carmena	28.793	29.551	758	2,63%
Dos Hermanas	1.29.719	1.38.981	9.262	7,14%
El Viso del Alcor	19.099	19.246	166	0,87%
Mairena del Alcor	22.338	24.125	1.797	8,05%
ALCORES	274.815	288.469	14.654	5,35%

Dos Hermanas cuenta actualmente con una población aproximada de 140.000 habitantes, mientras que Alcalá de Guadaíra se sitúa en torno a los 80.000. Por su parte, los otros municipios de la comarca de Los Alcores—Carmena, El Viso del Alcor y Mairena del Alcor— presentan cifras poblacionales intermedias, con alrededor de 20.000 habitantes cada uno. No obstante, existen diferencias significativas entre ellos.

Carmena ya partía en 2013 con una población considerable, siendo una de las ciudades históricas más relevantes de la provincia. En los últimos años, el desarrollo metropolitano ha impulsado su crecimiento hasta acercarse a los 30.000 habitantes, una evolución similar a la de Mairena del Alcor, que ronda los 25.000. En contraste, El Viso del Alcor ha experimentado un crecimiento más moderado, manteniéndose en torno a los 19.000 habitantes y mostrando cierto estancamiento en los últimos años.

En términos relativos, El Viso del Alcor destaca como el municipio con la menor tasa de crecimiento demográfico de la comarca durante el periodo 2013-2023, con un escaso 0,87 % registrado.

Paralelamente, si analizamos las proyecciones de población del IECA (Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía), como estudios que estiman el tamaño y la estructura de la población andaluza en el futuro, basándose en supuestos sobre la natalidad, mortalidad y migraciones, obtenemos una herramienta clave para la planificación del plan municipal objeto de este documento.

El IECA elabora estas proyecciones considerando diferentes escenarios (bajo, medio y alto) para reflejar la incertidumbre sobre el comportamiento futuro de los componentes demográficos. El escenario medio se considera el más probable, mientras que los escenarios alto y bajo ofrecen un rango de posibilidades para evaluar las posibles variaciones en el tamaño y la estructura de la población.

Considerando la proyección proyectada en municipios mayores de 10.000 habitantes para el periodo de 2025-2040, obtenemos la siguiente tabla:

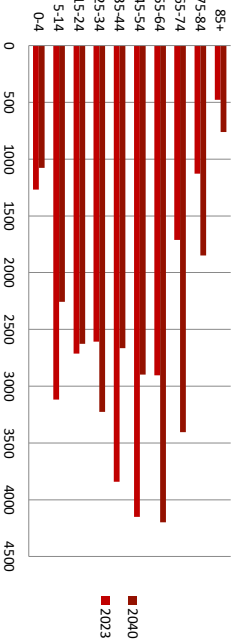


Categoría	POBLACION PROYECTADA EN MUNICIPIOS MAYORES DE 10.000 HABITANTES PERIODO 2025 - 2040															
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
0-4	1.227	1.210	1.194	1.179	1.163	1.148	1.133	1.120	1.107	1.097	1.089	1.084	1.082	1.079	1.079	1.077
5-14	2.997	2.922	2.826	2.740	2.697	2.610	2.556	2.515	2.476	2.439	2.403	2.370	2.338	2.304	2.281	2.257
15-24	2.897	2.975	3.074	3.124	3.161	3.219	3.226	3.195	3.130	3.024	3.012	2.938	2.844	2.728	2.716	2.628
25-34	2.554	2.539	2.506	2.561	2.586	2.584	2.573	2.601	2.590	2.593	2.592	2.597	2.599	3.149	3.171	3.226
35-44	3.479	3.372	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
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	2.877	2.899
55-64	3.097	3.198	3.317	3.463	3.607	3.667	3.797	3.943	4.025	4.190	4.239	4.318	4.324	4.207	4.223	4.201
65-74	1.862	1.968	2.038	2.067	2.168	2.296	2.407	2.519	2.635	2.736	2.899	2.984	3.077	3.334	3.348	3.405
75-84	1.179	1.179	1.241	1.281	1.289	1.274	1.291	1.306	1.337	1.380	1.471	1.561	1.638	1.708	1.738	1.830
85+	489	507	507	514	541	573	597	623	653	666	664	674	712	746	754	761
Crecimiento Interanual	24.125	24.218	24.306	24.387	24.464	24.544	24.598	24.655	24.710	24.761	24.808	24.848	24.888	24.940	24.947	24.968
Crecimiento Medio	0,39%	0,36%	0,33%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%

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

Estos contrastes observados entre el crecimiento interanual medio (0,15 %) en el periodo de 2012 a 2024, el crecimiento demográfico durante el periodo 2013 – 2023 (0,87 %) y el crecimiento interanual medio previsto según las proyecciones de población (0,22 %), en el periodo de 2025 a 2040, sugieren que las proyecciones estadísticas de población deberían incorporar un análisis relativo al crecimiento natural de la población y de los movimientos migratorios, que ajuste las tasas de crecimiento a las dinámicas específicas de cada municipio.

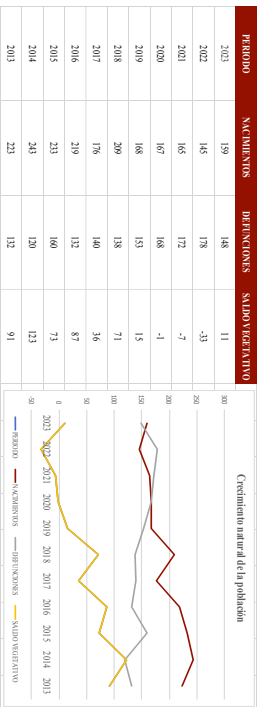
Evolución de la pirámide de población



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

AGOSTO 2025

Tal y como se refleja en la pirámide poblacional anterior, la proyección para el año 2040 evidencia un notable envejecimiento de la población. Se prevé un aumento significativo en el número de personas mayores de 55 años, destacando especialmente el grupo de mayores de 85 años, cuya población prácticamente se duplicaría, pasando de 476 personas en 2023 a 761 en 2040.



Observando el crecimiento vegetativo de El Viso del Alcor entre 1996 y 2023, podemos apreciar que este ha sido positivo salvo en los años 2020, 2021 y 2022, lo señala que se dan más nacimientos que defunciones.

El comportamiento del saldo migratorio en El Viso del Alcor ha sido fluctuante entre los años 1996 y 2021, alternando entre cifras positivas y negativas. A lo largo de este periodo, en diez ocasiones el saldo ha sido desfavorable, es decir, se ha registrado un mayor número de personas saliendo del municipio que entrando.

Durante los años comprendidos entre 1996 y 2014, las cifras de emigración mostraron una tendencia de crecimiento sostenido. Sin embargo, a partir de 2014, esta evolución dejó de ser estable, dando paso a un patrón más variable. Las inmigraciones, por su parte, experimentaron un crecimiento constante desde 1996 hasta 2004, pero posteriormente también comenzaron a mostrar un comportamiento menos predecible.

Uno de los aspectos más reveladores del fenómeno migratorio en El Viso del Alcor es la procedencia de quienes se inscriben en el municipio. La gran mayoría de los inmigrantes internos —aquellos que llegan desde otros puntos del país— proviene de municipios dentro de la provincia de Sevilla. Concretamente, 5.893 personas nacidas en otras localidades sevillanas residen actualmente en El Viso del Alcor, lo que representa el 30,54% de su población total.

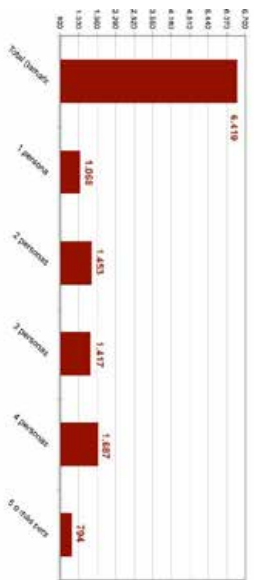
En comparación, los residentes llegados desde otras provincias andaluzas constituyen apenas el 1,62% de los habitantes, mientras que quienes provienen de otras comunidades autónomas suponen un 2,62%.

La población de origen extranjero representa el 3,51% del total en El Viso del Alcor. Si se analiza esta proporción por continentes, se observa que África es el principal lugar de origen, seguido por Europa y América. Este porcentaje de inmigración internacional es algo menor que el registrado en municipios cercanos como Mairena del Alcor, Carmona y Alcalá de Guadaíra, aunque ligeramente superior al de La Campaña.



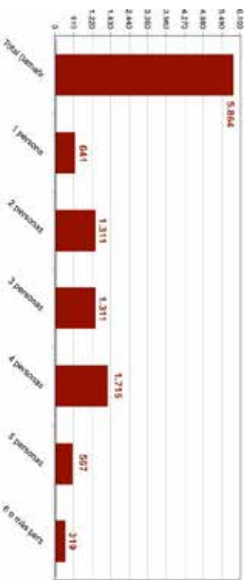
C. Estructura y provención de los hogares

Para examinar la estructura de los hogares en El Viso del Alcor, se han utilizado los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) correspondientes a los censos de 2011 y 2021. Según el censo más reciente, en 2021 se contabilizaban 6.419 hogares en el municipio, distribuidos por tamaño de acuerdo al gráfico adjunto.



Fuente: INE. Hogares por municipios y tamaño del hogar. Censo 2021

Si comparamos estos datos con los arrojados por el censo de 2011, vemos un incremento total de 555 hogares. Este aumento está directamente relacionado con el crecimiento demográfico experimentado en ese periodo.



Fuente: INE. Hogares por municipios y tamaño del hogar. Censo 2011

Al analizar la evolución del tamaño de los hogares entre ambos censos, se observa que el tipo de hogar que más ha crecido ha sido el unipersonal, que ha pasado de 641 a 1.068 unidades, lo que supone un incremento de 427 hogares. También se ha producido un aumento en los hogares compuestos por dos, tres y cinco personas, mientras que aquellos con cuatro han registrado un descenso.

Al analizar la evolución del tamaño promedio de los hogares y el porcentaje de hogares unipersonales, se observa una relación proporcional: a medida que disminuye el tamaño medio del hogar, aumenta el número de hogares formados por una sola persona. Este dato es especialmente relevante, ya que un mayor número de hogares unipersonales puede estar relacionado con posibles situaciones de dependencia.

Año	Tamaño medio del hogar	% Hogares unipersonales
2015	3,06	16,4
2016	3,05	16,1
2017	3,03	16,6
2018	3,02	16,9
2019	3	17,2
2020	2,99	17,2
2021	2,97	17,5

Al comparar estos datos con los del resto de municipios de la comarca de Los Alcores, se observa que El Viso del Alcor presenta el mayor tamaño medio del hogar, lo que a su vez implica el menor porcentaje de hogares unipersonales. En este sentido, no solo se diferencia del resto de la comarca, sino que también supera la media provincial, donde el tamaño medio del hogar es de 2,66 personas y el porcentaje de hogares unipersonales alcanza el 24,1%.

Finalmente, se analiza la estructura de los hogares. Se observa que el tipo de hogar más común es el formado por parejas con al menos un hijo menor de 25 años, representando el 36,54% del total. Es relevante prestar atención a aquellos hogares cuya composición puede implicar situaciones de vulnerabilidad, como los formados por personas mayores de 65 años que viven solas, o por un solo progenitor con hijos menores de 25 años. En este sentido, los hogares unipersonales de mayores de 65 años constituyen el 6,40% del total municipal, mientras que los hogares monoparentales con hijos menores de 25 años representan el 5,33%.

	Número de hogares según su estructura
Hogar con una mujer sola menor de 65 años	219
Hogar con un hombre solo menor de 65 años	438
Hogar con una mujer sola de 65 años o más	285
Hogar con un hombre solo de 65 años o más	126
Hogar con un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años	342
Hogar con un solo progenitor que convive con todos sus hijos de 25 años o más	285
Hogar formado por pareja sin hijos	933
Hogar formado por pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años	2346
Hogar formado por pareja con hijos en donde todos los hijos de 25 años o más	459
Hogar formado por pareja o un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años y otras personas	590
Otro tipo de hogar	393
Total	6419



Por otro lado, al analizar la proyección prevista para los hogares de la provincia de Sevilla, en el periodo 2024 - 2029, nos encontramos con los siguientes resultados generales:

- Se prevé un incremento de los hogares compuestos por una y dos personas, así como una disminución de aquellos que están integrados por tres o más personas. En este último caso, se observa que la disminución es mayor conforme aumenta el número de personas que integran el hogar correspondiente.
- Se prevé una disminución del tamaño medio de los hogares, proporcionalmente al aumento de los hogares unipersonales.

	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas o más	Tamaño medio
2019	270.429	269.166	158.519	163.642	2,33
2018	265.448	265.940	159.048	165.861	2,35
2017	260.250	262.524	159.563	168.223	2,36
2016	255.031	258.911	160.019	170.704	2,38
2015	249.673	255.247	160.444	173.245	2,39
2014	244.255	251.449	160.814	175.860	2,41
2013	238.743	247.670	161.148	178.453	2,43
2012	233.008	243.735	161.407	181.117	2,45
2011	227.181	239.663	161.561	183.797	2,47
2010	221.370	235.437	161.574	186.449	2,49
2009	215.193	231.059	161.488	189.088	2,51
2008	208.633	226.454	161.277	191.728	2,53
2007	202.110	221.708	160.943	194.209	2,55
2006	195.682	216.891	160.446	196.520	2,57
2005	188.943	212.029	159.903	198.721	2,59
2014	182.224	207.049	159.319	200.880	2,61

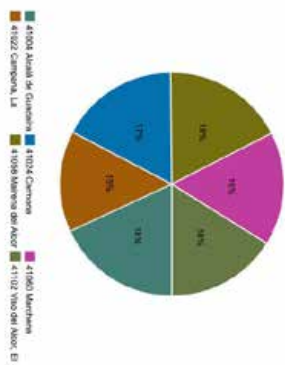
Fuente: INE. Proyecciones de hogares Provincia de Sevilla. Serie 2024-2039

Para planificar adecuadamente el tipo de viviendas que se requerirán y las políticas de vivienda a aplicar en los nuevos hogares de los demandantes de El Viso del Alcor, es fundamental considerar el nivel de ingresos de estos solicitantes.

Para el análisis de los datos de renta se han utilizado las estadísticas publicadas por el INE, correspondientes al año 2022.

El primer indicador considerado es la renta neta media personal, que en El Viso del Alcor alcanza los 10.170 €. Esta cifra es inferior a la media provincial de Sevilla, que se sitúa en 12.013 €, y también está por debajo de la media andaluza, que es de 11.558 €.

Al comparar la renta neta media personal entre los municipios que conforman la comarca de Los Alcores, El Viso del Alcor ocupa el cuarto lugar entre los cinco municipios, situándose solo por encima de La Campana.



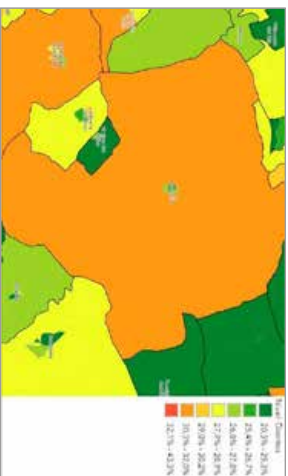
La renta neta media por hogar en El Viso del Alcor es de 30.028 €. Aunque esta cifra se encuentra por debajo de la media provincial de Sevilla, que es de 31.899 €, supera la media andaluza, situada en 29.994 €.

Al comparar con el resto de municipios de la comarca, se observan diferencias respecto a la clasificación por renta neta media personal. En este caso, El Viso del Alcor se posiciona por encima de La Campana y Carmona. El municipio con la renta media por hogar más elevada es Mairena del Alcor, con 32.323 €.

Para evaluar el nivel de desigualdad en el municipio y la comarca, se ha utilizado el índice GINI, herramienta empleada por el INE para medir la distribución de la renta en función de los salarios. Este índice, que oscila entre 0 y 100, indica mayor desigualdad cuanto más alto es su valor.

En El Viso del Alcor, el índice GINI se sitúa en el 25,9%, lo que refleja una distribución relativamente equitativa de la renta. Este valor es inferior al registrado en Andalucía, donde el índice alcanza el 32,1%, lo que sugiere que la desigualdad en el municipio es menor que en el conjunto de la comunidad autónoma.

Dentro de la comarca, El Viso del Alcor y La Campana presentan los niveles más bajos de desigualdad, mientras que Carmona y Mairena del Alcor muestran índices GINI más altos, indicando una mayor disparidad en la distribución de la renta."



AGOSTO 2025

21



Cod. Validación: 4K4RH56MLY9KEH4WG6LQTRWW
Verificación: <https://sedelectronica.dip.sevilla.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 50

Cabe destacar que, tanto el solicitante como su unidad familiar, no deben superar un límite de ingresos anuales equivalente a 5,5 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples), como referencia utilizada en España para determinar el acceso a ayudas públicas, becas, subvenciones y prestaciones como el subsidio por desempleo, entre otros beneficios.

Este indicador fue creado en 2004 con el objetivo de sustituir al Salario Mínimo Interprofesional (SMI) como base para calcular estas ayudas. A partir de entonces, el IPREM ha experimentado un crecimiento más moderado que el SMI, lo que ha limitado progresivamente el acceso a las ayudas para los hogares con menores recursos.

A modo de resumen, se presentan los valores establecidos del IPREM para el año 2024, en comparación con los ejercicios anteriores desde 2016.

Año	IPREM Mensual	IPREM Anual (12 meses)	IPREM Anual (14 meses)
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	572,84 €	6.874,08 €	7.519,59 €
2019	572,84 €	6.874,08 €	7.519,59 €
2018	572,84 €	6.874,08 €	7.519,59 €
2017	572,84 €	6.874,08 €	7.519,59 €
2016	522,51 €	6.270,12 €	7.458,14 €

La renta familiar disponible representa los recursos económicos con los que cuentan las familias para consumir o ahorrar, una vez descontados los impuestos sobre la renta e incorporadas las transferencias procedentes del sector público y del exterior.

Según datos de la Agencia Tributaria, en el ejercicio 2022, la renta media bruta por declaración del IRPF fue de 24.398 €, mientras que la renta disponible se situó en 20.571 €.

2.1.2 Acceso a la vivienda y diagnóstico de necesidades

Facilitar el acceso a una vivienda adecuada es uno de los principales objetivos de este documento. La identificación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se realiza a partir del análisis de diversos elementos: los datos demográficos, la información del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y los aportes provenientes de los servicios sociales municipales.

Este análisis se estructura en torno a dos componentes principales:

- Necesidades generales de vivienda, vinculadas a procesos como la emancipación o el cambio de residencia por inadecuación de la vivienda actual (ya sea por tamaño, falta de accesibilidad, necesidad de adaptación o rehabilitación, entre otros), sin requerir necesariamente medidas sociales adicionales.

AGOSTO 2025

- Necesidades específicas de vivienda, que afectan a colectivos en situación de mayor vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial, los cuales requieren una atención especial. Para este grupo se ha utilizado la clasificación propuesta por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con Personas sin Hogar), que distingue cuatro categorías en función de su situación habitacional.

Necesidad general de viviendas asociada a los procesos de emancipación

Según un estudio presentado por la Consejería de Salud y Familias (realizado por la Universidad Loyola y Fundación Don Bosco), la tasa de emancipación juvenil en Andalucía (16 a 29 años) es del 14 %, la más baja de España y muy por debajo de la media europea.

En El Viso del Alcor, la situación es similar. La falta de acceso a una vivienda adecuada —principalmente por causas económicas— dificulta la independencia de la población joven.

El estudio propone una serie de medidas para favorecer la emancipación:

- Aumentar el parque público de vivienda con reserva para jóvenes.
 - Fomentar cooperativas de vivienda y convivencia juvenil.
 - Crear bolsas de pisos para estudiantes con recursos limitados.
 - Desarrollar una bolsa solidaria de vivienda compartida entre jóvenes y personas mayores o con discapacidad.
- En relación a la proyección de necesidades habitacionales juveniles, según la pirámide poblacional, actualmente hay 3.233 personas de entre 16 y 29 años. Con una tasa de emancipación del 14 %, se emanciparían 453 personas. Para elevar la tasa al 19 % (sumando un 5 % adicional), se necesitaría facilitar el acceso a la vivienda de 162 jóvenes más. Proyectando esta necesidad también al futuro, la misma franja de edad contará con unos 3.233 jóvenes. Aumentar el acceso a vivienda para un 5 % adicional implicaría cubrir la necesidad de otros 169 jóvenes.

En total, para alcanzar un nivel de emancipación juvenil del 19 % en 15 años, sería necesario facilitar el acceso a la vivienda de 1.641 personas. Dado un promedio de 2,97 personas por hogar, esto supondría un total de 216 viviendas con acceso facilitado.

Por otro lado, en relación con los procesos de emancipación, resulta relevante considerar el número de matrimonios celebrados anualmente. Aunque no se dispone de datos específicos a nivel municipal, sí existen cifras provinciales que permitan observar su evolución en los últimos años.

Según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), la tasa bruta de nupcialidad en la provincia de Sevilla ha seguido la siguiente evolución entre los años 2013 y 2022.

Evolución de matrimonios anuales en la provincia de Sevilla								
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
3,5	3,74	3,93	4,07	3,86	3,89	4,03	1,96	3,47
							1,96	4,34

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.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SECTOR DE EL VISO DEL ALCOR
2025/2030

Si bien se detecta una necesidad clara de ampliar la oferta de vivienda protegida dirigida a jóvenes, esto no implica necesariamente construir más viviendas. Dado el contexto de envejecimiento poblacional, muchas viviendas serán liberadas y devueltas al mercado por causas naturales como la defunción de sus propietarios. Esta dinámica debe ser tenida en cuenta en cualquier planificación urbanística futura.

Necesidades específicas de vivienda

Categoría	Necesidades generales según dinámica poblacional. Colectivos de atención especial		Tipologías
	Situación residencial		
Sin techo	Sin datos	Personas sin alojamiento.	Personas que viven en la calle y a lo sumo permanecen un albergue nocturno.
Sin vivienda	Sin datos	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.	Occupación ilegal o sin título.
	Sin datos	Vivienda en situación de inseguridad económica.	Immigrantes en situación irregular.
	Sin datos	Inseguridad por violencia en el ámbito familiar.	En situación o en proceso legal de desahucio.
	Sin datos	Personas que viven en alojamientos convencionales.	Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda*.
Vivienda inadecuada	Sin datos	Hogares en situación de grave hacinamiento.	Situación de maltrato.
	Sin datos	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna**.	Carravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.
	Sin datos	Vivienda no adecuada a las necesidades.	Viviendas con problemas estructurales o superficte de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar.
	Sin datos		Disapacitados en viviendas no adaptadas.

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:

Evolución de los desahucios en la provincia de Sevilla									
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
3.058	2.824	2.057	1.871	1.387	1.216	831	1.398	1.242	869

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 %.

AGOSTO 2025

2.1.3 Perfil demandante de vivienda protegida.

Los datos, a origen, que se aportan en este apartado han sido obtenidos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida en El Viso del Alcor que se encuentran publicados en la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda

Solicitudes e Inscripciones

Año	Nº solicitudes	Nº inscripciones	Inscripciones activas	Inscripciones canceladas por adjudicación	Inscripciones caducadas y otros
2014	26	22			
2015	29	24			
2016	31	25	4	0	21
2017	33	25	4	0	21
2018	33	25	4	0	21
2019	33	25	0	0	25
2020	33	25	0	0	25
2021	33	25	0	0	25
2022	33	25	0	0	25
2023	33	25	0	0	25
2024	34	25	0	0	25
2025	34	25	0	0	25

Preferencia en la forma de acceso (mayo 2025)

Régimen de Alquiler	% A	Régimen de Alquiler con opción a compra	% AOC	Régimen de compra	% C
10	25	20	50	10	25

Sexo del demandante (mayo 2025)

Hombre	%	Mujer	%	Inscripciones
12	48	13	52	25



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE EL VIÑO DEL ALCOR
2025/2030

Edad del demandante (mayo 2025)

Menor de 35	%	Menor de 50	%	Menor de 65	%	Mayor o igual a 65	%
4	16	13	52	8	32	0	0

IPREM familiar demandantes (mayo 2025)

0,00 – 1,00	1,01 – 1,50	1,51 – 2,50	2,51 – 3,50	3,51 – 4,50	>4,50
19	76	3	12	3	12
IPREM %	IPREM %	IPREM %	IPREM %	IPREM %	IPREM %

Composición familiar y accesibilidad (mayo 2025)

Monoparental	Numerosa	Con discapacidad	Necesidad de vivienda adaptada	Inscripciones
1	2	2	0	25

Inscripciones según tamaño de la unidad familiar (mayo 2025)

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Miembro	Miembro	Miembro	Miembro	Miembro	Miembro	Miembro	Miembro	Miembro
11	6	4	3	0	1	0	0	0

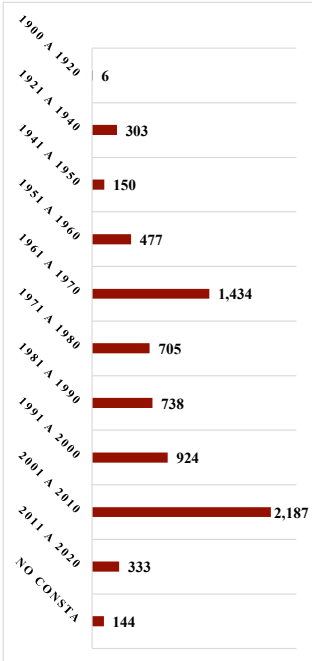
2.2 PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO.

Para orientar adecuadamente el marco inmobiliario hacia una oferta de vivienda que responda a las necesidades reales de la población, es necesario considerar diversos factores. Es fundamental conocer el estado actual del parque de viviendas, así como su grado de adecuación a la demanda, tanto de la población general como de sectores con necesidades específicas o situaciones de vulnerabilidad. También debe analizarse la relación entre las proyecciones demográficas y la demanda potencial de vivienda en el futuro.

2.2.1 Antigüedad del parque de viviendas

Para estudiar la antigüedad del parque residencial se han utilizado los datos del Censo de 2021 publicados por el INE. En El Viso del Alcor se contabilizan un total de 7.395 viviendas, con las siguientes características:

Número de viviendas	Edad media de la vivienda	Superficie Media	Porcentaje de viviendas no principales
7395	36	104,52	13,20%



2.2.2 Estado del parque de viviendas

Para evaluar el estado del parque de viviendas en el municipio, es necesario acudir a los datos del censo de 2011 del INE, ya que los correspondientes al censo de 2021 aún no han sido publicados en esta materia. Según el censo de 2011, el número de viviendas registradas en El Viso del Alcor es de 7.395, cifra que se mantiene en el censo de 2021. De ese total, únicamente 265 viviendas se encuentran catalogadas en estado deficiente, lo que representa un 3,58 % del parque residencial. Estos datos permiten concluir que la mayoría de las viviendas del municipio se encuentran en condiciones adecuadas para su uso.

Estado del edificio	Número de viviendas
Total	7.395
Deficiente	265
Buena	6.830
No consta	295



2.2.3 Caracterización del parque de viviendas

Para caracterizar el parque de viviendas del municipio, se han utilizado los datos publicados por el INE en el censo de 2021. En primer lugar, se analiza la clasificación de las viviendas según su uso. El censo de 2021 distingue únicamente entre viviendas principales y no principales. De un total de 7.395 viviendas registradas en El Viso del Alcor, 6.420 están identificadas como viviendas principales, lo que representa el 86,82 % del parque total.

- Total Viviendas: 7.395
- Viviendas principales: 6.420
- Viviendas no principales: 975

Para obtener una estimación más detallada sobre las viviendas secundarias y vacías, se recurre a una nueva clasificación basada en el consumo eléctrico anual, también contemplada en el censo de 2021. Según esta metodología, se diferencian los siguientes tipos de viviendas:

- Viviendas vacías: aquellas sin contrato de suministro eléctrico.
- Viviendas con bajo consumo: aquellas con un consumo anual inferior a 250 kWh, lo que indica un uso inferior a un mes.
- Viviendas de uso esporádico: aquellas con un consumo entre 251 kWh y 750 kWh anuales, lo que equivale aproximadamente a un uso de entre dos y tres meses.

Bajo este enfoque, en El Viso del Alcor se identifican:

- 488 viviendas vacías.
- 138 viviendas con bajo consumo.
- 487 viviendas de uso esporádico.

También es posible analizar las viviendas principales del municipio a partir de dos variables recogidas por el INE, como son el tamaño de la superficie útil y el régimen de tenencia.

En cuanto a este último, se observa que la modalidad predominante en El Viso del Alcor es la propiedad. El 81,36 % de las viviendas principales son propiedad de sus ocupantes, mientras que únicamente el 7,15 % se encuentran en régimen de alquiler.

Régimen de tenencia de la vivienda	Viviendas	En propiedad	En alquiler	Otro régimen de tenencia
El Viso del Alcor	6.420	5.223	459	735

Por último, se analiza el parque de viviendas principales en función de su tamaño. Los datos disponibles muestran la siguiente distribución:

- 27 viviendas con una superficie útil de hasta 30 m²
- 159 viviendas entre 30 y 45 m²

- 450 viviendas entre 46 y 60 m²
 - 1.083 viviendas entre 61 y 75 m²
 - 1.347 viviendas entre 76 y 90 m²
 - 1.413 viviendas entre 91 y 105 m²
 - 714 viviendas entre 106 y 120 m²
 - 972 viviendas entre 121 y 150 m²
 - 531 viviendas entre 151 y 180 m²
 - 597 viviendas con más de 180 m²
 - 105 viviendas sin datos sobre su superficie
- En base a esta información, se consideran que 636 viviendas del parque residencial actual presentan una superficie inadecuada para su uso habitual.

AGOSTO 2025



Cod. Validación: 4K4RH59MLY9KEH4WG6LQTRWW
Verificación: <https://sivisoalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 50

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE EL VISO DEL ALCOR
2025/2030

2.3 OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA

El acceso a la vivienda es uno de los principales factores que condicionan la economía doméstica, ya que representa el mayor gasto dentro del presupuesto familiar, limitando el consumo en otras necesidades básicas. Por esta razón, diversas instituciones europeas, como el Banco Central Europeo, recomiendan que no se destine más del 30% de los ingresos al pago de una vivienda. Sin embargo, en la mayoría del territorio español, este umbral se supera, alcanzando en muchos casos el 40%.

Análisis del Mercado de Alquiler

Para valorar la adecuación de la oferta, se han utilizado datos del Censo 2021 del INE, el Catastro y diversos portales inmobiliarios. Según el IECA (2021), en El Viso del Alcor se registraron:

- 53 contratos de alquiler de viviendas colectivas
- 74 de viviendas unifamiliares

Tipo de vivienda	Renta media €/m²	Cantidad media mensual (€)	Superficie media (m²)	Nº inmuebles
Colectiva	3,73 €/m²	332,68 €	83 m²	53
Unifamiliar	3,20 €/m²	379,17 €	135 m²	74

Análisis de las Transacciones Inmobiliarias

Según el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, el 89,41% de las transacciones realizadas en las últimas dos décadas han sido de viviendas libres. En cuanto a la antigüedad, entre 2004 y 2022, el 68,80% de las compraventas correspondieron a viviendas nuevas. No obstante, desde 2018 ha aumentado la compraventa de viviendas de segunda mano.

En cuanto a la oferta actual de venta, se registran 51 viviendas en el portal Idealista.com, con precios que oscilan entre 56.500€ y 460.000€, predominando las viviendas unifamiliares de alto valor ubicadas en zonas diseminadas del municipio.

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

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1T	975,6	1.005,00	1.005,00	994,6	1.023,30	1.043,00	1.004,60	1.069,60	1.069	1.183,60
2T	989,3	1.017,30	1.017,30	991,6	1.038,00	1.049,00	991,6	1.077,60	1.084	1.176,60
3T	1.019,30	1.001,30	1.001,30	979,6	1.038,60	1.050,00	1.022,60	1.093,00	1.142	1.184,30
4T	1.014,00	1.018,00	1.018,00	984,33	1.047,60	1.056,30	1.038,60	1.098,60	1.171	sin datos

El análisis de los datos trimestrales por ejercicio desde 2015, extraídos del portal inmobiliario Idealista, muestra una tendencia general al alza en los precios, con una caída puntual coincidiendo con la pandemia de COVID-19 en 2021.

AGOSTO 2025

26



Cod. Validación: 4K4RH-H9MLY9KEH4WG6LQTRWW
Verificación: <https://sivisideltorcedad.es/electronica.asp>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 50

Desde entonces, se ha observado un leve repunte que ha situado el precio medio en aproximadamente 1.184 euros/m², con un crecimiento anual cercano al 1%.

Estos datos incluyen tanto los precios medios de viviendas libres como protegidas. Sin embargo, estos valores contrastan con los precios máximos de venta de viviendas protegidas, ya que el precio máximo en la primera transmisión de viviendas protegidas, calificadas bajo el vigente Plan de Vivienda, es considerablemente más alto.

El Viso del Alcor se encuentra entre los municipios con precios máximos de categoría 1, aplicándose un coeficiente de 1,50 sobre el módulo básico. El módulo básico se establece en 894,36 euros por metro cuadrado útil. El módulo ponderado se obtiene al multiplicar este módulo básico por el coeficiente territorial especificado en el Anexo V del Decreto 91/2020, de 30 de junio, que regula el Plan Vive en Andalucía para vivienda, rehabilitación y regeneración urbana 2020-2030. Estos datos se encuentran actualizados a marzo de 2025, conforme al Decreto Ley 1/2025, de 3 de marzo, que establece medidas urgentes en materia de vivienda.

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.

Asequibilidad de la Vivienda

Para una vivienda de 100.000€, con una entrada del 10% (10.000€) y una hipoteca fija al 2,4% a 30 años, la cuota mensual sería de aproximadamente 384€.

Esto implica que un salario inferior a 1.000€ netos al mes no permitiría acceder a una vivienda sin comprometer otras necesidades básicas o sin contar con ahorro previo suficiente para la entrada.

Dado que la renta neta media personal en El Viso del Alcor es de 10.170€ anuales (menos de 900€ mensuales), una persona sola no podría acceder a una vivienda adecuada. Solo los hogares con dos sostenedores que sumen la renta media por hogar (30.028€ anuales) tendrían opciones reales de acceso. Esta dificultad se agrava en hogares monoparentales, especialmente cuando la persona sostenedora es mujer, por la brecha de acceso al empleo y los menores ingresos.

En términos porcentuales, una persona en El Viso del Alcor destinaría el 50% de su salario mensual a pagar la hipoteca, superando con creces el umbral del 30% recomendado.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE EL VISO DEL ALCOR
2025/2030

2.4 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR

2.4.1 Planeamiento territorial

Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POT AUS)

El Decreto 195/2006, de 7 de noviembre, acuerda la formulación del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POT AUS), estableciendo en su artículo 2 que el ámbito territorial del Plan incluirá, entre otros, el término municipal completo de El Viso del Alcor. El Plan fue aprobado posteriormente mediante el Decreto 267/2009, de 9 de junio.

Este instrumento de planificación distingue dos niveles de integración territorial:

- Primera corona metropolitana, compuesta por 22 municipios que conforman un mercado único en términos de empleo, vivienda y ocio.
- Segunda corona, integrada por 24 municipios donde existen, en diferente grado, relaciones funcionales de carácter metropolitano.
- Dentro de esta segunda corona se encuentra la subzona Este, que incluye los municipios de Carmona, Mairena del Alcor y El Viso del Alcor.

En cuanto a sus objetivos, el artículo 3 del POT AUS establece, entre otros:

- 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.

- Ordenar el crecimiento de los suelos de uso residencial, manteniendo el sistema de poblamiento y ajustando su dimensión a las necesidades previstas de crecimiento metropolitano, garantizando niveles adecuados de equipamientos y servicios públicos.

El POT AUS define un total de 22 áreas de oportunidad residenciales distribuidas en distintos municipios, con una capacidad estimada para unas 49.050 viviendas, de las cuales aproximadamente 28.380 serían viviendas protegidas.

Entre estas áreas se encuentra la R-22 "Residencial Mairena-El Viso", de ámbito supramunicipal, que afecta a los términos de Mairena del Alcor y El Viso del Alcor, con una previsión de desarrollo para 1.000 viviendas, de las cuales entre el 60 % y el 70 % deben ser viviendas protegidas.

Hasta la fecha, el desarrollo de estas áreas ha sido desigual. En particular, el área R-22 no ha sido ejecutada, por lo que continúa representando una reserva estratégica de suelo residencial dentro del área metropolitana, susceptible de ser desarrollada en el futuro por ambos municipios. Esto garantiza una disponibilidad de suelo para nuevas promociones, reforzando la oferta metropolitana de vivienda asequible.

Se acompaña la ficha técnica del área R-22, donde se indica la necesidad de formular un Plan de Ordenación Inter municipal que delimite los suelos destinados al uso residencial, concretando un sector para la construcción de las 1.000 viviendas previstas, con un porcentaje obligatorio de vivienda protegida entre el 60 % y el 70 %.

AGOSTO 2025

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREA DE OPORTUNIDAD	R-22 Residencial Mairena-El Viso
IDENTIFICACIÓN	Mairena del Alcor y El Viso del Alcor
REFERENCIA	20 municipios
PLANIFICACIÓN	Por I.S. 1999 (Plano de Alcor) y I.S. 2008 (I.Viso del Alcor). Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Residencial

CONTENIDO DE ACTUACIÓN

El Plan se deberá ejecutar mediante el Plan de Ordenación Urbanística que deberá aprobar, con carácter de Plan, el Ayuntamiento de El Viso del Alcor, con carácter previo a la aprobación del Plan de Ordenación Urbanística de la subzona Este.

El Ayuntamiento deberá analizar y proponer las formas de Plan que se gestionen el desarrollo urbano de las ciudades, acordando el sector público de las parcelaciones de vivienda con carácter de Plan.

El Ayuntamiento deberá adoptar las medidas necesarias para garantizar la ejecución del Plan de Ordenación Urbanística de la subzona Este, con carácter de Plan, en el marco del Plan de Ordenación Urbanística de la subzona Este, con carácter de Plan, en el marco del Plan de Ordenación Urbanística de la subzona Este, con carácter de Plan.

La actuación deberá ser a medio y largo plazo, y deberá ser financiada por el Ayuntamiento de El Viso del Alcor.

2.4.2 Planeamiento general vigente

El Documento de Revisión de las Normas Subsidiarias (NN.SS) de Planeamiento de El Viso del Alcor fue aprobado de forma definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPTU) de Sevilla en sesión celebrada el 2 de noviembre de 1999, y publicada posteriormente en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) de Sevilla, nº 246, de fecha 23 de octubre de 2000.

Más de una década después, el Pleno del Ayuntamiento de El Viso del Alcor, en sesión celebrada el 31 de julio de 2014, aprobó definitivamente el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA (en adelante, PADP), el cual fue publicado en el BOP de Sevilla nº 259, de 8 de noviembre de 2014.

Como resultado, el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de El Viso del Alcor queda constituido por:

- El Documento de Adaptación Parcial a la LOUA (2014).
- Las modificaciones aprobadas definitivamente hasta la fecha.
- Las determinaciones aún vigentes de las Normas Subsidiarias del año 2000, siempre que no hayan sido sustituidas por la Adaptación Parcial.

A continuación, se lleva a cabo un análisis del estado de desarrollo del planeamiento urbanístico vigente del municipio, atendiendo a las distintas modificaciones introducidas desde su entrada en vigor y que cuentan con aprobación definitiva, así como a los planes parciales y proyectos de urbanización, parcelación y compensación



Cod. Validación: 4K4RH9MLY9KEH4WG6LQTRWW
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/verificador-electronico>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 50

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE EL VISO DEL ALCOR
2025/2030

aprobados para cada uno de los sectores diferenciados. En dicho análisis se atiende a las actuaciones de transformación previstas en suelo urbanizable, al desarrollo de los sistemas generales y a la provisión de viviendas en cada uno de dichos sectores.

Los sectores de suelo urbanizable son los que se diferencian a continuación:

SECTOR	PLAN PASCUAL	PROYECTO DE COMPLEMENTACIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN	PROYECTO DE REORGANIZACIÓN	ESTADO		ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN
					ESTADO	ESTADO	
SI PLAN PASCUAL DEL SECTOR 1: PLAN PASCUAL ALIANDA	Aprobado		UE 21.1, UE 21.2 y UE 21.3	UE 21.3 y UE 21.3	Suelo rústico con una actuación de transformación urbanizable (suelo urbano y ordenación definitiva)	UE 21.1 (Desarrollado) UE 21.2 y UE 21.3 (responsables)	Alternativa 0
SI SECTOR 2		No consta con instrumento de desarrollo aprobado			Suelo rústico con actuación de transformación urbanizable de nueva urbanización denominada	Suelo urbanizable sectorizado (Alternativas 1 y 2)	Región Y vivienda (Alternativa 0) Región Propuesta (Alternativas 1 y 2)
SI PLAN PASCUAL DEL SECTOR 4	Aprobado	Aprobado	Aprobado	Aprobado	Suelo urbano en abstracción Suelo urbano en abstracción Suelo urbano en abstracción Suelo urbano en abstracción	Desarrollado, urbanizado y no edificado	No se propone alternativa
SI PLAN PASCUAL DEL SECTOR 5: CONCERTADA DE USOS	Aprobado	Aprobado	Aprobado	Aprobado	Suelo urbano en abstracción Suelo urbano en abstracción Suelo urbano en abstracción	Esplanado, urbanizado y edificado en su mayor parte	No se propone alternativa
SI PLAN PASCUAL DEL SECTOR 6: POLIVISO	Aprobado	Aprobado	Aprobado	Aprobado	Suelo urbano en abstracción Suelo urbano en abstracción Suelo urbano en abstracción	Esplanado, urbanizado y edificado en su mayor parte	No se propone alternativa

Alternativa 0: Suelo rústico con actuación de transformación urbanizable de nueva urbanización denominada y ordenación definitiva.

Alternativa 1: Que el documento completo del PDM, que la administración y las administraciones urbanísticas de densidad y edificabilidad a las necesidades de vivienda del municipio.

Alternativa 2: Adscribir las viviendas al suelo rústico común, por existir suelo en reservas potenciales que aún no se han ejecutado.

Dentro de los distintos sectores de suelo urbanizable diferenciados, se prevé la construcción de las siguientes viviendas. Del total de viviendas previstas, en la actualidad se encuentran edificadas 666 unidades, por lo que, en el conjunto de suelo urbanizable de El Viso del Alcor, se observa una oferta de 3.260 viviendas.

SECTOR	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	EDIF. MÁXIMA	VVO	DENSIDAD	N.º MÁX. VIVIENDAS
SI PLAN PASCUAL ALIANDA	180.000	0,72	132.040		34	730
SZONA OESTE	724.418	0,59	429.852	131.136	34,68	2.512
SI SECTOR 4	5.000	0,91	4.538		34,5	28
SI CTRAL OPIANA	169.161	0,77	129.570		50	666
TOTAL						3.926

Por otro lado, se lleva a cabo un análisis de las actuaciones de transformación previstas en el suelo urbano de El Viso del Alcor, con el objetivo de determinar su capacidad residencial según el planeamiento vigente. Este estudio permitirá definir la capacidad máxima de viviendas que el Documento Completo del PDM podrá establecer para las actuaciones que, en su caso, se propongan sobre suelo rústico común, garantizando así la cobertura de las necesidades de vivienda del municipio, conforme a los principios de sostenibilidad y racionalidad.

AGOSTO 2025

Los suelos clasificados como urbanos en el planeamiento vigente, se agrupan del siguiente modo:

ID	STP	EDIF.	MÁX. EDIF.	EDIF. VVO	DENSIDAD	N.º MÁX. VIV.
UE2	2.100	1,08	2.268,16	-	48	10
UE4	3.582,18	1,44	5.175,54	-	78	28
UE5	3.681,50	0,5	1.841,00	-	30	11
UE7	15.338,00	1,43	22.000,00	-	110	110
UE8	4.000,00	-	-	-	45	18
UE9	17.656,00	-	-	-	59	105
UE10	2.000,00	1,5	3.000,00	-	100	20
UE13	1.150,49	1	1.150,49	-	78	9
UE14	24.140,37	-	1.680,00	-	-	-
UE15	1.692,20	1,14	1.938,46	-	75	13
UE16	26.223,64	1	26.223,64	7.867	75	196
UE12	40.000,00	-	-	-	-	-
TOTAL	141.564	-	65.277	7.867	-	520

Del número de viviendas indicadas, se encuentran edificadas 105 viviendas, por lo que la oferta en suelo urbano correspondiente a 415 viviendas. A estas actuaciones habría que añadir, los siguientes ámbitos previstos:

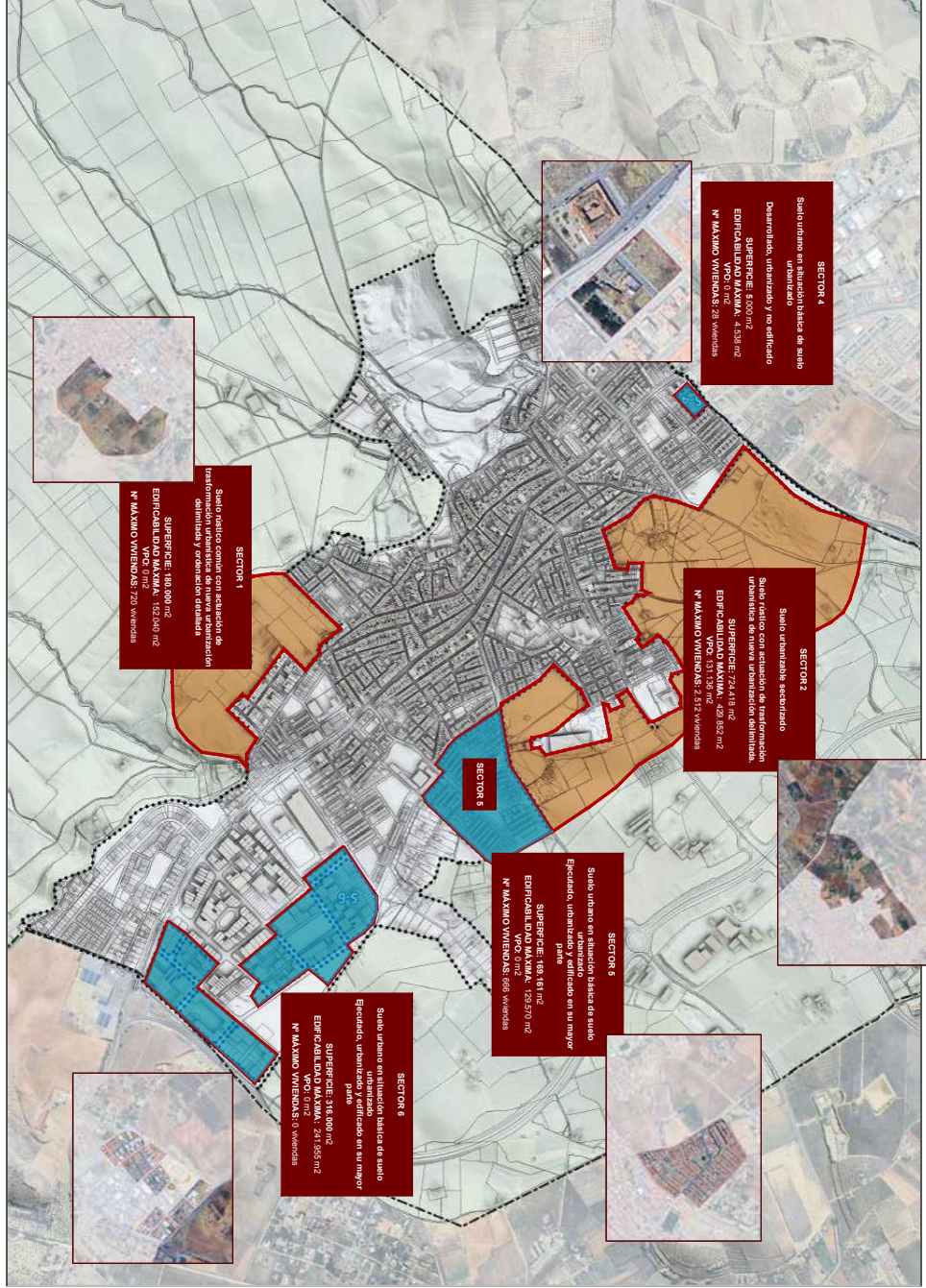
ÁMBITO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	STP
AB1	Emisorio depósito	RESIDENCIAL	26.733,11
AB1	Urbanización el Manantial	RESIDENCIAL	120.417,20
AB2	Ámbito de las calles Granada, Casimiro, Narrajo y Álamo (Zona ganadera)	RESIDENCIAL	40.321,09
AB3	Polígono de las casetas	INDUSTRIAL	49.231,09
AB4	C.A.T.V.A.	RESIDENCIAL	20.650,00
AB5	C/ Jimenez Muñoz Nº 21 y 23	RESIDENCIAL	2.224,00
AB6	El balcón de los Alcóres	RESIDENCIAL	24.948,98
AB7	Precalles en C/ Santa Lucía	RESIDENCIAL	7.901,42
AB8	Suelo industrial junto a UE12	INDUSTRIAL	31.011,00
TOTAL			323.437,99

Se adjuntan a continuación planos con localización de los distintos sectores considerados a nivel de suelo urbanizable y de suelo urbano.



Cod. Validación: 4K4RHH6ML9KEH4WG6LQTRWW
Verificación: <https://sede.diputacionsevillasevilla.es/verificador-electronico>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 50

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

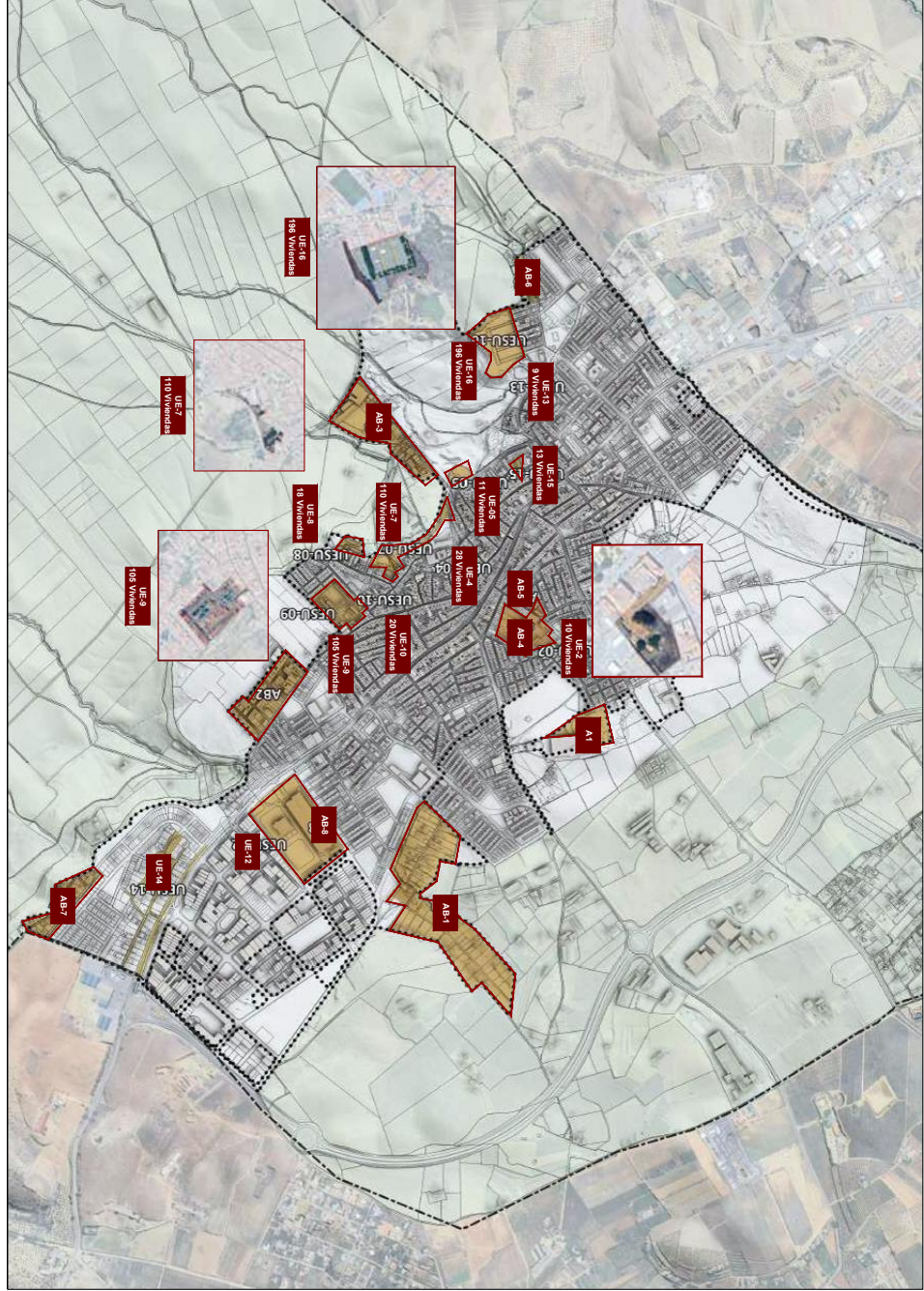


Ayuntamiento
El Viso del A.



Url: Validación: 4K4RH59MLY9KEH4WG6LQTRWW
Verificación: <https://sivisideltarce.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 50

SECTORES DE SUELO URBANO



Ayuntamiento
El Viso del Airo



Validación: 4K4RH59MLY9KEH4WG6LQ7QRWW
Verificación: <https://sivisidelaizor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 50

2.4.3 Cuadro resumen de la capacidad residencial

Sector	SUELO URBANIZABLE Ordenado (Viviendas)	Sectorizado (Viviendas)	Total viviendas
S1. Barcal de la Alameda. UE.21.1	720	2.512	720
S2. Zona Oeste			2.512
S4. Sector 4	28		28
TOTAL URBANIZABLE			3.260

Sector	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	Total viviendas
UE2		10
UE4		28
UE5		11
UE7		110
UE8		18
UE10		20
UE13		9
UE15		13
UE16		196
TOTAL URBANIZABLE		415

CAPACIDAD TOTAL DE VIVIENDAS	
	3675

Consideramos esta capacidad de vivienda más que suficiente para las proyecciones previstas. No obstante, continúa siendo la vivienda protegida la problemática que no se termina de abordar en relación a las necesidades de vivienda de la población de El Viso del Alcor, sino más bien se limita el PGOU a la justificación del cumplimiento de normativa en aquellas zonas donde es posible u obligatorio la misma.

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

Complementariamente al análisis de la capacidad residencial en los distintos sectores de suelo urbanizable y urbano, desarrollado en apartados anteriores, se establece a continuación los distintos recursos e instrumentos municipales que se dispongan al servicio de las políticas de vivienda.

1. Parcela Catastral 9926230T-G-549250001 ZL. (Parcela sin edificar)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 9926230T-G-549250001 ZL

DATOS DESCRIPTIVOS DEL BIEN INMUEBLE

Identificación:
CL. BIEN INMUEBLE: 9926230T-G-549250001 ZL
CL. BIEN INMUEBLE: 9926230T-G-549250001 ZL

Identificación:
Superficie parcelar: 1.764 m²
Perímetro del inmueble: 304,40 m

Identificación:
Superficie parcelar: 1.764 m²
Perímetro del inmueble: 304,40 m

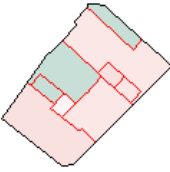
2. Edificio en Calle Juan Bautista, 11 (Edificio con tres plantas y seis viviendas)



DIPONIBILIDAD DE LOS INMUEBLES	
881340RTSG4S18003E2	C/ JUAN BAUTISTA 11 BAJE P.00 P.12Z Residencial 1.99 m ² 18,537% 1989
881340RTSG4S18003E2	C/ JUAN BAUTISTA 11 BAJE P.00 P.12Z Residencial 1.99 m ² 18,537% 1989
881340RTSG4S18003E2	C/ JUAN BAUTISTA 11 BAJE P.00 P.12Z Residencial 1.99 m ² 18,537% 1989
881340RTSG4S18003E2	C/ JUAN BAUTISTA 11 BAJE P.00 P.12Z Residencial 1.99 m ² 18,537% 1989
881340RTSG4S18003E2	C/ JUAN BAUTISTA 11 BAJE P.00 P.12Z Residencial 1.99 m ² 18,537% 1989
881340RTSG4S18003E2	C/ JUAN BAUTISTA 11 BAJE P.00 P.12Z Residencial 1.99 m ² 18,537% 1989
881340RTSG4S18003E2	C/ JUAN BAUTISTA 11 BAJE P.00 P.12Z Residencial 1.99 m ² 18,537% 1989
881340RTSG4S18003E2	C/ JUAN BAUTISTA 11 BAJE P.00 P.12Z Residencial 1.99 m ² 18,537% 1989
881340RTSG4S18003E2	C/ JUAN BAUTISTA 11 BAJE P.00 P.12Z Residencial 1.99 m ² 18,537% 1989
881340RTSG4S18003E2	C/ JUAN BAUTISTA 11 BAJE P.00 P.12Z Residencial 1.99 m ² 18,537% 1989

3. Vivienda y Local comercial en Calle Real, 12

- Vivienda situada en bloque de pisos y locales comerciales de 4 plantas (Vivienda 3º B)
- Local comercial en C/ Real 12 a, bajo



Calle Real 12



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 881340RTSG4S18003E2

DATOS DESCRITIVOS DEL BIEN INMUEBLE

Localización: C/ JUAN BAUTISTA 11 BAJE P.00 P.12Z
Cadastral: 881340RTSG4S18003E2
Clase principal: Vivienda
Superficie total: 1.99 m²
Superficie útil: 1.99 m²
Superficie construida: 1.99 m²
Superficie cubierta: 1.99 m²
Superficie descubierta: 0 m²
Superficie impermeable: 1.99 m²
Superficie permeable: 0 m²
Superficie de agua: 0 m²
Superficie de nieve: 0 m²
Superficie de vegetación: 0 m²
Superficie de terreno: 0 m²
Superficie de agua: 0 m²
Superficie de nieve: 0 m²
Superficie de vegetación: 0 m²
Superficie de terreno: 0 m²

MAPA
Superficie gráfica: 333 m²
Participación del beneficiario: 100%
Tipo: Vivienda con zonas verdes (plano normal)

Vivienda Calle Real 12, 3º B

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE
Referencia catastral: 881340RTSG4S18003E2

DATOS DESCRITIVOS DEL BIEN INMUEBLE

Localización: C/ JUAN BAUTISTA 11 BAJE P.00 P.12Z
Cadastral: 881340RTSG4S18003E2
Clase principal: Vivienda
Superficie total: 1.99 m²
Superficie útil: 1.99 m²
Superficie construida: 1.99 m²
Superficie cubierta: 1.99 m²
Superficie descubierta: 0 m²
Superficie impermeable: 1.99 m²
Superficie permeable: 0 m²
Superficie de agua: 0 m²
Superficie de nieve: 0 m²
Superficie de vegetación: 0 m²
Superficie de terreno: 0 m²
Superficie de agua: 0 m²
Superficie de nieve: 0 m²
Superficie de vegetación: 0 m²
Superficie de terreno: 0 m²

MAPA
Superficie gráfica: 333 m²
Participación del beneficiario: 100%
Tipo: Vivienda con zonas verdes (plano normal)

Local Comercial Calle Real, 12, bajo



9. Parcela urbana en UESU 4 (Parcela catastral 93175771GS491N0001Z)

- Parcela pavimentada

DATOS DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Identificación: 93175771GS491N0001Z
Código Catastral: 93175771GS491N0001Z
Código de Clasificación: 491N0001Z
Código de Clasificación: 491N0001Z
Código de Clasificación: 491N0001Z
Código de Clasificación: 491N0001Z

Parcela

Superficie parcelar: 100,00 m²
Tipo: Parcela urbana en UESU 4
Referencia catastral: 93175771GS491N0001Z

10. Parcela Catastral 87110061GS5481S0001TZ (solar edificable)

- Identificado como solar en C/ Becquer, 1A y 1B

DATOS DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Identificación: 87110061GS5481S0001TZ
Código Catastral: 87110061GS5481S0001TZ
Código de Clasificación: 5481S0001TZ
Código de Clasificación: 5481S0001TZ
Código de Clasificación: 5481S0001TZ
Código de Clasificación: 5481S0001TZ

Parcela

Superficie parcelar: 100,00 m²
Tipo: Parcela edificable
Referencia catastral: 87110061GS5481S0001TZ

11. Parcela de equipamiento en Calle Camino de campos

- Naturalaleza: Parcela urbana
- Linderos:
 - Norte: Patio del I.E.S. Blas Infante
 - Sur: Zona deportiva La Calera
 - Este: Calle Camino de Campos
 - Oeste: Zona deportiva La Calera
- Superficie: 1.752,18 m²

12. Edificio área de la mujer (C/ Corredera, 54 B)

- Naturalaleza: Parcela edificada con dos plantas sobre rasante
- Linderos:
 - Norte: Calle Corredera
 - Sur: Mercado de Santa María
 - Este: Casa de calle Corredera, 56
 - Oeste: Mercado de Santa María
- Superficie: La parcela tiene 180 m², de los cuales 45 m² están ocupados por un centro de transformación eléctrica.

DATOS DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

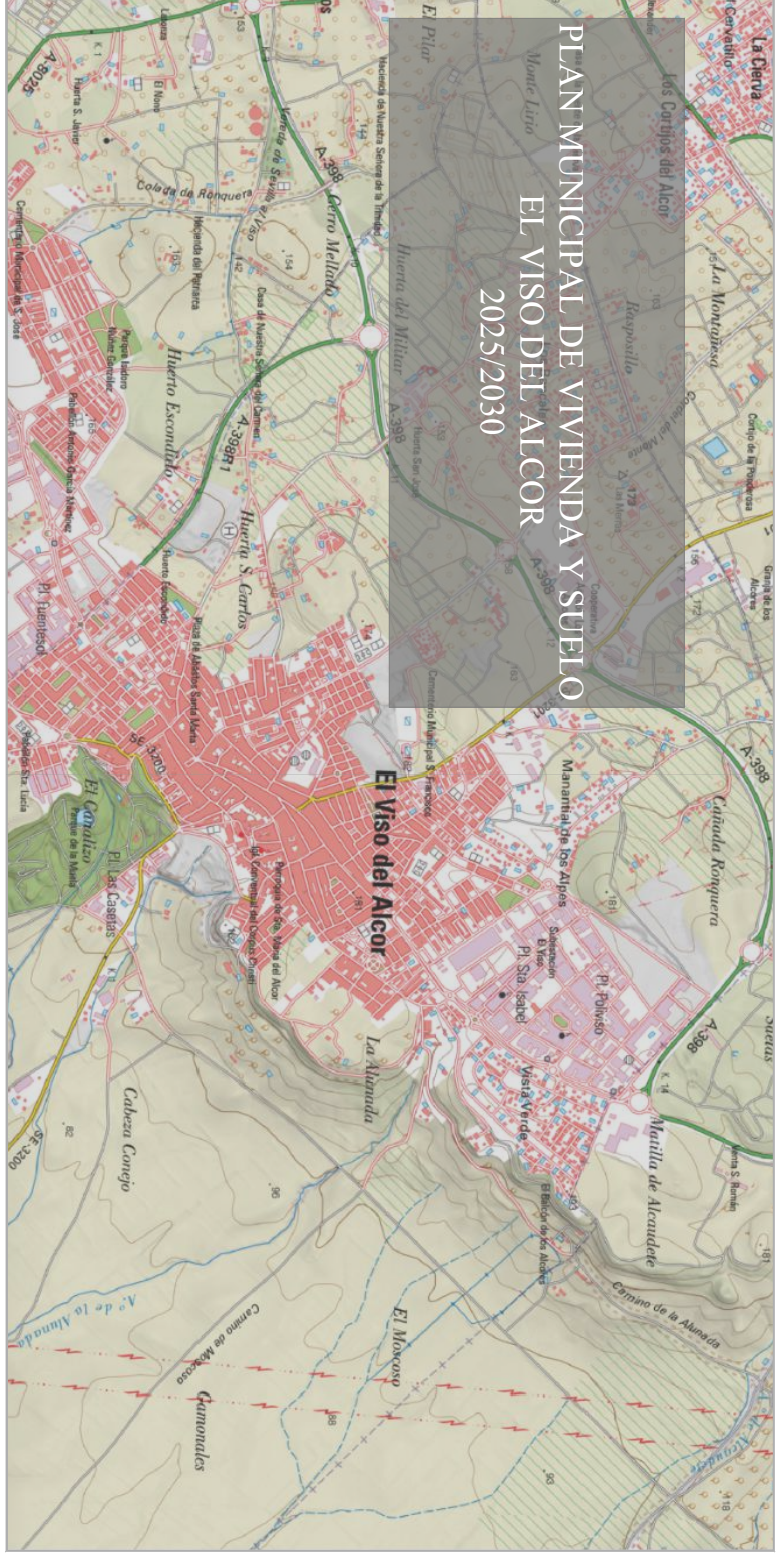
Identificación: 87110061GS5481S0001TZ
Código Catastral: 87110061GS5481S0001TZ
Código de Clasificación: 5481S0001TZ
Código de Clasificación: 5481S0001TZ
Código de Clasificación: 5481S0001TZ
Código de Clasificación: 5481S0001TZ

Parcela

Superficie parcelar: 180,00 m²
Tipo: Parcela edificada con dos plantas sobre rasante
Referencia catastral: 87110061GS5481S0001TZ



OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS



Ayuntamiento
El Viso del A



Cod. Validación: 4K4RH59MLY9KEH4WG6LQTRWW
Verificación: <https://sivisioelalcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 50

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE EL VISO DEL ALGOR
2025/2030

3. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

3.1 OBJETIVOS FUNDAMENTALES

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 regulan 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 Planamiento Urbanístico vigente.

3.2 ESTRATEGIAS

3.2.1 Acceso a la vivienda

Estrategias vinculadas al uso adecuado de las viviendas

En aplicación de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, se proponen las siguientes líneas de actuación:

- Fomentar el uso efectivo del parque de viviendas existente o en desarrollo, dando prioridad a aquellas que se encuentran vacías, en proceso de construcción o requieran rehabilitación para su adecuación al uso residencial.
- Promover la incorporación de inmuebles al parque público de vivienda mediante incentivos y medidas de apoyo reguladas a través del PMVS, como programas de intermediación para el alquiler dirigidos a colectivos en situación de vulnerabilidad.

Estrategias para la promoción de viviendas

A partir de los estudios realizados, se considera prioritario:

- Impulsar la construcción de viviendas protegidas para alquiler, así como la promoción de nuevas viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, especialmente en suelo de titularidad municipal. Para ello, se valorará tanto la promoción directa por parte del ayuntamiento como posibles acuerdos con entidades promotoras públicas o privadas de carácter social.

Estrategias sobre el patrimonio municipal de suelo y su gestión

Respecto al Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) y a su gestión dentro del marco del PMVS, se plantean las siguientes medidas:

- Destinar preferentemente a vivienda protegida las cesiones del 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en el desarrollo del nuevo planeamiento urbanístico, hasta cubrir las necesidades identificadas para el horizonte temporal del PMVS.
- Utilizar, gestionar y, en su caso, enajenar el PMS, así como el fondo económico vinculado a este, para financiar y ejecutar las actuaciones previstas en el PMVS.
- Vender los terrenos del PMS no aptos para vivienda protegida, con el fin de reinvertir los ingresos obtenidos en otras acciones del PMVS más adecuadas.
- Aplicar derechos de tanteo y retracto sobre suelos y edificaciones con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda protegida y dar respuesta a la demanda existente.

Estrategias de planeamiento y gestión urbanística

En relación con la planificación y la gestión urbanística, se contemplan diversas actuaciones orientadas a adaptar el planeamiento vigente a las necesidades reales de vivienda. Entre ellas:

- Coordinar el planeamiento urbanístico vigente con las necesidades habitacionales identificadas, promoviendo medidas que garanticen el desarrollo efectivo de las actuaciones previstas, tanto públicas como privadas, dentro de los plazos establecidos.
- Modificar o revisar parcialmente sectores residenciales específicos, ajustando sus parámetros de ordenación (densidad, tipología edificatoria, reserva de vivienda protegida, etc.) y sus criterios de gestión y programación, con el fin de adecuarlos a las necesidades actuales. Estos ajustes podrán implicar incrementos o reducciones justificadas en función de la demanda detectada.

AGOSTO 2025

36



Cod. Validación: 4K4RH56MLY9KEH4WG6LQTRWW
Verificación: <https://sivisidelticor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 50

3.2.2 Uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial

Se plantean los siguientes enfoques estratégicos para la mejora del entorno residencial

Rehabilitación integral del entorno urbano y del parque residencial

La estrategia aborda la mejora de la vivienda desde una perspectiva integral, que va desde intervenciones a escala urbana hasta la renovación específica de edificios y hogares. Además, se prevé la creación de servicios municipales de apoyo y orientación para los propietarios, con el objetivo de facilitar tareas de mantenimiento y conservación de las viviendas existentes.

Conservación activa del parque habitacional existente

Tras una evaluación del estado actual del parque de viviendas —tanto de titularidad pública como privada— se propone promover políticas que faciliten su preservación. El municipio deberá implementar mecanismos que simplifiquen el acceso a financiación y a medidas de apoyo técnico y económico para garantizar su adecuada conservación a largo plazo.

Impulso a la rehabilitación residencial mediante coordinación institucional

Se propone integrar en el PMVS todos los planes y programas de las diferentes administraciones públicas que promuevan mejoras en la conservación, accesibilidad y eficiencia energética de las viviendas. Esta coordinación permitirá optimizar los recursos y maximizar el impacto de las actuaciones sobre el parque existente.

Regeneración urbana sostenible con impacto social y económico

Mediante figuras como las Áreas de Rehabilitación y Reactivación Urbana, se plantean intervenciones estratégicas en zonas urbanas degradadas, antiguas áreas industriales, espacios infrautilizados o con potencial de transformación. El objetivo es revitalizar estas áreas desde una perspectiva integral que combine sostenibilidad ambiental, dinamización social y reactivación económica, contribuyendo así al equilibrio territorial y a una ciudad más inclusiva y habitable.

3.2.3 Información y asistencia a la ciudadanía

Para garantizar la eficacia de las medidas contempladas en este Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), es fundamental establecer una infraestructura organizativa sólida que combine recursos técnicos, coordinación institucional y servicios de proximidad orientados a la ciudadanía. En este sentido, se proponen diversas líneas estratégicas centradas en la generación de conocimiento, la mejora de los servicios públicos y el uso eficiente del parque residencial.

Reforzamiento institucional del área de vivienda

Se plantea fortalecer progresivamente el Área Municipal de Vivienda, dotándola de más medios humanos y técnicos, y asignándole funciones clave como la planificación del PMVS, la articulación con otras administraciones, la difusión de programas y ayudas, la monitorización del mercado residencial y la interacción social. Para ello, se contemplan dos herramientas fundamentales:

- Oficina Local de Vivienda: Un espacio de referencia para la ciudadanía en el ámbito municipal que integre funciones de observatorio, información, orientación, coordinación institucional y seguimiento del plan.
- Registro Municipal de Oferta Residencial: Una base de datos dinámica que permita mejorar la movilidad residencial mediante permutas y otros mecanismos, optimizando el uso del parque de viviendas según las necesidades de los hogares.

Ventanía única de atención e información residencial

Desde esta Oficina se articulará un punto de atención integral para los vecinos, que facilitará el acceso a la información sobre políticas de vivienda de todas las administraciones, así como asesoramiento específico para propietarios e inquilinos. Entre sus servicios destacan:

- Difusión de normativas, programas y ayudas disponibles en materia de vivienda.
- Apoyo al mantenimiento responsable del parque residencial, recordando derechos y deberes.
- Mediación en conflictos entre arrendadores y arrendatarios.

- Atención prioritaria a personas y familias en situación de vulnerabilidad, especialmente en casos de desahucio, impago o pérdida de vivienda habitual.

Asistencia técnica a la conservación y rehabilitación del parque edificatorio

- Uno de los ejes clave será el acompañamiento profesional a los ciudadanos para fomentar el buen uso, mantenimiento y rehabilitación de edificios residenciales. Las acciones previstas incluyen
 - Servicio gratuito y personalizado de asesoramiento técnico y legal para actuaciones de conservación, rehabilitación energética o accesibilidad.
 - Promoción de medidas preventivas que eviten la degradación del parque construido.
 - Gestión integral de registros de oferta y demanda de vivienda para facilitar soluciones adaptadas a cada caso.

Coordinación interadministrativa para el desarrollo del PMVS

La Oficina Local de Vivienda ejercerá también como agente de concertación entre el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía u otras entidades competentes, asegurando la coherencia de las políticas públicas y la canalización efectiva de recursos y programas.



4. PROGRAMA DE ACTUACION

El Programa de Actuación establece con detalle la planificación, evaluación económica y viabilidad financiera de las medidas derivadas del análisis y diagnóstico realizado. Estas acciones están alineadas con los objetivos y estrategias definidos en el Plan, asegurando su coherencia y justificación.

La planificación propuesta tiene un carácter orientativo y deberá concretarse en planes operativos anuales o bianuales. Su puesta en marcha requerirá, además, la formalización de convenios de colaboración entre administraciones públicas.

En cuanto a la financiación, las medidas previstas no se considerarán obligatorias ni garantizadas de forma anticipada, ya que su ejecución estará condicionada a la disponibilidad de fondos. Estos podrán proceder de ingresos obtenidos por la gestión del patrimonio municipal de suelo o bien de transferencias y ayudas de otras administraciones públicas.

Por tanto, el desarrollo de los programas deberá ajustarse a la siguiente secuencia: primero asegurar los recursos financieros y, posteriormente, asignarlos a las actuaciones previstas. Este Programa de Actuación funcionará como documento de referencia para organizar la planificación anual.

La definición concreta de cuantías, requisitos y condiciones para cada convocatoria seguirá las directrices establecidas en este programa, así como en la normativa de vivienda protegida local (VPL). Las propuestas serán formuladas por la Oficina Local de Vivienda y la Comisión Municipal de Seguimiento y elevadas al Ayuntamiento para su aprobación.

Para garantizar que las actuaciones respondan a las necesidades reales de la población, se promoverá la máxima cooperación entre administraciones. En este sentido, se firmarán los convenios-programa necesarios para asegurar la coordinación institucional.

La implementación de las actuaciones previstas dependerá de la implicación de distintas áreas municipales, tanto de forma directa como indirecta. Entre ellas destacan los Servicios Técnicos Municipales, Participación Ciudadana, Vivienda, Asuntos Sociales, Familia y Salud. La colaboración activa entre estos departamentos asegurará un enfoque integral que combine criterios sociales, económicos y medioambientales, en línea con las demandas detectadas y los principios de sostenibilidad y racionalidad.

4.1. MEMORIA

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

El Viso del Alcor enfrenta el desafío de asegurar el acceso a una vivienda digna para toda su población, especialmente para aquellos hogares que atraviesan dificultades económicas. Tal y como se ha evidenciado en el diagnóstico previo, la situación actual y futura de la vivienda protegida exige una respuesta planificada, ágil y eficaz.

Ante una demanda que previsiblemente crecerá, resulta imprescindible activar mecanismos que permitan dar respuesta real y rápida a estas necesidades. El municipio debe posicionarse con capacidad de anticipación, desarrollando políticas habitacionales que prioricen tanto la atención social como la sostenibilidad del parque residencial.

Las medidas contempladas en el Programa de Actuación del PMVS se articulan desde una doble mirada:

- Analítica, centrada en conocer a fondo las características y evolución de la demanda residencial.
- Proactiva, orientada a ampliar y mejorar la oferta mediante acciones concretas de promoción y rehabilitación.

Estas actuaciones se organizan en dos grandes líneas de intervención:

- Actuaciones sobre la vivienda: medidas enfocadas en la generación de nuevas soluciones residenciales, con especial atención a la vivienda protegida.
- Rehabilitación del parque existente: acciones destinadas a conservar, adaptar y revitalizar viviendas ya construidas, especialmente en entornos urbanos consolidados.

A continuación, se presenta un esquema-resumen que agrupa las principales actuaciones previstas, estructuradas por programas y subprogramas.

ACTUACIONES PREVISTAS 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.
A.1.2	Acciones relacionadas con la defensa de la Vivienda y fortalecimiento equipo técnico de urbanismo.
A.1.3	Acciones relacionadas con la puesta en el mercado de vivienda desahogada.
A.1.4	Acciones para facilitar el acceso al alquiler: Intermediación
A.1.5	Acciones para facilitar el acceso al alquiler
A.2	PROMOCIÓN DE VIVIENDA
A.2.1	Acciones para el fomento del parque de vivienda en alquiler
A.2.2	Acciones para el fomento de viviendas a precio asequibles en el municipio o autopromoción.
A.2.3	Acciones para finalización de obras de urbanización para puesta en carga de parcelas residenciales
A.3	GESTIÓN DE SUELO
A.3.1	Gestión de distintos ambitos.
B	REHABILITACIÓN
B.1	ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INRAVIVENDA
B.1.1	Programa de eliminación o transformación de la inravivienda
B.2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL
B.2.1	Programa de fomento de la rehabilitación de viviendas y edificios

Vemos a continuación las principales características de estos programas y subprogramas.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE EL VIÑO DEL ALGOR
2025/2030

A. PROGRAMA DE VIVIENDA

A.1. ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL

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

La creación de la Oficina Local de la Vivienda constituye la primera actuación prioritaria en el tiempo, ya que será fundamental para la gestión y ejecución del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS). Esta oficina se encargará de planificar las convocatorias, gestionar el PMS, ejercer funciones de observatorio, coordinarse con la Junta de Andalucía y supervisar el registro de la oferta de viviendas. Además, facilitará el intercambio de viviendas para aquellas familias que actualmente residen en hogares no adecuados a sus necesidades, y promoverá iniciativas que contribuyan a un uso más eficiente del parque de viviendas existente.

El Ayuntamiento tiene previsto establecer un departamento específico de vivienda y urbanizaciones, integrado en el área de urbanismo, que contará con la siguiente estructura organizativa:

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

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.
Planificación	Implantación urgente
Evaluación económica	350.000 € anuales, a compensar con fondos directos y gestión de PMS.
Gestión	Autonomía de recursos
Indicadores de seguimiento y evaluación	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	Residentes en el municipio. Información personalizada y gratuita a familias con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM.
Coste estructura	Equipo multidisciplinar

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.
Planificación	1 año de extensión de impuestos municipales (IBI / Plusvalía)
Evaluación económica	45.000 €

A.1.3. Acciones relacionadas con la puesta en el mercado de vivienda desahuciada

Nº 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 Vivienda, Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler, Junta de Andalucía.
Indicadores de seguimiento y evaluación	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nº de familias atendidas en riesgo de desahucios/año ▪ Nº total de hogares auxiliados/conservados
Beneficiarios	Familias con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM
Ayuda	1.500 € por vivienda afectada

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 distrito 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.
Planificación	5 años
Evaluación económica	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)
Nº 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE EL VISO DEL ALGOR
2025/2030

A.1.4. Acciones para facilitar el acceso al alquiler. Intermediación

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 desahabadas.
Planificación	1- 5 años Por convocatoria y a petición de particulares y propietarios
Evaluación económica	30.0000 €
Nº 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:	<ul style="list-style-type: none"> 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 desahabadas 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

A.1.5. Acciones para facilitar el acceso al alquiler.

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.
Planificación	1- 5 años. A solicitud de arrendatarios
Evaluación económica	Calculada la ayuda a 240 euros mensuales por vivienda, con el límite máximo de 3 años arroja un importe por vivienda de 8.640 y total para la estimación de 50 viviendas de 432.000 euros
Nº 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.
Beneficiarios de la acción:	Familias con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM (Normativa Andalucía) 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

A.2. PROMOCIÓN DE VIVIENDA

A.2.1. Acciones para el fomento del parque de viviendas 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.
Planificación	Limitación posterior del precio de alquiler.
Evaluación económica	1- 3 años. Por convocatoria y a petición de particulares y propietarios.
Nº de viviendas a las que puede afectar:	3.500.000 euros.
Gestión:	34
Indicadores de seguimiento y evaluación:	Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda, Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler, Junta de Andalucía. <ul style="list-style-type: none"> Nº de solicitudes ayuda/año Nº de viviendas iniciadas
Beneficiarios de la acción:	Familias con ingresos inferiores a 3 veces el IPREM
Ayudas:	<ul style="list-style-type: none"> 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. Una ayuda adicional de 15.000 € por vivienda, cuando los destinatarios al menos en su 50% no superen el 1,2 el IPREM.

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

Objeto:	El objeto de este programa es el fomento de la promoción de viviendas a precio assequible en el municipio o con destino a autopromoción, mediante la enajenación de parcelas de titularidad municipal.
Planificación	1- 3 años Por convocatoria y a petición de particulares y propietarios.
Evaluación económica	Ingresos estimados 575.400 euros.
Nº de viviendas a las que puede afectar:	34
Gestión:	Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda.
Indicadores de seguimiento y evaluación:	<ul style="list-style-type: none"> Nº de solicitudes ayuda/año Nº de viviendas iniciadas
Ayudas	Venta de suelo municipal condicionada a límite máximo precio vivienda.



A.2.3. Acciones para finalización de obras de urbanización para puesta en carga de parcelas residenciales

Objetivo:	El objeto de este programa es la terminación y renovación de obras de urbanización en parcelas residenciales para la posterior puesta en carga de parcelas residenciales para su enajenación.
Planificación:	1- 2 años. Por convocatoria y a petición de particulares y propietarios.
Evaluación económica:	Ingresos estimados: 2.500.000 euros.
Gestión:	Servicios Sociales, Oficina Local de la Vivienda.

A.3. GESTIÓN DEL SUELO

A.3.1. Gestión de distintos ámbitos

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.

B. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN

B.1. ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

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

Con este programa se establecen las actuaciones para la eliminación de la infravivienda, posibilitando ayudas de emergencia social y la colaboración con otras administraciones.

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.
Planificación:	Estimación de supresión de 5 viviendas anuales durante los 5 años.
Evaluación económica:	250.000 €
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:	<ul style="list-style-type: none">Nº de infravivienda eliminadas/añoNº de viviendas mejoradas/sustituidas
Beneficiarios:	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 edificios y viviendas.

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.
Planificación:	1- 5 años. Por convocatoria anual Convenio con Programa de Fomento de la Rehabilitación Edificatoria del Plan Estatal y planes Autonómicos.
Evaluación económica:	360.000 €
Número de viviendas a las que puede afectar:	30
Gestión:	Promotor privado/particular
Indicadores de seguimiento y evaluación:	<ul style="list-style-type: none">Nº de solicitudes ayudado/añoNº de viviendas rehabilitadas
Beneficiarios:	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

4.2. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS

El PMVS tendrá una vigencia de cinco años, de 2025 a 2030, teniendo una programación progresiva para dicho periodo 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.

4.3. 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.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE EL VISO DEL ALCOR
2025/2030

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	30	45.000,00 €	45.000,00 €	
A.1.3	Acciones relacionadas con la puesta en el mercado de vivienda desahuciada	50	750.000,00 €		750.000,00 €
A.1.4	Acciones para facilitar el acceso al alquiler.	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.	34			
A.2.5	Acción finalización obras de urbanización para puesta en carga de parcelas residenciales.		1.393.865,00 €	1.393.865,00 €	
A.3 GESTIÓN DE SUELO					
A.3.1	Gestión de distintos ámbitos.				
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 €

AGOSTO 2025

4.4 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 de 5.770.562 €, cantidad que está previsto sufragar mediante las operaciones de enajenación de parcelas municipales.

4.5 GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de El Viso del Alcor se llevará a cabo mediante la implementación de mecanismos específicos para su desarrollo, seguimiento y evaluación. Esta labor será asumida por el Ayuntamiento a través de la creación de la Oficina Local de la Vivienda, contando con la colaboración de las distintas áreas municipales y la implicación de la Consejería de Fomento y Vivienda.

Actualmente, los órganos municipales responsables de materias relacionadas con vivienda, suelo y atención a la población vulnerable se encuentran distribuidos entre diversas áreas del Ayuntamiento. Existen competencias vinculadas a la gestión de la demanda y la vivienda en los siguientes ámbitos

- Teniente de Alcalde – Concejalía de Urbanismo
- Delegación de Igualdad y Bienestar Social
- Delegación de Patrimonio
- Policía Local

4.5.1 Agente responsable de la gestión del PMVS

El alcalde de El Viso del Alcor será el responsable del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS). Para garantizar su correcta implementación y gestión, se propone la constitución de un equipo de trabajo dentro del Ayuntamiento, así como la creación de un nuevo departamento técnico municipal: la Oficina Local de la Vivienda (OLLV), que sustituirá o ampliará la actual estructura existente.

La OLLV asumirá la gestión directa de todas las actuaciones vinculadas al PMVS y funcionará como un servicio u oficina municipal. Estará compuesta por un equipo multidisciplinar, apoyado por la estructura municipal existente relacionada con vivienda, suelo, bienestar social e igualdad, o por las personas que el alcalde determine mediante resolución de creación.

Funciones de la Oficina Local de la Vivienda (OLLV).

- Gestión del patrimonio municipal de suelo, incluyendo terrenos, edificios y procesos de urbanización, orientada a promover la construcción y rehabilitación de viviendas en régimen de venta o alquiler bajo la modalidad de Vivienda Protegida Local (VPL) y sus dotaciones complementarias.
- Coordinación y gestión del PMVS, impulsando los proyectos técnicos necesarios para desarrollar una política municipal de vivienda, a través de cualquiera de los sistemas de actuación previstos.



43

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE EL VISO DEL ALCOR
2025/2030

- Fomento de la promoción pública y privada para la rehabilitación de edificaciones y zonas con problemática específica, mediante actuaciones de renovación y regeneración urbana.
 - Asesoramiento técnico y social, estableciendo prioridades de intervención que favorezcan a los colectivos con menos recursos, así como aquellas actuaciones que mejoren la eficiencia energética del parque residencial.
 - Tramitación y gestión de ayudas y subvenciones provenientes de las distintas administraciones, en el marco de desarrollo del PMVS.
 - Impulso del Plan de Participación Ciudadana, con el objetivo de fomentar la implicación social en la política de vivienda.
 - Promoción de nuevas iniciativas en función de las posibilidades presupuestarias del municipio.
 - Elaboración de informes anuales de evaluación, que incluyan el seguimiento del Plan y el cumplimiento de la normativa de adjudicación.
 - Coordinación con la Intervención Municipal y el área de asesoría jurídica, para garantizar el correcto desarrollo y control del PMVS.
- Composición mínima del equipo técnico de la OLV:
- Arquitecto/a
 - Arquitecto/a Técnico/a
 - Técnico/a de Administración General
 - Topógrafo/a
- Este equipo deberá coordinarse y apoyarse en los servicios y departamentos municipales ya existentes que estén relacionados con las áreas de vivienda y suelo.

4.5.2 Métodos e instrumentos de seguimiento

Para ejecutar las directrices, programas y ajustes normativos establecidos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), será imprescindible realizar un análisis periódico de las circunstancias que vayan surgiendo.

Dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan, se constituirá una Comisión Municipal de Seguimiento (CMS), encargada de evaluar y gestionar adecuadamente la ejecución del PMVS. Esta comisión estará integrada por los siguientes agentes responsables de la gestión y evaluación del Plan:

- El alcalde de El Viso del Alcor o la persona en quien delegue.
- El secretario del Ayuntamiento o su delegado.
- El jefe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento.
- Un representante de los promotores privados.
- Un representante de las asociaciones vecinales del municipio.
- El asistente social del Ayuntamiento.

La CMS deberá reunirse periódicamente, al menos una vez al año, mediante mesas de trabajo en las que también podrán participar otros agentes implicados en el desarrollo del PMVS.

La evaluación del PMVS será de carácter anual y estará a cargo del equipo técnico de la Oficina Local de Vivienda (OLV), que elaborará un informe de evaluación dirigido a la CMS. Dicho informe deberá incluir, al menos, los siguientes contenidos:

- Resumen de las actuaciones iniciadas durante el año.
- Nivel de coordinación con la normativa urbanística.
- Estado de avance del Plan.
- Grado de cumplimiento de las acciones programadas.
- Evolución de los indicadores establecidos.

Adicionalmente, se redactará un informe complementario con el estado detallado de ejecución de las actuaciones comprometidas y las previsiones para el siguiente ejercicio. Este documento también podrá incluir nuevas propuestas que contribuyan a mejorar la eficacia del Plan o ampliar sus objetivos iniciales.

Será fundamental mantener una coordinación permanente entre las distintas áreas municipales implicadas, como Urbanismo, Igualdad y Servicios Sociales, Juventud, Desarrollo Económico, Hacienda, Participación Ciudadana, entre otras.

En cada una de estas áreas se designará un responsable encargado de actualizar la recogida de datos, elaborar diagnósticos de situación y redactar informes periódicos que serán evaluados por la CMS.

Asimismo, se deberá mantener en funcionamiento el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida, junto con la encuesta periódica sobre la situación de la vivienda en el municipio de El Viso del Alcor.

4.5.3 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 acordados a los objetivos de cada una de las actuaciones.

Los indicadores que se establecen para la valoración continua del desarrollo del Plan son de dos tipos: de gestión, que servirán para 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			Nº de assistencias realizadas/año

AGOSTO 2025

44



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE EL VISO DEL ALGOR
2025/2030

	Creación de Oficina Local de la Vivienda y fortalecimiento equipo técnico de urbanismo	Nº de familias procedentes de desahucios realizados Nº de viviendas de emergencia social disponibles Nº de viviendas vacías puestas en el mercado opo
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 desahuciada	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 Nº de viviendas iniciadas
A.2.3	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	Cesión de distintos ámbitos.	Nº de solicitudes ayuda/año Nº de viviendas iniciadas
B	REHABILITACIÓN	
B.1	ACTIVACIONES 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

AGOSTO 2025



Cod. Validación: 4K4RH59MLY9KEH4WG6LQTRWW
Verificación: <https://sivisodetrazor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 50

5. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La participación ciudadana no es un concepto único, sino un enfoque flexible que adopta distintos fines según el contexto. En el marco de la planificación en materia de vivienda, resulta esencial definir claramente qué se espera de este proceso y cómo se va a medir su efectividad. La implicación activa de la ciudadanía en la toma de decisiones permite diseñar políticas más eficaces, ajustadas a las necesidades reales de la población.

De acuerdo con la metodología propuesta por la Consejería de Fomento y Vivienda para los Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS), el Plan de Participación Ciudadana tiene como finalidad principal integrar a la población en la construcción de soluciones habitacionales, asegurando:

- Que la ciudadanía se identifique con las propuestas del Plan, percibiéndolas como propias.
- Que el Plan responda a las prioridades y problemas reales, detectados a través del diagnóstico conjunto con los vecinos.
- Que las personas se impliquen activamente en su desarrollo y puesta en marcha.

Esta participación debe extenderse no solo a la ciudadanía en general, sino también a agentes económicos, sociales, asociaciones profesionales, vecinales, de consumidores y demandantes de vivienda protegida, tal como establece tanto la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (LRDVA) en su artículo 11 como el Plan Vive Andalucía. Este último refuerza el principio de participación como pilar esencial de una sociedad democrática y moderna, recogido también en el Estatuto de Autonomía (art. 10.3.19º).

En este marco, la participación se entiende no solo como derecho, sino como responsabilidad: los ciudadanos deben poder influir en las decisiones públicas que les afectan, fortaleciendo una cultura de compromiso y gestión compartida de los asuntos colectivos.

Aplicación en El Viso del Alcor

Siguiendo estos principios, el Ayuntamiento de El Viso del Alcor abrió un proceso de participación pública para la elaboración del II Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Este proceso incluyó:

- Habilitación de un formulario online de consulta y aportaciones ciudadanas.

Se expone a continuación la encuesta practicada:

Indique cuál es su situación con respecto a la vivienda en la que vive actualmente:	N.º respuestas	% respuestas
Arrendatario de la vivienda	50	18,3
Hijo del propietario / arrendatario	101	37
Otra situación	50	18,3
Padre / Madre del propietario / arrendatario	12	4,4
Propietario de la vivienda	63	23,1
Total respuestas	273	100

¿Está empleado/trabajando o reside en El Viso del Alcor?	N.º respuestas	% respuestas
SI	260	95,2
NO	14	5,1
Total respuestas	273	100

Nivel de estudios terminados	N.º respuestas	% respuestas
Primarios	45	16,5
Secundarios	64	23,4
Formación profesional	98	35,9
Universitarios	63	23,1
Sin estudios	3	1,1
Total respuestas	273	100

Situación laboral	N.º respuestas	% respuestas
Trabajador/a por cuenta propia	22	8,1
Trabajador/a por cuenta ajena	179	65,6
Desempleado/a	54	19,8
Labores del hogar	3	1,1
Estudiante	8	3,25
Jubilado/a	6	2,2
Total respuestas	273	100

¿Está inscrito en el registro público de demandantes de vivienda protegida de El Viso del Alcor?	N.º respuestas	% respuestas
SI	158	58,2
No	114	41,8
En trámite	273	100
Total respuestas	273	100



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE EL VISO DEL ALGOR
2025/2030

No	88	32,2
Total respuestas	273	100
¿La vivienda en la que reside ha sido objeto de reforma o rehabilitación en los últimos 10 años?		
N.º respuestas % respuestas		
SI	215	78,8
No	58	21,2
Total respuestas	273	100
¿Tiene alguna otra vivienda o solar residencial en propiedad además del que constituye su vivienda habitual?		
N.º respuestas % respuestas		
No	252	92,3
SI, uno más	16	6,1
SI, dos más	3	1,0
SI, más de dos	2	0,6
Total respuestas	273	100
¿Cuántas personas viven en la vivienda en la que reside actualmente?		
N.º respuestas % respuestas		
1	13	4,8
2	52	19
3	58	21,2
4	91	33,3
5 o más	62	22,7
Total respuestas	273	100
¿Reside alguna persona con movilidad reducida permanente?		
N.º respuestas % respuestas		
SI	246	90,1
No	27	9,9
Total respuestas	273	100
¿Tipología de la vivienda?		
N.º respuestas % respuestas		
Edificio de viviendas	49	17,9
Unifamiliar adosada	149	54,6

Unifamiliar adosada	75	27,5
Total respuestas	273	100
¿De cuántos dormitorios consta la vivienda?		
N.º respuestas % respuestas		
1	8	3
2	48	17,7
3	169	62
4	34	12,5
5 o más	14	4,8
Total respuestas	273	100
¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda?		
N.º respuestas % respuestas		
Vivienda libre	242	88,6
Vivienda en régimen de protección oficial	31	11,4
Total respuestas	273	100
¿Qué régimen de titularidad tiene sobre la vivienda?		
N.º respuestas % respuestas		
Cedida gratis	47	17,2
Alquiler	76	27,8
Propiedad por compra con pendiente de pago (hipoteca)	70	25,6
Propiedad por compra totalmente pagada	80	29,3
Otro		
Total respuestas	273	100
(Coste mensual de la vivienda (pago de hipoteca o alquiler)		
N.º respuestas % respuestas		
0 - 300 euros	138	50,5
301 - 500 euros	88	32,2
501 y 700 euros	41	15
Más de 701	6	2,3
Total respuestas	273	100
¿Qué dificultad tiene para afrontar los gastos relacionados con la vivienda (hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento...)?		
N.º respuestas % respuestas		

AGOSTO 2025

48



Cod. Validación: 4K4RH-H9MLY9KEH4WG6LQTRWW
Verificación: <https://sede.diputaciondesevilla.es/verificador-electronico/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 48 de 50

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE EL VIÑO DEL ALGOR
2025/2030

¿Qué superficie tienen la vivienda?		N.º respuestas	% respuestas
menos de 50 metros cuadrados		10	3,8
De 50 a 70 metros cuadrados		44	16,1
De 71 a 90 metros cuadrados		79	28,9
De 91 a 110 metros cuadrados		73	26,7
Más de 110 metros cuadrados		67	24,5
Total respuestas		273	100

¿Algunas de las personas que residen en la vivienda requiere el acceso a una nueva vivienda (creación, trabajo, tamaño, accesibilidad, rehabilitación, etc.)?		N.º respuestas	% respuestas
Si		157	57,5
No		116	42,5
Total respuestas		273	100

¿Qué cuota mensual estaría dispuesto a pagar por su vivienda la persona/s que requiriera el acceso a una nueva vivienda?		N.º respuestas	% respuestas
Hasta 100 euros		19	7
Entre 101 y 200 euros		38	13,9
Entre 201 y 300 euros		90	33,3
Entre 301 y 400 euros		73	26,9
Entre 401 y 500 euros		43	15,8
Más de 500 euros		10	3,1
Total respuestas		273	100

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

¿En cuál de los perfiles responde al presente cuestionario?		N.º respuestas	% respuestas
Demandante de VPO o persona física individual		230	97,7
Asociación profesional, Asociación vecinal, Grupo político, Promotor ...		6	2,3
Total respuestas		236	100

5.1 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 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.

5.2 PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA

La normativa vigente, concretamente el artículo 13 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (LRDVA), establece que corresponde a los Ayuntamientos la elaboración y aprobación de sus respectivos Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS), los cuales deben ser remitidos a la Consejería competente en materia de vivienda. A su vez, la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, en su artículo 9.2.b), también reconoce esta competencia a los municipios.

AGOSTO 2025

49



Cod. Validación: 4K4RH9MMLY9KEH4WG6LQTRWW
Verificación: <https://siviviendasevilla.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 50

Sin embargo, ni la LRDVA ni la Ley de Autonomía Local especifican qué procedimiento deben seguir los Ayuntamientos para llevar a cabo dicha aprobación. Tampoco se asigna explícitamente la responsabilidad a ningún órgano concreto dentro del gobierno municipal.

Frente a este vacío legal, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local. Esta norma señala que, cuando una ley autonómica otorga una competencia a los municipios sin atribuiría a un órgano específico, dicha competencia recae en la Alcaldía, que puede delegarla en la Junta de Gobierno Local.

A pesar de esto, la práctica más habitual entre los municipios andaluces es aprobar sus PMVS mediante acuerdo del Pleno. Otra opción viable es utilizar un procedimiento similar al de las ordenanzas municipales, que prevé una fase de aprobación inicial, seguida de un periodo de exposición pública y, finalmente, una aprobación definitiva tras el análisis de las alegaciones recibidas.

Dicho procedimiento se encuentra regulado en el artículo 49 de la Ley 7/1985, que establece lo siguiente:

- Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento.
- Exposición pública y audiencia a los ciudadanos durante al menos 30 días para la presentación de alegaciones.
- Resolución de las alegaciones y aprobación definitiva del texto. Si no se presentan alegaciones, el acuerdo provisional se convierte automáticamente en definitivo.

Cabe destacar que la Consejería competente en vivienda solo interviene para registrar o conocer el PMVS una vez aprobado, sin tener un papel en el proceso de tramitación o validación.

Por tanto, el procedimiento recomendable para aprobar un PMVS podría seguir estos pasos:

- Aprobación inicial del plan.
- Trámite de exposición pública para recoger sugerencias y alegaciones.
- Aprobación definitiva tras analizar las aportaciones recibidas.

El formato y naturaleza del acuerdo (si es una aprobación inicial, un acto administrativo de remisión a información pública, etc.), así como el órgano municipal que interviene (alcalde, Junta de Gobierno o Pleno), pueden variar. No obstante, independientemente de estas variables, es esencial que el proceso incluya una fase participativa, lo que implica habilitar mecanismos de consulta y presentación de alegaciones.

Finalmente, se recomienda contar con el criterio técnico y jurídico del Servicio Jurídico Municipal, de la Secretaría General y de la Alcaldía para determinar con precisión el cauce procedimental más adecuado a cada caso concreto.

AGOSTO 2025



Cod. Validación: 4K4RH59MLY9KEH4WG6LQTRWW
Verificación: <https://sivisodetelcor.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 50