

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mairena del Aljarafe 2024 - 2029



EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE
MAIRENA DEL
ALJARAFE



Oficina Municipal
de la **Vivienda**



Versión: 05

Mayo 2024

INDICE	
1.	INTRODUCCIÓN5
1.1.	ANTECEDENTES5
1.2.	MARCO LEGISLATIVO5
1.3.	PROCESO DE REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLAN8
1.4.	OBJETO Y ESTRUCTURA DEL PLAN 13
2.	ANÁLISIS DE DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS 15
2.1.	SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN 15
2.2.	ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL 17
2.2.1.	Análisis socio-demográfico 17
2.2.1.1.	Contexto territorial: la Aglomeración Urbana de Sevilla 17
2.2.1.2.	Evolución demográfica reciente 20
2.2.1.3.	Crecimiento vegetativo 20
2.2.1.4.	Saldo migratorio 22
2.2.1.5.	Estructura demográfica 24
2.2.1.6.	Indicadores demográficos 25
2.2.1.7.	Distribución de la población por áreas estadísticas 25
2.2.1.8.	Fuente de ingresos 27
2.2.1.9.	Composición de los hogares 28
2.2.1.10.	Parejas y otros núcleos familiares 30
2.2.1.11.	Personas y colectivos en riesgo de exclusión social 31
2.2.1.12.	Situación en materia de desahucios 38
2.2.2.	Proyecciones de población y hogares 40
2.2.2.1.	Proyecciones de población 40
2.2.2.2.	Proyección de hogares 42
2.2.2.3.	Proyección de la demanda de viviendas 45
2.3.	ESTUDIO DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA 46
2.3.1.	El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida 47
2.3.2.	Perfil del demandante de vivienda protegida 51
2.4.	ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA 55
2.4.1.	Características del parque de viviendas 55
2.4.1.1.	El Parque de viviendas según el Censo de Viviendas 55
2.4.1.2.	El Parque de viviendas según Catastro 62
2.4.1.3.	Cumplimiento de la normativa de edificación y problemáticas de conservación 69
2.4.2.	Detección de infravivienda 69
2.4.3.	Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso 70
2.4.4.	Viviendas inacabadas 75
2.4.5.	Viviendas destinadas a la venta y el alquiler 75
2.4.6.	Viviendas de entidades bancarias y empresas gestoras de activos inmobiliarios 79
2.4.7.	Viviendas rehabilitadas 80
2.5.	OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA 80
2.6.	ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PMVS 92
2.6.1.	Planeamiento Territorial 92
2.6.2.	Planeamiento Urbanístico Municipal 95
2.7.	RECURSOS MUNICIPALES Y PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA 100
2.7.1.	Recursos municipales 100
2.7.2.	Recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo 101
2.7.3.	Viviendas Titularidad del Ayuntamiento 104
2.7.4.	Bienes inscritos en el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas 104
2.7.5.	Bienes o recursos que sean titularidad de otras administraciones 105
3.	DIAGNÓSTICO 106
3.1.	POBLACIÓN Y VIVIENDA EN CIFRAS 106
3.2.	DIAGNÓSTICO CONTEXTO MUNICIPAL Y PROYECCIONES 108
3.3.	DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA DEL MUNICIPIO EN MATERIA DE VIVIENDA 110
3.4.	DIAGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES DE ACTUACIÓN EN EL PARQUE DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO Y CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA 111
3.5.	DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO EN RELACIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO 114
3.6.	DIAGNÓSTICO DE LOS RECURSOS MUNICIPALES PARA HACER FRENTE A LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA 114
4.	PLANES DE VIVIENDA Y MARCO NORMATIVO 115
4.1.	EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021 115
4.2.	EL PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025 116
4.2.1.	Cuadro resumen de los programas contenidos en el PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2012/2025... 117
4.2.2.	El Bono Alquiler Joven 122
4.3.	EL PLAN VIVE EN ANDALUCÍA, DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030 124
4.3.1.	Cuadro resumen de los programas contenidos en el PLAN VIVE EN ANDALUCÍA 2020-2030 126
5.	OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS 131
5.1.	OBJETIVOS DEL PLAN 133
5.2.	ESTRATEGIAS DEL PLAN 134
5.2.1.	Acceso a la vivienda 134
5.2.2.	Uso, conservación, mantenimiento. Rehabilitación y adecuación del parque residencial 135
5.2.3.	Información y asistencia a la ciudadanía: La Oficina Municipal de la Vivienda 135
5.2.4.	LINEAS ESTRATÉGICAS EN MATERIA DE VIVIENDA MAIRENA DEL ALJARAFE: 136
6.	PROGRAMA DE ACTUACIÓN 143
6.1.	MEMORIA JUSTIFICATIVA 148
6.2.	FICHAS DE LOS DISTINTOS PROGRAMAS 148
6.3.	VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS 174
6.4.	EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DEL PMVS 175
7.	GESTIÓN Y EVALUACIÓN 179
7.1.	AGENTE RESPONSABLE DE LA GESTIÓN DEL PMVS 179
7.2.	MODO E INSTRUMENTOS DE SEGUIMIENTO 180
7.3.	INDICADORES DEL PMVS 180
8.	PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA 183
8.1.	PLAN DE COMUNICACIÓN 183
8.2.	PARTICIPACIÓN CIUDADANA 183
9.	MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA, INFORMES Y SUGERENCIAS AL PMVS MAIRENA DEL ALJARAFE 2023/2028 188
10.	AUTORÍA Y FIRMA 193
	ANEXO I.-INFORME DE ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE PMVS 2018-2023 194
	ANEXO II.-CARTOGRAFÍA 197

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

Con fecha 12 de junio de 2018, el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en sesión plenaria, aprobó inicialmente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mairena del Aljarafe 2018-2023. Posteriormente, el 26 de junio de 2018, se aprobó la ampliación del plazo de exposición pública hasta el 30 de septiembre de 2018. El Plan fue sometido a información pública mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla número 156, con fecha 7 de julio de 2018.

Las alegaciones presentadas tras el periodo de exposición pública fueron objeto de informe, de fecha 16 de enero de 2019, quedando pendiente de aprobarse de forma definitiva.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) 2024-2029 se elabora por el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe (Sevilla) a través de la empresa IBERMAD, MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO S.L. adjudicataria del contrato "Servicio de Asistencia técnica para la realización de la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mairena del Aljarafe hasta la aprobación definitiva" (Expte. PEM-327/2022) formalizado a fecha 13 de enero de 2023.

1.2. MARCO LEGISLATIVO¹

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la *Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía*, otorgan al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe para diseñar y desarrollar su política pública

¹ Se reconoce que el articulado del marco normativo de vivienda en España no contempla el uso del lenguaje inclusivo. Sin embargo, es importante resaltar que este derecho se extiende a todas las personas sin distinción de género, orientación sexual, origen étnico o cualquier otra condición. La igualdad y la inclusión son valores fundamentales para garantizar el acceso a una vivienda digna para todas las personas en España

de vivienda y las actuaciones para llevarla a efecto; y de la regulación de este instrumento en la *Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía*, como un "instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio".

La Constitución Española, reconoce en su art. 47 el derecho de todos los españoles a una vivienda digna, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias que garanticen el acceso a la misma. Es importante destacar que este derecho se extiende a todas las personas sin distinción de género, orientación sexual, origen étnico o cualquier otra condición. La igualdad y la inclusión son valores fundamentales para garantizar el acceso a una vivienda digna para todas las personas en España.

Para hacer efectivo el mandato constitucional, y en el entendimiento del urbanismo como una función pública, el artículo 3d de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece entre las actividades y fines de la actividad territorial y urbanística la de asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida. Para ello, señala en su artículo 61.5 sobre criterios para la ordenación urbanística que, *en los ámbitos de las actuaciones de nueva urbanización, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida* y en las actuaciones de reforma interior, dicha reserva será como mínimo del diez por ciento de la nueva edificabilidad residencial, pudiéndose redistribuirse en los distintos ámbitos de ordenación.

Más aún, el artículo 119.1.e determina la posibilidad de expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los casos de incumplimiento de los plazos fijados en los instrumentos de ordenación para el desarrollo de las fases, así como para el inicio o la terminación de las viviendas protegidas.

Para reforzar y ampliar el esfuerzo de las Administraciones se aprobó la *Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo*, abordando el régimen jurídico de la vivienda protegida con el fin de reforzar la acción pública para garantizar su función social y estableciendo los mecanismos de calificación de la vivienda

protegida, así como estableciendo el derecho preferente de viviendas protegidas de promoción privada así como el tanteo y retracto en ventas segundas y posteriores de viviendas protegidas

Por su parte, la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda nace con el objeto de desarrollar políticas que prioricen la adopción de medidas que tiendan a la puesta en el mercado de viviendas vacías y la rehabilitación sobre la construcción, en una clara apuesta por la sostenibilidad, penalizando la situación en la que se encuentran numerosas viviendas desocupadas, sobre todo de titularidad de entidades jurídicas, en un escenario de creciente demanda de demandantes de vivienda.

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

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

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

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

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

establece, como principio rector de las políticas públicas, la promoción del acceso a la vivienda protegida de las personas que se encuentren dentro de los colectivos más necesitados.

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

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

Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio.

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

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

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

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

Con fecha 3 de julio de 2020 se publicó en BOJA el *Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030*. Este Plan, segundo que se publica tras la entrada en vigor de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, cumple con los mandatos de la misma y se adecua a las circunstancias económicas, financieras y sociales del momento actual, de acuerdo a los siguientes objetivos:

- a) Intervenir desde lo público para asegurar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, evitando los desahucios de familias sin alternativa residencial, favoreciendo el diseño de un urbanismo amable y sostenible y contribuir a políticas contra el vaciado rural, al tiempo que apostar por la generación de empleo en el sector de la construcción centrado en la rehabilitación y regeneración.
- b) Conocer en el territorio de Andalucía la relación entre la oferta y la demanda de vivienda, ajustada a los distintos ámbitos territoriales, identificando aquellos que puedan tener un déficit entre la oferta y la demanda, generando mecanismos para corregirlo.
- c) Garantizar el acceso de la ciudadanía a un alquiler asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler, así como a la recuperación de viviendas desocupadas.
- d) Fomentar la construcción de viviendas para familias con menor índice de renta mediante la edificación de los patrimonios públicos del suelo.
- e) Fomentar la edificación de viviendas protegidas en los suelos reservados para tal fin por el planeamiento urbanístico.
- f) Fomentar la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para promover la accesibilidad universal en los edificios de viviendas, la eficiencia energética, y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos.
- g) Impulsar la regeneración urbana a través de programas que, desde la iniciativa pública, y con la participación de los propietarios públicos y privados, intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar, o reconstruir en su caso, áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.
- h) Incidir en la calidad del espacio público de las ciudades, mejorando sus condiciones ambientales, paisajísticas, de accesibilidad y de confort, para que al actuar como islas ambientales contribuyan al aumento de la sostenibilidad de nuestras ciudades.
- i) Intervenir sobre los edificios de interés arquitectónico, mediante su rehabilitación, adecuación y puesta en valor, bien para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, entendiéndolos como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.
- j) Establecer medidas en materia de vivienda destinadas en favor de los colectivos más vulnerables, cuya situación de riesgo social se derive, entre otras, por motivos de la vulnerabilidad residencial y socio-económica.
- k) Fomentar y optimizar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- l) Mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda, garantizando la sostenibilidad de una actividad investigadora de calidad y orientada a la utilidad para la mejor actuación y gestión por parte de

las Administraciones Públicas, asegurando la difusión a la ciudadanía del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.

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

El procedimiento de selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas también ha experimentado un importante cambio desde el año 2008, en el que se introdujo como sistema de selección el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegidas.

La regulación inicial de este instrumento se produjo mediante la Orden de 1 de julio de 2009, por el que se regula la selección de los adjudicatarios de vivienda protegida a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas. Posteriormente en el año 2012, se aprobó el *Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida*.

La integración de la igualdad de género.

Con objeto de incorporar el principio de igualdad entre mujeres y hombres, y promover un enfoque inclusivo en su propuesta, el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mairena del Aljarafe 2024-2029, así como las acciones que del mismo se deriven, tendrán en cuenta el siguiente marco normativo:

Mandatos generales de igualdad:

- Carta Europea para la igualdad de mujeres y hombres en la vida local, en el caso que el ayuntamiento haya suscrito la Carta. Principio 5.
- Constitución Española. Artículo 9.2
- Ley Orgánica de Igualdad 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres. Artículos 14, 15, 16, 20 y 22.

- Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía. Artículos 4, 5, 10 y 37.

Mandatos sectoriales con referencias a igualdad:

- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. Artículos 2, 7 y 11.
- Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030. Artículos 4 y 5.

Mandatos sectoriales específicos de igualdad:

- Carta Europea para la igualdad de mujeres y hombres en la vida local, en el caso que el ayuntamiento haya suscrito la Carta. Artículos. 19, 24, 25 y 26.
- Ley Orgánica de Igualdad 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres. Artículo. 31.
- Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía. Artículo 50.

1.3. PROCESO DE REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLAN

En su calidad de Administración territorial, el municipio de Mairena del Aljarafe tiene atribuida la potestad de planificación y auto organización conforme al art. 4 de la *Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de Bases de Régimen Local* y competencia en materia de promoción y gestión de viviendas (art. 25.2), además de la propia establecida para los municipios andaluces por el art. 9.2 de la *Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía*.

En virtud de esta competencia, se redacta el Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio de Mairena del Aljarafe.

Metodología

La metodología que se ha seguido para la elaboración de este PMVS ha sido la prevista en la "Guía metodológica para la elaboración de Planes Municipales de Vivienda y Suelo", redactada por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio con el propósito de facilitar esta tarea a los distintos municipios y de que los estudios precisos para su implementación sean homogéneos para, posteriormente, poder agregar la información elaborada por los municipios al banco de datos de dicha Consejería.

Se ha seguido el modelo propuesto en la Guía, en la que se homogeneiza cuestiones relativas a la terminología, a la cualidad y cantidad de la información a disponer para su elaboración, facilitando el volcado de los datos estadísticos, tanto de orden primario como secundario, necesarios para formular un Diagnóstico ajustado a las necesidades y perfil socio demográfico del municipio.

Las finalidades prioritarias son, de una parte, definir las políticas locales en materia de vivienda y, de otra, posibilitar la concertación de estas políticas entre la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos.

El PMVS aborda todo el trabajo analítico de obtención de información y análisis de fuentes, además del estudio de la demografía y la demanda actual de vivienda en el municipio y su proyección futura a medio plazo (cinco años); la descripción de la estructura urbana residencial y del parque de viviendas existente, indicando los déficits detectados y las necesidades de rehabilitación; el estudio de la oferta del mercado de vivienda local y la comparación con la demanda para evaluar la parte que queda excluida de este mercado.

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, es un instrumento básico para contar con información actualizada, cualitativa y cuantitativa, sobre la demanda de vivienda y suelo; el diagnóstico de las personas y hogares que precisarán de vivienda protegida o social o de ayudas en materia de vivienda en el periodo de vida del Plan.

Finalmente, el PMVS evalúa las posibilidades que ofrecen tanto el planeamiento urbanístico vigente como el Patrimonio Municipal de Suelo y los recursos materiales y organizativos del Ayuntamiento, así como la disponibilidad de viviendas vacantes y

construcciones existentes, para satisfacer la demanda detectada. Por otra parte, se ha analizado el estado en el que se encuentra la edificación para adoptar las medidas necesarias para su rehabilitación.

Conocidas las necesidades de vivienda y suelo, así como las necesidades de rehabilitación, tras el estudio del parque de vivienda, la población y los suelos, se procede, en un segundo momento, a abordar la definición de los contenidos propositivos del PMVS, a partir de los objetivos y estrategias que ha establecido el Ayuntamiento.

Este segundo momento de definición de objetivos y estrategias ha dado entrada a la formulación del Programa de Actuación del Plan.

El Programa de Actuación del Plan contiene la descripción pormenorizada de las actuaciones que lo integran, su evaluación económica, la determinación de los mecanismos de gestión y de las fuentes de financiación de cada una de ellas, su programación temporal, las modalidades e instrumentos de gestión a implantar, los resultados perseguidos y los indicadores que han de permitir evaluar el grado de obtención de resultados y logro de objetivos.

La elaboración del Programa de Actuación del Plan se formula atendiendo a las determinaciones del *Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030*, así como a las del *Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025*. Los programas que contiene el Plan Estatal se gestionan directamente por el Estado o a través de la Comunidad Autónoma Andaluza como resultado del CONVENIO con el Ministerio Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) con fecha de 17 de agosto de 2022, por el que el MITMA destina 246.753.000€ (de un total de 1.443M€) para ejecutar el Plan Estatal de Vivienda en Andalucía durante los próximos cuatro años (2022-2025).

1 PROGRAMA ESTATAL

Real Decreto 42/2022, de 18 de enero regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

El Plan Estatal 2022-2025 cuenta con 4 tipos de programas que pretenden:

Facilitar el acceso a una vivienda digna

Programa 2: Programa de ayuda al alquiler de vivienda

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

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

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

Programas de incremento de oferta de vivienda en alquiler

Programa 6: Programa de incremento del parque público de viviendas

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

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

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

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

Programas de mejora a la accesibilidad y erradicación de la infravivienda

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

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

Programa seguro de protección

Programa 13: Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia

Dispone en la actualidad de los siguientes programas de ayuda con cargo a los fondos Next Generation, Mecanismo recuperación y resiliencia UE 2021 y 2023:

1: Programa de subsidiación de préstamos convenidos

2: Ayudas al alquiler de vivienda.

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

4: Fomento del parque de vivienda en alquiler.

5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas

6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.

7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

8: Ayuda a jóvenes.

9: Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

10: Ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual

Componente 2. Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana

C02.I01 Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos urbanos

Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.

Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.

Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.

Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación.

Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.

Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.

C02.I02 Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes

Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

C02.I05 Programa de Impulso a la rehabilitación de edificios públicos

Programa de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos de entidades locales (Pirep Local): convocatoria de ayudas.

C02.I06 Programa de ayudas para la elaboración de proyectos piloto de planes de acción local de la Agenda Urbana Española

1.1 Orden TMA/178/2022, de 28 de febrero, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de ayudas para la rehabilitación de edificios de titularidad pública y la convocatoria para la presentación de solicitudes por el procedimiento de concurrencia competitiva en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

1.2 Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

2 PROGRAMA AUTONÓMICO

La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda dispone de los siguientes Programas que tienen por objeto la ayuda a la vivienda.

2.1 PLAN ECOVIVIENDA

<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/plan-eco-vivienda.html>

La Consejería ha publicado la Orden de 1 de junio de 2023 que modifica la Orden de 26 de septiembre de 2022, por la que se efectúa convocatoria, en régimen de concurrencia no competitiva, de subvenciones para la rehabilitación a nivel de edificio, para la mejora de la eficiencia energética en viviendas, para la elaboración del libro del edificio existente y para la redacción de proyectos de rehabilitación en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Esta convocatoria se rige por las bases aprobadas por Orden de 9 de junio de 2022 (BOJA nº113 de 15 de junio 2022)

Línea 1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio

Línea2. Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación

Línea 3. Subvenciones para la rehabilitación a nivel edificio. (ABIERTO)
<https://juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/24808.html>

Línea 4. Subvenciones para la mejora de la eficiencia energética en viviendas: (ABIERTO)
<https://juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/24793.html>

Línea 5. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación

Línea 5.1. Subvenciones para la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación: (ABIERTO)
<https://juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/24794.html>

Línea 5.2. Subvenciones para la redacción de proyectos de rehabilitación: (ABIERTO)
<https://juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/24795.html>

Línea 6. Programa de ayudas a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes

2.2 Ayudas al alquiler de vivienda

<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/fomento-alquiler.html>

Bono Alquiler Joven en Andalucía, Bases reguladoras: Orden de 3 de octubre de 2022, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas al Alquiler a Jóvenes: Bono Alquiler Joven en Andalucía. Publicadas en el BOJA número 194 de 7 de octubre de 2022.

Ayudas al alquiler de la vivienda habitual. Bases reguladora. Orden de 17 de octubre de 2018, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia no competitiva, de ayudas para el alquiler de vivienda habitual a personas en

situación de especial vulnerabilidad, con ingresos limitados y a jóvenes, en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Ayudas al alquiler a personas especialmente vulnerables Bases Regulatoras: Orden de 24 de febrero de 2022, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, a entidades del Tercer Sector que faciliten una solución habitacional a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables. (ABIERTO)

Ayudas al alquiler de vivienda habitual para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19.

Orden de 8 de junio de 2020, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de la vivienda habitual, programa incorporado al Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, modificado mediante la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril.

2.3 Incentivos para energías renovables en autoconsumo, almacenamiento y para térmicas en sector residencial

<https://www.agenciaandaluzadelaenergia.es/es/ayudas-la-financiacion/incentivos-para-energias-renovables-en-autoconsumo-almacenamiento-y-termicas-sector-residencial>

Programa de incentivos 4: Realización de instalaciones de autoconsumo, con fuentes de energía renovable (eólicas o fotovoltaicas), en el sector residencial, las administraciones públicas y el tercer sector (entidades privadas sin ánimo de lucro), con o sin almacenamiento. Estos beneficiarios deberán consumir anualmente al menos el 80% de la energía generada con la instalación fotovoltaica o eólica.

La potencia máxima a incentivar en las instalaciones de autoconsumo eólicas o fotovoltaicas del Programa 4 será hasta 5.000 kW.

Programa de incentivos 5: Incorporación de almacenamiento en instalaciones de autoconsumo, con fuentes de energía renovable, ya existentes en el sector residencial, las administraciones públicas y el tercer sector (solo serán consideradas elegibles instalaciones de almacenamiento que no superen una ratio de capacidad instalada de almacenamiento frente a potencia de generación de 2 kWh/kW. Las tecnologías plomo-ácido no son elegibles).

Programa de incentivos 6: Realización de instalaciones de energías renovables térmicas en el sector residencial destinadas a la climatización y agua caliente sanitaria. Se incluyen las tecnologías solar térmica, geotérmica, hidrotérmica, aerotérmica (exceptuando las tecnologías aire-aire) y biomasa.

El PMVS, consecuentemente, se ha estructurado en dos partes (Información y Diagnóstico y Programa de Actuación). Junto a los referidos contenidos, integran el Documento varios Anexos con información complementaria al PMVS.

Tramitación

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

1. **Fase de consulta pública previa.** Se recabará la opinión de las personas y de las organizaciones más representativas potencialmente afectadas por el futuro PMVS con lo previsto en el art. 133 de la LRJPAC.
2. **Aprobación inicial por el Pleno.** Artículo 22.2d) Ley 7 /1985 de 2 de abril, con el quórum de mayoría simple de acuerdo con el art. 47.1 LBRL.
3. Sometimiento del expediente a un **periodo de información pública y audiencia** a las personas interesadas por el plazo mínimo de 30 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

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

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

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

En cuanto a las primeras, la Ley 1/2010 de 8 de marzo del Derecho a la Vivienda en Andalucía en su art. 13.6 determina que, una vez aprobado el PMVS, el Ayuntamiento debe remitirlo a la Consejería competente en materia de vivienda.

Por otro lado, el artículo 61.5 de la LISTA atribuye al Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional una redistribución de los porcentajes de suelo destinado a vivienda de protección pública en sus respectivos ámbitos de ordenación. Pudiendo establecer excepcionalmente una reserva inferior o eximirla para determinados municipios, siempre que se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión

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

1.4. OBJETO Y ESTRUCTURA DEL PLAN

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo, como documento de análisis, diagnóstico y propuesta de actuaciones en materia de política de vivienda municipal, pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Obtener información objetiva sobre el mercado de vivienda en el municipio en relación con el parque existente, la oferta inmediata y la demanda, con la finalidad de caracterizar las necesidades de vivienda en el municipio. Así como el estado de la vivienda, con el objeto de necesidades de rehabilitación o las viviendas vacías, para identificar procesos de destino de las viviendas existentes.
- Analizar el estado del planeamiento actual y su nivel de desarrollo para ampliar y gestionar correctamente el Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda municipal a corto y medio plazo.
- Proponer iniciativas encaminadas a facilitar la creación de nuevas promociones de vivienda, tanto de alquiler como de venta, y tanto de promoción privada como pública.
- Determinar las condiciones idóneas con vistas a favorecer las promociones de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, y en especial, de promoción pública.
- Definir ámbitos posibles de concertación entre las diferentes administraciones implicadas, entidades operadoras disponibles, así como agentes públicos y privados.

- Proponer las actuaciones necesarias a nivel del planeamiento municipal para hacer viables estas iniciativas en materia de vivienda.
- Proponer iniciativas para la dinamización e intermediación en el parque de viviendas de alquiler, la movilización del parque de viviendas vacantes y la rehabilitación de las viviendas construidas, determinando los instrumentos de gestión más oportunos.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se debe abordar desde una triple perspectiva, la cual dará lugar a la estructura del documento:

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

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS va acompañado de un Plan de Participación Ciudadana que posibilita la participación de la población y de otras personas implicadas (personal técnico, servicios sociales, representantes políticos, etc.).

2. ANÁLISIS DE DATOS ESTADÍSTICOS BÁSICOS

2.1. SOBRE LAS PERSONAS Y LOS HOGARES: ANÁLISIS DE POBLACIÓN

En los siguientes apartados se abordará un análisis socio-demográfico que tiene por objeto la estimación y cuantificación de la demanda residencial y de la necesidad de vivienda. Para ello se analizará en primer lugar la evolución reciente de la población del TM, su relación con la evolución provincial, su territorialización por barrios y su composición por grupos de edad.

En cuanto a la distribución por barrios se atiende a una delimitación de 9 áreas estadísticas (AAEE), propuestas como barrios, agregación de secciones censales 2021 INE consensuadas con la Gerencia Municipal de Urbanismo y la Oficina Municipal de La Vivienda, que permiten el reconocimiento urbano de los ámbitos geográficos considerados al tiempo que permite su interoperatividad con los microdatos desagregados por estas AAEE en las diferentes fuentes de información disponibles y analizadas.

En cuanto a la distribución de población por grupos de edad se atiende a una estratificación que incide en los grupos de especial protección contemplados en el Plan Vive (art. 5) que tienen que ver con este atributo etario, esto es, personas jóvenes menores 35 y mayores de 65 años.

Posteriormente se atenderá a una estimación de la proyección de hogares, sobre proyecciones de población. Se establece así la estimación cuantificada de demanda de vivienda, que incluirá la necesidad de vivienda, esto es, la demanda de primera vivienda por emancipación o cambio.

El empleo de la explotación expresa realizada sobre el RPMDVP permitirá identificar qué parte de esta necesidad de vivienda se corresponde con vivienda protegida, así como caracterizar este segmento en determinados colectivos específicos definidos como Grupos de Especial Protección.

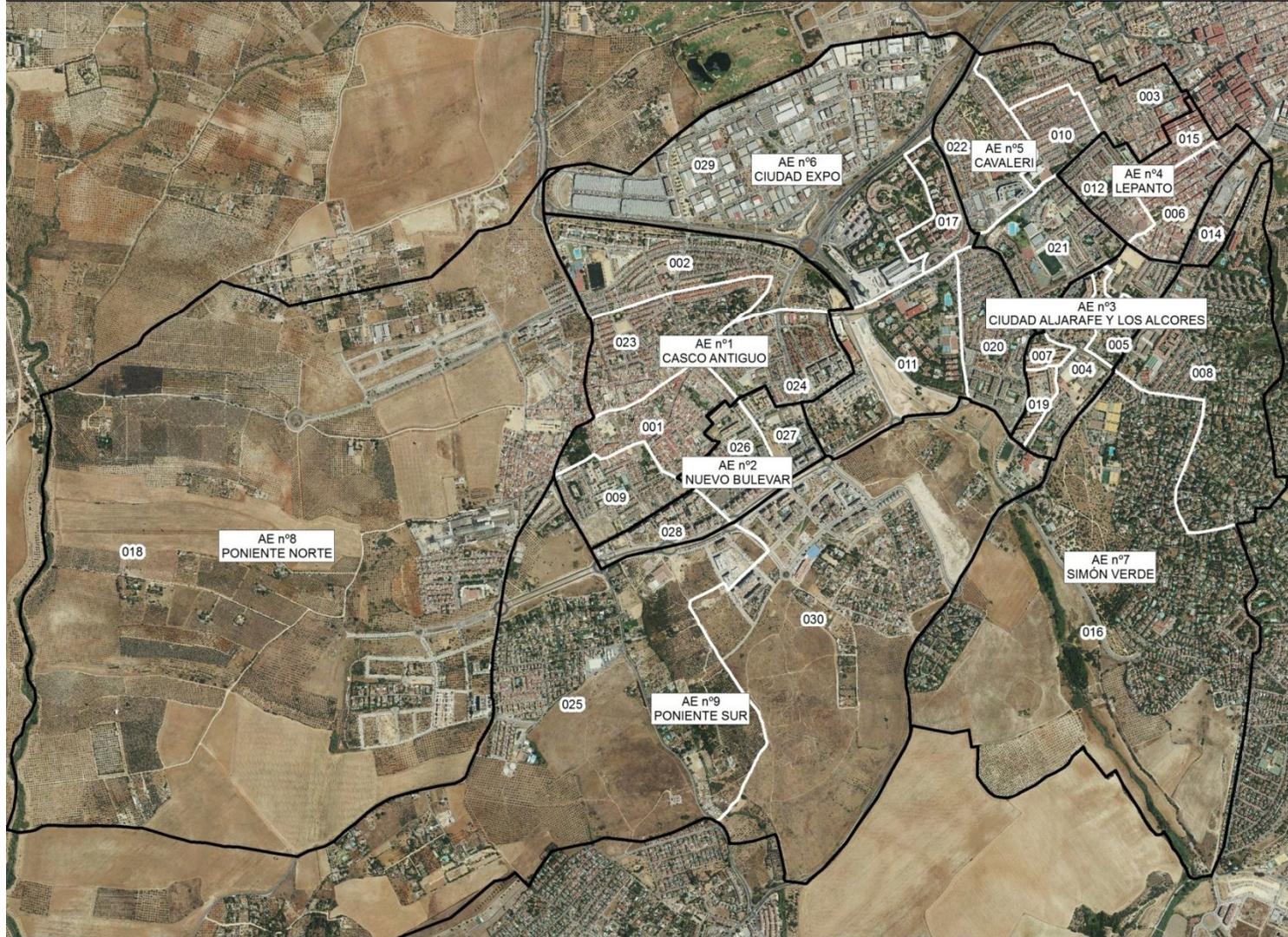
La componente espacial asociada en cada caso a cada uno de los registros en los que se descomponen las explotaciones de información descritas ha permitido su

georreferenciación y análisis desagregado en diferentes ámbitos territoriales (término municipal y barrios o AAEE) como se recoge en el mapeo de resultados del análisis y diagnóstico y que afecta al único Núcleo de Población, y Principal por tanto, de Mairena del Aljarafe, compuesto por un Distrito censal también único que a su vez se descompone en 29 Secciones Censales diferenciadas. Se adjunta distribución propuesta (tabla y mapa) para los diferentes Barrios codificados (áreas estadísticas) que se han considerado, así como las secciones censales INE 2021 (SEC CEN) que componen cada una ellas.

PROPUESTA DE BARRIOS (ÁREAS ESTADÍSTICAS) COMO AGREGACIÓN DE SECCIONES CENSALES CODIFICADAS DEL TM DE MAIRENA DEL ALJARAFE. (TABLA)

NºAE	ÁREA ESTADÍSTICA/BARRIO	COD_SEC_CENSAL
1	CASCO ANTIGUO	4105901001
1	CASCO ANTIGUO	4105901002
5	CAVALERI	4105901003
3	CIUDAD ALJARAFE Y LOS ALCORES	4105901004
3	CIUDAD ALJARAFE Y LOS ALCORES	4105901005
4	LEPANTO	4105901006
3	CIUDAD ALJARAFE Y LOS ALCORES	4105901007
7	SIMÓN VERDE	4105901008
1	CASCO ANTIGUO	4105901009
5	CAVALERI	4105901010
6	CIUDAD EXPO	4105901011
4	LEPANTO	4105901012
3	CIUDAD ALJARAFE Y LOS ALCORES	4105901014
4	LEPANTO	4105901015
7	SIMÓN VERDE	4105901016
6	CIUDAD EXPO	4105901017
8	PONIENTE NORTE	4105901018
3	CIUDAD ALJARAFE Y LOS ALCORES	4105901019
6	CIUDAD EXPO	4105901020
5	CAVALERI	4105901021
5	CAVALERI	4105901022
1	CASCO ANTIGUO	4105901023
1	CASCO ANTIGUO	4105901024
9	PONIENTE SUR	4105901025
2	NUEVO BULEVAR	4105901026
2	NUEVO BULEVAR	4105901027
2	NUEVO BULEVAR	4105901028
6	CIUDAD EXPO	4105901029
9	PONIENTE SUR	4105901030

PROPUESTA DE BARRIOS (ÁREAS ESTADÍSTICAS) COMO AGREGACIÓN DE SECCIONES CENSALES CODIFICADAS DEL TM DE MAIRENA DEL ALJARAFE. (MAPA)



Fuente: Elaboración propia sobre datos del INE, GMU y Oficina Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

2.2 ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

2.2.1. Análisis socio-demográfico

A continuación, se presenta un análisis socio-demográfico general a partir de los datos estadísticos básicos existentes y un análisis más específico sobre la necesidad de vivienda de la población de Mairena del Aljarafe. Para su elaboración se han utilizado diversas fuentes estadísticas: nacionales, el Instituto Nacional de Estadística (INE); regionales, el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA); o locales, el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y su Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

En aquellos aspectos en los que se ha considerado oportuno y con el objeto de enriquecer el análisis socio-demográfico, se ha comparado la dinámica poblacional municipal con la registrada en su entorno comarcal, la Aglomeración Urbana de Sevilla, provincial, regional y/o estatal.

2.2.1.1. Contexto territorial: la Aglomeración Urbana de Sevilla.

El término municipal de Mairena del Aljarafe, con una extensión superficial de 17,74 Km², se localiza en el Valle del Guadalquivir, sobre la plataforma del Aljarafe, en la margen derecha del curso bajo del Guadalquivir y a 9 km aproximadamente de distancia de Sevilla capital. Su término municipal limita: al Oeste, con el de Bollullos de la Mitación; al Norte, con el de Bormujos; al Noreste, con Tomares; al Este, con San Juan de Aznalfarache y Gelves, con quien también limita al Sureste; y al Sur, con Palomares del Río.

Forma parte de la comarca del Aljarafe y de la Aglomeración Urbana de Sevilla. La Aglomeración Urbana de Sevilla se asienta sobre un ámbito territorial de 4.900 km², que incluye a 46 términos municipales en los que habitan 1.547.640 residentes, casi el 80% de la población de la provincia. Su núcleo urbano central es la ciudad de Sevilla, que aúna las funciones correspondientes a la capitalidad provincial con su papel de Centro Regional. En torno a la misma se ha desarrollado un amplio anillo metropolitano que alcanza un radio de más de 40 Km, caracterizado por un sistema urbano diverso. Se trata de la cuarta aglomeración urbana más poblada de España, tras Madrid, Barcelona y Valencia (INE, 2022).

Tal y como indica el documento Áreas Urbanas 2022 del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, en las grandes áreas urbanas (GAU) de más de 50.000 habitantes reside el 69% de la población española y se concentra el 76% del empleo. Las GAU incrementaron su población entre 2001 y 2021 en casi 5,2 millones de habitantes, pasando de 27,6 a 32,7 millones. Este crecimiento concentra casi el 80% del conjunto del incremento nacional, siendo por tanto el principal receptor territorial del aumento demográfico.

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) divide el conjunto de la aglomeración en una serie de subzonas. Mairena del Aljarafe se localiza en la subzona Aljarafe Centro. En la zona del Aljarafe habita el 20% de la población de la Aglomeración Urbana de Sevilla, mientras que en el Aljarafe Centro habita el 53% de la población del Aljarafe.

Mairena del Aljarafe se erige como el **municipio más poblado del Aljarafe**, y el quinto tanto de la provincia de Sevilla como del conjunto de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

En cuando a la evolución de la población de la Aglomeración Urbana, si en las décadas anteriores el municipio central tenía un crecimiento superior al de la corona, en las décadas de los 80 y los 90 la situación se invierte completamente, iniciándose una nueva fase de expansión metropolitana ya claramente centrífuga. El resultado es que, si a principios de los 60 del pasado siglo la ciudad central representaba casi dos tercios del total de la población del área, en la actualidad representa menos de la mitad (44,2%). Se trata del fenómeno de la suburbanización, que supone un movimiento residencial del núcleo cabecera (Sevilla) hacia la corona metropolitana.

Este fenómeno conlleva la ampliación del territorio urbanizado y la creación de nuevas áreas urbanas, con predominio de las viviendas unifamiliares, en áreas adyacentes como es el caso de la Comarca del Aljarafe. En la mayor parte de dicha Área Metropolitana se ha impuesto el modelo de ciudad difusa y dispersa de baja densidad, compuesta principalmente por viviendas unifamiliares o adosadas y chalés.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MAIRENA DEL ALJARAFE 2024/2029

POBLACIÓN DE LOS MUNICIPIOS DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (2022)
Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

Municipio	Nº Habitantes	% sobre el total AUS
Sevilla (capital)	681.998	44,1%
Dos Hermanas	137.561	8,9%
Alcalá de Guadaíra	75.917	4,9%
Utrera	51.402	3,3%
Mairena del Aljarafe	47.161	3,0%
La Rinconada	39.509	2,6%
Los Palacios y Villafranca	38.662	2,5%
Coria del Río	30.714	2,0%
Carmona	29.279	1,9%
Camas	27.443	1,8%
Tomares	25.341	1,6%
Mairena del Alcor	23.938	1,5%
Bormujos	22.536	1,5%
San Juan de Aznalfarache	22.138	1,4%
El Viso del Alcor	19.161	1,2%
Castilleja de la Cuesta	17.230	1,1%
La Algaba	16.491	1,1%
Espartinas	16.401	1,1%
Sanlúcar la Mayor	14.120	0,9%
Pilas	13.964	0,9%
Gines	13.507	0,9%
Guillena	13.279	0,9%
Brenes	12.652	0,8%
Alcalá del Río	12.315	0,8%
La Puebla del Río	11.855	0,8%
Bollullos de la Mitación	11.136	0,7%
Gelves	10.317	0,7%
Olivares	9.444	0,6%
Umbrete	9.253	0,6%
Palomares del Río	9.083	0,6%
Santiponce	8.507	0,5%
Valencina de la Concepción	7.988	0,5%
Gerena	7.774	0,5%
Benacazón	7.299	0,5%
Villanueva del Ariscal	6.715	0,4%
Almensilla	6.415	0,4%
Aznalcóllar	6.011	0,4%
Isla Mayor	5.767	0,4%
Salteras	5.616	0,4%
Aznalcázar	4.664	0,3%
Villamanrique de la Condesa	4.580	0,3%
Albaida del Aljarafe	3.236	0,2%
Huévar del Aljarafe	3.209	0,2%
Castilleja de Guzmán	2.866	0,2%
Carrión de los Céspedes	2.562	0,2%
Castilleja del Campo	624	0,0%
Total AUS	1.547.640	100,0%

POBLACIÓN DE LOS MUNICIPIOS DEL ALJARAFE (2022)

Municipio	Nº Habitantes	% sobre el total
Mairena del Aljarafe	47.161	15,7%
Coria del Río	30.714	10,2%
Camas	27.443	9,1%
Tomares	25.341	8,4%
Bormujos	22.536	7,5%
San Juan de Aznalfarache	22.138	7,4%
Castilleja de la Cuesta	17.230	5,7%
Espartinas	16.401	5,5%
Gines	13.507	4,5%
La Puebla del Río	11.855	3,9%
Gelves	10.317	3,4%
Olivares	9.444	3,1%
Palomares del Río	9.083	3,0%
Santiponce	8.507	2,8%
Valencina de la Concepción	7.988	2,7%
Almensilla	6.415	2,1%
Isla Mayor	5.767	1,9%
Salteras	5.616	1,9%
Castilleja de Guzmán	2.866	1,0%
Total Aljarafe	300.329	% sobre el total AUS
		19,41%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

POBLACIÓN DE LOS MUNICIPIOS DEL ALJARAFE CENTRO (2022)

Municipio	Nº Habitantes	% sobre el total A Centro
Mairena del Aljarafe	47.161	29,8%
Tomares	25.341	16,0%
Bormujos	22.536	14,2%
San Juan de Aznalfarache	22.138	14,0%
Castilleja de la Cuesta	17.230	10,9%
Gines	13.507	8,5%
Gelves	10.317	6,5%
Total Aljarafe Centro	158.230	% sobre el total Aljarafe
		52,7%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

ÁMBITO	Total 2001-2022		Década 2001-2010		Década 2011-2020		Reciente 2021-2022	
	Δ Absoluto	Δ Relativo	Δ Absoluto	Δ Relativo	Δ Absoluto	Δ Relativo	Δ Absoluto	Δ Relativo
España	6.809.875	16,7%	5.821.076	14,3%	665.439	1,4%	76.725	0,2%
Andalucía	1.096.219	14,8%	967.007	13,1%	40.309	0,5%	27.780	0,3%
Sevilla	200.952	11,5%	169.656	9,7%	21.257	1,1%	541	0,0%
Aglomeración Urbana de Sevilla	187.412	13,8%	148.377	10,9%	29.102	1,9%	1.762	0,1%
Albaida del Aljarafe	1.396	75,9%	1.058	57,5%	230	10,5%	15	0,5%
Alcalá de Guadaíra	18.087	31,3%	13.910	24,1%	2.733	5,3%	371	0,5%
Alcalá del Río	3.101	33,7%	1.790	19,4%	888	10,7%	51	0,4%
Almensilla	3.202	99,7%	2.519	78,4%	389	7,7%	128	2,0%
Aznalcázar	1.142	32,4%	606	17,2%	382	11,1%	50	1,1%
Aznalcóllar	200	3,4%	380	6,5%	-78	-1,7%	-49	-0,8%
Benacazón	2.244	44,4%	1.671	33,1%	350	7,4%	-23	-0,3%
Bollullos de la Mitación	5.980	116,0%	3.986	77,3%	1.461	19,6%	37	0,3%
Bormujos	12.136	116,7%	8.710	83,8%	2.486	16,1%	146	0,7%
Brenes	1.932	18,0%	1.860	17,4%	-216	-0,6%	71	0,6%
Camas	2.141	8,5%	784	3,1%	1.268	5,7%	-47	-0,2%
Carmona	3.486	13,5%	2.783	10,8%	155	0,9%	156	0,5%
Carrión de los Céspedes	247	10,7%	196	8,5%	26	1,4%	-25	-1,0%
Castilleja de Guzmán	1.172	69,2%	1.152	68,0%	-47	-0,5%	6	0,2%
Castilleja de la Cuesta	1.019	6,3%	1.071	6,6%	74	1,4%	-136	-0,8%
Castilleja del Campo	6	1,0%	35	5,7%	-8	-2,0%	-9	-1,4%
Coria del Río	6.601	27,4%	4.541	18,8%	1.624	7,9%	-60	-0,2%
Dos Hermanas	36.690	36,4%	24.215	24,0%	7.675	8,0%	1.311	1,0%
El Viso del Alcor	2.885	17,7%	2.365	14,5%	496	3,7%	-90	-0,5%
Espartinas	10.835	194,7%	7.600	136,5%	2.200	20,2%	353	2,2%
Gelves	4.068	65,1%	2.995	47,9%	792	10,3%	22	0,2%
Gerena	2.240	40,5%	1.278	23,1%	680	12,7%	34	0,4%
Gines	3.215	31,2%	2.816	27,4%	239	2,4%	-22	-0,2%
Guillena	4.801	56,6%	2.978	35,1%	1.080	12,6%	225	1,7%
Huévar del Aljarafe	920	40,2%	369	16,1%	350	15,1%	80	2,6%
Isla Mayor	-277	-4,6%	-114	-1,9%	-90	-1,8%	-59	-1,0%
La Algaba	3.502	27,0%	2.266	17,4%	984	8,2%	7	0,0%
La Puebla del Río	1.201	11,3%	1.556	14,6%	-316	-2,4%	-18	-0,2%
La Rinconada	10.286	35,2%	7.418	25,4%	1.823	6,6%	305	0,8%
Los Palacios y Villafranca	5.567	16,8%	4.184	12,6%	1.048	3,4%	-16	0,0%
Mairena del Alcor	7.150	42,6%	4.312	25,7%	2.138	12,3%	45	0,2%
Mairena del Aljarafe	11.732	33,1%	6.081	17,2%	4.369	12,2%	266	0,6%
Olivares	1.550	19,6%	1.640	20,8%	-94	-0,7%	-8	-0,1%
Palomares del Río	5.202	134,0%	3.304	85,1%	1.324	23,1%	63	0,7%
Pilas	2.543	22,3%	2.088	18,3%	262	3,3%	108	0,8%
Salteras	2.389	74,0%	1.950	60,4%	266	7,5%	-30	-0,5%
San Juan de Aznalfarache	2.089	10,4%	976	4,9%	335	3,6%	50	0,2%
Sanlúcar la Mayor	3.068	27,8%	1.964	17,8%	806	7,1%	94	0,7%
Santiponce	1.437	20,3%	1.168	16,5%	172	3,6%	16	0,2%
Sevilla (capital)	-20.522	-2,9%	1.678	0,2%	-11.626	-1,8%	-2.236	-0,3%
Tomares	7.145	39,3%	5.114	28,1%	1.794	9,2%	-29	-0,1%
Umbrete	4.271	85,7%	3.028	60,8%	819	12,4%	167	1,8%
Utrera	5.540	12,1%	5.315	11,6%	-668	-0,4%	257	0,5%
Valencina de la Concepción	1.149	16,8%	1.192	17,4%	-250	-3,2%	94	1,2%
Villamanrique de la Condesa	793	20,9%	375	9,9%	310	7,6%	49	1,1%
Villanueva del Ariscal	1.851	38,1%	1.214	25,0%	467	8,4%	42	0,6%

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN SEGÚN ÁMBITOS TERRITORIALES Y MUNICIPIOS DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (2001 - 2022).

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

Desde comienzos del siglo XXI hasta la actualidad, la Aglomeración Urbana de Sevilla ha crecido a un ritmo superior al de la provincia, aunque algo inferior a Andalucía y España, un 13,8% frente a un 11,5%, 14,8% y 16,7% respectivamente. Si bien, en la última década 2011-2020, el ritmo de crecimiento de la Aglomeración Urbana ha sido superior al resto de ámbitos territoriales comparados, un 1,9% frente al 1,1% de la provincia, al 0,5% de Andalucía y al 1,4% de España.

En términos absolutos Mairena del Aljarafe es el municipio del Aljarafe que más crece en la pasada década 2011-2020 y el 2º considerando el conjunto de la Aglomeración Urbana (solo tras Dos Hermanas).

Considerando el periodo total de 2001 a 2022, se trata del 2º municipio que más crece del Aljarafe (solo por detrás de Bormujos) y el 4º de todo el conjunto de la Aglomeración Urbana.

2.2.1.2. Evolución demográfica reciente

Atendiendo a la evolución de la población municipal desde comienzos del siglo XXI y según datos del padrón de habitantes, el municipio de Mairena del Aljarafe experimenta **un ritmo de crecimiento prácticamente continuo**. En promedio desde 2001 el municipio crece con un incremento interanual del 1,4%, o lo que es lo mismo, casi 560 habitantes al año. Se trata de un ritmo de crecimiento interanual muy superior con respecto a todos los ámbitos territoriales comparados, alcanzando la aglomeración urbana un 0,62%, la provincia un 0,52%, Andalucía un 0,66% y España un 0,74%.

El máximo poblacional lo alcanza el último año observable, 2022, lo que resume este continuo crecimiento. Si bien en los últimos 5 años se reduce la entrada de población a una media de 350 habitantes al año, lo que muestra indicios de desaceleración.

CRECIMIENTO INTERANUAL EN MAIRENA DEL ALJARAFE

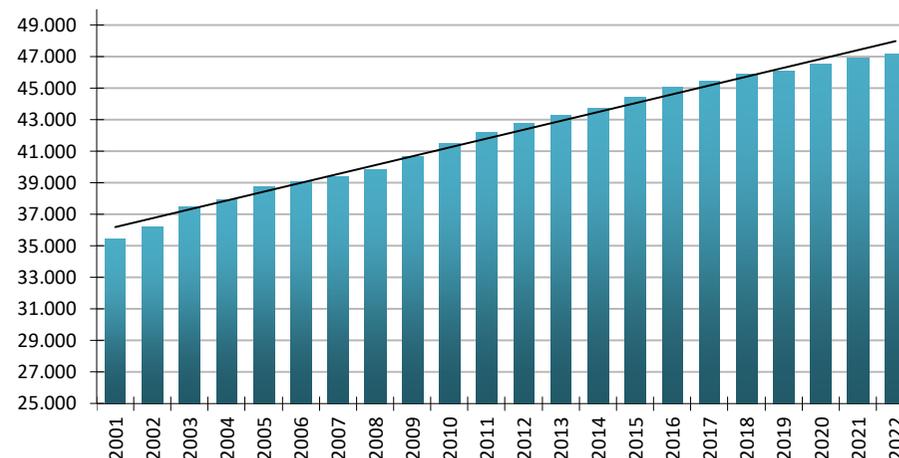
	2001-2010	2011-2020	2021-2022	PROMEDIO
Absoluto	676	505	303	559
Relativo	1,8	1,2	0,6	1,37

Fuente: IECA y elaboración propia

En términos absolutos, desde comienzos del siglo XXI el balance es muy positivo. El municipio ha pasado de 35.429 habitantes en el año 2001 a **47.161 en 2022**, lo que supone la entrada de cerca de 12.000 habitantes. Se trata de un crecimiento relativo del 33%, el triple de lo que ha crecido Andalucía en el mismo periodo.

Estas cifras poblacionales indican una **dinámica demográfica muy favorable** en relación a la posición geográfica del municipio mairenero, contiguo a la capital andaluza, que adquiere un papel protagonista dentro del fenómeno de expansión metropolitana y del fenómeno de salida del municipio cabecera (Sevilla capital) hacia la periferia.

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN DE MAIRENA DEL ALJARAFE (2001 - 2022)

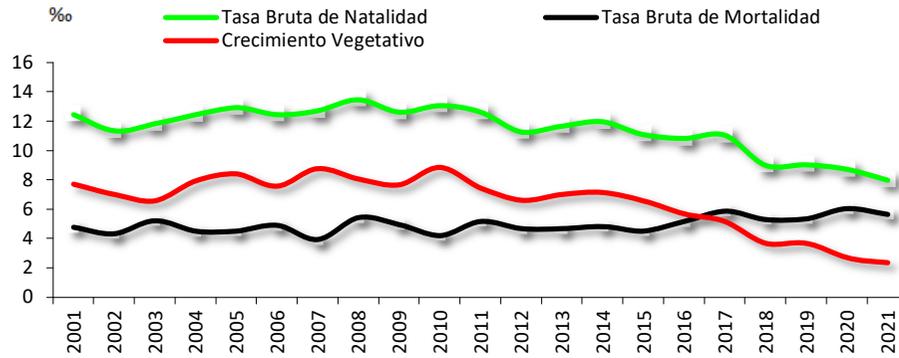


Fuente: IECA y elaboración propia

2.2.1.3. Crecimiento vegetativo

El crecimiento vegetativo del municipio arroja un saldo positivo todo durante el periodo analizado, lo que significa que desde comienzos de siglo en todos los años los nacimientos han superado a las defunciones. Se observan dos tendencias, una positiva de 2001 a 2010, que se inicia con una tasa de natalidad del 12,5‰ hasta alcanzar un 13,8‰ en 2010; y una tendencia regresiva, de reducción del crecimiento vegetativo, con una disminución de la Tasa de Natalidad, que en 2022 alcanza un valor del 8‰, y un aumento de la Tasa de Mortalidad, particularmente desde 2015, donde registra un 4,53‰, que asciende al 5,65‰ en 2022.

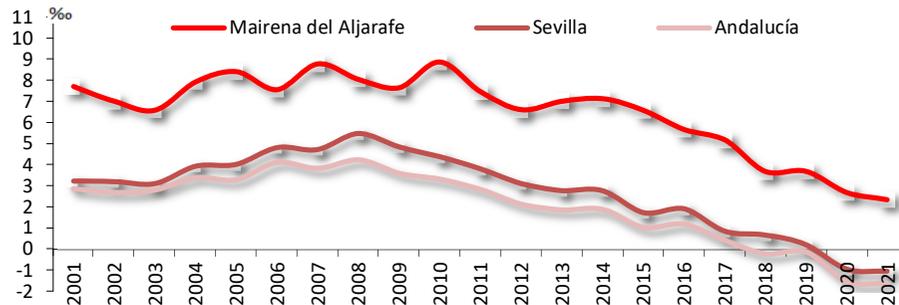
MOVIMIENTOS NATURALES DE LA POBLACIÓN EN MAIRENA DEL ALJARAFE (2001-2021)



Fuente: IECA y elaboración propia

Esta tendencia a la baja de los nacimientos y al alza de las defunciones se registra tanto a escala provincial, como regional y nacional. Si bien, en la provincia de Sevilla y Andalucía esta fase se encuentra más avanzada, arrojando un crecimiento vegetativo o natural negativo desde 2020 y 2018 respectivamente.

EVOLUCIÓN CRECIMIENTO VEGETATIVO SEGÚN ÁMBITOS (2000 – 2021)



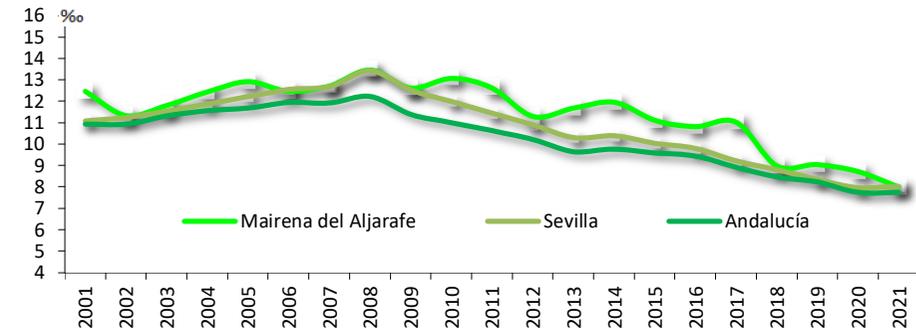
	2001	Media 2001 - 2022	2022
Mairena del Aljarafe	7,7	6,5	2,3
Sevilla	3,2	2,7	-1,1
Andalucía	2,9	2,0	-1,6

Fuente: IECA y elaboración propia

Se trata del fenómeno de la despoblación, que se origina cuando el número de defunciones es superior al de nacimientos, y se diferencia del despoblamiento ya que este último se da cuando el saldo demográfico total, que combina el crecimiento natural de la población con el saldo migratorio, es negativo.

Esta tendencia hacia un crecimiento vegetativo negativo no es excepcional en el marco de las sociedades modernas desarrolladas. Existen múltiples aspectos que se han relacionado tradicionalmente con la baja fecundidad generalizada en la mayoría de los países desarrollados. Destacan la crisis económica y, sobre todo, los cambios ideológicos y socioculturales, tales como el aumento del nivel educativo, la emancipación jurídica, el cambio del rol de la mujer en la sociedad y su incorporación al mercado laboral, la generalización del uso de métodos anticonceptivos, etc. A esto hay que añadir toda una serie de modificaciones producidas en la estructura familiar tradicional con una disminución de la nupcialidad, un retraso en la edad de formación de familias y un aumento de las uniones libres y del número de divorcios, que ha dado lugar a un número cada vez mayor de familias monoparentales o formadas por una sola persona en detrimento de las familias numerosas.

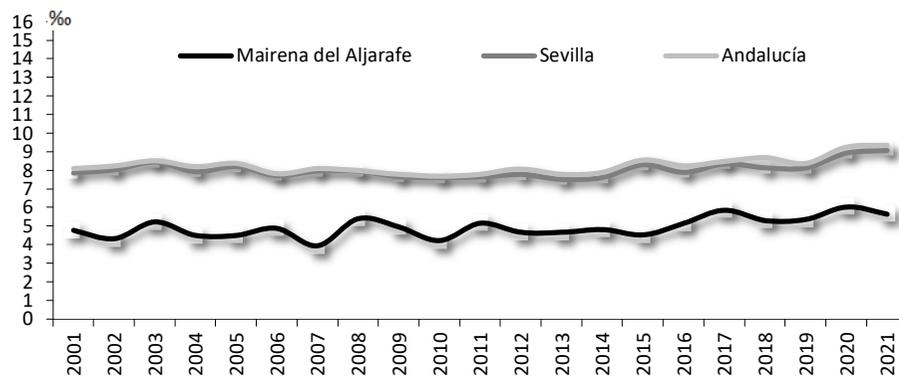
EVOLUCIÓN TASA DE NATALIDAD SEGÚN ÁMBITOS (2000 – 2021)



	2001	Media 2001 - 2022	2022
Mairena del Aljarafe	12,5	11,5	8,0
Sevilla	11,1	10,8	8,0
Andalucía	11,0	10,3	7,7

Fuente: IECA y elaboración propia

EVOLUCIÓN TASA DE MORTALIDAD SEGÚN ÁMBITOS (2000 – 2021)



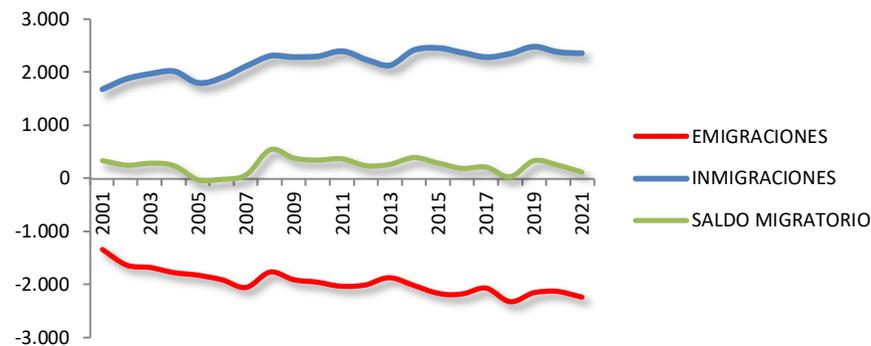
	2001	Media 2001 - 2022	2022
Mairena del Aljarafe	4,8	5,0	5,7
Sevilla	7,9	8,0	9,1
Andalucía	8,1	8,3	9,4

Fuente: IECA y elaboración propia

2.2.1.4. Saldo migratorio

El balance general de los **movimientos migratorios** en Mairena del Aljarafe de 2001 a 2021 ofrece un **saldo positivo**, en el que las inmigraciones (altas residenciales) superan en número a las emigraciones (bajas residenciales), 46.100 altas residenciales frente a 41.006 bajas residenciales, lo que arroja un saldo migratorio de **5.094 altas residenciales**. Tanto las inmigraciones como las emigraciones siguen una tendencia ascendente, si bien a favor de las primeras. Esto causa que todos los años de la serie presenten un balance positivo (entrada de población) a excepción de los años 2005 y 2006. Si bien la tendencia interanual es a la reducción del saldo positivo, desde el máximo de 2008 donde entraron 544 nuevas personas que han llegado a residir en el municipio, al dato del pasado 2021, donde la entrada se redujo a 118.

MOVIMIENTOS MIGRATORIOS EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2001-2021



Fuente: IECA y elaboración propia

Si se atiende al origen-destino de los movimientos migratorios puede diferenciarse, siguiendo la metodología del IECA, el saldo migratorio **interno, externo y extranjero**, que se obtienen tras calcular la diferencia entre inmigrantes y emigrantes, refiriéndose en el primer caso a las migraciones que se originan entre el municipio en cuestión y cualquier municipio de Andalucía; en el segundo, a las migraciones entre el municipio y cualquier municipio de España; y en el tercer caso, a las migraciones entre el municipio y cualquier país extranjero.

Desde 2002, el saldo migratorio que más ha contribuido al crecimiento poblacional del municipio ha sido sin duda el interno; es decir, los **movimientos residenciales de la Aglomeración Urbana de Sevilla**, que ha supuesto la entrada de más de 2.800 habitantes, casi el 60% del crecimiento poblacional asociado a los movimientos migratorios. En segundo lugar, con un 24% y la entrada de más de 1.000 personas migrantes, procedentes del extranjero, que han comenzado a vivir en el municipio. El saldo que menos participa es el de los movimientos migratorios que se establecen con el resto de municipios de Andalucía, si bien ofrece un saldo positivo.

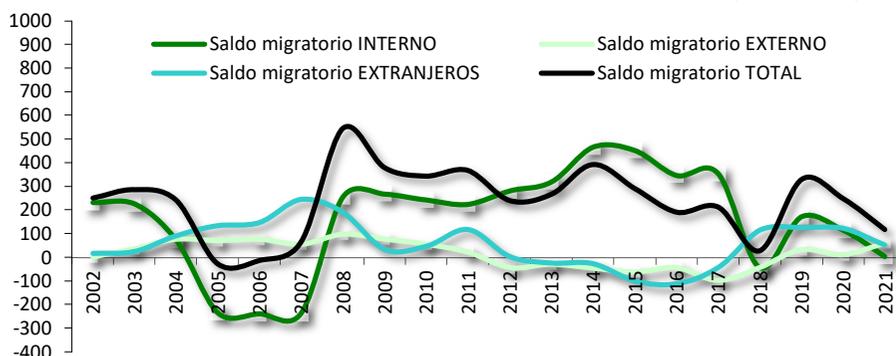
SALDO MIGRATORIO SEGÚN TIPO EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2002-2021

	Nº de altas residenciales	%
Saldo migratorio INTERNO	2.820	59,3%
Saldo migratorio EXTERNO	278	5,8%
Saldo migratorio EXTRANJEROS	1.123	23,6%
Saldo migratorio TOTAL	4.759	100,0%

Fuente: IECA y elaboración propia

En cuanto a la evolución de la distinta tipología de saldo migratorio, destaca en los años previos al boom inmobiliario (2008) el balance negativo con el resto de municipios de la provincia, sin embargo, fue en estos años cuando el municipio recibió un número mayor de población procedente del extranjero. A partir de 2008 se incrementa la recepción de población de otras localidades de la provincia mientras disminuye la recepción de población procedente del extranjero. Entre los años 2012 y 2017 el saldo interno supera incluso al saldo migratorio total, a causa de las cifras negativas del resto de saldos.

SALDOS MIGRATORIOS SEGÚN TIPOLOGÍA EN MAIRENA DEL ALJARAFE (2002 - 2021)



Fuente: IECA y elaboración propia

Tanto en la provincia de Sevilla como en el Aljarafe Centro existe un **porcentaje de población extranjera inferior a la media andaluza**, un 4,1% y un 3,9% frente a un 8,7%. Sevilla capital se aproxima en mayor medida a la media andaluza con un 6,3%. Mairena del Aljarafe se sitúa en la media del Aljarafe Centro, con un 3,5%.

En el municipio, el porcentaje de personas extranjeras procedentes de la UE se acerca al 35%, un porcentaje superior a la situación que se alcanza a nivel provincial (25%) y regional (41%) y bastante superior al porcentaje que alcanza la capital (17%).

La principal nacionalidad en todos los ámbitos supramunicipales y Sevilla capital es la marroquí, que a nivel andaluz sobrepasa el 20%, mientras que en Aljarafe Centro el porcentaje se reduce a la mitad (10%), y es que en los municipios del Aljarafe Centro existe una alta diversidad de nacionalidades. En Mairena del Aljarafe la nacionalidad predominante es la italiana (131 residentes), si bien seguida de cerca por personas de origen marroquí (119), venezolano (110), británico, francés y colombiano.

PORCENTAJE DE POBLACIÓN EXTRANJERA Y PRINCIPAL NACIONALIDAD: MUNICIPIOS DDEL ALJARAFE CENTRO, PROVINCIA DE SEVILLA, SEVILLA CAPITAL Y ANDALUCÍA. 2022

Ámbito	% Población Extranjera	% Población Extranjera UE sobre Población Extranjera	Principal nacionalidad	% Principal nacionalidad
Andalucía	8,7	40,3	Marruecos	22,06
Sevilla provincia	4,1	24,5	Marruecos	13,53
Sevilla capital	6,3	16,9	Marruecos	11,57
Aljarafe Centro	3,9	26,5	Marruecos	10,36
Bormujos	3,5	26,7	Marruecos	9,51
Castilleja de la Cuesta	4,5	18,1	Marruecos	15,28
Gelves	3,0	40,7	Italia	9,51
Gines	2,7	32,1	Marruecos	11,59
Mairena del Aljarafe	3,5	34,8	Italia	7,89
San Juan de Aznalfarache	7,3	14,3	Marruecos	16,17
Tomares	2,7	35,1	Italia	9,04

Fuente: IECA y elaboración propia

Los datos sobre la relación entre residencia y lugar de nacimiento de la población residente en Mairena del Aljarafe para el año 2022 reflejan que **más del 60% ha nacido en otro municipio de la misma provincia**. Esta circunstancia, contraria a la situación que se alcanza en el conjunto de la provincia de Sevilla o Andalucía donde predominan los nacidos en el mismo municipio, es asimilable a la que se alcanza en el resto de municipios del Aljarafe Centro y refleja el **fenómeno de expansión metropolitana**.

RELACIÓN ENTRE RESIDENCIA Y LUGAR DE NACIMIENTO DE LA POBLACIÓN RESIDENTE:
MUNICIPIOS ALJARAFE CENTRO, PROVINCIA SEVILLA, SEVILLA CAPITAL Y ANDALUCÍA 2022

	Mairena del Aljarafe		Aljarafe Centro	Sevilla	Andalucía
	nº	%	%	%	%
En el mismo municipio	4.008	8,5	12,5	52,6	52,8
En otro municipio, misma provincia	29.816	63,2	61,4	28,4	23,2
En otro municipio, misma CCAA, distinta provincia	5.206	11,0	9,8	6,8	6,6
En otro municipio, distinta CCAA	5.034	10,7	9,3	6,1	6,4
En el extranjero	3.097	6,6	7,0	6,1	11,0
TOTAL	47.161	100	100	100	100

Fuente: IECA y elaboración propia

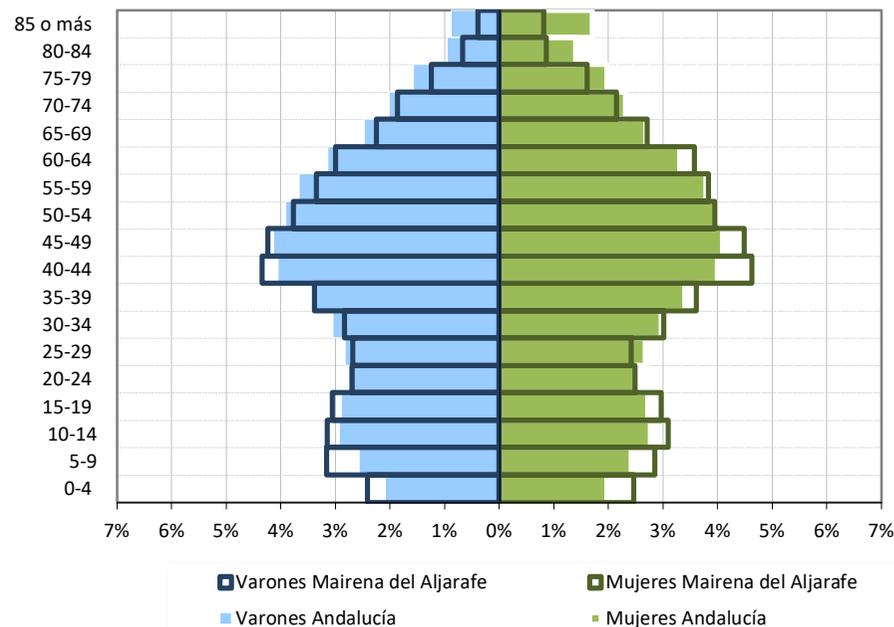
2.2.1.5. Estructura demográfica

Para el estudio de la estructura demográfica en el municipio de Mairena del Aljarafe se analiza la población por tramos de edad y sexo. Los datos más recientes habilitados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía en cuanto a grupos quinquenales de población por edad y sexo en el municipio de Mairena del Aljarafe datan de 2022. Se comparan dichos datos con los correspondientes a la situación regional.

La pirámide de población marienense comparte similitudes con la situación promedio alcanzada en Andalucía. En general, ambas figuras muestran una figura regresiva, en la línea de la tendencia española actual, marcada por el aumento poblacional del periodo comprendido entre los años 1950 – 1970, el aumento de la esperanza de vida, la componente migratoria y por el descenso y control paulatino de la natalidad a partir de los años 80.

En 2022, la edad media de la población en el municipio es de 40,54 años, inferior a los 42,1 años de la población de la provincia de Sevilla y a los 42,7 de Andalucía en su conjunto. Cuenta con 22.853 hombres (el 48,5%) y 24.308 mujeres (el 51,4%), lo que supone un porcentaje de mujeres ligeramente superior al del entorno regional, donde se registra una proporción de 49,3% de hombres frente a un 50,7% de mujeres.

PIRÁMIDE DE POBLACIÓN COMPARATIVA DEL MUNICIPIO DE MAIRENA DEL ALJARAFE Y ANDALUCÍA AÑO 2022



Fuente: IECA y elaboración propia

Los porcentajes de uno y otro espacio territorial proporcionan pirámides de población con bases reducidas, propias de sociedades avanzadas donde se comienza a denotar en gran medida el envejecimiento paulatino de la población y las dificultades para asentar un relevo generacional.

Si bien, **Mairena del Aljarafe presenta una estructura demográfica menos envejecida que la situación tipo andaluza**, alcanzando un mayor porcentaje de población joven, especialmente en el grupo de menores de 15 años y un menor porcentaje de mayores de 65 años. Es en este último grupo de edad donde se alcanzan las mayores diferencias 14,6% en el municipio frente a casi un 18% en Andalucía.

Por sexo, el municipio respecto a la situación tipo regional, cuenta con una mayor proporción de mujeres en todos los grandes grupos de edad a excepción de mayores de 65 años.

GRANDES GRUPOS DE EDAD SEGÚN ÁMBITOS Y SEXO (%) AÑO 2022

Rango	Hombres		Mujeres		Total	
	Mairena del Aljarafe	Andalucía	Mairena del Aljarafe	Andalucía	Mairena del Aljarafe	Andalucía
0-14	8,71	7,59	8,41	7,16	17,12	14,75
15-44	18,99	18,97	19,12	18,33	38,11	37,30
45-64	14,34	14,83	15,85	15,15	30,20	29,98
más de 65	6,41	7,88	8,16	10,09	14,57	17,96

Fuente: IECA y elaboración propia

2.2.1.6. Indicadores demográficos

Los **indicadores de Juventud y Senilidad** indican el porcentaje que los grupos de población menores de 15 años y mayores de 64 años respectivamente representan respecto de la población total.

Indicador de Juventud: (Población < 15 años / población total) X 100
 Indicador de Senilidad: (Población > 64 años / población total) X 100

El **indicador de Dependencia** es una tasa que muestra la carga familiar y social que soporta la población potencialmente activa.

Indicador de Dependencia: (Población < 15 años + Población > 64 años / Población entre 15 y 64 años) X 100

El **indicador de Reposición** se interpreta como: Recambio equilibrado si = 100

Recambio deficitario si < 100
 Recambio excedentario si > 100

En base a la siguiente fórmula:

Indicador de Reposición: (Población < 15 años / población > 64 años) X 100

Mairena del Aljarafe presenta una situación más ventajosa respecto a la totalidad de dichos indicadores: mayor indicador de juventud, menor indicador de senilidad y dependencia y un indicador de reposición más cercano a 100 (recambio equilibrado).

COMPARATIVA INDICADORES DEMOGRÁFICOS MAIRENA DEL ALJARAFE - ANDALUCÍA 2022

	Andalucía	Mairena del Aljarafe
Juventud	14,8	17,1
Senilidad	18,0	14,6
Dependencia	48,6	46,4
Reposición	82,1	117,5

Fuente: IECA y elaboración propia

2.2.1.7. Distribución de la población por áreas estadísticas

Superficie y densidad de población

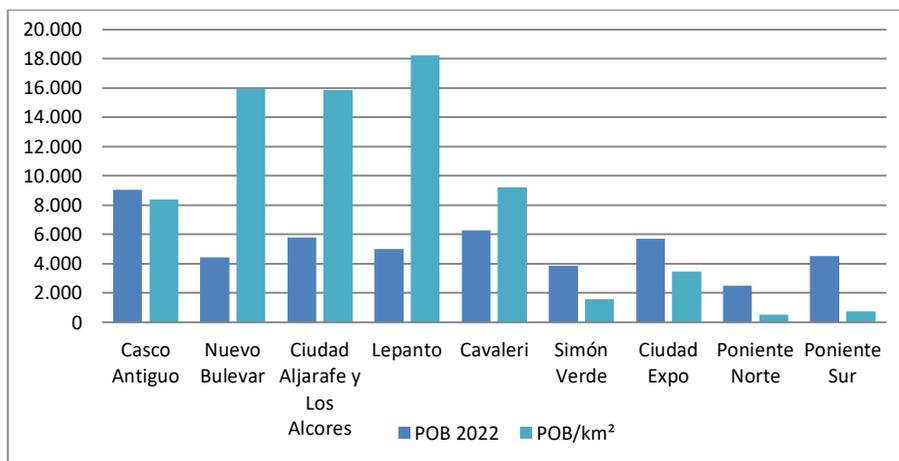
El TM de Mairena del Aljarafe se compone de 29 secciones censales de un único distrito censal. Ni el área de estadística municipal, ni el DERA del IECA le confiere una división administrativa en forma de barrios para un mejor conocimiento de ciudad. Se procede a la agrupación de las secciones censales en áreas estadísticas que, a modo de barrios, sirva para una mejor identificación de la zona del TM de la que se trate sin perder la capacidad de contener información proveniente de fuentes externas.

Se identifican así 9 áreas diferenciadas: 1.- Casco Antiguo, 2.- Nuevo Bulevar 3.- Ciudad Aljarafe y Los Alcores, 4.- Lepanto, 5.- Cavaleri, 6.- Ciudad Expo, 7.- Simón Verde, 8.- Poniente Norte y 9.- Poniente Sur. La homogeneidad de dichas áreas les confiere uniformidad para su análisis estadístico.

La mayoría de la población reside en Casco Antiguo (unos 9.000 residentes, casi el 20%), le sigue Cavaleri (con más de 6.000), Ciudad Expo y Ciudad Aljarafe y Los Alcores (con más de 5.000 cada una). Estas áreas concentran a casi el 60% de la población municipal. Si bien, el área más densamente poblada es Lepanto, que acoge a 5.000 habitantes en 0,27 Km2, alcanzando una densidad superior a los 18.000 hab/km2. Le sigue Nuevo Bulevar y

Ciudad Aljarafe y Los Alcores con cerca de 16.000 hab/km². Se trata de las zonas urbanas más compactas del municipio, con presencia habitual de edificios plurifamiliares o, en el caso de Lepanto, un reducido tamaño de la vivienda (generalmente inferior a 45 m²). Estas zonas contrastan con áreas como Simón Verde con una densidad de unos 1.500 Km², donde predomina la tipología de Ciudad Jardín, o las áreas de Poniente Norte y Sur, donde a la tipología unifamiliar se une la presencia de las grandes reservas de suelo sin urbanizar del municipio.

POBLACIÓN Y DENSIDAD DE POBLACIÓN POR ÁREAS ESTADÍSTICAS



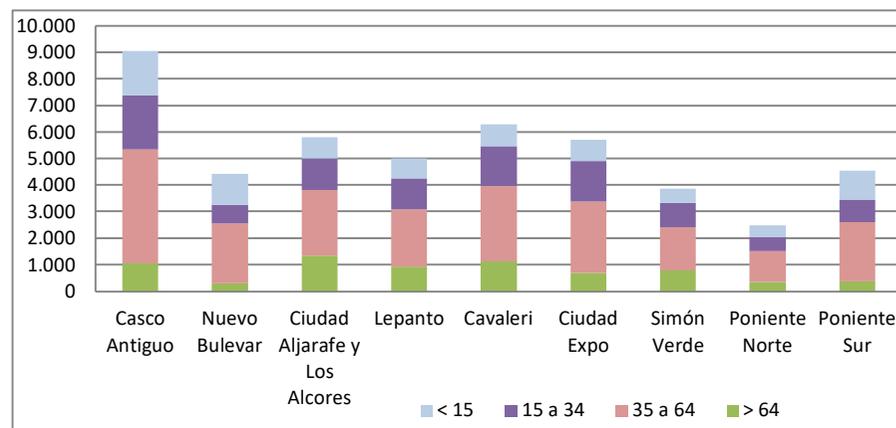
NºAE	ÁREA	POB 2022		SUP (km ²)	POB/km ²
		Nº	%		
1	Casco Antiguo	9.063	19,2%	1,08	8.376
2	Nuevo Bulevar	4.421	9,4%	0,28	15.957
3	Ciudad Aljarafe y Los Alcores	5.809	12,3%	0,37	15.852
4	Lepanto	4.999	10,6%	0,27	18.237
5	Cavaleri	6.281	13,3%	0,68	9.223
7	Simón Verde	3.860	8,2%	2,44	1.581
6	Ciudad Expo	5.712	12,1%	1,65	3.462
8	Poniente Norte	2.486	5,3%	4,78	520
9	Poniente Sur	4.530	9,6%	5,98	758
TOTAL		47.161	100%	17,54	2.689

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Población por grandes grupos de edad

La distribución por grupos de edad en las áreas estadísticas definidas es bastante homogénea. A destacar el área de Nuevo Bulevar, que adquiere los mayores porcentajes de jóvenes menores de 15 años (superior al 25%) y de población de entre 35 y 64 años (más del 50%) frente a la menor proporción de mayores de 65 años y de jóvenes de entre 15 y 34 años. Es decir, en esta área predominan las parejas jóvenes adultas con hijo/as. Este mismo perfil se encuentra en Poniente Sur. Un perfil de edad más avanzada se da en Ciudad Aljarafe y Los Alcores y Simón Verde, estas áreas se caracterizan por tener los mayores porcentajes de población mayor de 65 años (superiores al 20%).

DISTRIBUCIÓN DE POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD. ÁREAS ESTADÍSTICAS 2022



NºAE	ÁREA	< 15	%	15-34	%	35-64	%	> 64	%
1	Casco Antiguo	1.682	18,6	2.044	22,6	4.293	47,4	1.044	11,5
2	Nuevo Bulevar	1.157	26,2	714	16,2	2.268	51,3	282	6,4
3	Ciudad Aljarafe Los Alcores	799	13,8	1.189	20,5	2.496	43,0	1.325	22,8
4	Lepanto	746	14,9	1.170	23,4	2.159	43,2	924	18,5
5	Cavaleri	825	13,1	1.504	23,9	2.840	45,2	1.112	17,7
6	Ciudad Expo	809	14,2	1.527	26,7	2.701	47,3	675	11,8
7	Simón Verde	534	13,8	921	23,9	1.614	41,8	791	20,5
8	Poniente Norte	440	17,7	531	21,4	1.175	47,3	340	13,7
9	Poniente Sur	1.084	23,9	844	18,6	2.224	49,1	378	8,3
TOTAL		8.076	17,1	10.44	22,1	21.77	46,2	6.871	14,6

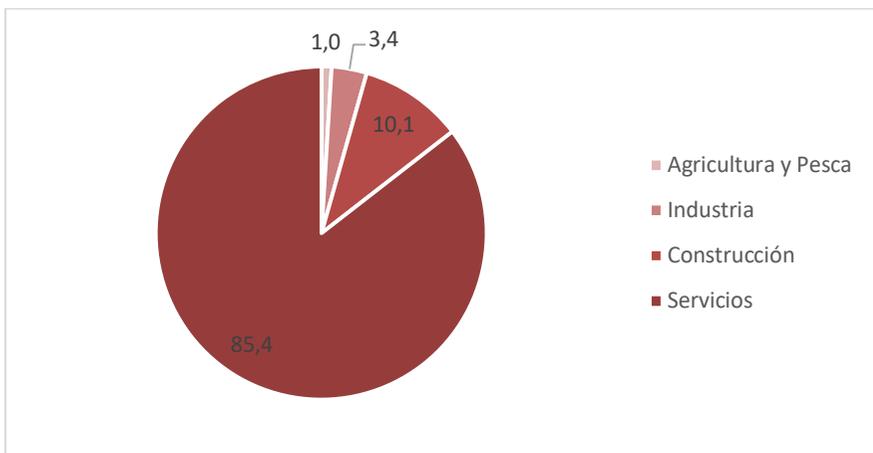
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

2.2.1.8. Fuente de ingresos

Mairena del Aljarafe basa su desarrollo económico y el bienestar de su población en un modelo productivo que se sustenta fundamentalmente en las actividades de servicios. El municipio, al igual que la comarca y otras zonas de la Comunidad, inició un proceso de evolución de una sociedad agraria hacia una terciarización de su economía, la cual se ha focalizado en tres sectores principales: el comercio al por mayor y al por menor; las empresas derivadas del mundo del motor; y, las actividades comprendidas en el Parque Industrial y de Servicios de Aljarafe (PISA).

Atendiendo el número de contratos por actividad económica, según datos de 2022, se confirma el protagonismo del sector servicios como la principal actividad económica (85,4%). Le sigue la construcción (10,1%). Las actividades industriales y las primarias adquieren un carácter residual, representando menos del 5% del total de contratos registrados.

PORCENTAJE DE CONTRATOS REGISTRADOS POR SECTOR DE ACTIVIDAD EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2022

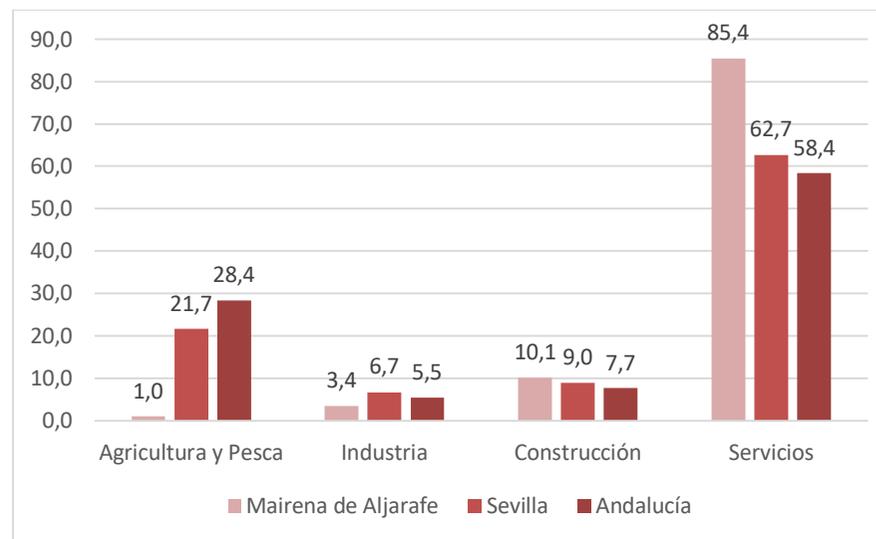


Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal y Servicio Andaluz de Empleo

Si bien la primacía del sector servicios frente al resto es una tónica frecuente en la mayoría de las sociedades actuales, la situación de Mairena de Aljarafe es excepcional en

términos comparativos. El peso del sector servicios es significativamente superior al existente a nivel provincial y regional (superior a 20 puntos porcentuales), mientras que la proporción de contratos referidos a la agricultura y pesca es sustancialmente menor (un 1% frente al 21,7% provincial y el 28,4% regional). La situación de la construcción es pareja al resto de ámbitos comparativos mientras que la industria produce la mitad de contratos aproximadamente.

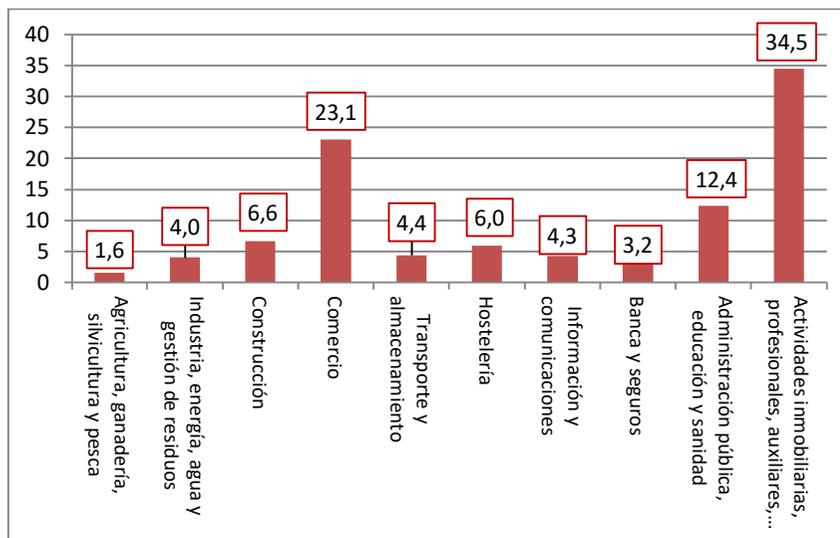
PORCENTAJE DE CONTRATOS REGISTRADOS POR SECTOR DE ACTIVIDAD SEGÚN ÁMBITOS 2022



Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal y Servicio Andaluz de Empleo

Según el número de establecimientos por actividad económica en 2022, en el municipio de Mairena del Aljarafe las que agrupan a más establecimientos dedicados son: Actividades inmobiliarias, profesionales, auxiliares, artísticas y otros servicios (34,5%), Comercio (23,1%) y Adm. Pública, educación y sanidad (12,4%).

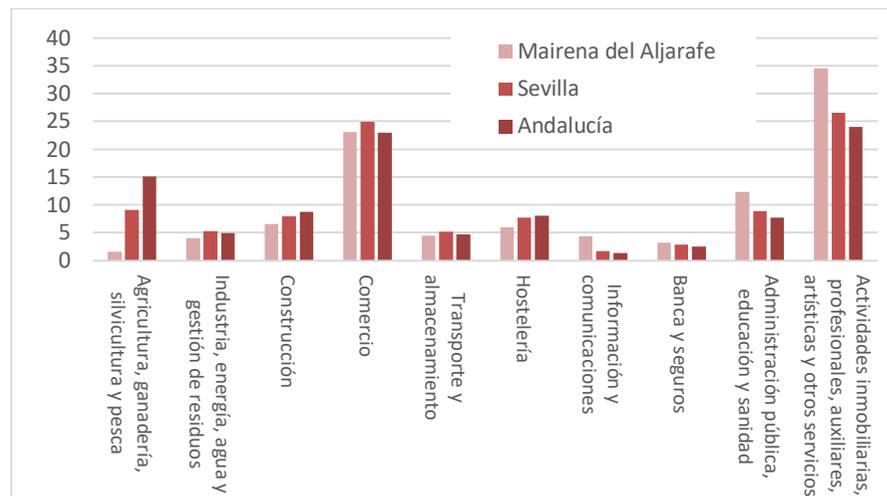
PORCENTAJE DE ESTABLECIMIENTOS POR ACTIVIDAD ECONÓMICA SEGÚN CNAE 09 EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2022



Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal y Servicio Andaluz de Empleo

En relación a la comparativa territorial, Mairena del Aljarafe destaca por una mayor proporción de establecimientos dedicados a: las Actividades inmobiliarias, profesionales, auxiliares, artísticas y otros servicios; las relacionadas con la Adm. Pública, sanidad y educación; y, las de información y telecomunicaciones respecto a la situación que se alcanza en la provincia y Andalucía. Por contra, posee una sensible menor representación de establecimientos respecto a la provincia y la región en actividades relacionadas con el sector primario.

ESTABLECIMIENTOS POR ACTIVIDAD ECONÓMICA SEGÚN CNAE 09 SEGÚN ÁMBITOS 2022



Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal y Servicio Andaluz de Empleo

2.2.1.9. Composición de los hogares.

El estudio de los hogares y su evolución tiene un importante valor en la planificación de la política de vivienda porque orienta sobre el tamaño de los hogares futuros y las características de la vivienda que va a demandar la población para satisfacer sus necesidades, en consonancia con las nuevas tendencias sociológicas que inciden en la transformación de las formas tradicionales de convivencia.

El término **hogar** hace referencia al conjunto de personas que residen habitualmente en la misma vivienda y es equivalente al concepto de **vivienda principal**, que es aquella que es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual por una o más personas.

El **número de hogares en 2021** del municipio de Mairena del Aljarafe alcanza los **16.548** según el Censo de Población y Vivienda de 2021, lo que supone un **fuerte incremento del 13,1%** respecto del año 2011 (donde se registraban 14.630).

DISTRIBUCIÓN DE LOS HOGARES EN MAIRENA DEL ALJARAFE. CENSO 2021

SECCIÓN DE RESIDENCIA	nº	% SOBRE AE	% SOBRE TOTAL
4105901001	575	19,0%	3,5%
4105901002	904	29,8%	5,5%
4105901009	481	15,9%	2,9%
4105901023	491	16,2%	3,0%
4105901024	580	19,1%	3,5%
1 CASCO ANTIGUO	3.031	100%	18,3%
4105901026	686	42,1%	4,1%
4105901027	439	27,0%	2,7%
4105901028	503	30,9%	3,0%
2 NUEVO BULEVAR	1.628	100%	9,8%
4105901004	631	28,6%	3,8%
4105901005	561	25,4%	3,4%
4105901007	288	13,0%	1,7%
4105901014	308	13,9%	1,9%
4105901019	421	19,1%	2,5%
3 CIUDAD ALJARAFE Y LOS ALCORES	2.209	100%	13,3%
4105901006	812	43,5%	4,9%
4105901012	406	21,8%	2,5%
4105901015	647	34,7%	3,9%
4 LEPANTO	1.865	100%	11,3%
4105901003	792	35,8%	4,8%
4105901010	396	17,9%	2,4%
4105901021	486	22,0%	2,9%
4105901022	538	24,3%	3,3%
5 CAVALERI	2.212	100%	13,4%
4105901011	288	14,0%	1,7%
4105901017	432	21,1%	2,6%
4105901020	807	39,3%	4,9%
4105901029	525	25,6%	3,2%
6 CIUDAD EXPO	2.052	100%	12,4%
4105901008	782	61,0%	4,7%
4105901016	499	39,0%	3,0%
7 SIMÓN VERDE	1.281	100%	7,7%
4105901018	817	100%	4,9%
8 PONIENTE NORTE	817	100%	4,9%
4105901025	540	37,2%	3,3%
4105901030	913	62,8%	5,5%
9 PONIENTE SUR	1.453	100%	8,8%
TOTAL MUNICIPAL	16.548		100,0%

Fuente: Censo Población y Vivienda 2021

En cuanto a su distribución por áreas estadísticas y secciones censales se observa como la **mayoría** de los hogares 18,3% (más de 3.000) se localizan en la AE nº1 **Casco Antiguo**, particularmente en la sección 02, que acoge a casi el 30% de los hogares de esta área estadística. Superan los 2.000 hogares las AE's de Cavaleri, Ciudad Aljarafe y Los Alcores y Ciudad Expo; estos, junto con Casco Antiguo acogen a casi el 60% de los hogares (unos 9.500).

Según los datos de este último Censo, los 16.548 hogares de Mairena del Aljarafe tienen un **tamaño medio de 2 o 4 personas** (algo más del 70% de los casos). El **tamaño predominante (25%) es el de 2 miembros**; seguido de 3 miembros (24%) y 4 miembros (23%). Los **unipersonales** representan a casi el 20%, siendo el **tamaño de hogar que más ha crecido tanto en términos absolutos como relativos** desde 2011 (más de 900 nuevos hogares - incremento del 40%). También crecen por encima de la media los hogares de 3 miembros.

El **tamaño medio de los hogares** en 2021 en el municipio de Mairena del Aljarafe es de **2,79** personas.

NÚMERO DE HOGARES POR TAMAÑO EN MAIRENA DEL ALJARAFE. CENSO 2021

	Nº Hogares	%	Diferencia 2011	Incremento 2011/2021
1	3.150	19,0%	915	40,9%
2	4.122	24,9%	277	7,2%
3	3.924	23,7%	529	15,6%
4	3.813	23,0%	118	3,2%
5 o más	1.539	9,3%	79	5,4%
Total	16.548	100%	1.918	13,1%

Fuente: Censo Población y Vivienda 2011 y 2021

Predominan los hogares formados por **pareja con hijos/as donde algún hijo/a tiene menos de 25 años (32%)**, al que le siguen el formado por **parejas sin hijos/as (15%)**. No obstante, estas dos tipologías de la estructura del hogar son las únicas que han reducido su número desde 2011, donde representaban a casi el 40% y 20% respectivamente. Los que más crecen son aquellos hogares formados por una sola persona progenitora y todos sus

hijos/as mayores de 25 años y los hogares unipersonales formados por una mujer mayor de 65 años.

ESTRUCTURA DEL HOGAR EN MAIRENA DEL ALJARAFE. CENSO 2021

Hogar formado por...	Nº de Hogares	%	Diferencia 2011	Incremento 2011/2021
Una mujer sola < 65 años	987	6,0%	192	24,2%
Un hombre solo < 65 años	1.158	7,0%	338	41,2%
Una mujer sola >= 65 años	762	4,6%	357	88,1%
Un hombre solo >= 65 años	249	1,5%	39	18,6%
Una persona progenitora + algún hijo/a < 25 años	1.437	8,7%	307	27,2%
Una persona progenitora + todos/as sus hijos/as >= 25 años	816	4,9%	406	99,0%
Pareja sin descendencia o hijos/as	2.451	14,8%	-234	-8,7%
Pareja con hijos/as donde algún hijo/a < 25 años	5.307	32,1%	-493	-8,5%
Pareja con hijos/as en donde todos hijos/as > 25 años	1.236	7,5%	256	26,1%
Pareja o una persona progenitora + algún/a hijo/a < 25 años y otra(s) persona(s)	1.263	7,6%	503	66,2%
Otro tipo de hogar	891	5,4%	261	41,4%
Total	16.548	100%	1.932	13,1%

Fuente: Censo Población y Vivienda 2011 y 2021

En relación a su comparativa territorial (Sevilla y Andalucía) y atendiendo a los principales indicadores que caracterizan a los hogares según el Censo de 2021 se extraen las siguientes conclusiones:

- El tamaño medio del hogar en Mairena del Aljarafe es ligeramente más alto.
- Posee un porcentaje más alto de hogares con dos o más núcleos (un total de 531). Un porcentaje alto indica la pervivencia de modelos de familia tradicional, con convivencia de mayores y jóvenes. A su vez, indica posibles necesidades de vivienda no satisfecha. Este aspecto se evidencia en mayor medida en el porcentaje de hogares con 2 o más familias (un total de 51).
- Los porcentajes relativos a alguna persona del hogar parada, trabajando o inactiva reflejan una situación más favorable del municipio en relación a su entorno territorial; lo que podría relacionarse con una mayor autonomía económica de los

grupos de jóvenes y con menores dificultades para la inserción en el mercado de trabajo y el acceso a la vivienda, al menos en comparación con la situación tipo provincial y regional.

- Los hogares unipersonales son los que más crecen desde 2011 si bien el porcentaje se sitúa aún por debajo de la media provincial y regional. Aproximadamente un tercio de estos hogares se componen por personas mayores de 65 años que viven solas (unos 1.000 hogares). Dentro de este grupo destaca el crecimiento de los hogares compuestos por una mujer sola mayor o igual a 65 años (88%). El resto (unos 2.000 hogares) se correspondería fenómenos de emancipación en solitario y separados sin hijos/as a su cargo.

HOGARES. PRINCIPALES INDICADORES. CENSO 2021

	Andalucía	Sevilla	Mairena del Aljarafe
Tamaño medio del hogar	2,56	2,65	2,79
% de 2 o más familias en el hogar	0,4%	0,3%	0,3%
% de 2 o más núcleos en el hogar	2,9%	2,9%	3,2%
% de hogares con algún miembro de entre 16 y 64 años trabajando	61,2%	63,5%	72,1%
% de hogares con algún miembro de entre 16 y 64 años parado	24,4%	25,8%	24,1%
% de hogares con 2 o más miembros de entre 16 y 64 años parado	4,4%	4,7%	3,8%
% de hogares con algún miembro de entre 16 y 64 años inactivo	36,6%	36,2%	35,5%
% de hogares con 2 o más miembros de entre 16 y 64 años inactivo	10,8%	10,9%	11,4%
% núcleos unipersonales	25,4%	22,7%	19,0%

Fuente: Censo Población y Vivienda 2021

2.2.1.10. Parejas y otros núcleos familiares.

De los 16.548 hogares, **13.482 constituyen núcleos familiares**, lo que supone un incremento del 8,3% respecto a 2011 (algo más de 1.000 nuevos núcleos familiares). Entre estos se diferencian cuatro tipos: 2.898 (21,5%) son parejas sin hijos/as, 7.425 (55,1%) son parejas con uno/a o más hijos/as, 2.661 (19,7%) se catalogan bajo persona progenitora 1 con uno/a o más hijos/as, y 501 (3,7%) como persona progenitora 2 con uno/a o más hijos/as. La suma de estas dos últimas categorías da como resultado el número de familias monoparentales, que asciende a 3.162, el 23,5% del total de núcleos familiares.

NÚMERO DE NÚCLEOS FAMILIARES SEGÚN TIPO EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2021

Tipo de núcleo	Nº	%	Diferencia 2011	Incremento 2011
Pareja sin hijos/as	2.898	21,5%	-158	-5,2%
Pareja con hijos/as	7.425	55,1%	76	1,0%
Persona progenitora 2 con hijos/as	501	3,7%	78	18,3%
Persona progenitora 1 con hijos/as	2.661	19,7%	1.038	63,9%
Total	13.482	100%	1.033	8,3%

COMPARATIVA TERRITORIAL. CENSO 2021 (%)

Tipo de núcleo	Mairena del Aljarafe	Sevilla	Andalucía
Pareja sin hijos/as	21,5%	25,0%	26,3%
Pareja con hijos/as	55,1%	53,1%	50,9%
Persona progenitora 2 con hijos/as	3,7%	3,5%	4,1%
Persona progenitora 1 con hijos/as	19,7%	18,4%	18,8%

Fuente: Censo Población y Vivienda 2011 y 2021

Mairena del Aljarafe destaca por un mayor porcentaje de parejas con hijos/as respecto a su entorno provincial y regional (55% frente a 53 y 50% respectivamente); así como un menor porcentaje de parejas sin hijos/as (21,5% frente a 25 y 26%). El grupo que más se incrementa respecto al pasado periodo censal es el de familias monoparentales, a causa del aumento de divorcios.

2.2.1.11. Personas y colectivos en riesgo de exclusión social

En Andalucía, el 35,8% de la población vive en riesgo de pobreza o exclusión social (tasa AROPE por sus siglas en inglés, *At Risk Of Poverty or social Exclusion*) en 2022 (un 26% de la población en el caso de España) y un 11,7% de hogares andaluces (8,7% en el caso de los hogares españoles) llegan a fin de mes con mucha dificultad según los datos oficiales de la última encuesta para 2022 de Condiciones de Vida (ECV) del Instituto Nacional de Estadística (INE). Los ingresos que marcan el umbral de pobreza de una persona se situaron en 10.088 €, y en 21.185 € para los hogares compuestos por dos personas adultas y dos personas menores de 14 años.

Una primera aproximación a nivel municipal a estas personas y colectivos se aborda mediante el análisis de la situación laboral e ingresos familiares de los habitantes de Mairena del Aljarafe.

Situación laboral

Mairena del Aljarafe mantuvo una **tasa de desempleo media anual en 2022 del 17,6%**. Se trata de una cifra que se sitúa inferior a la situación que alcanza como media tanto el resto de municipios del Aljarafe Centro (18,6%), como Sevilla capital (21,5%), la provincia (21,8%) o el conjunto andaluz (19%).

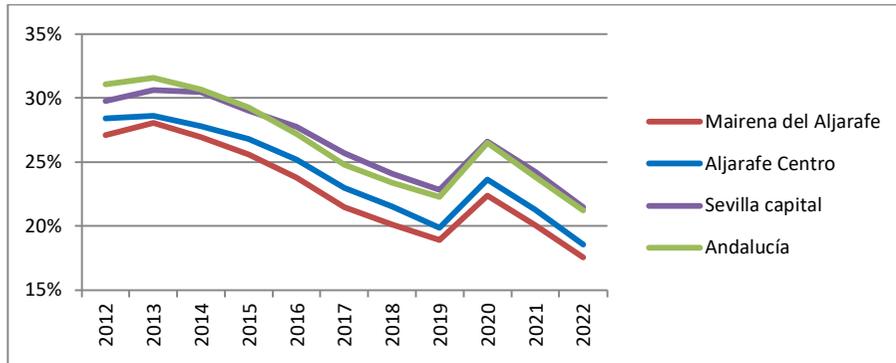
TASA DE DESEMPLEO SEGÚN ÁMBITOS TERRITORIALES (2022)

UE-28	6,7%
España	13,0%
Andalucía	19,0%
Sevilla provincia	21,8%
Sevilla capital	21,5%
Aljarafe Centro	18,6%
Bormujos	17,4%
Castilleja de la Cuesta	19,9%
Gelves	17,7%
Gines	16,1%
Mairena del Aljarafe	17,6%
San Juan de Aznalfarache	26,9%
Tomares	14,4%

Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal y Servicio Andaluz de Empleo

La Tasa de paro que alcanza tanto el municipio como el resto de ámbitos territoriales el pasado año 2022 es la más baja desde 2012. La evolución de la tasa de paro desde 2012 muestra una tendencia muy favorable, partiendo de una muy alta tasa que sobrepasaba el 27% en los años de la recesión económica, hasta la más contenida de hoy día. Es destacable también el repunte de las cifras en el año 2020 debido a la crisis sanitaria de la Covid-19.

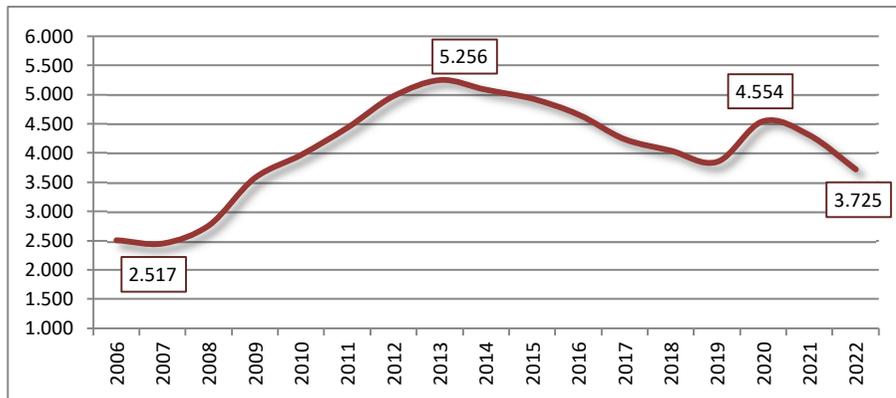
EVOLUCIÓN DE LA TASA DE DESEMPLEO SEGÚN ÁMBITOS TERRITORIALES (2012 - 2022)



Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal y Servicio Andaluz de Empleo

Situando el análisis en el periodo 2006–2022, se observa un incremento general de la población parada en el municipio de Mairena del Aljarafe, que supone una variación de casi el 50%, pasando de un registro de 2.517 personas paradas al inicio del periodo hasta llegar a 3.725 en 2022. La gráfica muestra claramente los efectos de la crisis inmobiliaria iniciada en 2008 sobre la población parada: en 2013 se alcanzaron más de 5.000 personas paradas, casi un 30% más que los actuales.

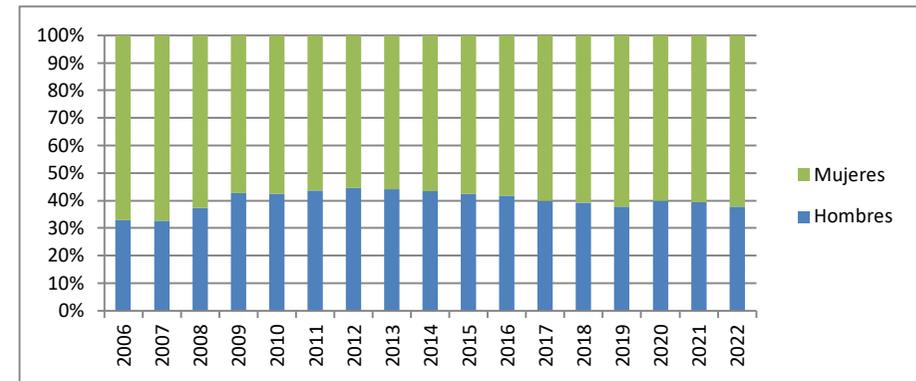
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN PARADA EN MAIRENA DEL ALJARAFE (2006 - 2022)



Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal y Servicio Andaluz de Empleo

Por otra parte, analizando la población parada conforme a la distribución por sexo, se observa que, aun existiendo mayor paridad en 2022 respecto a la situación de 2006, la población femenina supera a la masculina; el 62% de las personas demandantes son mujeres frente al 38% que son hombres, al igual que ocurre en la provincia donde se alcanzan porcentajes similares.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN PARADA POR SEXO EN MAIRENA DEL ALJARAFE



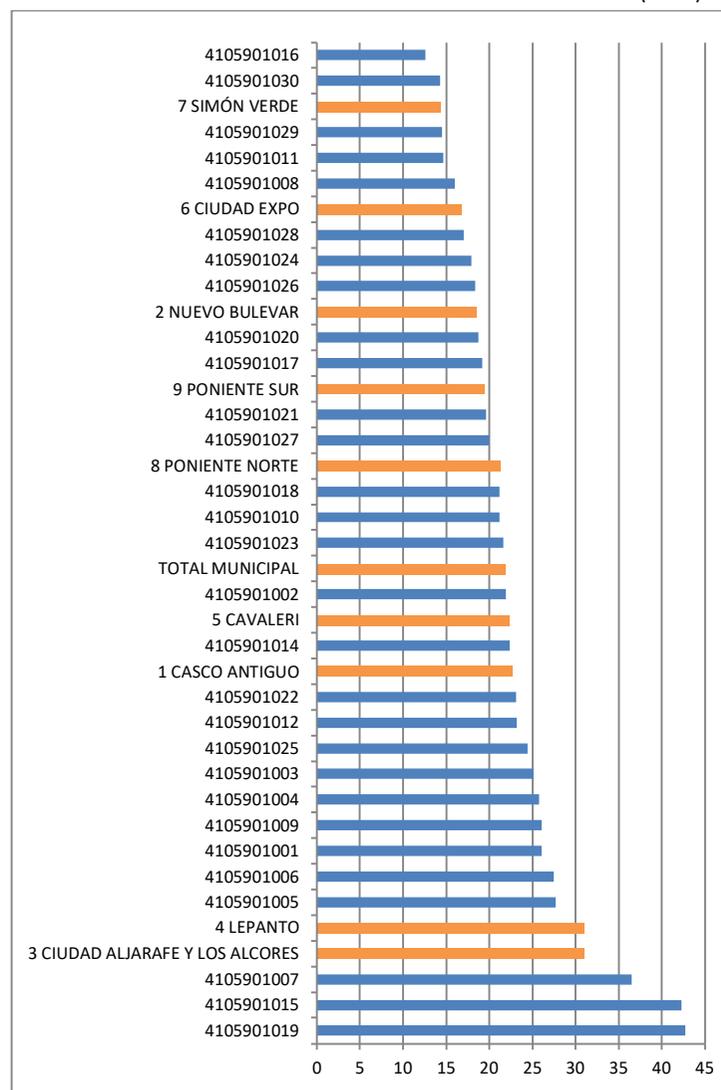
Fuente: Servicio Público de Empleo Estatal y Servicio Andaluz de Empleo

Distribución de la Tasa de desempleo

La distribución de la Tasa de desempleo por áreas estadísticas y secciones censales para 2021 permite identificar aquellos ámbitos donde se registran unas tasas de desempleo muy altas, como Lepanto y Ciudad Aljarafe y Los Alcores (30%). Dentro de estas áreas estadísticas, las secciones 07, 15 y 19 sobrepasan este 31%. Estas dos últimas superan el 40% de Tasa de desempleo.

TASA DE DESEMPEÑO REGISTRADO (%) EN MAIRENA DEL ALJARAFE DISTRIBUCIÓN POR SECCIONES CENSALES Y ÁREAS ESTADÍSTICAS (2021)

	SECCIÓN	AE
4105901001	26,1	22,7
4105901002	21,9	
4105901009	26,1	
4105901023	21,6	
4105901024	17,9	
1 CASCO ANTIGUO		
4105901026	18,4	18,5
4105901027	20,0	
4105901028	17,0	
2 NUEVO BULEVAR		
4105901004	25,8	31,0
4105901005	27,7	
4105901007	36,5	
4105901014	22,4	
4105901019	42,7	
3 CIUDAD ALJARAFE Y ALCORES		
4105901006	27,5	31,0
4105901012	23,2	
4105901015	42,3	
4 LEPANTO		
4105901003	25,1	22,3
4105901010	21,2	
4105901021	19,6	
4105901022	23,1	
5 CAVALERI		
4105901011	14,7	16,8
4105901017	19,2	
4105901020	18,7	
4105901029	14,5	
6 CIUDAD EXPO		
4105901008	16,0	14,3
4105901016	12,6	
7 SIMÓN VERDE		
4105901018	21,2	21,2
8 PONIENTE NORTE		
4105901025	24,4	19,4
4105901030	14,3	
9 PONIENTE SUR		
TOTAL MUNICIPAL		21,9



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Ingresos familiares

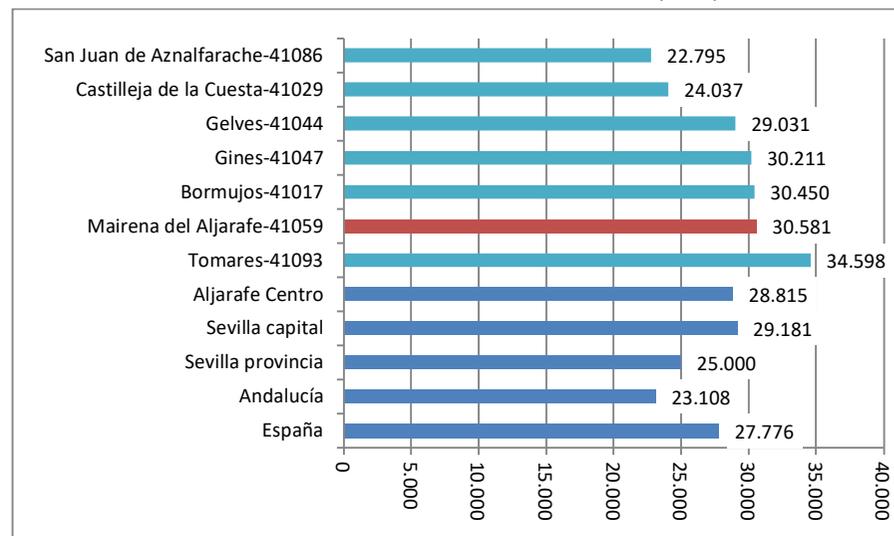
El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el indicador definido en el Real Decreto-Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, que se considera unidad de medida para la determinación de la cuantía de los ingresos familiares o de la unidad de convivencia, en su cómputo anual, incluyendo dos pagas extras.

Los valores fijados para el IPREM para el año 2023 son los siguientes:

IPREM 2023	
IPREM mensual	600,00 €
IPREM anual (12 pagas)	7.200,00 €
IPREM anual (14 pagas)	8.400,00 €

Según los datos publicados por la Agencia Tributaria sobre la [estadística de los declarantes del IRPF por municipios en 2020](#), correspondientes a la declaración que se presentó en 2019, Mairena del Aljarafe alcanza los 30.581 €/anuales de renta bruta media por declarante. Se trata de una cantidad superior a la que alcanzan todos los ámbitos territoriales (Aljarafe Centro, provincia, región y estado) y solo por detrás del municipio de Tomares, que alcanza los 34.598 €/anuales.

RENTA BRUTA MEDIA (€/ANUALES) EN ESPAÑA, ANDALUCÍA, SEVILLA PROVINCIA, SEVILLA CAPITAL Y MUNICIPIOS DEL ALJARAFE CENTRO (2020)



Fuente: Agencia Tributaria.

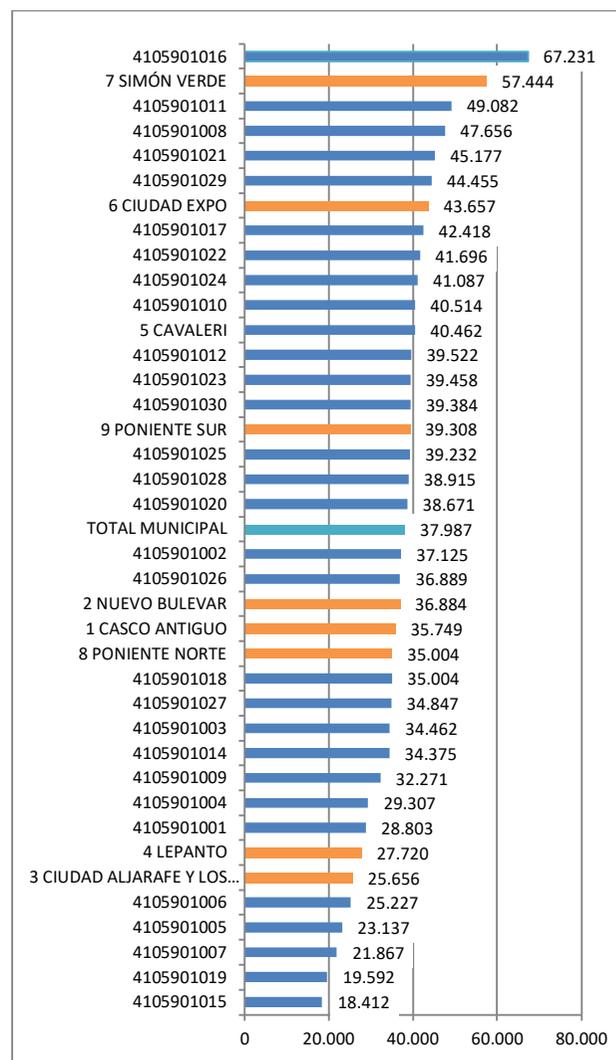
Renta de los hogares

Según el Atlas de distribución de la renta de los hogares del INE (año 2020), el municipio adquiere una renta media disponible por hogar de 37.987 €/anuales, bastante más alta que la que alcanza como media Andalucía (27.119 €/anuales). Las rentas disponibles más altas corresponden a la AE de Simón Verde, donde se sobrepasan los 50.000 €/anuales, seguido de Ciudad Expo y Cavaleri, así como el conjunto de secciones censales que las componen, donde en todos los casos se superan los 40.000 €/anuales.

Las áreas estadísticas con menor renta disponible por hogar Ciudad Aljarafe y Los Alcores y Lepanto, 25.656 y 27.720 €/anuales respectivamente. Las secciones censales con menor renta disponible por hogar, inferiores a 25.000 €/anuales, se sitúan en estas áreas estadísticas, donde la sección 15, localizada en Lepanto, alcanza el mínimo con 18.412 €/anuales.

RENTA NETA MEDIA POR HOGAR (€/ANUALES) EN MAIRENA DEL ALJARAFE DISTRIBUCIÓN POR SECCIONES CENSALES Y ÁREAS ESTADÍSTICAS (2020)

	SECCIÓN	AE	
4105901001	28.803	35.749	
4105901002	37.125		
4105901009	32.271		
4105901023	39.458		
4105901024	41.087		
1 CASCO ANTIGUO			
4105901026	36.889	36.884	
4105901027	34.847		
4105901028	38.915		
2 NUEVO BULEVAR			
4105901004	29.307	25.656	
4105901005	23.137		
4105901007	21.867		
4105901014	34.375		
4105901019	19.592		
3 CIUDAD ALJARAFE Y LOS ALCORES			
4105901006	25.227	27.720	
4105901012	39.522		
4105901015	18.412		
4 LEPANTO			
4105901003	34.462	40.462	
4105901010	40.514		
4105901021	45.177		
4105901022	41.696		
5 CAVALERI			
4105901011	49082	43.657	
4105901017	42418		
4105901020	38671		
4105901029	44455		
6 CIUDAD EXPO			
4105901008	47.656	57.444	
4105901016	67.231		
7 SIMÓN VERDE			
4105901018	35.004	35.004	
8 PONIENTE NORTE			
4105901025	39.232	39.308	
4105901030	39.384		
9 PONIENTE SUR			
PROMEDIO MUNICIPAL			37.987



Fuente: Atlas de distribución de la renta de los hogares (INE, 2020).

Elaboración propia

Atendiendo a los **datos del Registro de Demandantes** de Mairena del Aljarafe, más del 30% de la muestra de demandantes de vivienda protegida tiene unos ingresos inferiores a 1,0 veces el IPREM. Si se tiene en cuenta el siguiente rango de ingresos, el porcentaje de demandantes con ingresos inferiores a 2 veces el IPREM aumenta hasta casi el 55%. Consecutivamente, el porcentaje de demandantes con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM concentra a casi el 70% de las personas inscritas; inferiores a 3 veces casi el 80%; inferiores a 4 veces el 90%; e inferiores a 5,5 veces el 99%.

PORCENTAJE DE PERSONAS INSCRITAS EN EL RMDVP DE MAIRENA DEL ALJARAFE SEGÚN Nº DE VECES IPREM. FECHA CONSULTA: 06/03/2023.

Nº de veces IPREM	AÑO 2021	AÑO 2020	AÑO 2019 y anteriores	TOTAL	% ACUMULADO
Entre 0 y 0,99	33,1%	36,4%	30,1%	32,3%	
Entre 1 y 1,99	20,1%	22,8%	22,2%	22,0%	54,3%
Entre 2 y 2,5	14,3%	7,6%	17,3%	14,1%	68,5%
Entre 2,51 y 3	7,8%	11,6%	9,4%	9,7%	78,2%
Entre 3,01 y 4	13,6%	10,4%	11,8%	11,7%	89,9%
Entre 4,01 y 5,5	9,1%	10,0%	8,1%	8,8%	98,7%
Más de 5,51	1,9%	1,2%	1,2%	1,3%	100,0%

Es importante recordar tal y como se establece en el artículo 15 *Personas destinatarias de viviendas y alojamientos protegidos* del Decreto 91/2020, de 30 de junio modificado por el Decreto 6/2022, de 18 de enero:

- Las viviendas y alojamientos protegidos se destinan a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 3,00 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), en el caso de viviendas protegidas de régimen especial; 4,00 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general, y 5,50 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Los alojamientos transitorios a los que se refiere el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se destinarán a personas en riesgo o situación de exclusión social,

debidamente acreditada mediante los correspondientes servicios sociales comunitarios.

La Oficina Municipal de la Vivienda y el Dpto. de Servicios Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe

Todo hogar necesita una vivienda para su desarrollo, siendo el alojamiento una de las condiciones básicas para la emancipación y el funcionamiento de una vida independiente.

En condiciones normales el mercado de vivienda en alquiler o venta proporcionará un inmueble con las características y condiciones que en cada caso se requieran o que dicha persona u hogar se pueda permitir. Puede darse la circunstancia que por motivos económicos determinadas personas u hogares tengan dificultades para, sin comprometer otros aspectos de la vida, acceder a una vivienda. Pero además puede darse el supuesto de que con la dificultad para acceder a la vivienda o mantenerse en el uso de la misma, se sumen otros factores que hagan que pueda calificarse la situación como de exclusión social o de vulnerabilidad.

Esta situación deberá tener un análisis específico, incluyéndose las personas que se encuentren en esta situación en uno de los grupos de especial protección en el sentido que se recoge en el Plan VIVE que en su *Artículo 5 Personas de especial protección beneficiarias*:

- Las personas jóvenes menores de 35 años.
- Las personas mayores de 65 años.
- Las personas con discapacidad o dependencia.
- Las personas con personas dependientes a su cargo.
- Las mujeres embarazadas sin recursos, para los programas regulados en los capítulos II, III y IV del título IV.
- Las víctimas de la violencia de género.

- g) Las personas jóvenes extuteladas por la Junta de Andalucía que carezcan de vivienda y de recursos suficientes para tenerla.
- h) Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.
- i) Las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios sociales comunitarios.
- j) Las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, relativa a medidas para la asistencia y atención a las víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- k) Las familias monoparentales, las familias numerosas y las unidades familiares con personas menores de edad a su cargo.
- l) Las personas emigrantes retornadas.
- m) Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.

Para acercarse al concepto de exclusión social hay que tener en cuenta que en diciembre de 2017 se aprobó el Decreto-ley 3/2017, de 19 de diciembre, por el que se regula la Renta Mínima de Inserción Social en Andalucía. Dicho Decreto define, a los efectos de aplicación de la norma algunos conceptos entre ellos el de exclusión social. De tal forma que se entenderá que una unidad familiar se encuentra en situación de exclusión social o riesgo de estarlo, cuando a la insuficiencia de rentas se añadan, mediante procesos acumulativos, otras dificultades de índole personal, de la convivencia o del entorno que impidan superar la situación de manera autónoma, aun cuando estuviera garantizada la cobertura de las necesidades básicas de subsistencia de la persona o de la unidad familiar. Estas situaciones y riesgos requerirán combinar el apoyo económico de la Renta Mínima de Inserción Social en Andalucía con servicios de acompañamiento profesional, dirigidos al empoderamiento y a la adquisición de autonomía suficiente como para lograr una integración en términos de participación y de pleno ejercicio de derechos y de obligaciones sociales.

De igual manera, y de conformidad con dicha norma, se considerará que una unidad familiar se encuentra en una situación de pobreza cuando por motivos, principalmente económicos, no tiene cubiertas las necesidades básicas de alimentación, salud, educación, agua, vestido, vivienda y energía.

Las políticas dirigidas a estos colectivos, como se ha puesto de manifiesto no pueden llevarse a cabo de forma aislada, sino que deberán realizarse en el marco de las políticas de los servicios sociales con quienes deberán coordinarse actuaciones y medidas. Las personas que se encuentran en exclusión social o en riesgo de estarlo, no sólo pueden tener necesidad de una vivienda, sino de otras necesidades que deberán tener un seguimiento e intervención de servicios sociales. De hecho el Decreto-ley 3/2017, de 19 de diciembre, establece una cantidad económica a asignar a esas personas (renta mínima de inserción) junto con otras medidas tendentes a conseguir la inclusión sociolaboral de la persona.

En el marco de vivienda, el Decreto-ley 3/2017, de 19 de diciembre, por el que se regula la Renta Mínima de Inserción Social en Andalucía antes referido, establece las siguientes medidas relacionadas con el acceso o mantenimiento de la vivienda (artículo 26):

- 1. A las unidades familiares beneficiarias de la Renta Mínima de Inserción Social en Andalucía que no dispusieren de vivienda, se les aplicará el procedimiento especial de adjudicación establecido para las viviendas del parque público, considerándolas como grupo de especial protección y con las limitaciones de renta establecidas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para el alquiler social.*
- 2. Cuando la vivienda que disponga la unidad familiar no reúna las condiciones mínimas de habitabilidad, se podrá disponer la aplicación del procedimiento anterior o la inclusión en un programa de rehabilitación que se esté ejecutando o se vaya a acometer en su municipio de residencia.*
- 3. No obstante, para la aplicación del Plan de Vivienda y la obtención de ayudas contenidas en los distintos programas que lo desarrollan, así como los reglamentos u ordenanzas reguladoras de los registros municipales de demandantes de vivienda protegida, deberán considerarse los conceptos y condiciones de la unidad de convivencia que en ellos se definan.*

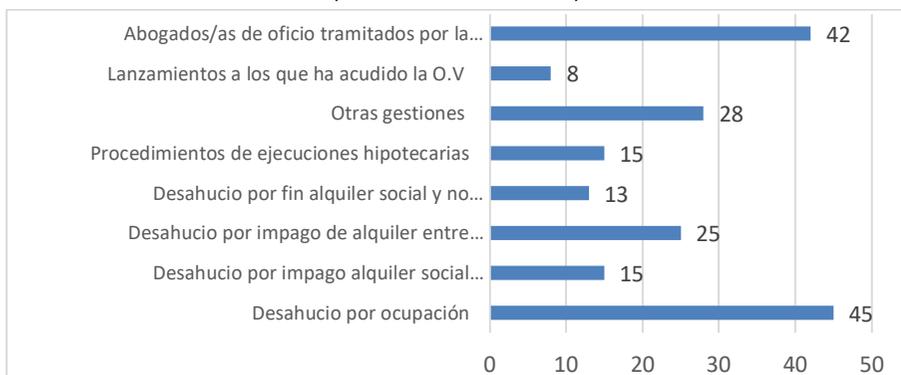
4. A las unidades familiares beneficiarias de la Renta Mínima de Inserción Social en Andalucía con personas menores de edad a cargo, que se encuentren en viviendas de alquiler y presenten dificultades para el mantenimiento de las mismas, se les dará prioridad en las convocatorias para el acceso a viviendas de protección oficial que se desarrollen desde las Corporaciones Locales.

Según datos facilitados por la Oficina Municipal de la Vivienda de Mairena del Aljarafe hasta la fecha (Mayo 2023) se han tramitado **24 solicitudes de ayudas al alquiler a personas especialmente vulnerables** en virtud de la Orden de 10 de junio de 2022 (BOJA 115 DE 17/06/2022).

2.2.1.12. Situación en materia de desahucios

La Oficina Municipal de la Vivienda de Mairena del Aljarafe presta asesoramiento gratuito a personas y familias que se encuentran afectadas por procesos de lanzamiento o ejecución hipotecaria. En los últimos dos años (2021 y 2022) ha atendido a 113 personas residentes afectadas por procesos de desahucio. Se registran 45 casos de desahucios por ocupación; 25 desahucios por impago de alquiler entre particulares; 15 procedimientos de ejecuciones hipotecarias; 15 desahucios por impago de alquiler social (entidades bancarias) y 13 desahucios por fin de alquiler social.

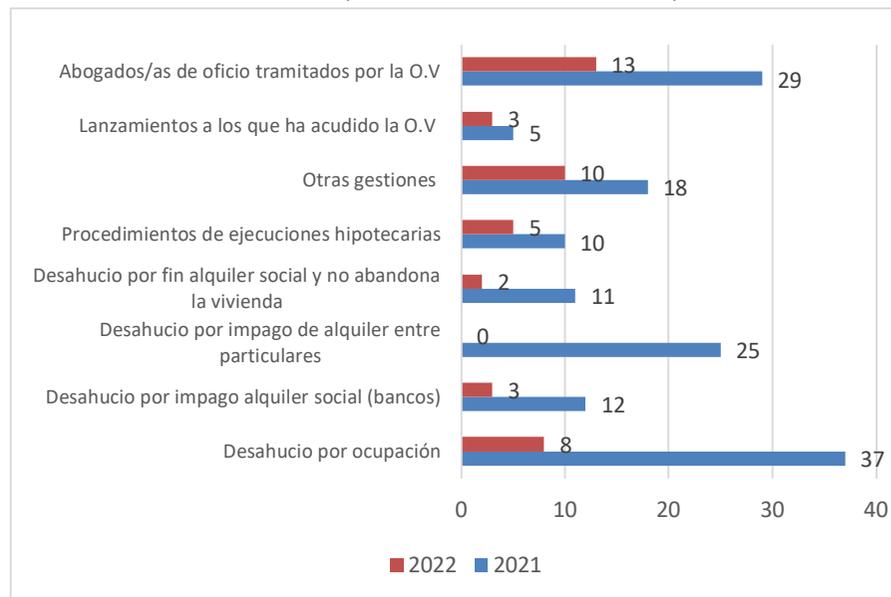
MOTIVOS DE ATENCION AL USUARIO DE LA OFICINA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (TOTAL AÑOS 2021-2022)



Fuente: Oficina Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

Si se desagregan las cifras de estos dos años resulta que en 2021 se atendió a 113 habitantes mientras que en 2022 fueron 28 nuevos casos, a lo que se suman 40 personas usuarias del año anterior cuyos procedimientos no habían finalizado. Persisten, aunque se reducen los casos de desahucios por ocupación, ejecución hipotecaria y lanzamiento de vivienda: en 2021 fueron 98 casos mientras que en 2022 fueron 18 nuevos casos.

MOTIVOS DE ATENCION A LAS PERSONAS USUARIAS DE LA OFICINA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (DESAGREGADO AÑOS 2021-2022)



Fuente: Oficina Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios fue aprobada con el objeto de atender a las circunstancias excepcionales derivadas de la crisis económica y financiera, que produjo que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encontraron en dificultades para hacer frente a sus obligaciones. Una de las medidas previstas por dicha ley fue la suspensión de los lanzamientos que se venían

produciendo en procedimientos hipotecarios con respecto a la vivienda habitual y que afectaban a las personas en situación de especial vulnerabilidad.

Desde que se aprobó la Ley en el año 2013 se ha venido prorrogando el plazo de suspensión de los desahucios hipotecarios, finalizando la última de las prórrogas en Mayo de 2020. Como quiera que dicho plazo se acercaba y la situación económica de muchas familias no había mejorado, a lo que se suman los efectos de la crisis sanitaria, se dictó el **Real Decreto-Ley 6/2020 que amplía durante otros 4 años más el contenido de la Ley 1/2013 de 14 de mayo.**

Como expone el Real Decreto-Ley 6/2020: *"Por ello, resulta de extraordinaria necesidad desde el punto de vista económico, social y coyuntural ampliar el plazo de suspensión de los lanzamientos cuatro años más, hasta mayo del año 2024, y ajustar el concepto de colectivo vulnerable para que se proteja a personas deudoras que, a pesar de encontrarse en una situación de especial vulnerabilidad, no eran beneficiarias hasta este momento de la suspensión."*

En definitiva, se encuentra **prorrogada hasta mayo de 2024 la suspensión de desahucios hipotecarios en colectivos vulnerables, ampliándose** por el Real Decreto-Ley 6/2020 **los colectivos de personas que podrán acogerse** al mismo.

Por otro lado, e **incluyendo a los desahucios provenientes de contratos de alquiler**, los años 2021 y 2022 han estado protagonizados por las sucesivas suspensiones de los desahucios aprobadas por el Gobierno con objeto de que los servicios sociales puedan ofrecer soluciones a las personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad económica sin alternativa habitacional. El **Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad**, que modifica el **Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19**, amplió hasta el **30 de junio de 2023** la suspensión de los procedimientos de desahucio y lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional y para personas económicamente vulnerables sin alternativa habitacional en los supuestos de los apartados 2.º, 4.º y 7.º del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, y en

aquellos otros en los que el desahucio traiga causa de un procedimiento penal, ante la persistencia de los efectos negativos en la situación económica actual y situaciones sociales adversas de los sectores más expuestos de la población en situaciones de vulnerabilidad social y económica para hogares sin alternativa habitacional.

Por último, el **Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, prorroga determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad**, entre las que se encuentra la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas y hogares económicamente vulnerables sin alternativa ocupacional **hasta el 31 de diciembre de 2023.**

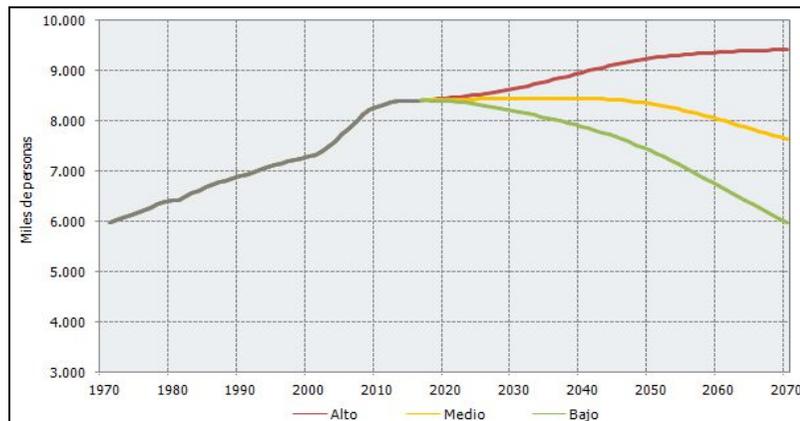
2.2.2. Proyecciones de población y hogares

2.2.2.1. Proyecciones de población

El Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía ha publicado los datos de la “Proyección de la Población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2070”. En este trabajo se presentan tres posibles escenarios para la población andaluza y sus provincias en el periodo 2016-2040. Para Andalucía, además de estimaciones a medio plazo para el año 2040, se incorporan escenarios a largo plazo para 2070.

Según los resultados del escenario medio de la proyección, la población andaluza se mantendrá en torno a los 8,4 millones hasta el año 2040. A partir de ese momento la población experimentará una progresiva disminución, perdiendo en los treinta años siguientes unos 800 mil efectivos, hasta llegar a los 7,6 millones de habitantes en 2070, lo que supone volver a niveles muy similares de comienzos de este siglo.

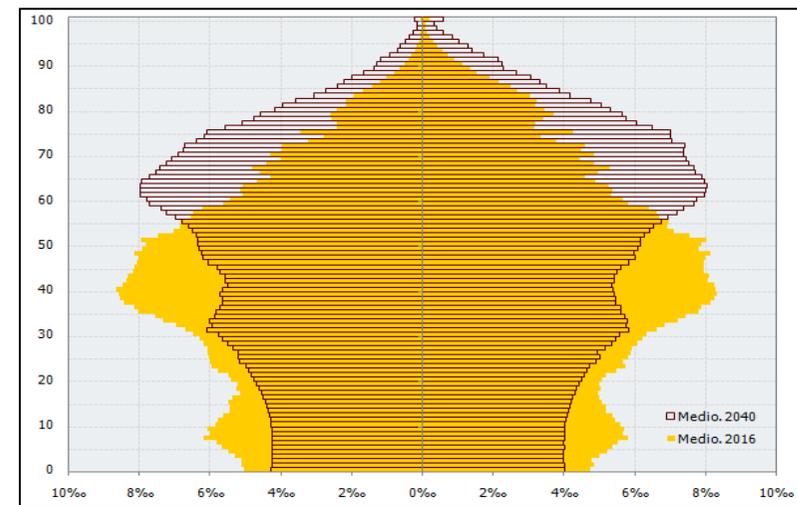
EVOLUCIÓN Y PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN SEGÚN TRES ESCENARIOS EN ANDALUCÍA 1970-2070



Fuente: Proyección de la Población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2070 (IECA).

Todos los escenarios anuncian un fuerte cambio en la estructura por edad de la población andaluza, que experimentará un creciente envejecimiento poblacional. En 2040, y según el escenario medio, la proporción de mayores de 65 años llegaría a ser un 28,6% y la de mayores de 80 años de un 8,4% (en 2022 ya alcanza casi el 18% y 5%). Es decir, la relación entre personas jubiladas y población potencialmente activa se alterará considerablemente, pasando de 4 personas adultas por cada persona de 65 o más años en 2016 y a 2 en 2040.

PIRÁMIDES DE POBLACIÓN SEGÚN EL ESCENARIO MEDIO. AÑO 2016 Y 2040



Fuente: Proyección de la Población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2070 (IECA).

A este envejecimiento poblacional contribuye el descenso en el número de nacimientos que la proyección prevé para los próximos años y que hace que la población menor de 16 años pase de 1,5 millones en 2016 (17,4% del total) a 1,1 millones en 2040 (13,3%).

Además de distinguir la población por sexo, edad y provincia de residencia, se ha introducido una cuarta variable relativa al lugar de nacimiento, lo que permite evaluar el

impacto de la inmigración en la dinámica demográfica futura. En el escenario medio, el peso de la población nacida en el extranjero pasará de 9,3% en 2016 a 11,7% en 2040.

En el escenario medio de proyección, Sevilla seguirá siendo la provincia más poblada (1.945.516 habitantes en 2040, un 23% del total de población andaluza). La provincia que experimenta un mayor incremento en su volumen de población es Málaga (1.721.650 habitantes en 2040, acumulando un crecimiento de 81.078 habitantes hasta entonces). Jaén, Córdoba, Cádiz y Granada experimentan descensos de población en el mismo periodo. Asimismo, se observa un envejecimiento de la población en todas las provincias y escenarios.

El litoral va a seguir siendo el área con mayor dinamismo demográfico, aumentando su población y su peso sobre el total. Por el contrario, las serranías continuarán su proceso de pérdida de población y de peso relativo.

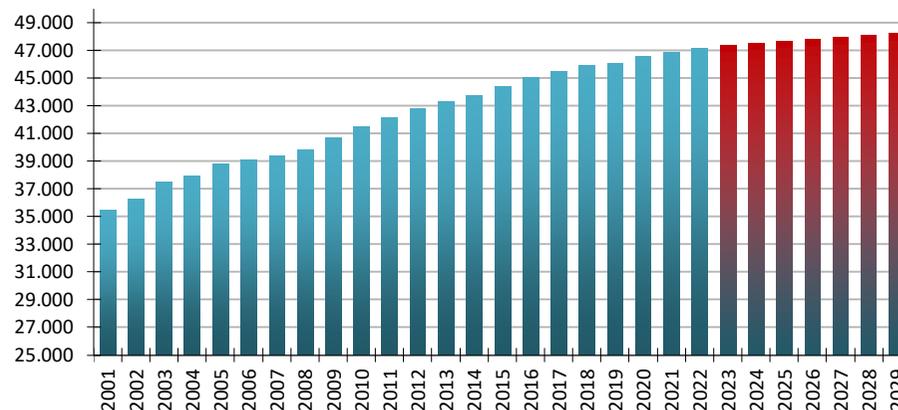
Se mantendrá también el mayor dinamismo de las áreas metropolitanas frente a las respectivas capitales de provincia. Así, la población residente en las capitales andaluzas permanecerá bastante estable. En contraste, los demás municipios de los Centros Regionales ganarán habitantes incrementando su población de manera significativa.

Los mayores incrementos de población se esperan en municipios de un tamaño intermedio, entre 10 mil y 100 mil habitantes, en los que ya reside casi la mitad de la población andaluza. Muchos de estos municipios se encuentran precisamente en las áreas que ya se han identificado como más dinámicas: el litoral andaluz y las áreas metropolitanas de las grandes ciudades.

En Mairena del Aljarafe, se espera un crecimiento de su población del 2,3% entre los años 2022 y 2029, por lo que aumentará a **48.228 habitantes en 2029**. Esto supone la entrada de más de 1.000 habitantes en todo el periodo, o lo que es lo mismo más de 150 habitantes por año.

El cálculo de la proyección de la población del municipio se efectúa con el correspondiente ajuste a la realidad del municipio, ingresando la población registrada en el año 2022 en el padrón de habitantes.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN MAIRENA DEL ALJARAFE
2001-2022: EVOLUCIÓN HISTÓRICA
2023-2029: PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN



Fuente: Proyección de la Población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2070 (IECA). Datos de 2022 actualizados (Padrón de habitantes). Elaboración propia.

Respecto a la **proyección por sexo**, la previsión es que las diferencias proporcionales entre hombres y mujeres aumenten: de 51,5% mujeres / 48,5% hombres en 2022 a 51,8% mujeres / 48,2% hombres en 2026, a causa de la mayor esperanza de vida femenina.

PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN POR SEXO EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2022 - 2029

Año	MUJERES		HOMBRES		TOTAL
	nº	%	nº	%	
2022	24.308	51,5%	22.853	48,5%	47.161
2023	24.422	51,6%	22.920	48,4%	47.343
2024	24.527	51,6%	22.984	48,4%	47.510
2025	24.628	51,7%	23.041	48,3%	47.669
2026	24.719	51,7%	23.096	48,3%	47.815
2027	24.809	51,7%	23.148	48,3%	47.958
2028	24.896	51,8%	23.197	48,2%	48.093
2029	24.983	51,8%	23.245	48,2%	48.228

Fuente: Elaboración propia.

Respecto a los grandes grupos de población:

El porcentaje de **menores de 15 años** descenderá, pasará de representar un 17,1% en 2022 a un **14,5% en 2029 (15,2% hombres / 13,9% mujeres)**.

El porcentaje de **población en edad de trabajar** descenderá igualmente, aunque en menor medida, pasará de representar un 68,3% en 2022 a un **65,9% en 2029 (67,3% hombres / 64,5% mujeres)**.

El porcentaje de **mayores de 65 años** aumentará, pasará de representar un 14,6% en 2022 a un **19,6% en 2029 (17,5% hombres / 21,7% mujeres)**.

PROYECCIÓN GRANDES GRUPOS DE POBLACIÓN EN MAIRENA DEL ALJARAFE
2022 - 2029: **TOTAL**

	0-14		15-64		65 y más	
	nº	%	nº	%	nº	%
2022	8.076	17,1%	32.214	68,3%	6.871	14,6%
2023	7.947	16,8%	32.142	67,9%	7.254	15,3%
2024	7.782	16,4%	32.050	67,5%	7.679	16,2%
2025	7.640	16,0%	31.992	67,1%	8.036	16,9%
2026	7.454	15,6%	31.922	66,8%	8.438	17,6%
2027	7.270	15,2%	31.899	66,5%	8.789	18,3%
2028	7.143	14,9%	31.799	66,1%	9.151	19,0%
2029	6.990	14,5%	31.762	65,9%	9.477	19,6%

PROYECCIÓN GRANDES GRUPOS DE POBLACIÓN SEGÚN SEXO EN MAIRENA DEL ALJARAFE
2022 - 2029: **HOMBRES**

	0-14		15-64		65 y más	
	nº	%	nº	%	nº	%
2022	4.108	18,0%	15.721	68,8%	3.024	13,2%
2023	4.035	17,6%	15.707	68,5%	3.178	13,9%
2024	3.959	17,2%	15.665	68,2%	3.359	14,6%
2025	3.885	16,9%	15.647	67,9%	3.509	15,2%
2026	3.793	16,4%	15.647	67,7%	3.656	15,8%
2027	3.694	16,0%	15.653	67,6%	3.801	16,4%
2028	3.621	15,6%	15.646	67,4%	3.931	16,9%
2029	3.525	15,2%	15.653	67,3%	4.067	17,5%

PROYECCIÓN GRANDES GRUPOS DE POBLACIÓN SEGÚN SEXO EN MAIRENA DEL ALJARAFE
2022 - 2029: **MUJERES**

	0-14		15-64		65 y más	
	nº	%	nº	%	nº	%
2022	3.968	16,3%	16.493	67,9%	3.847	15,8%
2023	3.912	16,0%	16.434	67,3%	4.076	16,7%
2024	3.823	15,6%	16.384	66,8%	4.320	17,6%
2025	3.755	15,2%	16.345	66,4%	4.527	18,4%
2026	3.662	14,8%	16.275	65,8%	4.782	19,3%
2027	3.576	14,4%	16.245	65,5%	4.988	20,1%
2028	3.523	14,2%	16.154	64,9%	5.220	21,0%
2029	3.464	13,9%	16.109	64,5%	5.409	21,7%

Fuente: Elaboración propia.

2.2.2.2. Proyección de hogares

Para determinar el número de hogares es fundamental tener en cuenta el tamaño medio del hogar, es decir, el número de personas que lo componen. El último dato oficial y disponible es el recientemente publicado por el Censo de Población y Vivienda de 2021, que, tal y como se ha citado anteriormente, ofrece un **tamaño medio de los hogares** para el municipio de **2,79 personas**. Se trata de una cifra algo superior a la alcanzada en el conjunto provincial (2,65) o regional (2,7 personas/hogar).

La Junta de Andalucía lleva años observando una tendencia descendente en la composición de los núcleos familiares, por este motivo, en la *Disposición adicional primera Coeficiente aplicable para el cálculo de los habitantes por vivienda*, del Reglamento de la LISTA (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre), se determina un coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda, para el cálculo de la población derivada de las viviendas previstas en los instrumentos de ordenación urbanística.

El retraso en la formación de las parejas, la aparición de fórmulas alternativas de convivencia, la caída de la fecundidad, el incremento de la edad de la primera maternidad, la disminución del número de hijos/as por pareja, o las disoluciones de éstas dando origen a núcleos familiares con una sola persona progenitora, son algunas de las manifestaciones

más visibles de una sociedad en proceso de revisión de sus estructuras familiares tradicionales.

El Instituto de Estadística y Cartografía ha publicado los datos de la *Proyección de los Hogares de Andalucía 2018-2040*, que explora los cambios que experimentarán el volumen y la composición de los hogares en los próximos años en Andalucía y sus provincias.

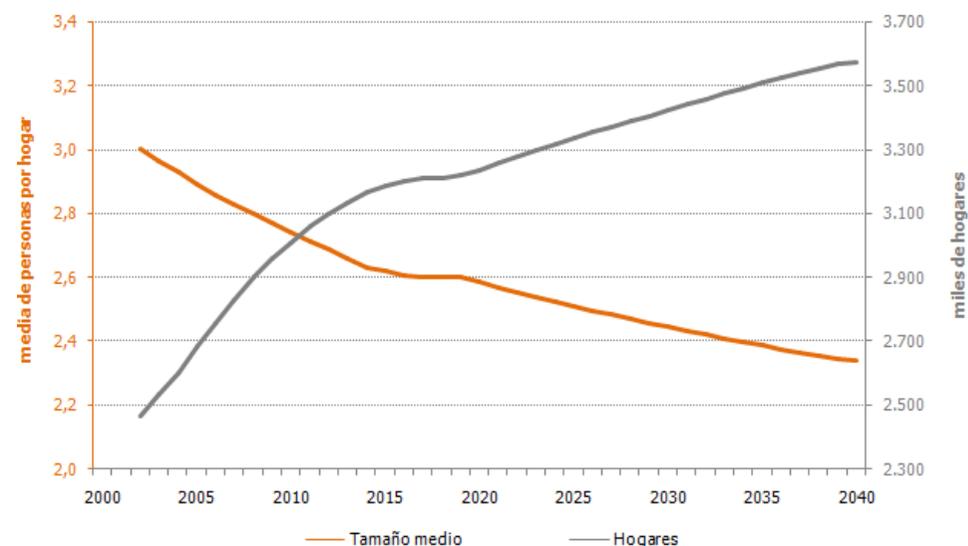
Las transformaciones experimentadas por la sociedad andaluza en las últimas décadas tienen un importante efecto sobre las estructuras familiares actuales. Los nuevos modelos de convivencia son fiel reflejo de un proceso de cambio que afecta a la composición de los hogares.

Durante el año 2018, 8,4 millones de personas tenían fijada su residencia habitual en alguno de los 3,2 millones de viviendas familiares registradas en Andalucía, por lo que el tamaño medio de los hogares se situó en 2,6 personas por hogar. En el horizonte de proyección, 22 años más tarde, se estima que alcanzará una cifra de 3,6 millones de hogares, 363 mil hogares adicionales. Esto supone un crecimiento anual de 5 nuevos hogares por cada 1.000. Este dato contrasta con la evolución de la población residente en viviendas familiares que se prevé permanezca prácticamente constante ya que su crecimiento medio no alcanzaría las 1.000 personas por año en el mismo periodo.

Este desfase entre el crecimiento de la población y el de los hogares producirá importantes cambios en las estructuras de convivencia que, en su aspecto más general, se aprecia en la reducción del tamaño medio de los hogares a lo largo de todo el periodo de proyección. Del año 2018 al 2040, el tamaño medio del hogar pierde 0,3 miembros al pasar de 2,6 a 2,3 personas.

Como reflejo de la dinámica demográfica subyacente, se mantendrá tanto el crecimiento del número de hogares como la reducción del tamaño medio aunque a un ritmo más moderado que en el periodo 2002-2018.

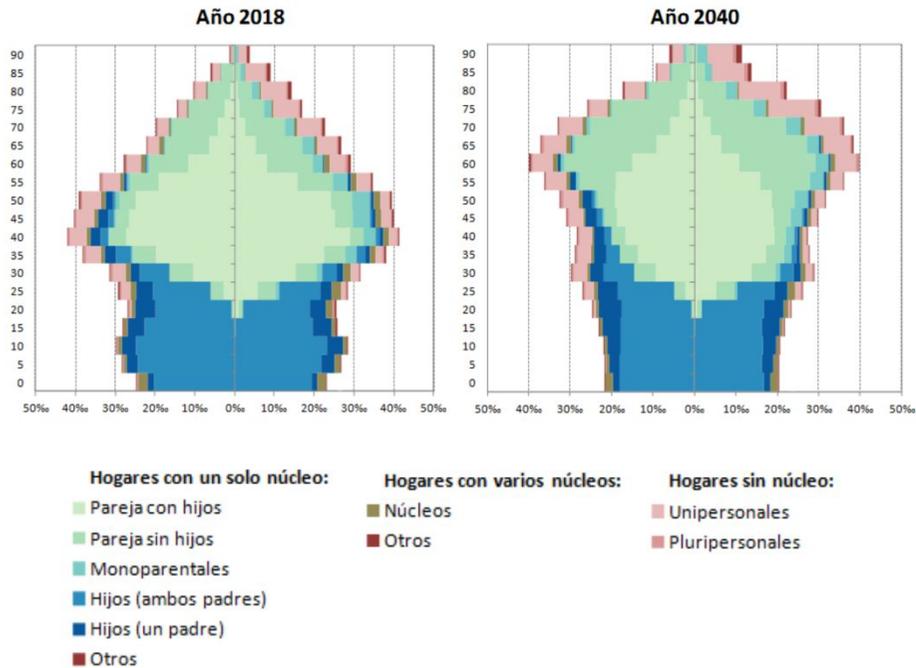
NÚMERO DE HOGARES Y TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR EN ANDALUCÍA



Fuente: Proyección de los hogares de Andalucía 2018-2040 (IECA).

La evolución en el número de hogares es distinta si se consideran las diferentes tipologías. De esta forma, ganan peso los hogares unipersonales y los del tipo *pareja sin hijos/as*, mientras se reduce de forma significativa el de *pareja con hijos/as*. Este comportamiento está vinculado al proceso de envejecimiento que progresivamente engrosa el volumen de población mayor y, en consecuencia, a las situaciones más comúnmente asociadas con este colectivo como son la emancipación de sus hijos/as y la viudedad.

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN QUE RESIDE EN VIVIENDAS FAMILIARES POR LA POSICIÓN QUE OCUPA CADA INDIVIDUO DENTRO DEL HOGAR, EDAD Y SEXO SOBRE UN TOTAL DE MIL PERSONAS. ANDALUCÍA



Fuente: Proyección de los hogares de Andalucía 2018-2040 (IECA).

Para la proyección de los hogares de Mairena del Aljarafe se ha tomado como referencia la evolución del tamaño medio de los hogares de la provincia de Sevilla que contiene la citada proyección del IECA, realizando el correspondiente ajuste a la realidad del municipio, para lo que se ha tenido en cuenta el último dato oficial de tamaño medio de los hogares en Mairena del Aljarafe, de 2,79 personas. A continuación se adjuntan los resultados obtenidos:

PROYECCIÓN DEL TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR EN MAIRENA DEL ALJARAFE

AÑO	TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR (persona por hogar)
2021	2,79
2022	2,77
2023	2,76
2024	2,74
2025	2,73
2026	2,71
2027	2,70
2028	2,69
2029	2,67
2030	2,66
2031	2,65
2032	2,63
2033	2,62
2034	2,61
2035	2,60

Fuente: Elaboración propia

Se observa una reducción constante del tamaño medio de los hogares. Partiendo de un tamaño medio de hogar para el **2021** de **2,79** y con una proyección decreciente del mismo hasta llegar a **2029** con un tamaño del hogar de **2,67** miembros y al **2035** con un tamaño del hogar de **2,6** miembros.

A continuación, se cuantifica el incremento relativo que experimentarán los hogares según tipología para la provincia de Sevilla en el HORIZONTE 2029 según la proyección del IECA.

HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA EN LA PROVINCIA DE SEVILLA
AÑOS 2021 - 2029 E INCREMENTO RELATIVO

Tipo de hogar	2021	2029	Incremento relativo
Parejas con hijos/as	305.902	290.587	-5,01
Parejas sin hijos/as	155.758	180.142	15,65
Monoparentales	80.118	83.190	3,83
Dos o más núcleos	17.751	15.192	-14,41
Unipersonales	162.111	181.589	12,02
Pluripersonales	12.357	12.800	3,58
Total	733.999	763.499	4,02

Fuente: Proyección de los hogares de Andalucía 2018-2040 (IECA). Elaboración propia

Este incremento relativo, extrapolado al ámbito municipal de Mairena del Aljarafe, será de utilidad para caracterizar la tipología de los hogares proyectados en el HORIZONTE 2029.

2.2.2.3. Proyección de la demanda de viviendas

Tomando los tamaños medios del hogar indicados para el periodo de previsión, el número de viviendas principales para atender a la futura demanda poblacional de Mairena del Aljarafe se obtiene directamente a partir de las estimaciones de la evolución demográfica del municipio.

De este modo, se espera una **demanda de viviendas total de 1.033 nuevos hogares para el periodo 2022-2029.**

PROYECCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS PARA EL MUNICIPIO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

	PROYECCIÓN POBLACIÓN	PROYECCIÓN TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR	PROYECCIÓN DE HOGARES	VARIACIÓN
2022	47.161	2,77	17.001	
2023	47.343	2,76	17.162	161
2024	47.510	2,74	17.318	157
2025	47.669	2,73	17.472	154
2026	47.815	2,71	17.614	142
2027	47.958	2,70	17.755	141
2028	48.093	2,69	17.895	140
2029	48.228	2,67	18.034	139
2022 - 2029				1.033

Fuente: Elaboración propia

Tomando este dato estimado de **1.033 nuevos hogares para el HORIZONTE 2029** (ámbito temporal de aplicación del PMVS) y extrapolando la distribución porcentual según **tipología del hogar** proyecta para la provincia de Sevilla para el mismo año, se obtienen los siguientes resultados:

TIPOLOGÍA DE LOS HOGARES PROYECTADOS EN MAIRENA DEL ALJARAFE EN 2029

Tipo de hogar	%	nº
Parejas con hijos/as	38,1%	393
Parejas sin hijos/as	23,6%	244
Monoparentales	10,9%	113
Dos o más núcleos	2,0%	21
Unipersonales	23,8%	246
Pluripersonales	1,7%	17
Total	100,0%	1.033

Fuente: Elaboración propia

2.3 ESTUDIO DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA

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

Para analizar y prever las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se han considerado dos componentes fundamentales:

- La necesidad general de vivienda asociada a los procesos de emancipación, necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse a sus necesidades (tamaño, accesibilidad, necesidades de adaptación, de rehabilitación, etc.), que no conlleva medidas sociales complementarias.
- La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial. Para ello se ha seguido la clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con “Personas sin Hogar”) diferenciando las 4 categorías según su situación residencial.

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

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

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

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

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

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

2.3.1. El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

El RPMDVP es un instrumento diseñado para proporcionar información actualizada sobre la necesidad de vivienda de la población del municipio, permitiendo a las Administraciones Locales y de la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo. De esta forma establece los mecanismos de selección para la adjudicación de viviendas de protección pública en el ámbito municipal.

El Reglamento Regulator de los RPMDVP aprobado mediante Decreto 1/2012, de 10 de enero, señala los requisitos y procedimientos que deben seguirse para la adjudicación de vivienda protegida con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en la LVPS.

De conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la LDVA, los Ayuntamientos están obligados a crear, mantener y actualizar de manera permanente los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, los cuales tienen ámbito territorial municipal y se gestionarán por cada Ayuntamiento de forma independiente.

La Consejería de Fomento y Vivienda coordina y relaciona las bases de datos municipales de todos los Registros de Demandantes para obtener una base de datos común y actualizada.

Cada Ayuntamiento redacta, modifica si procede y aprueba las bases por las que se rige el funcionamiento de su Registro, pero siempre de forma adecuada a lo establecido en la normativa de Andalucía.

El Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe con el fin de responder a las determinaciones de la Orden de 1 de julio de 2009, por la que se regulaba la selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, procedió a la creación del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Mairena del Aljarafe cuyas Ordenanzas fueron aprobadas definitivamente en el Pleno de 26 de febrero de 2010.

Dicha Ordenanza, tenía por objeto constituir y regular el funcionamiento de dicho Registro, cuya finalidad principal era la de proporcionar información sobre las necesidades

de viviendas existentes en el municipio de Mairena del Aljarafe, así como establecer los mecanismos de selección para las adjudicaciones de viviendas protegidas en el municipio de Mairena del Aljarafe.

Transcurridos más de diez años desde su vigencia y con más 2.400 inscripciones efectuadas desde su puesta en marcha, la experiencia acumulada exigió dotar de mayor concreción, claridad y celeridad los procedimientos de inscripción, de selección de personas adjudicatarias y de adjudicación de viviendas. La modificación, de esta Ordenanza vino dada, no sólo por la necesidad de adecuarla a la normativa de Andalucía (Decreto 1/2012, de 10 de enero), sino también por las nuevas circunstancias desfavorables derivadas de la crisis económica, permitiendo a las personas adjudicatarias rechazar la vivienda protegida si no obtienen el préstamo hipotecario, sufren una situación de desempleo sobrevenida o si la vivienda no se ajusta a sus circunstancias familiares. Estas renunciaciones no se considerarán voluntarias y, por tanto, se les podrá ofertar con posterioridad otra vivienda sin tener que participar en otro procedimiento de selección.

La revisión de la ordenanza regulador del RPMDVP se aprobaron definitivamente el 26 de enero de 2022 (BOJA 14/02/2022). Sus objetivos se definen en el artículo 1:

- 1. La presente Ordenanza municipal tiene por objeto regular el funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de Mairena del Aljarafe.*
- 2. Asimismo, establece las bases y los procedimientos para la solicitud, modificación, y cancelaciones de inscripción en el Registro de demandantes de viviendas protegidas, la selección de demandantes y la adjudicación de las viviendas. Todo ello con sujeción a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia en virtud de lo establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.*
- 3. Finalmente, la Ordenanza hace del Registro Público Municipal de Demandantes un instrumento de información actualizada que debe permitir a la Administración Municipal y a la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia se prevén en los Planes Municipales de Vivienda.*

Los aspectos relativos a la solicitud de inscripción en el RPMDVP en Mairena del Aljarafe se establecen en el artículo 5:

1. Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público de Demandantes, las personas físicas mayores de edad con capacidad jurídica y de obrar, que tengan interés en residir en el municipio. Cuando varias personas formen una unidad familiar o una unidad de convivencia presentarán una única solicitud firmada por todos los mayores de edad. Ninguna persona puede formar parte de dos o más unidades de familiares o de convivencia, a excepción de las personas menores de edad cuya guardia y custodia sea compartida por las dos personas progenitoras.

En los supuestos de personas físicas incapacitadas, la solicitud se realizará con la asistencia del tutor/a, constandingo la persona incapacitada como titular.

2. La unidad familiar y/o de convivencia la persona solicitante, deberá tener ingresos económicos limitados de conformidad con lo establecido para los distintos programas en los planes autonómicos y municipales, de vivienda y suelo.

3. Ninguno de las personas que componen de la unidad familiar o de la unidad de convivencia podrán ser titulares del pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, con las excepciones previstas en la normativa autonómica en vigor.

4. Podrán inscribirse las personas que, teniendo otra vivienda en propiedad o siendo adjudicatarias de vivienda protegida en alquiler, necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, discapacidad de movilidad reducida o dependencia sobrevenida, o sean víctimas del terrorismo o de la violencia de género, o la familia se tenga que desplazar de su localidad de origen por motivos laborales y así lo hagan constar en la solicitud.

En estos casos, deberán transmitir o renunciar a la vivienda, o bien ponerla a disposición del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Mairena del Aljarafe, que podrá de forma discrecional aceptar estas viviendas para proceder a su comercialización, o renunciar a la misma, lo que se notificará oportunamente a la persona interesada.

5. La solicitud se podrá presentar en soporte papel en la sede del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, o por vía telemática a través de la web que se le habilite o en que se integre dicho registro.

6. De acuerdo con la normativa de protección de datos, el modelo normalizado de solicitud informará con claridad a la persona solicitante del uso que se va a dar a los datos personales.

7. La solicitud, que se facilitará mediante el correspondiente modelo normalizado, incluirá los siguientes datos y documentación de la persona solicitante, o de los miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia:

a) Nombre y apellidos, sexo, dirección, nacionalidad, fecha de nacimiento, número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda de la persona física que solicita la inscripción a título individual, y de todas las personas integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia.

b) En el caso de que la solicitud la presente la unidad familiar o la unidad de convivencia, la solicitud se acompañará de una declaración responsable sobre la composición de las citadas unidades.

c) Documentación que justifique la inclusión, en su caso, de la persona solicitante en un grupo de especial protección de conformidad con los planes andaluces de vivienda.

d) Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda.

e) Declaración responsable de no ser titular de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, salvo en las excepciones previstas reglamentariamente.

f) Declaración del interés de la persona solicitante de residir en otros municipios y, en su caso, declaración de haber presentado otras solicitudes en los Registros Públicos de Demandantes correspondientes. En estos supuestos, se hará constar si la solicitud tiene

carácter de preferencia. En caso de existir varias solicitudes y no se indique la preferencia, se entenderá por tal, la primera de las solicitudes presentadas.

g) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler u alquiler con opción de compra. Se podrá indicar en la solicitud más de un régimen simultáneamente.

h) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con la unidad familiar de convivencia.

i) Necesidad de una vivienda adaptada.

j) Certificado de empadronamiento expedido por el correspondiente Ayuntamiento.

Las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas emigrantes retornadas, no obstante, la obligación de presentar la citada documentación, estarán exentas del cumplimiento de los requisitos de vinculación con el Municipio de Mairena del Aljarafe, para gozar de preferencia en la adjudicación de las viviendas.

k) Acreditación de la antigüedad en centro de trabajo radicado en Mairena del Aljarafe, en su caso.

l) Interés en formar parte de una cooperativa de viviendas.

m) Autorización al Registro para verificar los datos incluidos en la solicitud ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía, y la autorización para verificar la identidad y residencia de las personas solicitantes y para recabar los datos sobre titularidad de inmuebles de la Dirección General del Catastro, así como otros datos que puedan autorizarse en relación con los requisitos que venga obligada a acreditar la persona demandante.

8. Son causas de denegación de la solicitud:

a) Cuando no se aporten los datos requeridos.

b) Cuando de los datos aportados o de la verificación realizada por el Registro Público de Demandantes resulte que las personas solicitantes no se incluyen en ninguno de los grupos de acceso a la vivienda protegida de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa vigente y en los apartados 1 al 4 del presente artículo.

c) Cuando la persona integrante de una unidad familiar o una unidad de convivencia estuviese ya inscrita como demandante de una vivienda protegida, sea a título individual o formando parte de una unidad familiar o de convivencia distinta.

En este caso se tramitará la solicitud sólo cuando la persona ya inscrita cancele su inscripción en el primer asiento, que continuará vigente para las restantes personas inscritas, a las que además se les comunicará la cancelación parcial practicada. Se exceptuará a las unidades familiares que tengan compartida la guardia y custodia de los hijos/as.

d) Cuando la persona física solicitante, la unidad familiar o la unidad de convivencia, al solicitar la inscripción, ya estén inscritas simultáneamente en tres Registros Públicos de Demandantes.

e) Cuando la persona solicitante ya sea titular de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, o se encuentre en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio salvo en las excepciones previstas reglamentariamente.

f) La comprobación de la falsedad de los datos aportados por la persona solicitante o documentación aportada para la tramitación de la inscripción.

g) En el supuesto en que no hayan transcurrido tres años desde que se procediese a la cancelación de la inscripción por haber renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda protegida o promoción para la que hubiesen sido seleccionadas.

En caso de que las personas interesadas incurrieran en alguna de estas causas de denegación, el Registro notificará a las personas interesadas la propuesta de resolución desestimatoria de inscripción, teniendo un plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convenga.

Si las alegaciones presentadas fueran estimadas, se notificará la correspondiente resolución estimatoria de inscripción. En caso contrario, se emitirá la resolución desestimatoria de inscripción.

Si no hace ninguna alegación se le tendrá por desistida de su petición, archivándose la solicitud sin más trámite

9. El Registro Público de Demandantes resolverá la solicitud en el plazo máximo de dos meses desde su presentación. En caso de que no se admita, notificará a la persona solicitante los motivos. En caso de que se admita se realizará la inscripción registral en los términos previstos en el siguiente artículo.

La práctica de la inscripción se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 6, el cual establece:

1. Una vez que se proceda por parte del Registro Público de Demandantes a la verificación de la documentación requerida a la persona demandante y siempre que ésta cumpla los requisitos para ser destinataria de vivienda protegida, se practicará la inscripción en el citado Registro, previa resolución estimatoria de inscripción, haciéndose constar en todo caso:

a) Los datos demandados en el artículo 5.7 de esta Ordenanza.

b) El grupo o grupos de especial protección en que la persona y/o unidad familiar se incluye, de conformidad con los requisitos establecidos en el correspondiente Plan de Vivienda y Suelo, tanto autonómico como municipal, vigente en cada momento para los distintos programas de vivienda y en atención a la preferencia sobre el régimen de tenencia (Venta, Alquiler o Alquiler con opción a compra) y número de dormitorios de la vivienda.

c) La fecha en la que se realiza la inscripción de la persona demandante.

2. Una vez realizada la inscripción, la persona demandante estará habilitada para participar en los procesos de adjudicación de las viviendas protegidas, otorgando a la inscrita la condición de demandante de vivienda protegida.

3. Los efectos de la inscripción se suspenderán, sin pérdida de la antigüedad, durante la inclusión de la persona demandante en una relación de demandantes seleccionados/as. No obstante, la inclusión en la lista de suplentes no conlleva la suspensión de la inscripción, ni impide que paralelamente pueda ser incluido/a como demandante seleccionado/a o suplente en otra promoción paralela en el tiempo.

Asimismo, en el caso de que la adjudicación de la vivienda no se realizará por causas imputables a la entidad promotora, la persona demandante seleccionado tendrá preferencia en la siguiente selección de demandantes.

4. Los efectos de la inscripción se suspenderán, con pérdida de antigüedad, durante el tiempo en el que la persona demandante no cumpla con el deber de comunicación de nuevos datos previsto en el apartado cuarto del artículo 7 de esta Ordenanza.

5. La inscripción practicada en el Registro Público de Demandantes no exime a la persona demandante inscrita de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para ser destinataria de vivienda protegida en el momento en que adquiera la condición de adjudicataria.

6. La adjudicación de la vivienda deberá coincidir con la unidad familiar o de convivencia de la inscripción registral.

El Registro de Demandantes de Vivienda Protegida supone una valiosa fuente de información que permite conocer las necesidades de vivienda protegida del municipio de Mairena del Aljarafe, así como estimar los hogares con necesidad de vivienda y las características de los mismos de cara a conocer de manera cierta estas necesidades.

Dichos Registros, por tanto, se convierten en instrumentos básicos para el conocimiento de las personas solicitantes de vivienda protegida, determinante de la política municipal de vivienda, que tendrá su reflejo en los planes municipales de vivienda y suelo, tendentes a la satisfacción del derecho.

En desarrollo de la LDVA, se recoge como finalidad de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida la de proporcionar información sobre las necesidades de vivienda existentes en cada municipio, para la elaboración del Plan

Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida

Y así de conformidad con el Decreto 1/2012, de 10 de enero:

"2. Los Registros Públicos Municipales tienen como finalidad:

a) Proporcionar información actualizada que permita a los municipios andaluces y a la Administración de la Junta de Andalucía adecuar sus políticas de vivienda y suelo a las necesidades de las personas de forma equitativa, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia se prevén mediante los planes municipales de vivienda y suelo de conformidad con el artículo 13.5 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo"

Por tanto, a continuación, se realiza una explotación de la información contenida en el Registro, a fin de determinar y cualificar las necesidades de vivienda protegida en el municipio de Mairena del Aljarafe.

2.3.2. Perfil de la persona demandante de vivienda protegida

A continuación, se aborda el estudio y caracterización de las personas demandantes de vivienda protegida del municipio de Mairena del Aljarafe. Para su caracterización se ha partido de las estadísticas mensuales del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP) facilitado por la Oficina Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

Los registros facilitados a fecha de **enero de 2024**, cuentan con **3.037 inscripciones, de las cuales 931 se encuentran activas** y el resto canceladas por adjudicación (164) o caducadas y otros (1.942).

El **registro histórico de inscripciones del RMDVP** muestra la siguiente evolución:

EVOLUCIÓN DEL REGISTRO HISTÓRICO DEL RMDVP DE MAIRENA DEL ALJARAFE (Marzo 2017/Enero 2024)

MES	AÑO	Nº de solicitudes	Nº de inscrip.	Inscrip. activas	Inscrip. canceladas por adjudicac.	Inscrip. caducadas y otros	Incremento interanual de inscrip. activas
Mayo	2017	1722	1335	203	60	1072	
Mayo	2018	1844	1459	291	64	1104	43,3%
Mayo	2019	2145	1731	501	97	1133	72,2%
Mayo	2020	2405	1975	654	104	1217	30,5%
Mayo	2021	2523	2257	757	146	1354	15,7%
Mayo	2022	2895	2561	807	158	1596	6,6%
Mayo	2023	3172	2792	829	157	1806	2,7%
Enero	2024	3442	3037	931	164	1942	12,3%

Fuente: Elaboración propia a partir del RPMDVP de Mairena del Aljarafe.

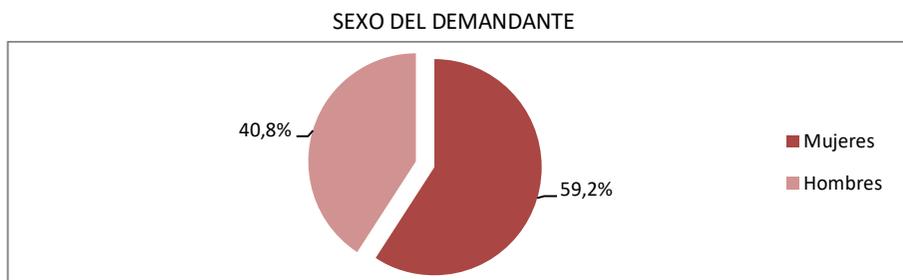
En la evolución de las inscripciones activas del RMDVP destaca el incremento de las mismas entre los años 2018 y 2019, coincidente con la Aprobación Inicial y difusión del presente PMVS.

El objetivo fundamental de este capítulo es conocer los niveles de renta de las personas demandantes de vivienda protegida de Mairena del Aljarafe así como sus principales características socio-familiares para, posteriormente, poder definir la futura demanda potencial de vivienda protegida para cada uno de los diferentes programas o regímenes existentes.

La estratificación de las personas demandantes de vivienda protegida en función de su renta se ha realizado en relación al número de veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) de la renta familiar ponderada. El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el índice de referencia en España para el cálculo de los umbrales de ingresos y que se utiliza, entre otros, en las ayudas para vivienda. Su valor se fija anualmente por el Gobierno de un modo similar al Salario Mínimo Interprofesional (SMI).

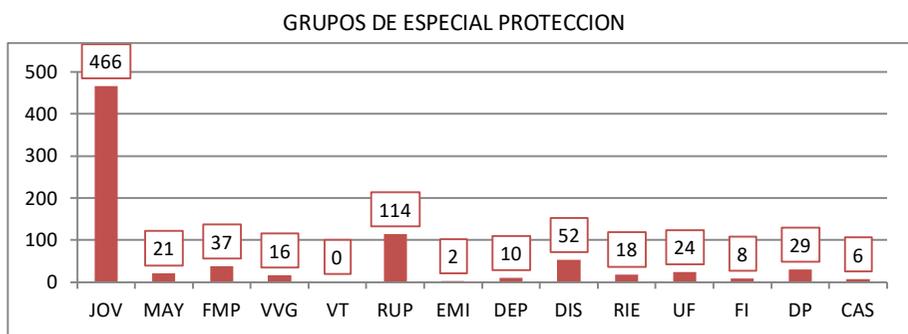
Para la caracterización del perfil de la persona demandante de vivienda protegida se considerarán solo las solicitudes ya inscritas, que son las solicitudes en las que se han comprobado todos los datos.

Sexo de la persona demandante. A modo orientativo, teniendo en cuenta que algunas forman parte de la misma inscripción como segundo titular, la mayoría de las demandantes son mujeres: 594 inscritas (59%) frente a 409 inscritos (41%).



Fuente: Elaboración propia a partir del RPMDVP de Mairena del Aljarafe.

Grupos de especial protección. Las personas demandantes de vivienda protegida pueden señalar diferentes grupos de vulnerabilidad en función de cada una de las personas perteneciente a la unidad familiar. Las inscripciones indican que el 58% (446) se refieren a jóvenes menores de 35 años, el 14,2% a personas procedentes de situaciones de ruptura de unidades familiares (114) y el 6,5% (52) a personas con discapacidad. También destaca la presencia de 16 víctimas de violencia de género, 29 personas desahuciadas y personas sin hogar, 8 familias con ingresos por debajo del umbral de la pobreza y 18 familias en situación o riesgo de exclusión social.

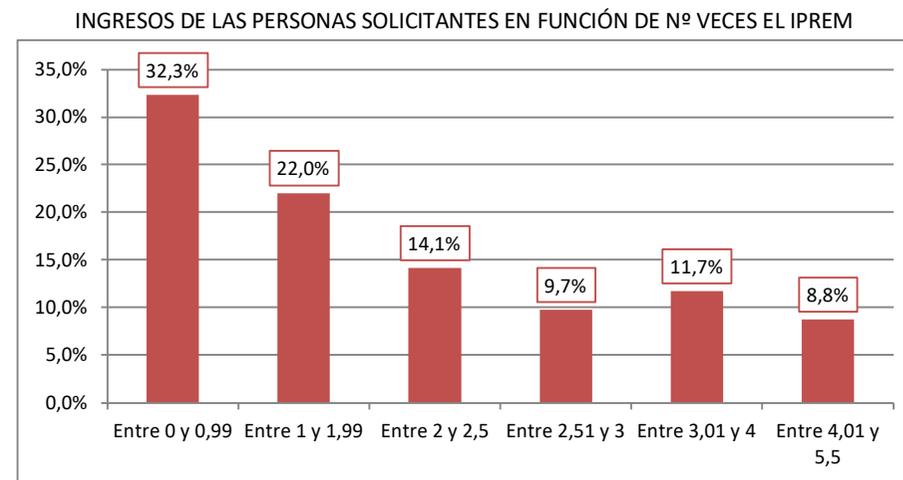


Fuente: Elaboración propia a partir del RPMDVP de Mairena del Aljarafe

Necesidad de vivienda adaptada. Se registran 8 inscripciones con necesidad de vivienda adaptada (un 1% del total): 2 por tener en la UF alguna persona de la unidad familiar es usuaria de silla de ruedas, y 6 por tener alguna persona miembro dentro de la UF con movilidad reducida.

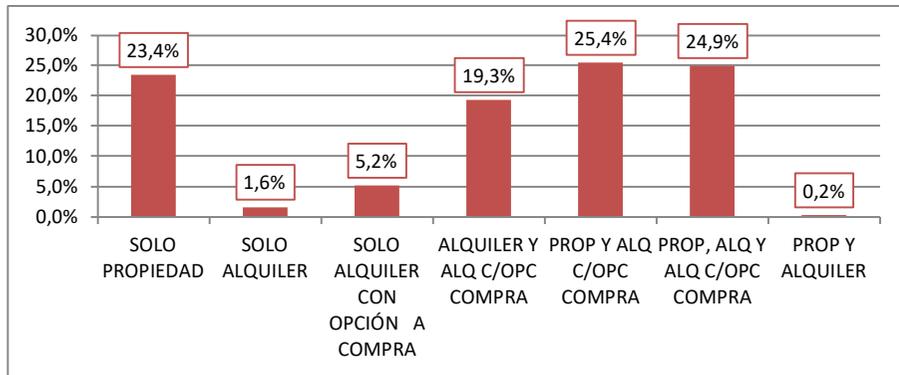
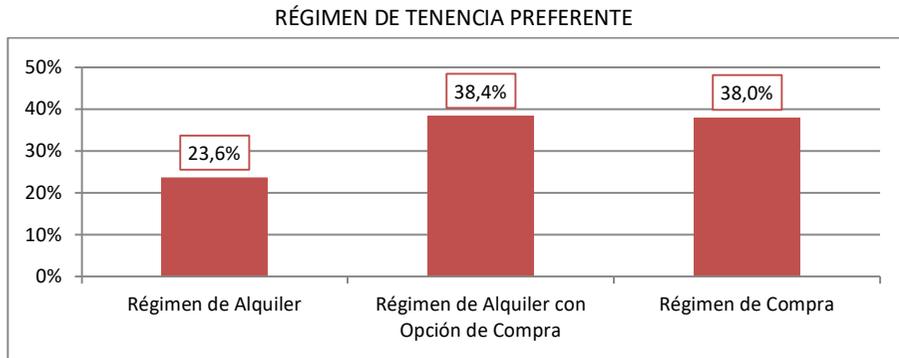
Nivel de Ingresos. La variable utilizada para la estratificación de la muestra en función del nivel de ingresos será el número de veces que sobrepasan los ingresos familiares de cada solicitante el indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para el año de referencia (600 €/mes en 2023).

El 32% de las inscripciones de la muestra de demandantes de vivienda protegida de Mairena del Aljarafe tiene unos ingresos inferiores a 1,0 veces el IPREM. Si se tiene en cuenta el siguiente rango de ingresos, el porcentaje de demandantes con ingresos inferiores a 2 veces el IPREM asciende al 54%. Consecutivamente, el porcentaje de demandantes con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM representa al 78% de las personas inscritas; con menos de 3 veces el IPREM representa al 90% y con menos de 4 veces el IPREM representa el 99%.



Fuente: Elaboración propia a partir del RPMDVP de Mairena del Aljarafe

Régimen de acceso. Los demandantes de vivienda protegida pueden elegir uno o más regímenes de acceso a la vivienda. La opción preferente es el alquiler con opción a compra (609 inscripciones. Le sigue la compra (603) y el alquiler (375). Existe un 23,4% que solo manifiesta interés por la compra, mientras que menos de un 2% manifiesta solo interés por el régimen de alquiler.



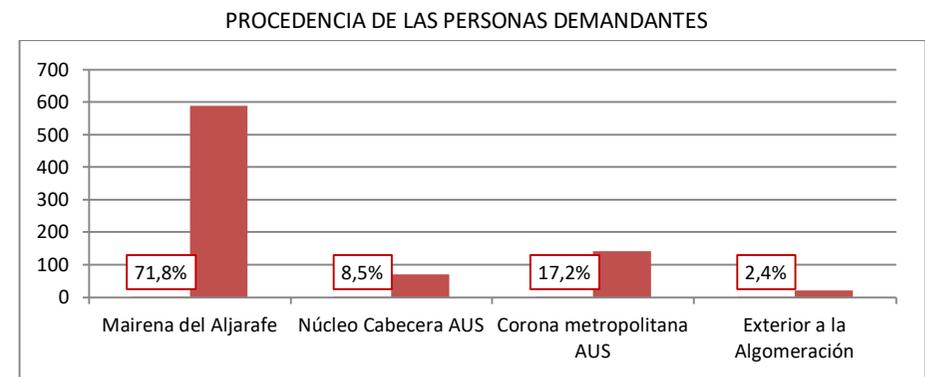
Elaboración propia a partir del RPMDVP de Mairena del Aljarafe.

Número de dormitorios deseado. Atendiendo al número de dormitorios, las necesidades de las personas demandantes se concentran en viviendas con dos y tres dormitorios (31,2% y 61,8% respectivamente). Las viviendas con un dormitorio representan el 1,3% de las inscripciones y las de más de tres dormitorios 5,6%.



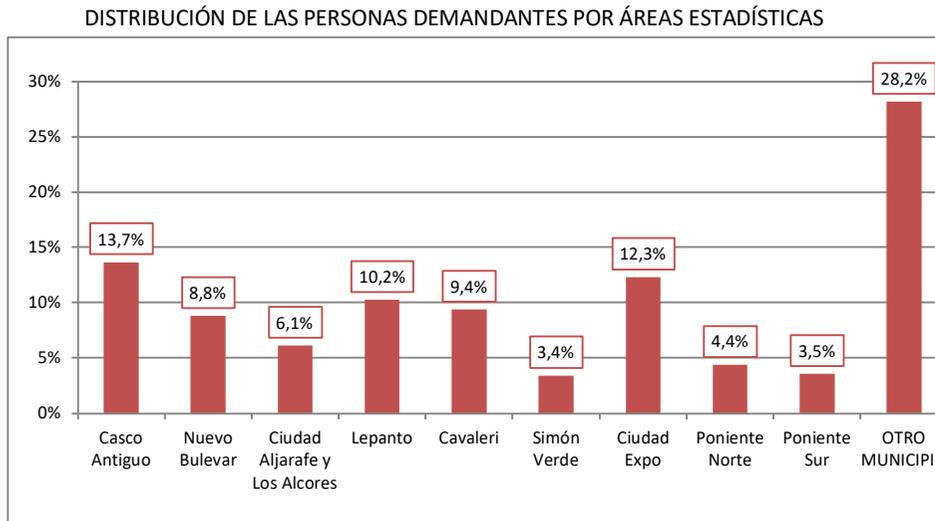
Fuente: Elaboración propia a partir del RPMDVP de Mairena del Aljarafe

Procedencia de las personas demandantes. Lógicamente, la mayoría de las personas demandantes de vivienda residen en el mismo municipio (72%), si bien se alcanza un alto porcentaje de demandantes no residentes del 28%. La mayoría de estas personas demandantes no residentes proceden del resto de municipios de la Aglomeración Urbana (26%), concretamente un 8,5% de la capital andaluza y un 17% de la corona metropolitana.



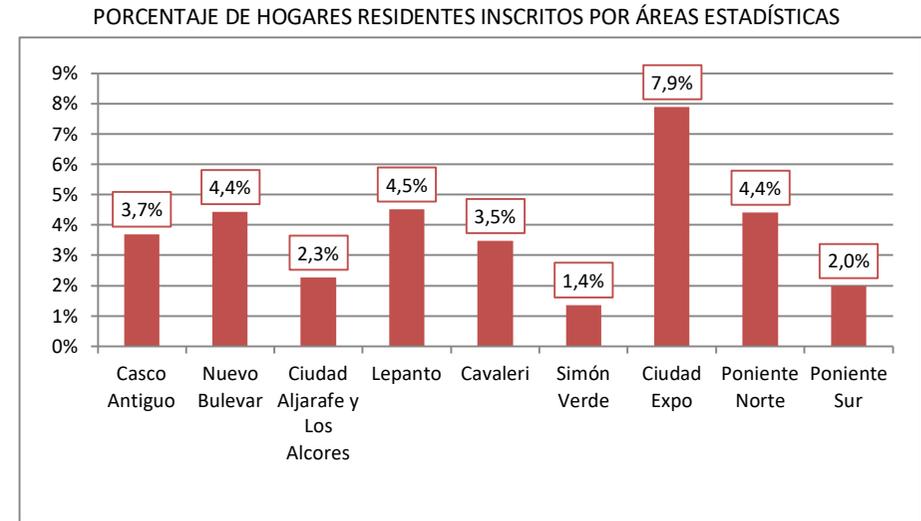
Fuente: Elaboración propia a partir del RPMDVP de Mairena del Aljarafe

Distribución de las personas demandantes por áreas estadísticas. La mayoría de inscritas en el Registro y que residen en el municipio pertenecen a las áreas de Casco Antiguo (13,7%), Ciudad Expo (12,3%) y Lepanto (10,2%). A estos le siguen las personas residentes en Cavaleri (9,4%) y Nuevo Bulevar (8,8%) Estas áreas suman más del 50% del total de demandantes o más del 75% si se consideran solo las personas demandantes residentes en el municipio.



Fuente: Elaboración propia a partir del RPMDVP de Mairena del Aljarafe

Porcentaje de hogares residentes en el municipio inscritos por áreas estadísticas. A nivel municipal la demanda de vivienda protegida de las personas residentes en el municipio asciende al 5% de los hogares. La área estadística que adquiere, con diferencia, un mayor porcentaje de hogares inscritos en el RPMDVP es Ciudad Expo, con casi el 8%. Le sigue Lepanto (4,5%), Nuevo Bulevar (4,4%) y Poniente Norte (4,4%).



Fuente: Elaboración propia a partir del RPMDVP de Mairena del Aljarafe

2.4. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA

Se describe la estructura urbana residencial con información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo el análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejando el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso y segundas residencias. Refleja también las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas. La fuente de información para este apartado ha sido el Censo de población y Vivienda del año 2021 cuyos datos han sido consultados en las web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA, el Catastro Inmobiliario del año 2023, el propio planeamiento urbanístico municipal, así como datos e informes recabados por el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe. Por último, se efectúa un análisis del mercado de vivienda y su evolución, de la oferta (volumen, regímenes, precios, tipología, localización, etc.) teniendo en cuenta en especial la situación de la vivienda protegida.

2.4.1. Características del parque de viviendas

2.4.1.1. El Parque de viviendas según el Censo de Viviendas.

El Censo de Población y Vivienda de 2021 diferencia según el tipo de vivienda entre vivienda familiar convencional, vivienda familiar no convencional (alojamiento) y establecimiento colectivo (conventos, cuarteles, asilos, residencias de estudiantes, prisiones, etc.). A continuación se analizan las viviendas familiares convencionales, que a su vez se dividen en: principales, aquellas que son utilizadas toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas; y no principales, aquellas que no son utilizadas toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas. Las viviendas familiares no principales se dividen a su vez en: secundarias (ocupadas solo una parte del año) y vacías (desocupadas todo el año).

Viviendas familiares principales y no principales

Según datos del último Censo (2021), el **parque de viviendas de Mairena del Aljarafe se compone de 19.554 viviendas**, de las cuales **16.548 (el 84,6%) se consideran como principales**, mientras que el resto **3.006 (15,4%) son no principales**.

Mairena del Aljarafe **alcanza un alto porcentaje de vivienda principal**, superior a la situación que se alcanza a nivel provincial (79%) y regional (69%). En el ranking provincial y comarcal (Aglomeración Urbana de Sevilla) se trata del 9º municipio con mayor porcentaje de viviendas principales, donde el primer lugar lo ocupa Castilleja de Guzmán con un 88,8%. Dentro del ámbito del Aljarafe ocupa el 5º puesto; y el 4º entre los municipios del Aljarafe Centro, por detrás de Gines, Castilleja de la Cuesta y Tomares.

Consecuentemente presenta un bajo **porcentaje de viviendas no principales (15,4%)**, que supone ser la mitad proporcional de la situación que se alcanza a nivel regional (30%) e inferior a la media provincial (20%).

VIVIENDAS SEGÚN TIPOLOGÍA. CENSO DE 2021. MAIRENA DEL ALJARAFE, PROVINCIA DE SEVILLA Y ANDALUCÍA.

	FAMILIARES	PRINCIPALES		NO PRINCIPALES	
	nº	nº	%	nº	%
Mairena del Aljarafe	19.554	16.548	84,6%	3.006	15,4%
Sevilla	913.014	723.495	79,2%	189.519	20,8%
Andalucía	4.674.873	3.242.997	69,4%	1.431.879	30,6%

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2021. Elaboración propia

Distribución de las viviendas por secciones censales.

Lógicamente la distribución de las viviendas Áreas Estadísticas/Secciones Censales es prácticamente similar a la de hogares. La **mayoría** de las viviendas (más de 3.500) se localizan en la AE nº1 **Casco Antiguo**, particularmente en la sección 02, que acoge a casi el 30% de las viviendas de esta área estadística. Superan las 2.000 viviendas las AE's de Cavaleri, Ciudad Aljarafe y Los Alcores, Ciudad Expo y Lepanto. Estas, junto con Casco Antiguo, acogen a más del 65% de las viviendas (unas 13.000).

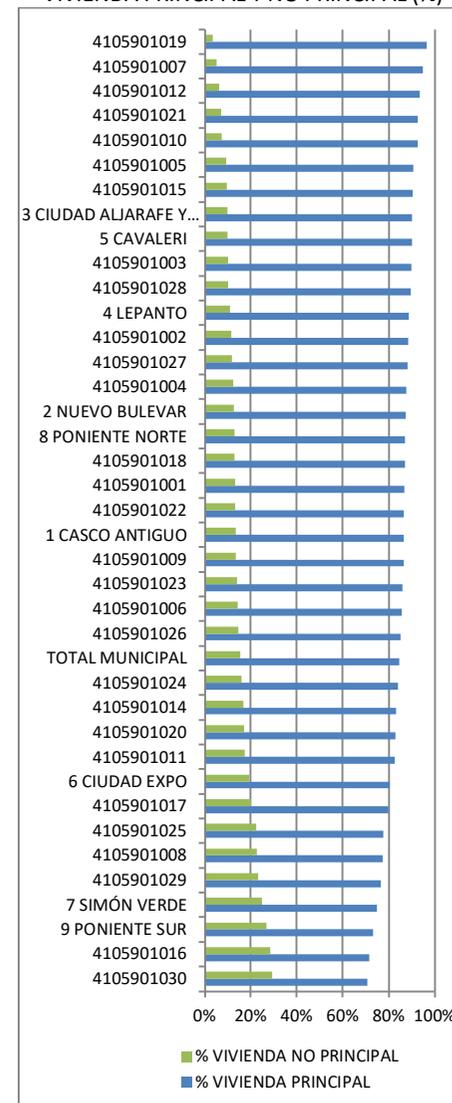
No existe ninguna área estadística que alcance el promedio andaluz de vivienda no principal. Sí sobrepasan el promedio de la provincia sevillana (es decir el 20%) las áreas de Poniente Sur y Simón Verde. En el extremo opuesto Cavaleri y Ciudad Aljarafe y Los Alcores, alcanzan los menores porcentajes de vivienda no principal (inferiores al 10%).

DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN TIPOLOGÍA EN MAIRENA DEL ALJARAFE

ÁREA ESTADÍSTICA / SECCIÓN DE RESIDENCIA	VIVIENDA FAMILIARES			VIVIENDA PRINCIPAL			VIVIENDA NO PRINCIPAL			COMPARATIVA	
	nº	%AE	%TOTAL	nº	%AE	%TOTAL	nº	%AE	%TOTAL	% PRINC.	%NO PRINC
4105901001	663	18,9%	3,4%	575	19,0%	3,5%	88	18,6%	2,9%	86,7%	13,3%
4105901002	1.022	29,2%	5,2%	904	29,8%	5,5%	118	25,0%	3,9%	88,5%	11,5%
4105901009	556	15,9%	2,8%	481	15,9%	2,9%	75	15,9%	2,5%	86,5%	13,5%
4105901023	571	16,3%	2,9%	491	16,2%	3,0%	80	16,9%	2,7%	86,0%	14,0%
4105901024	691	19,7%	3,5%	580	19,1%	3,5%	111	23,5%	3,7%	83,9%	16,1%
1 CASCO ANTIGUO	3.503	100%	17,9%	3.031	100,0%	18,3%	472	100%	15,7%	86,5%	13,5%
4105901026	805	43,2%	4,1%	686	42,1%	4,1%	119	50,4%	4,0%	85,2%	14,8%
4105901027	498	26,7%	2,5%	439	27,0%	2,7%	59	25,0%	2,0%	88,2%	11,8%
4105901028	561	30,1%	2,9%	503	30,9%	3,0%	58	24,6%	1,9%	89,7%	10,3%
2 NUEVO BULEVAR	1.864	100%	9,5%	1.628	100,0%	9,8%	236	100%	7,9%	87,3%	12,7%
4105901004	720	29,4%	3,7%	631	28,6%	3,8%	89	37,1%	3,0%	87,6%	12,4%
4105901005	619	25,3%	3,2%	561	25,4%	3,4%	58	24,2%	1,9%	90,6%	9,4%
4105901007	304	12,4%	1,6%	288	13,0%	1,7%	16	6,7%	0,5%	94,7%	5,3%
4105901014	370	15,1%	1,9%	308	13,9%	1,9%	62	25,8%	2,1%	83,2%	16,8%
4105901019	436	17,8%	2,2%	421	19,1%	2,5%	15	6,3%	0,5%	96,6%	3,4%
3 CIUDAD ALJARAFE LOS	2.449	100%	12,5%	2.209	100,0%	13,3%	240	100%	8,0%	90,2%	9,8%
4105901006	949	45,2%	4,9%	812	43,5%	4,9%	137	58,5%	4,6%	85,6%	14,4%
4105901012	434	20,7%	2,2%	406	21,8%	2,5%	28	12,0%	0,9%	93,5%	6,5%
4105901015	716	34,1%	3,7%	647	34,7%	3,9%	69	29,5%	2,3%	90,4%	9,6%
4 LEPANTO	2.099	100%	10,7%	1.865	100,0%	11,3%	234	100%	7,8%	88,9%	11,1%
4105901003	882	35,9%	4,5%	792	35,8%	4,8%	90	37,0%	3,0%	89,8%	10,2%
4105901010	428	17,4%	2,2%	396	17,9%	2,4%	32	13,2%	1,1%	92,5%	7,5%
4105901021	524	21,3%	2,7%	486	22,0%	2,9%	38	15,6%	1,3%	92,7%	7,3%
4105901022	621	25,3%	3,2%	538	24,3%	3,3%	83	34,2%	2,8%	86,6%	13,4%
5 CAVALERI	2.455	100%	12,6%	2.212	100,0%	13,4%	243	100%	8,1%	90,1%	9,9%
4105901011	349	13,7%	1,8%	288	14,0%	1,7%	61	12,3%	2,0%	82,5%	17,5%
4105901017	541	21,2%	2,8%	432	21,1%	2,6%	109	21,9%	3,6%	79,9%	20,1%
4105901020	974	38,2%	5,0%	807	39,3%	4,9%	167	33,6%	5,6%	82,9%	17,1%
4105901029	685	26,9%	3,5%	525	25,6%	3,2%	160	32,2%	5,3%	76,6%	23,4%
6 CIUDAD EXPO	2.549	100%	13,0%	2.052	100,0%	12,4%	497	100%	16,5%	80,5%	19,5%
4105901008	1.010	59,1%	5,2%	782	61,0%	4,7%	228	53,3%	7,6%	77,4%	22,6%
4105901016	699	40,9%	3,6%	499	39,0%	3,0%	200	46,7%	6,7%	71,4%	28,6%
7 SIMÓN VERDE	1.709	100%	8,7%	1.281	100,0%	7,7%	428	100%	14,2%	75,0%	25,0%
4105901018	938	100%	4,8%	817	100%	4,9%	121	100%	4,0%	87,1%	12,9%
8 PONIENTE NORTE	938	100%	4,8%	817	100,0%	4,9%	121	100%	4,0%	87,1%	12,9%
4105901025	696	35,0%	3,6%	540	37,2%	3,3%	156	29,2%	5,2%	77,6%	22,4%
4105901030	1.292	65,0%	6,6%	913	62,8%	5,5%	379	70,8%	12,6%	70,7%	29,3%
9 PONIENTE SUR	1.988	100%	10,2%	1.453	100,0%	8,8%	535	100%	17,8%	73,1%	26,9%
TOTAL MUNICIPAL	19.554		100,0%	16.548	0,0%	100,0%	3.006	100,0%		84,6%	15,4%

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2021. Elaboración propia

VIVIENDA PRINCIPAL Y NO PRINCIPAL (%)



Clasificación de las viviendas según uso a partir del consumo eléctrico

El uso de registros administrativos en el Censo de viviendas de 2021 introduce una importante novedad. Hasta 2011 las viviendas se clasificaban en principales, secundarias y vacías, según la información que recogía el personal censal que visitaba el edificio. La clasificación utilizada en este último censo es mucho más precisa, ya que está basada en información y datos más objetivos, como los del consumo eléctrico que la vivienda ha realizado a lo largo de todo el año precedente al momento censal (1 de enero de 2021). Tal y como indica el INE, estos resultados tienen aún la consideración de provisionales (a fecha de julio de 2023) dado que es preciso profundizar aún en la mejora de las fuentes y en su análisis.

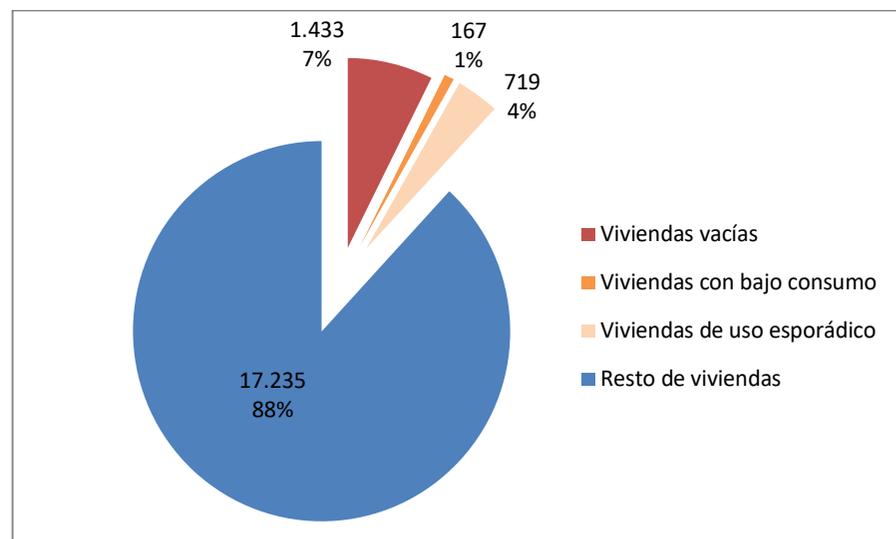
A partir de la distribución de las viviendas según consumo eléctrico se ha construido una primera clasificación básica considerando 4 grupos: viviendas vacías, viviendas con muy bajo consumo, viviendas de uso esporádico y resto de viviendas.

Vivienda vacía, aquella que:

- no dispone de contrato de suministro eléctrico, o
- su consumo total registrado en el año precedente ha sido menor al consumo que una vivienda media de ese mismo municipio dividido por 24 (lo que significa contar el consumo medio de 15 días en todo el año).
- **Viviendas de muy bajo consumo**: aquellas que tienen un consumo inferior a 250 kWh, que correspondería al consumo de una vivienda que estuviera ocupada durante 1 mes en el año.
- **Viviendas de uso esporádico**: se trata de las viviendas con un consumo entre 251 kWh y 750 kWh, lo que correspondería, siempre de media, a un uso de la vivienda durante 1 a 3 meses durante todo el año.
- **Resto de las viviendas**, que se clasifican por tramos de consumo hasta más de 10.000 kWh.

Bajo esta clasificación destaca el **bajo número de vivienda vacía 1.433 unidades, el 7,3%** del parque residencial, casi la mitad del promedio andaluz (13,7%) e inferior a la situación provincial (10,6%). Presenta igualmente **menores proporciones de viviendas con bajo consumo (1% ocupadas por un periodo inferior a 1 mes) y de viviendas con uso esporádico (3,7% ocupadas de 1 a 3 meses)**. En el ranking comarcal se trata del 9º municipio con menor porcentaje de vivienda vacía, el 4º del conjunto del Aljarafe y el 2º, tras Gines, del Aljarafe Centro.

CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS SEGÚN USO A PARTIR DEL CONSUMO ELÉCTRICO.
MAIRENA DEL ALJARAFE.
VIVIENDAS TOTALES: 19.554



	Mairena del Aljarafe		Sevilla	Andalucía
	Nº	%	%	%
Viviendas vacías	1.433	7,3%	10,6%	13,7%
Viviendas con bajo consumo	167	0,9%	1,7%	3,0%
Viviendas de uso esporádico	719	3,7%	5,8%	8,9%
Resto de viviendas	17.235	88,1%	81,8%	74,4%
Total	19.554	100%	100%	100%

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2021. Elaboración propia.

CLASIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS SEGÚN USO A PARTIR DEL CONSUMO ELÉCTRICO EN MAIRENA DEL ALJARAFE (DETALLE)

	Nº	%
Viviendas totales	19.554	100%
Viviendas vacías	1.433	7,3%
Mediana consumo anual	3.166	
Viviendas con bajo consumo	167	0,9%
Viviendas de uso esporádico	719	3,7%
Viviendas de uso esporádico (entre 251 y 500 kwh)	356	1,8%
Viviendas de uso esporádico (entre 501 y 750 kwh)	363	1,9%
Resto de viviendas (consumo > 751 kwh)	17.235	88,1%
Viviendas con consumo entre 751 y 1.000 kwh	433	2,2%
Viviendas con consumo entre 1.001 y 2.000 kwh	2.921	14,9%
Viviendas con consumo entre 2.001 y 3.000 kwh	4.227	21,6%
Viviendas con consumo entre 3.001 y 4.000 kwh	3.775	19,3%
Viviendas con consumo entre 4.001 y 5.000 kwh	2.591	13,3%
Viviendas con consumo entre 5.001 y 6.000 kwh	1.420	7,3%
Viviendas con consumo entre 6.001 y 7.000 kwh	787	4,0%
Viviendas con consumo entre 7.001 y 8.000 kwh	383	2,0%
Viviendas con consumo entre 8.001 y 9.000 kwh	226	1,2%
Viviendas con consumo entre 9.001 y 10.000 kwh	149	0,8%
Viviendas con consumo mayor de 10.000 kwh	323	1,7%

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2021. Elaboración propia.

Evolución intercensal 2001 - 2011 - 2021

Tal y como advierte el INE, la reciente publicación de datos relativos a hogares y viviendas del Censo de 2021, particularmente los relativos a la vivienda y su tipología, no son estrictamente comparables con los de 2011, dado que la metodología ha cambiado, produciéndose una cierta ruptura en la serie al tiempo que se dejan de utilizar la tradicional clasificación de viviendas principales, secundarias y vacías. En cualquier caso, permite ilustrar, de manera aproximada, a la evolución de las viviendas principales, no principales y vacías en los años 2001, 2011 y 2021.

Durante el periodo intercensal de **2001 a 2011** el parque inmobiliario de Mairena del Aljarafe se incrementó en cerca de un **33%**. Se trata de una cifra muy superior a la que alcanza su entorno provincial y regional, lo que remite a una actividad constructiva muy

intensa en estos años, y a la recepción de población proveniente de los movimientos residenciales en el interior de la aglomeración urbana de Sevilla. En la comparativa territorial y atendiendo a la tipología de vivienda, destacan los mayores incrementos tanto de las **viviendas principales** (37%) como particularmente de las **vacías** (más de un 60%).

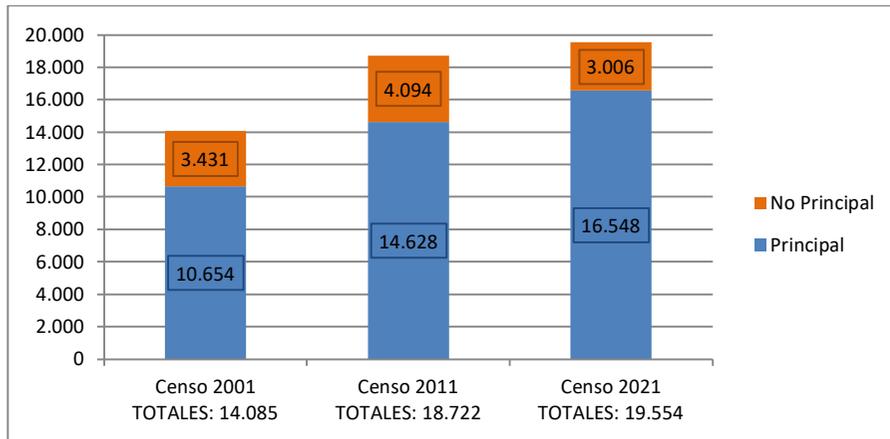
El siguiente periodo censal de **2011-2021** el municipio sigue aumentando el número de viviendas totales, aunque esta vez de manera mucho más contenida (4,4%). Este crecimiento se basa exclusivamente en el incremento de viviendas principales, desatancado un fuerte incremento del 13% muy superior a la media provincial y regional. Este incremento de la vivienda principal se produce no solo a través de la construcción de vivienda nueva sino, particularmente, mediante la absorción de vivienda vacía y secundaria.

INCREMENTO PORCENTUAL INTERCENSAL (2001/2011 Y 2011/2021) DE VIVIENDAS POR TIPO SEGÚN ÁMBITO

	2001/2011			2011/2021		
	Mairena del Aljarafe	Sevilla	Andalucía	Mairena del Aljarafe	Sevilla	Andalucía
Principal	37,3%	25,8%	27,7%	13,1%	3,5%	5,0%
No Principal	19,3%	5,6%	13,6%	-26,6%	3,5%	13,1%
Vacía	62,3%	11,5%	16,1%	-57,0%	-23,0%	0,7%
TOTAL	32,9%	21,0%	23,2%	4,4%	3,5%	7,4%

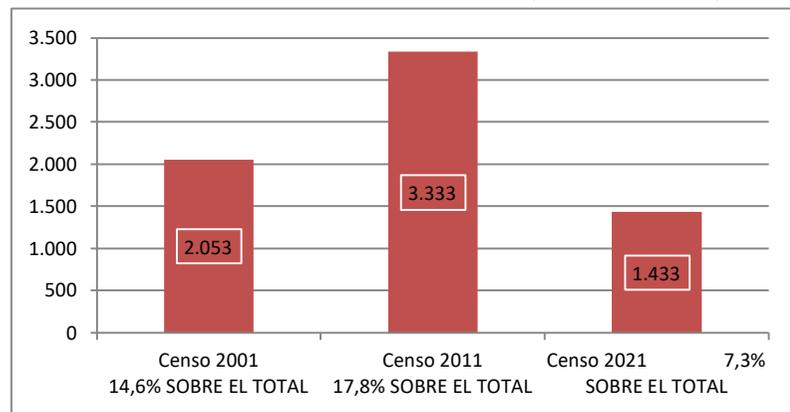
Fuente: Censos de Población y Vivienda 2001-2011-2021. Elaboración propia.

VIVIENDAS PRINCIPALES/NO PRINCIPALES MAIRENA DEL ALJARAFE (2001, 2011 Y 2021)



Fuente. Censos de Población y Vivienda 2001-2011-2021. Elaboración propia.

NÚMERO Y PORCENTAJE DE VIVIENDA VACÍA (2001, 2011 Y 2021)



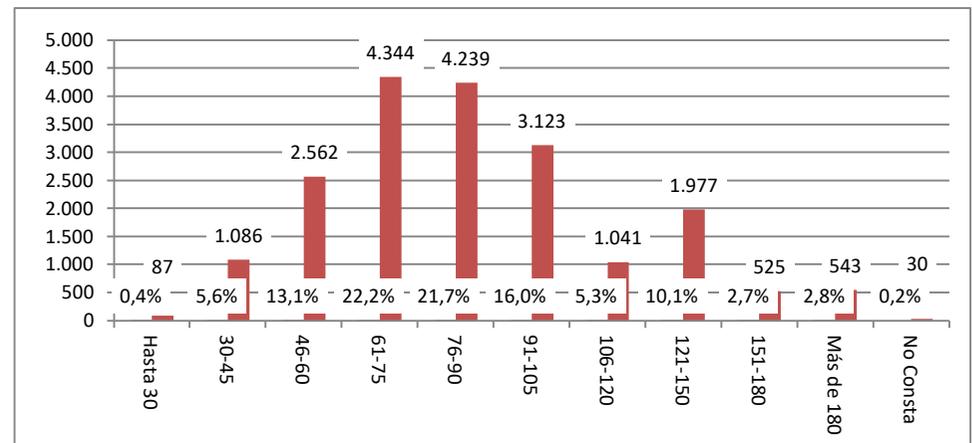
Fuente. Censos de Población y Vivienda 2001-2011-2021. Elaboración propia.

Viviendas principales según superficie.

La superficie útil media predominante de la vivienda principal en el municipio se encuentra entre los 61-75 m² (4.344 viviendas, 22%), seguido de los 76-90 m² (4.239 viviendas, 22%). Si a estos rangos se le agrega el de las viviendas con una superficie útil entre 91-120 m², el porcentaje asciende abarcando a casi el 60% del total de viviendas.

La superficie útil de la vivienda es la medida en el interior de los muros exteriores de la misma, no comprendiendo los sótanos, desvanes, trasteros y buhardillas no habitables, así como tampoco las terrazas abiertas ni jardines.

VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN SUPERFICIE ÚTIL (M2) EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2021



Fuente. Censo de Población y Vivienda 2021. Elaboración propia.

Las viviendas de más de 120 m² se localizan en Cavaleri, Ciudad Expo, Simón Verde, Poniente Norte y Poniente Sur; mientras que más de la mitad de las de más de 180 m² de se localizan en Simón Verde.

Lepanto es la zona donde se localizan la mayoría de viviendas de entre 30 a 45 m del municipio, casi el 45%, que se eleva al 55% si se suman las menores de 30 m².

A nivel municipal se registran un total de 87 viviendas con menos de 30 m². La zona del Casco Antiguo alberga al 25% de estas viviendas.

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN SUPERFICIE ÚTIL (M2) POR ÁREAS ESTADÍSTICAS EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2021

ÁREA ESTADÍSTICA	Hasta 30	30-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-120	121-150	151-180	Más de 180	No Consta	nº
1 CASCO ANTIGUO	21	63	378	663	939	765	237	303	84	48	6	3.501
2 NUEVO BULEVAR	0	0	153	816	507	327	36	21	3	3	0	1.863
3 CIUDAD ALJARAFE Y LOS ALCORES	0	60	702	813	633	114	84	30	0	9	0	2.451
4 LEPANTO	9	480	411	288	348	189	117	141	57	57	3	2.100
5 CAVALERI	6	54	273	303	558	588	156	465	27	21	3	2.454
6 CIUDAD EXPO	18	282	267	552	396	381	90	432	105	21	0	2.547
7 SIMÓN VERDE	24	114	279	186	177	132	132	216	159	294	6	1.710
8 PONIENTE NORTE	9	12	60	192	156	222	96	138	30	21	6	939
9 PONIENTE SUR	3	24	36	525	525	408	96	243	54	72	6	1.986
TOTAL MUNICIPAL	87	1.086	2.562	4.344	4.239	3.123	1.041	1.977	525	543	30	19.554

PORCENTAJE RESPECTO A SUPERFICIE ÚTIL (M2)

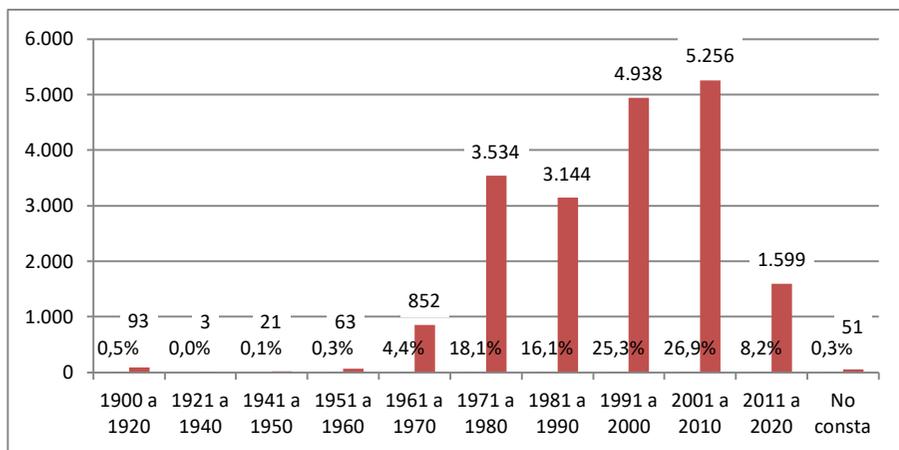
ÁREA ESTADÍSTICA	Hasta 30	30-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-120	121-150	151-180	Más de 180	No Consta	nº
1 CASCO ANTIGUO	24,1%	5,8%	14,8%	15,3%	22,2%	24,5%	22,8%	15,3%	16,0%	8,8%	20,0%	17,9%
2 NUEVO BULEVAR	0,0%	0,0%	6,0%	18,8%	12,0%	10,5%	3,5%	1,1%	0,6%	0,6%	0,0%	9,5%
3 CIUDAD ALJARAFE Y LOS ALCORES	0,0%	5,5%	27,4%	18,7%	14,9%	3,7%	8,1%	1,5%	0,0%	1,7%	0,0%	12,5%
4 LEPANTO	10,3%	44,2%	16,0%	6,6%	8,2%	6,1%	11,2%	7,1%	10,9%	10,5%	10,0%	10,7%
5 CAVALERI	6,9%	5,0%	10,7%	7,0%	13,2%	18,8%	15,0%	23,5%	5,1%	3,9%	10,0%	12,5%
6 CIUDAD EXPO	20,7%	26,0%	10,4%	12,7%	9,3%	12,2%	8,6%	21,9%	20,0%	3,9%	0,0%	13,0%
7 SIMÓN VERDE	27,6%	10,5%	10,9%	4,3%	4,2%	4,2%	12,7%	10,9%	30,3%	54,1%	20,0%	8,7%
8 PONIENTE NORTE	10,3%	1,1%	2,3%	4,4%	3,7%	7,1%	9,2%	7,0%	5,7%	3,9%	20,0%	4,8%
9 PONIENTE SUR	3,4%	2,2%	1,4%	12,1%	12,4%	13,1%	9,2%	12,3%	10,3%	13,3%	20,0%	10,2%
TOTAL MUNICIPAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente. Censo de Población y Vivienda 2021. Elaboración propia.

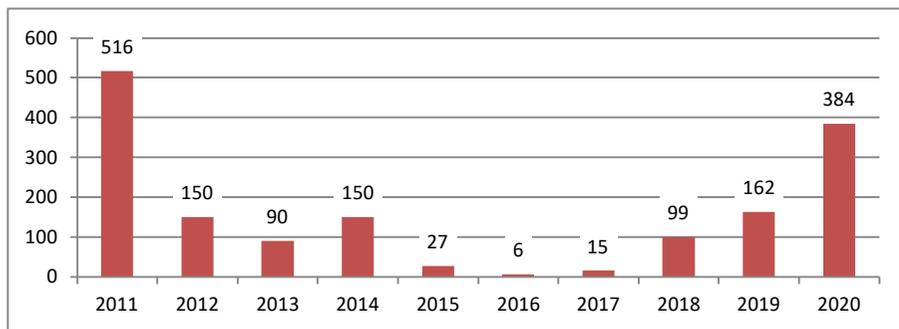
Antigüedad y estado de conservación.

La mayoría de las viviendas se han construido con posterioridad a 1981, 14.988 unidades (más del 75%) frente a las 4.566 (menos del 25%) que se construyeron antes de 1981. Teniendo en cuenta que la primera norma básica de aislamiento térmico data de 1979, este dato es de especial relevancia pues permite una aproximación a las viviendas que pueden presentar deficiencias de aislamiento en cerramientos, cubiertas y carpinterías en mayor o menor medida.

CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS EN MAIRENA DEL ALJARAFE SEGÚN DÉCADAS



CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS EN MAIRENA DEL ALJARAFE EN DÉCADA 2011-2020



Fuente. Censo de Población y Vivienda 2021. Elaboración propia.

COMPARATIVA CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS SEGÚN DÉCADAS

	Mairena del Aljarafe		Sevilla capital	Sevilla provincia	Andalucía
	Nº	%	%	%	%
Antes de 1900	0	0,0%	0,1%	0,1%	0,7%
1900 a 1920	93	0,5%	1,7%	2,2%	2,7%
1921 a 1940	3	0,0%	3,3%	2,7%	3,2%
1941 a 1950	21	0,1%	2,4%	2,7%	3,0%
1951 a 1960	63	0,3%	7,5%	6,0%	4,9%
1961 a 1970	852	4,4%	21,1%	13,4%	10,8%
1971 a 1980	3.534	18,1%	24,5%	18,1%	16,1%
1981 a 1990	3.144	16,1%	13,5%	12,0%	13,2%
1991 a 2000	4.938	25,3%	13,1%	15,9%	14,8%
2001 a 2010	5.256	26,9%	9,5%	21,4%	23,5%
2011 a 2020	1.599	8,2%	2,6%	3,3%	2,6%
No consta	51	0,3%	0,8%	2,2%	4,4%
Total	19.554	100%	100%	100%	100%

Fuente. Censo de Población y Vivienda 2021. Elaboración propia.

De los anteriores gráficos pueden extraerse las siguientes conclusiones en relación a la antigüedad de las viviendas:

- El número de edificaciones residenciales antiguas, de más de 70 años, entre las que se incluyen a las pertenecientes a los años 50 y anteriores (décadas de la posguerra) es muy exiguo, representando a menos del 1% del parque residencial (117 unidades).
- Durante el boom de la construcción del periodo desarrollista (asociado particularmente a ámbitos más litorales frente a los interiores) de los años 60 y, en el caso de Mairena del Aljarafe, años 70, se construyen 4.386 viviendas (22% del total).
- En la década de los 80 y sobre todo 90 (Mairena del Aljarafe se convirtió durante la Expo'92 en el lugar en el que se alojaron los el personal comisariado y personas trabajadoras de este evento, para lo que se construyó Ciudad Expo) el ritmo de construcción de viviendas se intensifica, constituyéndose más del 40% del total del parque residencial (unas 8.000 viviendas) del municipio.

- La década de 2001-2010, protagonizada por la crisis inmobiliaria de 2007, fue, como en un gran número de municipios del país, la de mayor intensidad constructiva. En esta década se construyen más de 5.000 viviendas, casi el 27% del parque residencial.

- Por último, Las edificaciones residenciales contemporáneas, menores de 15 años y construidas a partir de 2011, suponen un 8% (unas 1.600) del parque residencial. En los últimos años de la pasada década (a partir de 2018) hay un cierto repunte en la actividad constructiva. El año 2020 cerró con el dato más alto desde 2011.

Número de viviendas según tipo de edificio

A nivel municipal predominan los edificios residenciales con 3 o más viviendas, en la línea de la situación que se alcanza a nivel provincial o regional. A destacar la mayor proporción de vivienda unifamiliar en comparación con la capital sevillana.

Un 35% de la vivienda se corresponde con edificaciones unifamiliares (6.789 unidades) frente a un 65% de las viviendas que se ubican en edificios de tipología residencial colectiva (12.723 viviendas).

NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN TIPO DE EDIFICIO 2021

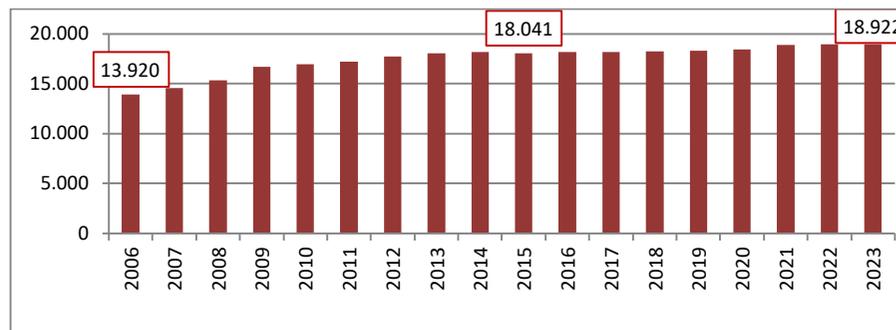
	Mairena del Aljarafe		Sevilla capital	Sevilla provincia	Andalucía
	Nº	%	%	%	%
Edificio residencial con 1 vivienda	6.789	34,7%	9,1%	40,0%	37,0%
Edificio residencial con 2 viviendas	1.152	5,9%	1,6%	6,0%	5,2%
Vivienda en Edificio residencial con 3 o más	11.571	59,2%	88,4%	52,8%	56,6%
Vivienda en Edificio no residencial	33	0,2%	0,5%	0,8%	0,7%
No consta	12	0,1%	0,4%	0,4%	0,4%
Total	19.554	100%	100%	100%	100%

Fuente. Censo de Población y Vivienda 2021. Elaboración propia.

2.4.1.2. El Parque de viviendas según Catastro.

Un dato también aproximativo al número de viviendas existentes en el municipio de Mairena del Aljarafe deriva del número de bienes inmuebles de naturaleza urbana residenciales que según el Catastro asciende, **en 2023, a 18.922 bienes.**

NÚMERO DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA RESIDENCIALES DURANTE EL PERIODO 2006 - 2023



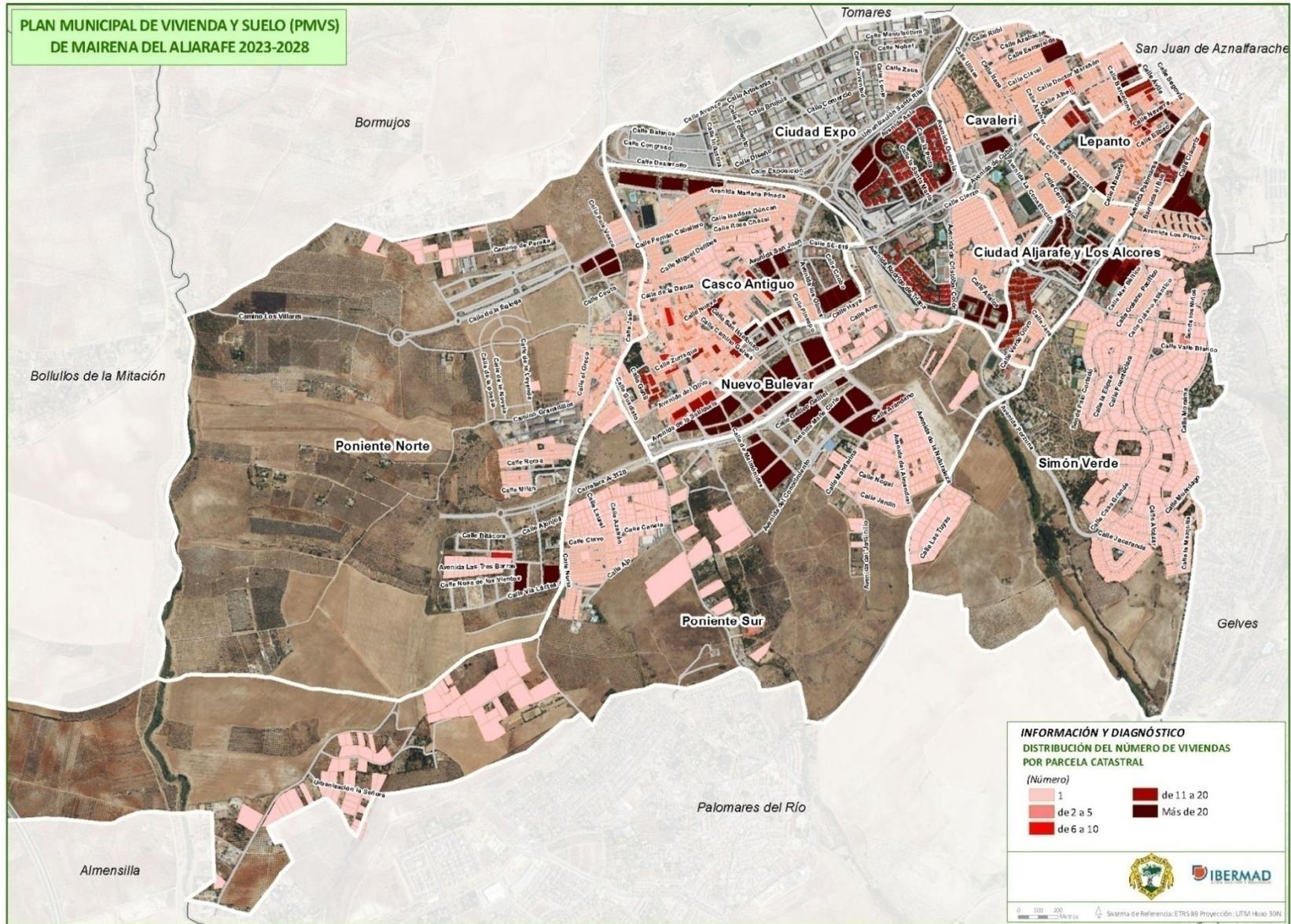
Fuente: Catastro. Elaboración propia.

La mayoría de viviendas según Catastro se localizan en Casco Antiguo (18%, cerca de 3.400 viviendas), si se le suman Nuevo Bulevar, Ciudad Aljarafe, Cavaleri, Ciudad Expo y Lepanto se alcanza a más del 75% de la vivienda del municipio. De igual forma, la cuarta parte de los edificios residenciales se ubican en el Casco Antiguo.

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS SEGÚN CATASTRO 2023 POR ÁREAS ESTADÍSTICAS

AREA	Viviendas	
	Número	%
1 CASCO ANTIGUO	3.395	17,9%
2 NUEVO BULEVAR	1.863	9,8%
3 CIUDAD ALJARAFE Y LOS ALCORES	2.379	12,6%
4 LEPANTO	2.065	10,9%
5 CAVALERI	2.374	12,5%
6 CIUDAD EXPO	2.437	12,9%
7 SIMÓN VERDE	1.474	7,8%
8 PONIENTE NORTE	916	4,8%
9 PONIENTE SUR	2.019	10,7%
TOTAL	18.922	100%

Fuente: Catastro. Elaboración propia.



Antigüedad: viviendas finalizadas antes de 1996

Uno de los requisitos para optar a determinadas ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas del Plan Vive es que estén finalizadas antes de 1996. En este sentido, más de la mitad de las viviendas (10.549, el 56%) de Mairena del Aljarafe son anteriores a 1996.

VIVIENDAS FINALIZADOS ANTES DE 1996 SEGÚN CATASTRO 2023 POR ÁREAS ESTADÍSTICAS

AREA	Viviendas anteriores a 1996		Viviendas posteriores a 1996		Total
	Número	%	Número	%	
1 CASCO ANTIGUO	1.138	33,5%	2.257	66,5%	3.395
2 NUEVO BULEVAR	5	0,3%	1.858	99,7%	1.863
3 CIUDAD ALJARAFE Y LOS ALCORES	2.312	97,2%	67	2,8%	2.379
4 LEPANTO	1.694	82,0%	371	18,0%	2.065
5 CAVALERI	1.741	73,3%	633	26,7%	2.374
6 CIUDAD EXPO	1.790	73,4%	647	26,5%	2.437
7 SIMÓN VERDE	1.097	74,5%	376	25,5%	1.473
8 PONIENTE NORTE	323	35,3%	593	64,7%	916
9 PONIENTE SUR	458	22,7%	1.561	77,3%	2.019
TOTAL	10.558	55,8%	8.363	44,2%	18.922

Fuente: Catastro. Elaboración propia.

Antigüedad: viviendas finalizadas antes de 1981.

Ya se ha indicado anteriormente que menos del 25% de las viviendas son anteriores a 1981. La mayoría de estas (más de 2.000) se localizan en Ciudad Aljarafe y Los Alcores (casi el 85% de las existentes en esta área estadística). Le siguen Lepanto (más de 900, casi la mitad de las existentes en esta área estadística) y Casco Antiguo (unas 600, menos del 20% del total de viviendas de esta área).

VIVIENDAS FINALIZADOS ANTES DE 1980 SEGÚN CATASTRO 2023 POR ÁREAS ESTADÍSTICAS

AREA	Viviendas anteriores a 1980		Viviendas posteriores a 1980		Total
	Nº	%	Nº	%	
1 CASCO ANTIGUO	602	17,7%	2.793	82,3%	3.395
2 NUEVO BULEVAR	0	0,0%	1.863	100%	1.863
3 CIUDAD ALJARAFE Y LOS ALCORES	2.015	84,7%	364	15,3%	2.379
4 LEPANTO	946	45,8%	1.119	54,2%	2.065
5 CAVALERI	221	9,3%	2.153	90,7%	2.374
6 CIUDAD EXPO	4	0,2%	2.433	99,8%	2.437
7 SIMÓN VERDE	119	8,1%	1.355	91,9%	1.474
8 PONIENTE NORTE	159	17,4%	757	82,6%	916
9 PONIENTE SUR	154	7,6%	1.865	92,4%	2.019
TOTAL	4.220	22,3%	14.702	77,7%	18.922

Fuente: Catastro. Elaboración propia.

Calidad constructiva: calidad media de las viviendas por parcela.

La categoría constructiva es asignada por el Catastro en función de la calidad de la construcción, partiendo de la categoría 4 como la correspondiente a un tipo de construcción media y distribuyendo el resto de categorías en función de su menor calidad (hasta 9) o su mayor (hasta 1) calidad constructiva. Al respecto, el punto 3 de la norma 20 del Real Decreto 1020/1993, identifica la tipología 1.1.2.4 con la construcción media, uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano en manzana cerrada.

La mayoría de las viviendas del municipio (algo más del 65%) adquieren una calidad constructiva media-alta (entre 3 y 4).

CALIDAD MEDIA DE LAS VIVIENDAS POR PARCELA EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2023

Categoría constructiva	Viviendas	
	Nº	%
1	2	0,0%
> 1 <= 2	33	0,2%
> 2 <= 3	10	0,1%
> 3 <= 4	12.419	65,6%
> 4 <= 5	4.505	23,8%
> 5 <= 6	1.906	10,1%
> 6 <= 7	40	0,2%
> 7 <= 8	7	0,0%
Total	18.922	100%

Fuente: Catastro. Elaboración propia.

Por áreas estadísticas, **Lepanto es la zona que adquiere una menor calidad constructiva media de sus viviendas**, la mayoría de sus viviendas se encuentran en un rango de calidad media de 5 a 6. Le acompaña Ciudad Aljarafe y Los Alcores, con una calidad constructiva por debajo de la media.

CALIDAD CONSTRUCTIVA MEDIA DE LAS VIVIENDAS POR PARCELA EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2023- ÁREAS ESTADÍSTICAS

ÁREA	Nº de viviendas								Total
	1	> 1 <= 2	> 2 <= 3	> 3 <= 4	> 4 <= 5	> 5 <= 6	> 6 <= 7	> 7 <= 8	
1 CASCO ANTIGUO	0	0	0	2.507	682	171	33	2	3.395
2 NUEVO BULEVAR	0	0	0	1.720	143	0	0	0	1.863
3 CIUDAD ALJARAFE Y LOS ALCORES	0	0	0	241	1.583	555	0	0	2.379
4 LEPANTO	0	0	0	740	454	871	0	0	2.065
5 CAVALERI	0	0	0	1.789	477	107	1	0	2.374
6 CIUDAD EXPO	0	1	0	2.218	199	19	0	0	2.437
7 SIMÓN VERDE	2	31	8	941	407	85	0	0	1.474
8 PONIENTE NORTE	0	0	1	676	185	47	3	4	916
9 PONIENTE SUR	0	1	1	1.587	375	51	3	1	2.019
TOTAL	2	33	10	12.419	4.505	1.906	40	7	18.922

Fuente: Catastro. Elaboración propia.

Calidad constructiva: categoría peor de las viviendas por parcela.

Atendiendo a la **categoría peor de las viviendas por parcela catastral** en Mairena del Aljarafe, puede estimarse el número máximo de viviendas con calidades constructivas más bajas, dato a tener en cuenta para la consideración de las necesidades de rehabilitación del municipio. La mayoría de las parcelas cuentan con viviendas en las que la categoría peor

alcanza la **calidad de construcción media (más del 60% categoría 4)**. Si bien se identifican **entre 66 y hasta un máximo de 290 viviendas con categoría peor igual o superior a 7**.

CATEGORÍA PEOR DE VIVIENDAS POR PARCELA CATASTRAL EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2023

Categoría constructiva	Parcelas con construcciones de uso residencial		Máximo de Viviendas bajo esta categoría constructiva
	nº	%	nº
1	2	0,0%	2
2	33	0,4%	33
3	269	3,4%	587
4	4.962	62,8%	11.593
5	1.598	20,2%	3.957
6	965	12,2%	2.460
7	41	0,5%	84
8	22	0,3%	144
9	3	0,0%	62
Total	7.895	100	18.922

Fuente: Catastro. Elaboración propia.

Se identifican hasta 3 parcelas que cuentan con alguna vivienda con la categoría constructiva más baja (9). Dos de estas parcelas se corresponden con 2 viviendas localizadas una en Casco Antiguo y otra Poniente Norte, mientras que la tercera se localiza en Ciudad Aljarafe albergando a 60 viviendas, de las cuales al menos una de ellas cuenta con una categoría constructiva 9. Si se asciende a la categoría constructiva 8, se identifican 22 parcelas que cuentan con alguna de las viviendas que albergan bajo esta categoría constructiva. Estos edificios se localizan en: Casco Antiguo 11 parcelas que se corresponden con 11 viviendas; Poniente Norte, 7 parcelas que se corresponden con 7 viviendas; Poniente Sur, 2 parcelas que se corresponden con 2 viviendas, Simón Verde, 1 parcela que se corresponde con 1 vivienda; y Ciudad Expo, 1 parcela en el que al menos 1 de sus 123 viviendas cuenta con una categoría constructiva 8.

CATEGORÍA PEOR DE VIVIENDAS POR PARCELA CATASTRAL EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2023- ÁREAS ESTADÍSTICAS

ÁREA	Nº de parcelas									Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1 CASCO ANTIGUO			8	1.329	419	156	22	11	1	1.946
2 NUEVO BULEVAR			1	46	5					52
3 CIUDAD ALJARAFE Y ALCORES				175	165	39			1	380
4 LEPANTO				315	296	214	1			826

5 CAVALERI			3	1.378	167	146	1			1.695
6 CIUDAD EXPO		1	3	469	31	94	1			599
7 SIMÓN VERDE	2	31	240	493	120	181	4	1		1.072
8 PONIENTE NORTE			2	399	144	53	5	7	1	611
9 PONIENTE SUR		1	12	358	251	82	7	3		714
TOTAL	2	33	269	4962	1598	965	41	22	3	7.895

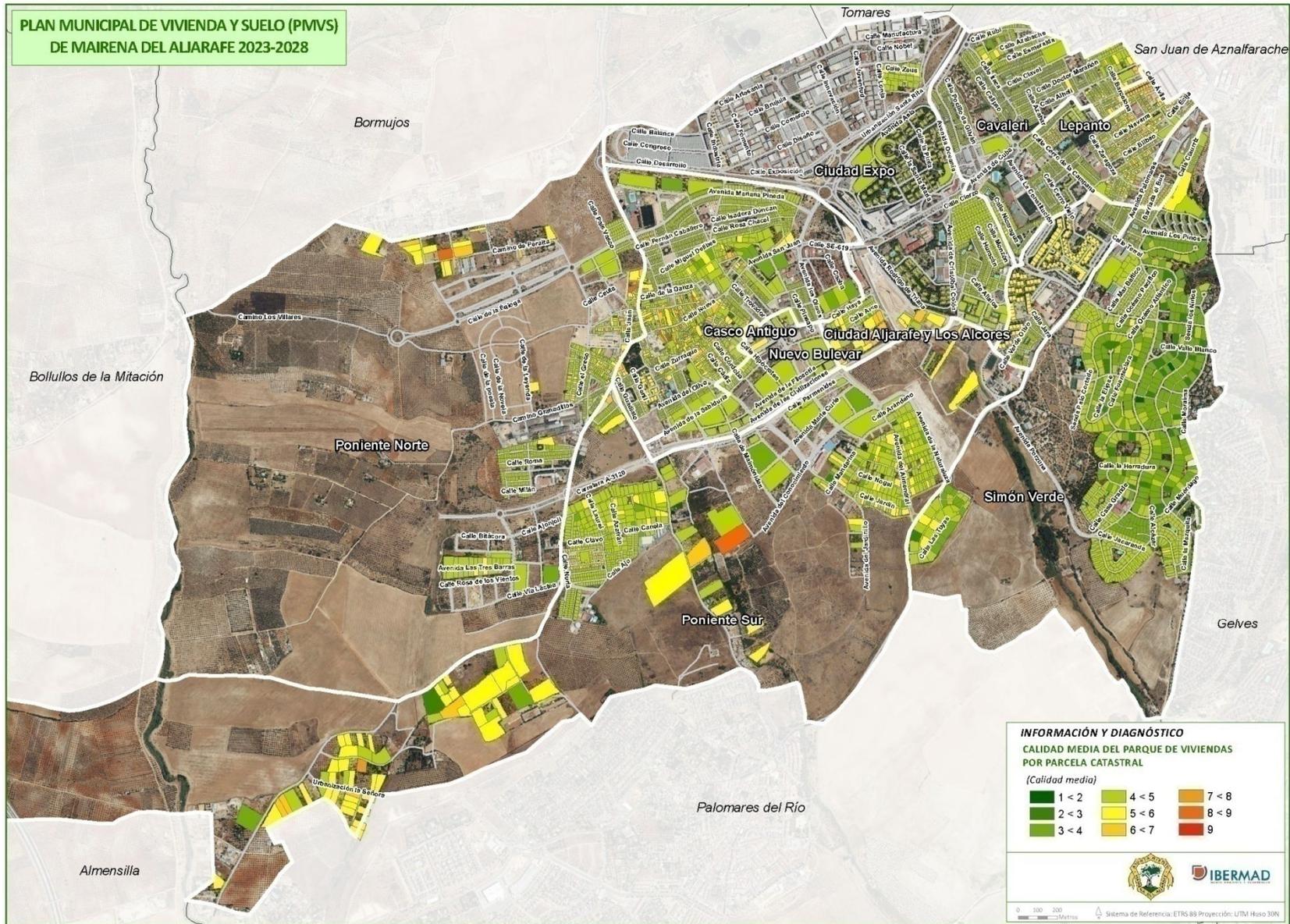
Fuente: Catastro. Elaboración propia

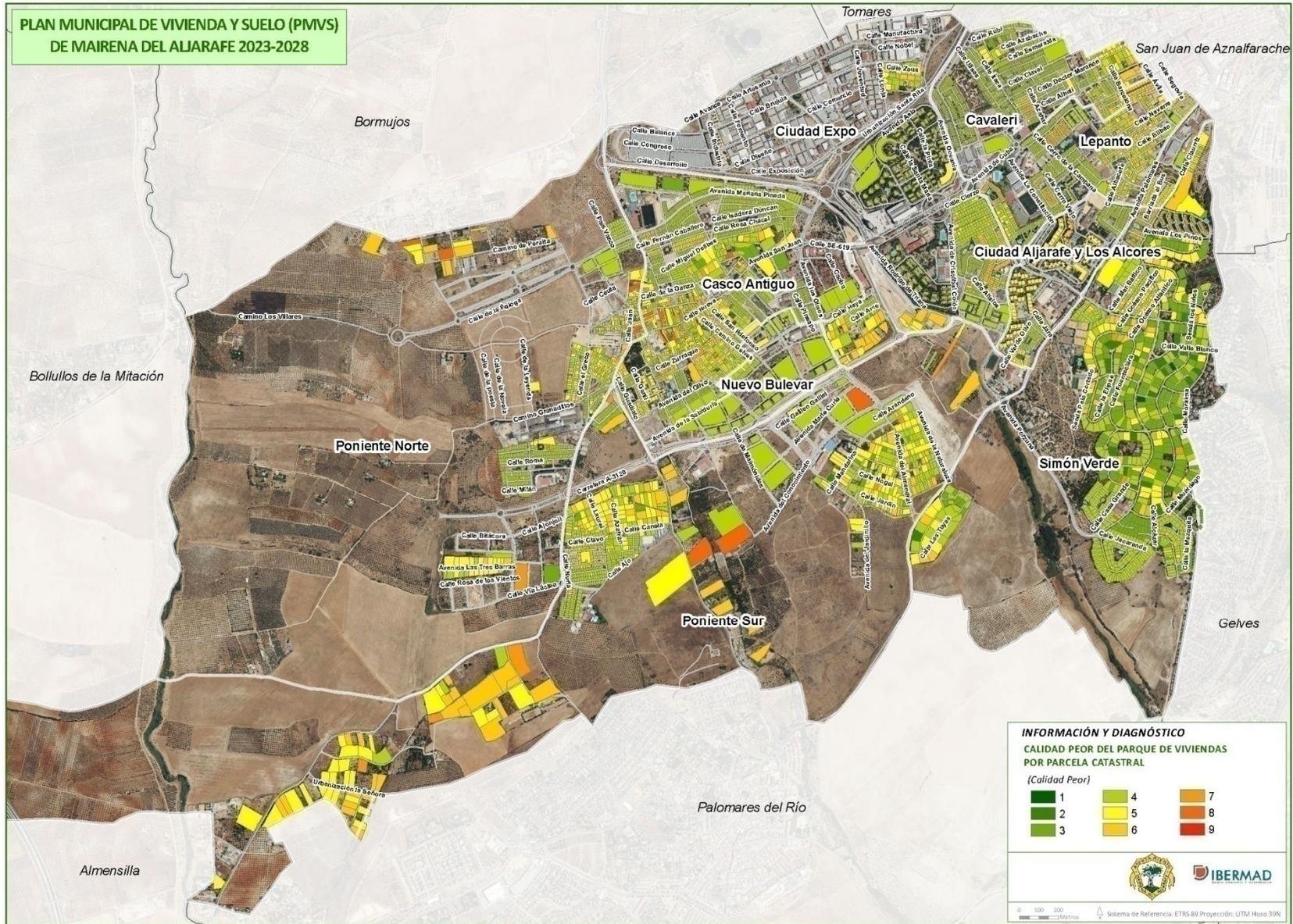
Por último, si se asciende a la categoría constructiva 7, se identifican 41 parcelas que cuentan con alguna de las viviendas que albergan bajo esta categoría constructiva. Estas parcelas se localizan principalmente en: Casco Antiguo, con 22 parcelas que se corresponden con un máximo potencial de 40 viviendas (es decir, al menos 22 de estas 40 viviendas estarían afectadas por esta categoría constructiva; Ciudad Aljarafe, Lepanto y Caliveri con 1 vivienda; Ciudad Expo con 3 viviendas; Simón Verde y Poniente Sur con 4 viviendas; y Poniente Norte con 5 parcelas con un máximo potencial de 30 viviendas afectadas por esta categoría.

MÁXIMO POTENCIAL DE VIVIENDAS AFECTADAS SEGÚN PEOR CATEGORÍA CONSTRUCTIVA POR PARCELA CATASTRAL EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2023- ÁREAS ESTADÍSTICAS

ÁREA	Nº de viviendas									Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1 CASCO ANTIGUO			205	2.229	702	207	40	11	1	3.395
2 NUEVO BULEVAR			16	1.704	143					1.863
3 CIUDAD ALJARAFE Y ALCORES				241	1564	514			60	2.379
4 LEPANTO				740	371	953	1			2.065
5 CAVALERI			3	1.785	293	292	1			2.374
6 CIUDAD EXPO		1	3	2.215	123	94	1			2.437
7 SIMÓN VERDE	2	31	241	663	272	260	4	1		1.474
8 PONIENTE NORTE			107	569	147	55	30	7	1	916
9 PONIENTE SUR		1	12	1.447	342	85	7	125		2.019
TOTAL	2	33	587	11593	3957	2460	84	144	62	18.922

Fuente: Catastro. Elaboración propia





2.4.1.3. Cumplimiento de la normativa de edificación y problemáticas de conservación.

Las viviendas proyectadas y construidas después de 2006 sometidas al Código Técnico de la Edificación, han de contar con un Manual de Uso y Mantenimiento y unas Instrucciones Particulares.

El artículo 145 de la LISTA sobre Inspección técnica de construcciones y edificaciones establece que el municipio, mediante la correspondiente ordenanza, podrá delimitar áreas en las que las personas propietarias de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, y mínima de diez años, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre su grado de eficiencia energética. El municipio podrá requerir de las personas propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que estas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de las personas obligadas. Con todo ello se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a las personas propietarias de construcciones y edificaciones, introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

El municipio de Mairena del Aljarafe **no ha establecido estas ordenanzas**, lo cual no impide que el Ayuntamiento actúe de oficio de acuerdo a los criterios que establece la LISTA. Así mismo, este municipio, **no dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación**.

Las obras de mantenimiento, que son necesarias en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, se regulan por la Ley 49/1960, debiendo ser obligatoriamente costeadas por los propietarios de la correspondiente Comunidad, salvo excepciones por indicadores de renta.

Con la entrada en vigor del *Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016*, se implanta el informe de evaluación del edificio (IEE) que evalúa conjuntamente las necesidades de los edificios respecto a la accesibilidad, eficiencia energética y la conservación y es obligatorio para la obtención de subvenciones para rehabilitar zonas comunes del edificio, sustitución de equipos carpinterías, entre otras medidas.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía no se ha regulado aun un procedimiento específico para la tramitación del informe de evaluación del edificio previsto en el art. 4 de la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

No obstante, con la publicación de la Orden de 28 de abril de 2015, se aprueba las bases reguladoras para la concesión en régimen de concurrencia competitiva de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectúa su convocatoria para el ejercicio 2015. Dicha Orden tiene por objeto financiar la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios residenciales de vivienda colectiva.

El Ayuntamiento **carece de informes técnicos sobre la problemática de conservación y adecuación a la normativa técnica de la edificación**.

2.4.2. Detección de infravivienda

El Anexo I del *Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030* define infravivienda como *“aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurren las siguientes circunstancias:*

a) *Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves*

deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.

b) *Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.*"

Se ha consultado los siguientes documentos y fuentes de información:

- **Vulnerabilidad de los barrios del tejido social desfavorecidos de Andalucía** (2008, Centro de Estudios Andaluces, Consejería de la Presidencia): **no identifica zonas desfavorecidas.**

- **Catálogo de Barrios Vulnerables e Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana**, realizado por el Ministerio de Fomento en los años 1991, 2001 y 2011. Esta publicación toma tres Indicadores Básicos de Vulnerabilidad Urbana (IBVU) que permiten caracterizar ésta: Porcentaje de población en paro, y Porcentaje de población sin estudios (comunes para los años 1991, 2001 y 2011), y un tercer IBVU, representativo de las carencias en las viviendas (Porcentaje de viviendas sin agua corriente, WC, baño o ducha en 1991; Porcentaje de población en viviendas sin servicio o aseo, en 2001; Porcentaje de viviendas en edificios en estado de conservación ruinoso, malo o deficiente, en 2011). A ellos se añade un cuarto IBVU (tasa de inmigración) en la Adenda de 2006 y en trabajo de 2011. La Vulnerabilidad se detecta cuando estos valores superan los valores de referencia, con respecto a la media nacional. En estas publicaciones en el municipio de Mairena del Aljarafe **no se identifica ningún barrio vulnerable.**

- **Estrategia Regional Andaluza para la cohesión e inclusión social. Intervención en zonas desfavorecidas (ERACIS)**, mediante la que se pretende mejorar la situación económica, laboral y social de las personas que residen en un conjunto de zonas de la región en los que existe un elevado riesgo de exclusión, zonas con dificultades estructurales que están ubicadas mayoritariamente en municipios de más de 20.000 habitantes. A través del diagnóstico elaborado para la ERACIS en el municipio de Mairena del Aljarafe **no se identifican Zonas Desfavorecidas.**

A nivel municipal **no existe un inventario de la infravivienda** debido a que la **falta de implantación del IEE** impide detectar adecuadamente las posibles infraviviendas. Las **áreas** del municipio **susceptibles** de albergar infraviviendas en base a las variables analizadas en el presente documento se concentran particularmente en las **AE nº3 Ciudad Aljarafe y Los Alcores y 4 Lepanto.**

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

La vivienda protegida

En este apartado se lleva a cabo una revisión de las distintas actuaciones que han venido realizándose a lo largo del tiempo en materia de vivienda protegida en el municipio de Mairena del Aljarafe. Para ello, se analiza el número de actuaciones protegidas llevadas a cabo en el municipio en materia de vivienda, en régimen de venta, alquiler y rehabilitación en previsión de los distintos Planes Andaluces de Vivienda y Suelo. Además, se efectúa una revisión del estado y tendencia actuales, así como una previsión de las dinámicas previstas en un futuro.

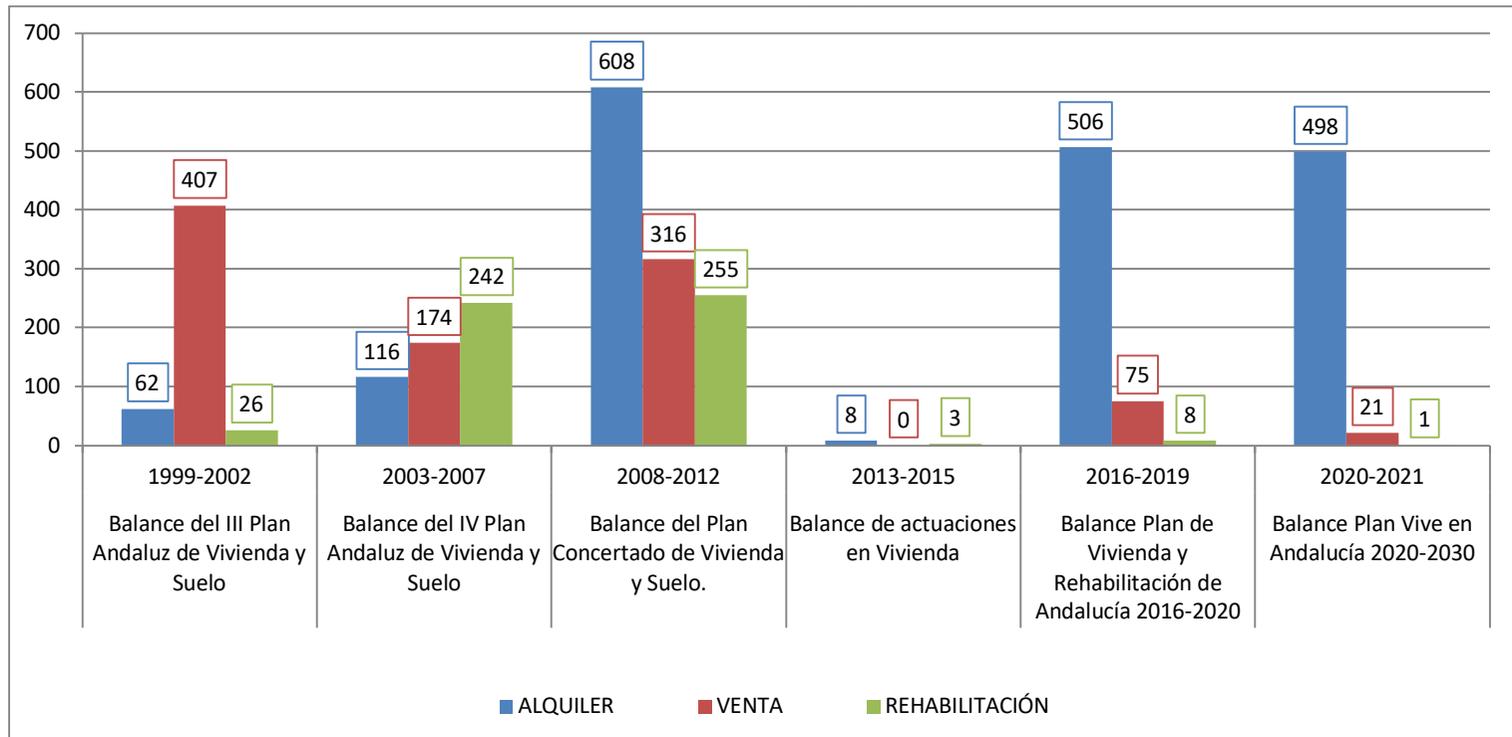
Los 4 últimos PAVS (1999-2020) más lo que lleva en ejecución el vigente Plan Vive en Andalucía 2020-2030 (con datos hasta 2021) han incluido en sus previsiones un total de **3.326 actuaciones** en materia de vivienda protegida para el municipio de Mairena del Aljarafe. De ellos, **el más ambicioso es el referido al periodo entre 2008-2012, con más de 1.170 actuaciones planteadas.** Una revisión por tipologías de intervención planteadas muestra para Mairena del Aljarafe un cambio de estrategia a lo largo de los cuatro últimos Planes. El primero de ellos dirigía la mayor parte de los esfuerzos a la venta, con un total de 407 actuaciones, a las que se suman otras 62 enfocadas al alquiler. Por su parte en el PAVS correspondiente al periodo 2003-2007, se le dio más peso a las actuaciones relativas a la rehabilitación, seguidas de la venta y por último el alquiler. Durante el siguiente PAVS (2008-2012) se incorporan 608 actuaciones relativas a viviendas con destino alquiler, las actuaciones a la venta aumentan hasta las 316 y la rehabilitación asciende hasta las 255. Durante los años posteriores las actuaciones se reducen drásticamente y se dirigen exclusivamente a la vivienda en alquiler, con 8 actuaciones y la rehabilitación de 3 actuaciones.

En el pasado PAVS (2016-2020), se confirma una mayor apuesta por el alquiler, con 506 actuaciones, a la vez que las actuaciones referidas a viviendas con destino a la venta descienden a 75, al igual que la rehabilitación, con 8 actuaciones.

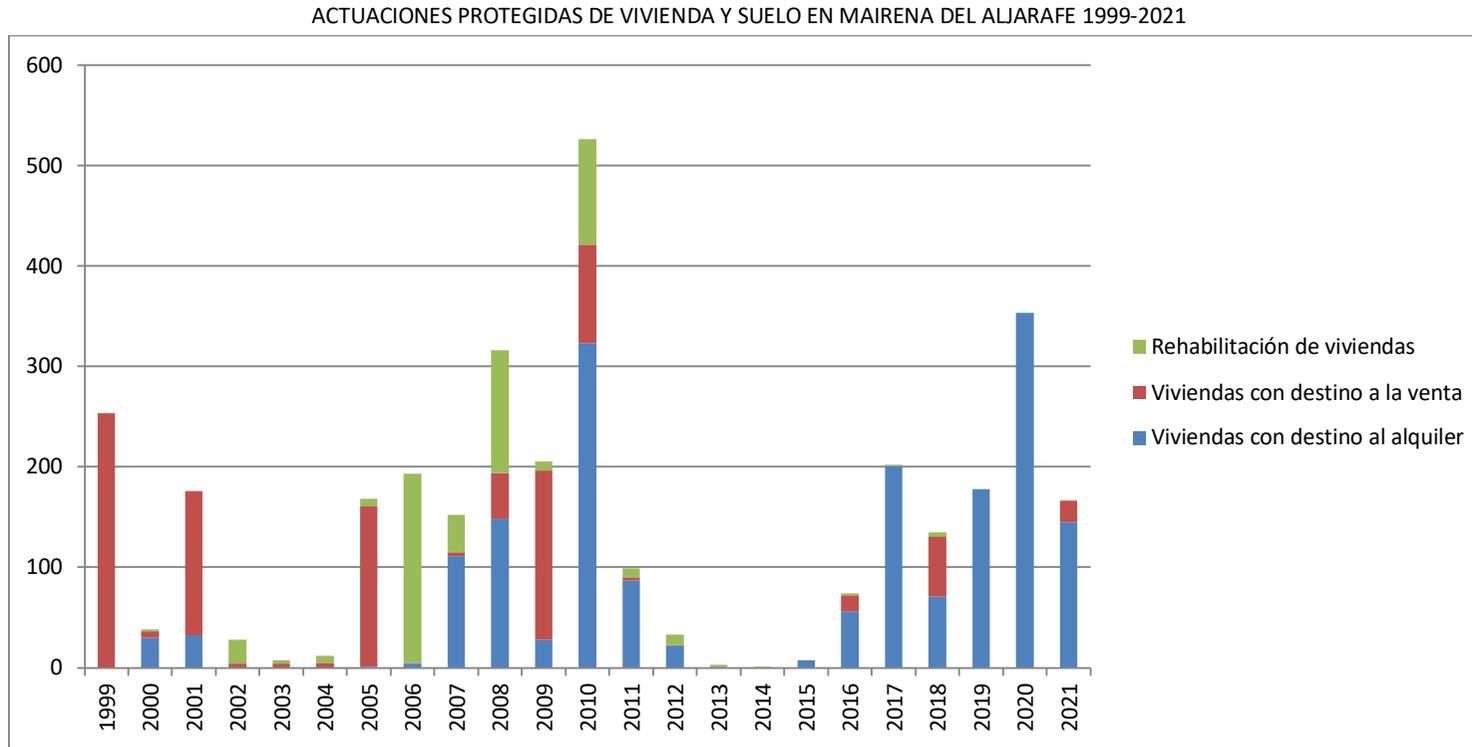
los años 2020 y 2021, se confirma el mantenimiento de las actuaciones dirigidas al alquiler, con 498 actuaciones.

Por último, el actual Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, e incluyendo exclusivamente el balance de

RELACIÓN DE PLANES ANDALUCES DE VIVIENDA Y SUELO (PAVS) Y ACTUACIONES EN MAIRENA DEL ALJARAFE



Fuente: Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.



Fuente: Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio

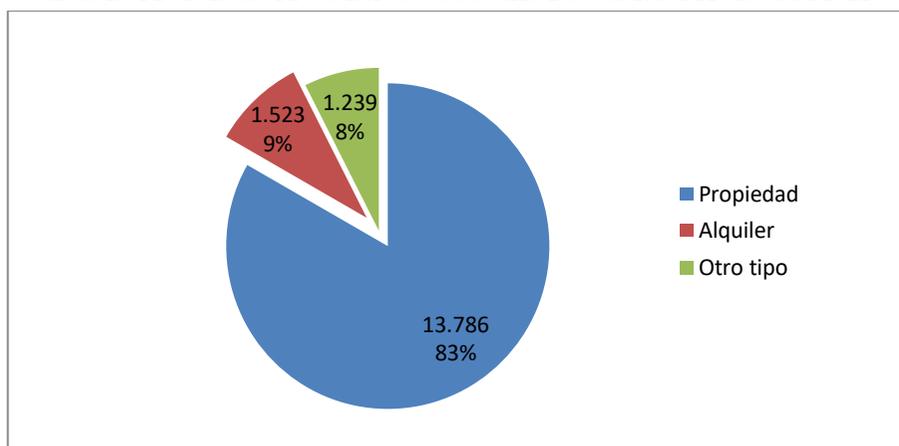
Las actuaciones relativas a la Venta incluyen: Promoción Viviendas protegidas venta, Autopromoción/autoconstrucción y Permutas bolsa de oferta de viviendas. Las relativas al Alquiler incluyen: Fomento del parque de viviendas protegidas, Promoción de viviendas protegidas, Subsidiación de préstamos, Ayudas al alquiler y Ayudas COVID-19. Las actuaciones de Rehabilitación incluyen: Rehabilitación Viviendas, Rehabilitación Edificios, A.F. Básica, Rehabilitación P. Público Residencial y Áreas Regeneración urbana y accesibilidad. Por último, las actuaciones de Suelo incluye: Adquisición de suelo para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo y Actuaciones protegidas en materia de suelo.

Régimen de tenencia

El **Censo de Población y Vivienda de 2021** clasifica a las viviendas principales según el régimen de tenencia, que es el concepto por el cual se disfruta la ocupación de la vivienda. Diferencia entre: en propiedad, en alquiler y en otro régimen de tenencia (como cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa...).

La mayoría de las viviendas principales del municipio (**el 83%, 13.786 viviendas**) están **adquiridas por compra**, el **9,2% (unas 1.523 viviendas)** que se encuentran **arrendadas**, mientras que el **7,5% (1.239 viviendas)** se encuentran bajo otro régimen de tenencia. En términos absolutos desde 2011 **crece en mayor medida la vivienda en propiedad**, mientras que en términos relativos es el alquiler y especialmente otro régimen de tenencia los que adquieren mayores incrementos.

RÉGIMEN DE TENENCIA DE VIVIENDAS PRINCIPALES EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2021



	Nº	%	Diferencia 2011	Incremento 2011
Propiedad	13.786	83,3%	1.101	8,7%
Alquiler	1.523	9,2%	297	24,2%
Otro tipo	1.239	7,5%	523	73,0%

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2011-2021. Elaboración propia.

El municipio destaca por un muy alto porcentaje de vivienda en propiedad y a su vez un **bajo porcentaje de vivienda en alquiler**. Ambos porcentajes son mayores y menores que los que alcanzan su entorno territorial o la capital de provincia.

COMPARATIVA DEL RÉGIMEN DE TENENCIA DE VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN ÁMBITOS

	Mairena del Aljarafe	Sevilla capital	Sevilla	Andalucía
Propiedad	83,3%	78,9%	80,9%	79,2%
Alquiler	9,2%	13,9%	10,4%	11,4%
Otro tipo	7,5%	7,2%	8,6%	9,4%

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2021. Elaboración propia.

El **Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda** (explotación estadística de fuentes tributarias) permite otra aproximación al número de viviendas arrendadas ofreciendo datos tanto a nivel regional como provincial, municipal e inframunicipal (secciones censales) para el periodo 2015 - 2021. La población objeto de la explotación son los bienes inmuebles, que incluyen algún local de uso vivienda para los que se han registrado ingresos por arrendamiento como vivienda habitual en el modelo 100 del IRPF (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas).

En 2021 existen en Mairena del Aljarafe **2.105 bienes inmuebles arrendados** para vivienda habitual, de los cuales la mayoría, 1.807 responden a tipología constructiva de vivienda colectiva (VC) y 205 a vivienda unifamiliar o rural (VU). El número de viviendas arrendadas según esta estadística se ha incrementado en 865 unidades desde 2015.

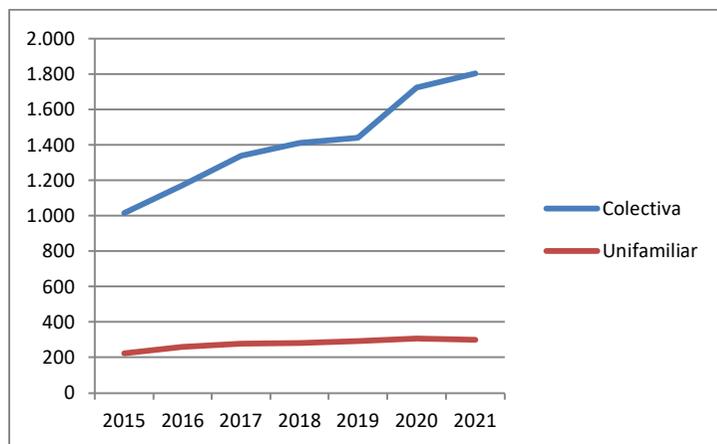
EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE BIENES INMUEBLES ARRENDADOS PARA VIVIENDA HABITUAL DECLARADOS EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2015-2021

	Colectiva	Unifamiliar	Total
2015	1.016	224	1.240
2016	1.172	258	1.430
2017	1.338	277	1.615
2018	1.412	279	1.691
2019	1.441	290	1.731
2020	1.722	308	2.030
2021	1.807	298	2.105

Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda. Elaboración propia

Crecen particularmente las viviendas arrendadas en edificios de tipología colectiva, que suponen ser más del 85% del total.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE BIENES INMUEBLES ARRENDADOS PARA VIVIENDA HABITUAL DECLARADOS EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2015-2021-GRÁFICA



Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda. Elaboración propia

Alcanzan un mayor número de viviendas arrendadas las áreas estadísticas de Casco Antiguo y Ciudad Expo, con más de 500 unidades cada una.

DISTRIBUCIÓN DE BIENES INMUEBLES ARRENDADOS PARA VIVIENDA HABITUAL DECLARADOS EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2021

ÁREA ESTADÍSTICA / SECCIÓN	COLEC.	UNIFAM.	TOTAL	% SOBRE AE	% SOBRE TOTAL
4105901001	13	21	34	5,7%	1,6%
4105901002	130	28	158	26,5%	7,5%
4105901009	130	18	148	24,8%	7,0%
4105901023	1	16	17	2,9%	0,8%
4105901024	229	10	239	40,1%	11,3%
1 CASCO ANTIGUO	503	93	596	100%	28,3%
4105901026	180	1	181	100%	8,6%
4105901027	0	0	0	0,0%	0,0%
4105901028	0	0	0	0,0%	0,0%
2 NUEVO BULEVAR	180	1	181	100%	8,6%
4105901004	40	2	42	28,4%	2,0%
4105901005	42	0	42	28,4%	2,0%
4105901007	18	0	18	12,2%	0,9%
4105901014	33	4	37	25,0%	1,8%
4105901019	9	0	9	6,1%	0,4%
3 CIUDAD ALJARAFE Y LOS ALCORES	142	6	148	100%	7,0%
4105901006	79	20	99	52,7%	4,7%
4105901012	7	13	20	10,6%	0,9%
4105901015	66	3	69	36,7%	3,3%
4 LEPANTO	152	36	188	100%	8,9%
4105901003	78	24	102	45,1%	4,8%
4105901010	0	20	20	8,8%	0,9%
4105901021	29	16	45	19,9%	2,1%
4105901022	34	25	59	26,1%	2,8%
5 CAVALERI	141	85	226	100%	10,7%
4105901011	86	3	88	17,2%	4,2%
4105901017	353	0	353	68,8%	16,8%
4105901020	64	7	71	13,8%	3,4%
4105901029	0	1	1	0,2%	0,0%
6 CIUDAD EXPO	503	11	513	100%	24,4%
4105901008	90	14	104	83,9%	4,9%
4105901016	1	19	20	16,1%	0,9%
7 SIMÓN VERDE	91	33	124	100%	5,9%
4105901018	1	11	12	100,0%	0,6%
8 PONIENTE NORTE	1	11	12	100%	0,6%
4105901025	9	21	30	25,4%	1,4%
4105901030	86	3	88	74,6%	4,2%
9 PONIENTE SUR	95	24	118	100%	5,6%
TOTAL MUNICIPAL	1.807	298	2.105		100%

Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda. Elaboración propia

Situaciones anómalas: hacinamiento o sobreocupada, ocupación ilegal, etc.

Los datos proporcionados por la Oficina Municipal de la Vivienda relativos a los años **2021 y 2022** indican hasta **45 casos de desahucios por ocupación**.

Se entiende por situación de **hacinamiento o vivienda sobreocupada**, a aquella vivienda en la que se alojan un número excesivo de personas, en consideración a los servicios de la vivienda y los estándares de superficie por persona.

Se estima que la superficie mínima necesaria por ocupante es de al menos 10 m2. Según datos del último Censo de Viviendas (2021) Mairena cuenta con hasta **114 hogares con menos de 10 m2 por ocupante**.

Nº DE HOGARES SEGÚN SUPERFICIE POR OCUPANTE EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2021

	Nº	%
Menos de 10 m2 por ocupante	114	0,7%
Entre 10 y menos de 15 m2 por ocupante	705	4,3%
Entre 15 y menos de 20 m2 por ocupante	1.782	10,8%
Entre 20 y menos de 30 m2 por ocupante	4.668	28,2%
Entre 30 y menos de 40 m2 por ocupante	3.048	18,4%
Entre 40 y menos de 60 m2 por ocupante	2.922	17,7%
Entre 60 y menos de 80 m2 por ocupante	1.752	10,6%
80 m2 o más por ocupante	1.527	9,2%
No consta	27	0,2%
Total	16.548	100%

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2021. Elaboración propia.

2.4.4. Viviendas inacabadas

No se tiene constancia de promociones de viviendas inacabadas.

2.4.5. Viviendas destinadas a la venta y el alquiler

La vivienda en alquiler disponible.

En Mairena del Aljarafe pueden diferenciarse 3 tipos de alquiler de viviendas:

- **Residencial:** Tipo de arrendamiento de vivienda que recae sobre una edificación habitable, cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario según Ley 29/1994 de 24 de Noviembre de Arrendamiento Urbano (LAU).
- **Turístico:** Se dan 2 tipologías de arrendamiento turístico, dependiente del tipo de vivienda/alojamiento que se trate:

Vivienda con fines turísticos (VFT): Tipo de vivienda que se alquila con fines turístico ubicadas en inmuebles situado en suelo de uso residencial, donde se vaya ofrecer mediante precio el servicio de alojamiento de forma habitual y con fines turísticos. La vivienda puede ser completa cuando se cede en su totalidad, o por habitaciones cuando la persona propietaria reside en ella. Se rige según Decreto 28/2016 de 2 de Febrero.

Vivienda turística de alojamiento rural (VTAR): Son viviendas turísticas de alojamiento rural aquéllas situadas en el medio rural en las que se preste el servicio de alojamiento, y que son ofertadas al público, para su utilización temporal u ocasional, con fines turísticos, una o más veces a lo largo del año. Al igual que la Casa rural se le exige los requisitos contenidos en el Decreto 20/2002 de 29 de enero de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo, así como lo establecido en el artículo 48 de la Ley 13/2011 de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

El alquiler residencial / de temporada escolar

Tras consultar diversos portales web (FOTOCASA, IDEALISTA Y PISOS.COM), y tras descartar anuncios duplicados, a fecha de mayo de 2023 se contabilizan entre **20 y 40 viviendas en alquiler, dependiendo del portal consultado:** analizando el portal con mayor número de viviendas en alquiler, 11 se ubican en Ciudad Expo, y 10 en Nuevo Bulevar.

VIVIENDAS DISPONIBLES EN ALQUILER RESIDENCIAL MAIRENA DEL ALJARAFE MAYO DE 2023

Mairena del Aljarafe	FOTOCASA		PISOS.COM		IDEALISTA	
	nº	%	nº	%	nº	%
Casco Antiguo	8	40,0%	0	0,0%	7	17,5%
Cavaleri	0	0,0%	0	0,0%	1	2,5%
Ciudad Aljarafe	1	5,0%	0	0,0%	3	7,5%
Ciudad Expo	0	0,0%	1	20,0%	11	27,5%
Lepanto	4	20,0%	0	0,0%	4	10,0%
Nuevo Bulevar	7	35,0%	2	40,0%	10	25,0%
Pisa	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Simón Verde	0	0,0%	2	40,0%	4	10,0%
Total	20	100,00%	5	100,00%	40	100,00%

Fuente: Elaboración propia a partir de portales web.

El precio de la oferta actual de alquiler en Mairena del Aljarafe según las plataformas webs consultadas oscila entre los 550 y 950 €/mes.

Con carácter general, los anuncios publicados para el núcleo de Mairena del Aljarafe se destinarían al alquiler residencial, y ninguno está publicitado para temporada escolar (de septiembre a junio).

El alquiler turístico de viviendas particulares

En Andalucía se diferencia entre viviendas con fines turísticos (VFT), casas rurales (CR) y viviendas turísticas de alojamiento rural (VTAR). Para Mairena del Aljarafe, los datos oficiales procedentes del Registro de Turismo de Andalucía a fecha de julio de 2023 ofrecen la siguiente oferta:

OFERTA DE ALQUILER TURÍSTICO DE VIVIENDAS EN MAIRENA DEL ALJARAFE (JULIO 2023)

	Licencias		Plazas	
	nº	%	nº plazas	%
Vivienda con fines turísticos (VFT)	83	97,6	463	95,3
Vivienda turística de alojamiento rural (VTAR)	2	2,4	23	4,7
Total	85	100	486	100

Fuente: Registro de Turismo de Andalucía. Elaboración propia

Se contabilizan un total de 85 licencias que arrojan 463 plazas. La mayoría de la oferta es de VFT (el 98% de las licencias). Si se atiende a la tipología de VFT, se registran 57 VFT de alquiler de la vivienda completa y 28 por habitaciones.

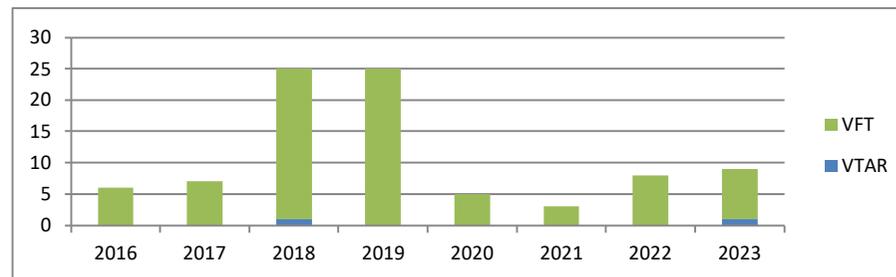
TIPO DE VFT EN MAIRENA DEL ALJARAFE (ABRIL 2023)

	nº
Completa	57
Por habitaciones	28
Total	85

Fuente: Registro de Turismo de Andalucía. Elaboración propia

La evolución de los registros muestra que el alquiler turístico de viviendas particulares en el municipio de Mairena del Aljarafe se inicia en 2016. La mayor parte de las inscripciones en el RTA se da en los años 2018 y 2019, unas 25 anuales, en 2020 y 2021 se reducen a menos de 5 inscripciones anuales probablemente a causa de la crisis sanitaria originada por la Covid19. En los últimos años, 2022 y 2023 se registra cierto repunte en las inscripciones, en cualquier caso con datos inferiores a 10 VFT anuales.

EVOLUCIÓN ALQUILER TURÍSTICO DE VIVIENDAS EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2016-2023

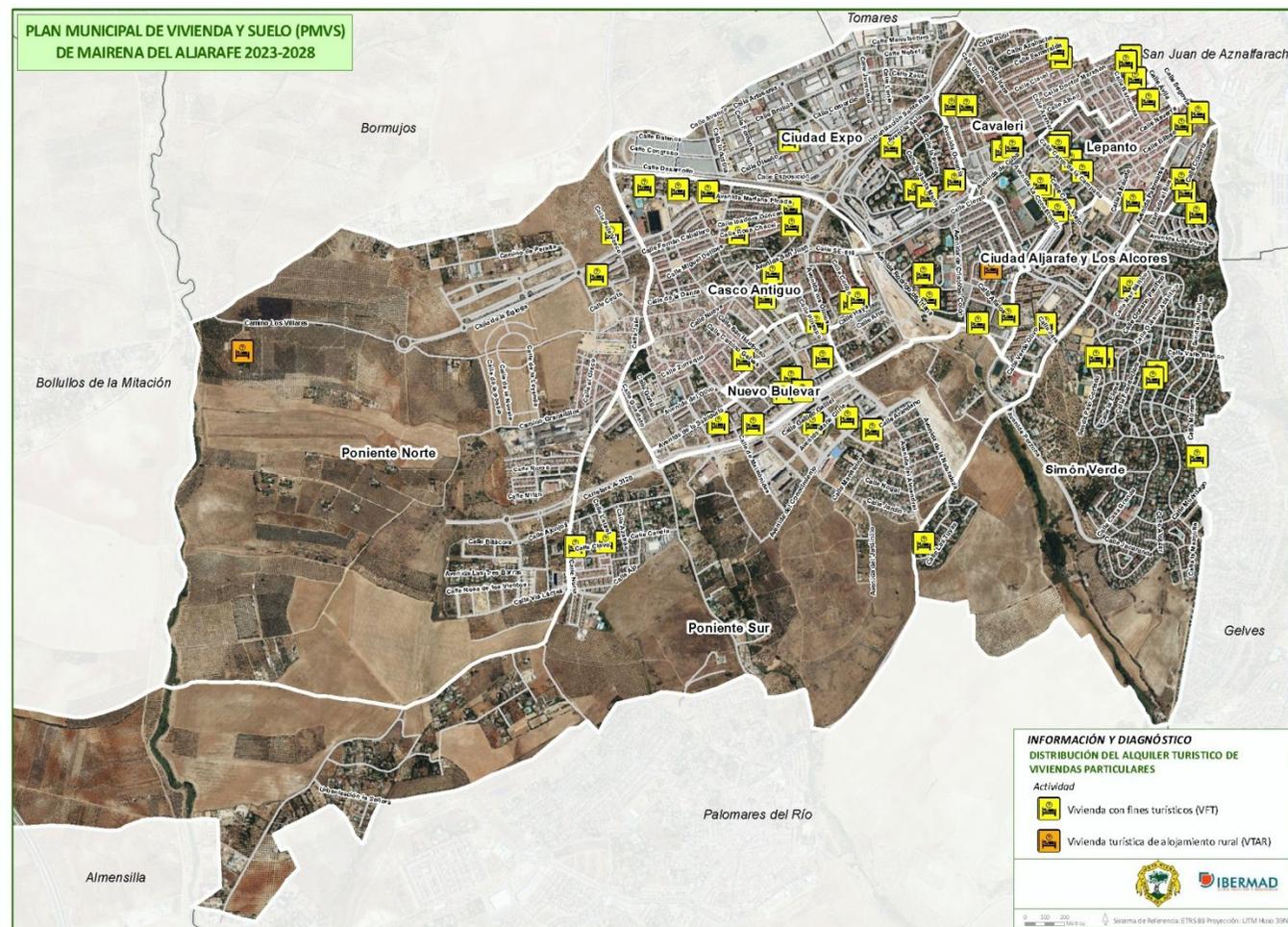


Fuente: Registro de Turismo de Andalucía. Elaboración propia

La mayor parte de las VFT se localizan en el Casco Antiguo (16 unidades el 20% del total de la oferta), si a estas se suman las que se ubican en Ciudad Expo, Cavaleri y Simón Verde el porcentaje abarca a más del 65% de la oferta. Tanto a nivel municipal como de área estadística o sección censal o se alcanza un índice de presión turística residencial (nº de VFT sobre nº de viviendas) muy bajo, generalmente inferior al 1%, por lo que este fenómeno no se considera relevante en el municipio.

DISTRIBUCIÓN DE LA VFT Y % SOBRE VIVIENDA (JULIO 2023)

AE / SECCIÓN	Nº VFT	% SOBRE VIV.
4105901001	1	0,2%
4105901002	7	0,7%
4105901009	0	0,0%
4105901023	2	0,4%
4105901024	6	0,9%
1 CASCO ANTIGUO	16	0,5%
4105901026	2	0,2%
4105901027	2	0,4%
4105901028	2	0,4%
2 NUEVO BULEVAR	6	0,3%
4105901004	1	0,1%
4105901005	0	0,0%
4105901007	0	0,0%
4105901014	1	0,3%
4105901019	0	0,0%
3 CIUDAD ALJARAFE LOS ALCORES	2	0,1%
4105901006	3	0,3%
4105901012	4	0,9%
4105901015	1	0,1%
4 LEPANTO	8	0,4%
4105901003	5	0,6%
4105901010	0	0,0%
4105901021	6	1,1%
4105901022	3	0,5%
5 CAVALERI	14	0,6%
4105901011	2	0,6%
4105901017	4	0,7%
4105901020	2	0,2%
4105901029	7	1,0%
6 CIUDAD EXPO	15	0,6%
4105901008	6	0,6%
4105901016	5	0,7%
7 SIMÓN VERDE	11	0,6%
4105901018	1	0,1%
8 PONIENTE NORTE	1	0,1%
4105901025	5	0,7%
4105901030	5	0,4%
9 PONIENTE SUR	10	0,5%
TOTAL MUNICIPAL	83	0,4%



Fuente: Registro de Turismo de Andalucía. Secciones Censales de Mairena del Aljarafe. Elaboración propia

Las viviendas destinadas a la venta.

Oferta de la vivienda libre.

Se ha realizado un estudio de la oferta de venta de vivienda libre a través de los portales webs inmobiliarios FOTOCASA, IDEALISTA y PISOS.COM. A fecha de mayo de 2023, la oferta de vivienda libre **se cuantifica entre 169 y 357 unidades**. Se trata, sobre todo de viviendas de segunda mano.

OFERTA DE VIVIENDA LIBRE EN VENTA EN MAIRENA DEL ALJARAFE (MAYO 2023)

	FOTOCASA		PISOS.COM		IDEALISTA	
	nº	%	nº	%	nº	%
Segunda Mano	259	91,2%	132	78,1%	293	82,1%
Obra nueva	25	8,8%	37	21,9%	64	17,9%
Total	284	100%	169	100%	357	100%

Fuente: Webs portales inmobiliarios. Elaboración propia

La mayor parte de la oferta se concentra en la zona que Nuevo Bulevar y Casco Antiguo (más del 50% de la oferta).

DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA LIBRE EN VENTA DE FOTOCASA EN MAIRENA DEL ALJARAFE (MAYO 2023)

	Nº de viviendas	%
Casco Antiguo	58	20,4%
Cavaleri	24	8,5%
Ciudad Aljarafe	36	12,7%
Ciudad Expo	12	4,2%
Lepanto	46	16,2%
Nuevo Bulevar	88	31,0%
Pisa	1	0,4%
Simón Verde	19	6,7%
Total	284	

Fuente: Fotocasa.com. Elaboración propia.

Solo se registran 15 viviendas con un precio inferior a los 75.000 €, que ascienden a 29 si se considera un rango de precio inferior a 100.000 € y a 64 (el 22% de la oferta) si se

considera un precio inferior a los 150.000 €. La práctica totalidad de la **vivienda más asequible se localiza en Casco Antiguo, Lepanto y Ciudad Aljarafe**.

DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA DE VIVIENDA LIBRE EN VENTA DE FOTOCASA EN MAIRENA DEL ALJARAFE SEGÚN PRECIO (MAYO 2023)

	Hasta 75.000€	75.000€ - 100.000€	100.000€ - 150.000€	150.000€ - 200.000€	200.000€ - 250.000€	Más de 250.000€
Casco Antiguo	7	5	4	25	11	18
Cavaleri				15	3	6
Ciudad Aljarafe	1	6	15	1	1	12
Ciudad Expo				2	1	10
Lepanto	7	3	13	11	10	1
Nuevo Bulevar			3	15	21	45
Pisa						1
Simón Verde				3	1	15
Total	15	14	35	72	48	108

Fuente: Fotocasa.com. Elaboración propia

El precio medio de la vivienda libre ofertado en Fotocasa (Mayo de 2023) se sitúa ligeramente superior al que se alcanza como media en el resto de municipios de la provincia aunque bastante inferior que en la capital andaluza.

CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA DE VIVIENDA LIBRE EN VENTA DE FOTOCASA EN MAIRENA DEL ALJARAFE, SEVILLA CAPITAL Y PROVINCIA DE SEVILLA (MAYO 2023)

	MAIRENA DEL ALJARAFE	SEVILLA CAPITAL	SEVILLA PROVINCIA
Precio medio por m ²	1.845	2.346	1.739
Valor medio de un inmueble	187.671	241.720	175.362
Precio m ² por número de habitaciones			
Precio de estudio o 1 habitación	2.325	3.154	2.175
Precio de 2 habitaciones	2.195	2.455	1.865
Precio de 3 habitaciones	1.776	2.124	1.593
Precio de más de 3 habitaciones	1.758	2.252	1.687
Valor medio de la vivienda por tamaño			
Precio por < 100 m ²	139.579	164.153	130.244
Precio por > 100 m ²	244.670	366.334	242.684
Precio m ² por características			
Precio con terraza	1.991	2.418	1.851
Con ascensor	2.021	2.579	2.125
Amueblado	1.909	2.235	1.682
Con parking	2.120	2.585	1.954
Características más comunes			
Metros cuadrados	115	90	90
Tipo de inmueble	Piso	Piso	Piso
Número de habitaciones	4	3	3
Planta del inmueble	3	3	3

Fuente: Fotocasa.com. Elaboración propia

2.4.6. Viviendas de entidades bancarias y empresas gestoras de activos inmobiliarios

Según datos facilitados por el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe relativos al impuesto sobre bienes inmuebles urbanos de 2021 se identifican 516 bienes inmuebles urbanos en propiedad de bancos y fondos de inversión. Estos bienes no solo se corresponden con viviendas, sino también incluyen locales, naves industriales, suelo sin urbanizar, etc. De hecho, gran parte de estos inmuebles (191) se corresponden con bienes de naturaleza industrial localizados en el Polígono PISA. Si estos se excluyen, resultan un total de 325 bienes inmuebles, que se distribuyen por áreas estadísticas según se expresa en la siguiente tabla.

DISTRIBUCIÓN DE BIENES INMUEBLES URBANOS PROPIEDAD DE BANCOS Y FONDOS DE INVERSIÓN EN MAIRENA DEL ALJARAFE

ÁREA	SAREB	RESTO	TOTAL
CASCO ANTIGUO	10	47	57
CAVALERI	0	47	47
CIUDAD ALJARAFE Y LOS ALCORES	0	21	21
CIUDAD EXPO*	32	80	112
LEPANTO	0	47	47
NUEVO BULEVAR	0	20	20
SIMÓN VERDE	0	3	3
PONIENTE NORTE	0	4	4
PONIENTE SUR	2	12	14
Total	44	281	325

Fuente: IBIURBANA 2021. Excmo. Ayuntamiento Mairena del Aljarafe. Elaboración propia.

*Se han excluido los bienes inmuebles que recaen sobre el Polígono PISA.

Tras consulta a la SAREB (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria), se confirma la **inexistencia** de viviendas bajo la titularidad de dicha entidad. Los inmuebles identificados se corresponden con 4 Inmuebles Anejos; 8 suelos; y 73 inmuebles terciarios localizados en el Polígono Industrial PISA.

INMUEBLES DEL SAREB EN MAIRENA DEL ALJARAFE SEGÚN TIPOLOGÍA (JUNIO 2023)

	Unds
Viviendas	0
Anejos	4
Obra en curso	0
Suelos	8
Terciarios	73

Fuente: Consulta SAREB

El **número de viviendas en propiedad de entidades bancarias** y empresas gestoras de activos inmobiliarios en Mairena del Aljarafe se estima en un rango comprendido **entre 100 y 300 unidades**.

Las características y la localización de los **suelos de la SAREB** identificados en el municipio son las siguientes:

RELACIÓN DE SUELOS EN PROPIEDAD DE LA SAREB EN MAIRENA DEL ALJARAFE (JUNIO 2023)

ID_ACTIVADO_SAREB	DES_SUBTIP_AAII	DES_CLASE_SUELO	ID_REF_CATAST	ID_FIN_REG	DES_NOMBRE_VIA	ID_SECTOR	PVP_SANCIONADO
523905	T-Urbanizable ordenado.	EN DESARROLLO	1061906QB6316S0001BJ	935	SITIO LOS CORTIJOS	SU/5607	- €
558746	T-Urbanizable ordenado.	EN DESARROLLO	1061906QB6316S0001BJ	220	SITIO LOS CORTIJOS	SU/5607	- €
561751	T-Urbanizable ordenado.	EN DESARROLLO	1061906QB6316S0001BJ	912	SITIO LOS CORTIJOS, DURAN	SU/5607	- €
561752	T-Urbanizable ordenado.	EN DESARROLLO	1061911QB6316S0001GJ	1198	SITIO DEL VALLE	SU/5607	- €
910753	T-Urbano No Consolidado	EN DESARROLLO	9976902QB5397N0001U	1107	HUERTA DE CIPRIANO	SU/5609	533.000,00 €
910754	T-Urbano No Consolidado	EN DESARROLLO	9976902QB5397N0001U	6487	HUERTA DE CIPRIANO. SECTOR AUSU 23 9999	SU/5609	533.000,00 €
910755	T-Urbano No Consolidado	EN DESARROLLO	9976402QB5397N0001P	22240	HUERTA DE CIPRIANO. SECTOR AUSU- 23 9999	SU/5609	229.000,00 €
910756	T-Urbano No Consolidado	EN DESARROLLO	9976401QB5397N0001Q	10636	LOS ROSALES, SECTOR AUSI-23 9999	SU/5609	106.000,00 €

Fuente: SAREB.

2.4.7. Viviendas rehabilitadas

Desde 1999 hasta 2022 se han iniciado un total de **535 actuaciones protegidas de rehabilitación de viviendas** en el municipio de Mairena del Aljarafe. Considerando que el parque de viviendas es de **18.922** (Catastro 2023) puede estimarse que en menos del **3% de las viviendas** del municipio se ha llevado a cabo algún tipo de rehabilitación mediante actuación protegida. La gran mayoría de estas actuaciones de rehabilitación se llevaron a cabo con anterioridad al año 2010.

Si bien no existen datos segregados, la tipología de rehabilitación puede referirse a: Transformación de infravivienda, Rehabilitación autonómica, Rehabilitación singular, Rehabilitación de edificios, Instrumentos de intervención, Áreas de Rehabilitación Concertada y Rehabilitación Integral de Barriadas.

2.5. OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA

En el presente apartado se incorpora una síntesis de los aspectos más relevantes del comportamiento de la oferta en el mercado de vivienda a distintas escalas: local, provincial, regional y nacional.

Evolución de los precios de adquisición y alquiler de vivienda en el mercado libre

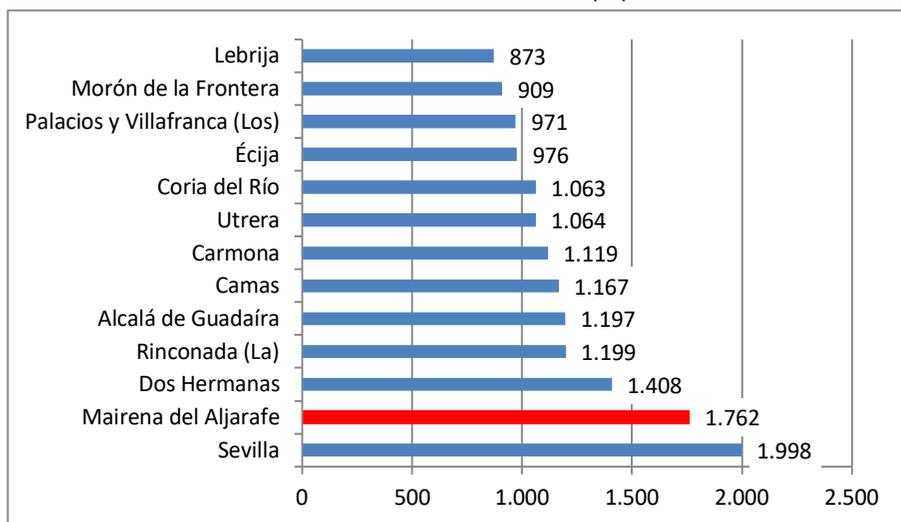
En este punto, se pretende contribuir al diagnóstico de la necesidad y demanda de vivienda en Mairena del Aljarafe, a partir del análisis de los precios tanto de venta como de alquiler que han imperado en los últimos años en el sector inmobiliario, con el fin de conocer la influencia de esta variable en el acceso a la vivienda.

Valor tasado de la vivienda libre.

Mairena del Aljarafe es, tras la capital andaluza, el municipio de más de 25.000 habitantes de la provincia de Sevilla que cuenta con el precio medio del m² de la vivienda libre más caro, según se desprende del último dato publicado por el Ministerio de

Transportes, Movilidad y Agenda Urbana relativo al **4º trimestre de 2022**. Se alcanzan los **1.762 €/m²**, frente a los 1.408 €/m² que alcanza el tercer municipio con el metro cuadrado más caro, Dos Hermanas, aunque por debajo de los casi 2.000 €/m² que alcanza la capital andaluza.

VALOR TASADO MEDIO DE LA VIVIENDA LIBRE EN MUNICIPIOS DE MÁS DE 25.000 HAB. DE LA PROVINCIA DE SEVILLA 2022 (4T)



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

El precio medio del m² de la vivienda libre en España se ha situado en 1.749 € en el cuarto trimestre de 2022, lo que supone una variación trimestral del 0,5% e interanual del 3,3%. Andalucía y la provincia de Sevilla registran un precio del m² de la vivienda libre unos 300€ más barato, concretamente Andalucía alcanza los 1.431€, con una variación trimestral del 1,2% e interanual del 4,7% y la provincia de Sevilla los 1.427€, con una variación trimestral del 3,5% e interanual del 3,7%.

En Mairena del Aljarafe se **produce la mayor subida anual, del 7,3%**, y la segunda mayor trimestral, del 5,7% solo superado por Sevilla capital.

VALOR TASADO MEDIO DE LA VIVIENDA LIBRE Y VARIACIÓN TRIMESTRAL / ANUAL

	2022 (4T) €/m ²	VARIACIÓN (%)	
		TRIMESTRAL	ANUAL
España	1.749,20	0,5	3,3
Andalucía	1.431,50	1,2	4,7
Sevilla provincia	1.427,80	3,5	3,7
Sevilla capital	1.998,20	5,7	3,0
Mairena del Aljarafe	1.762,40	4,2	7,3

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

Se trata de un precio medio de m² mucho más caro que el que se alcanza en su entorno provincial y regional (un 23% superior), en la línea del precio medio que se alcanza en el conjunto nacional y un 11% más barato del que se alcanza en la capital andaluza.

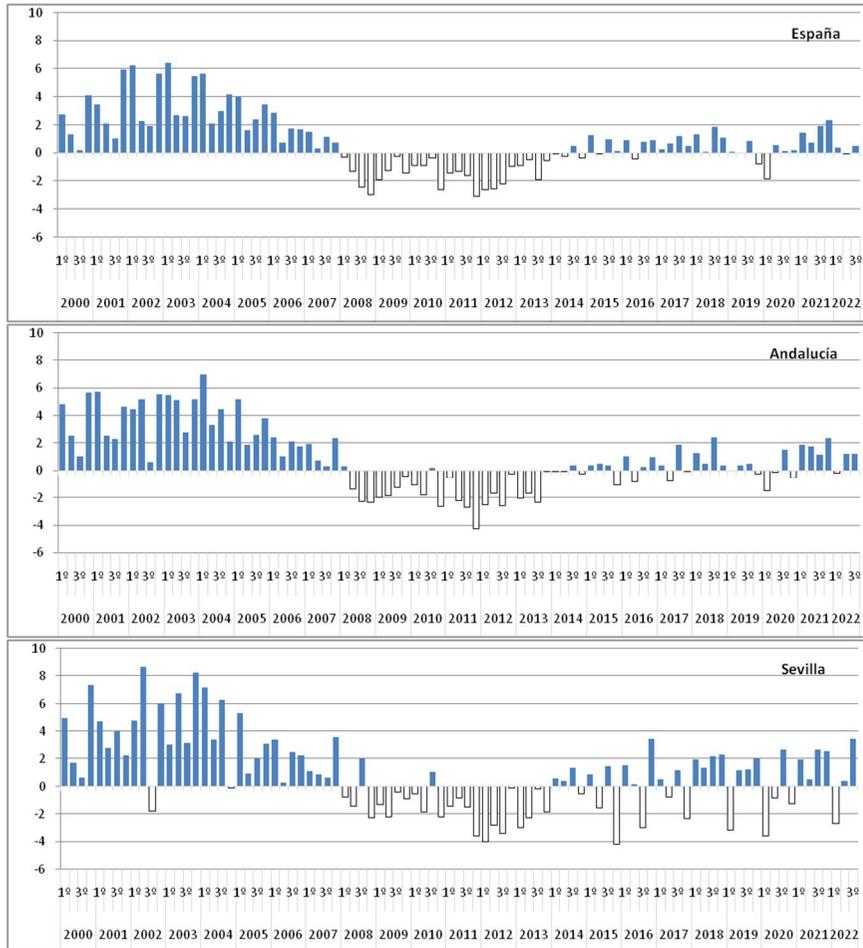
DIFERENCIA DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE EN ESPAÑA, ANDALUCÍA, PROVINCIA DE SEVILLA Y SEVILLA CAPITAL RESPECTO A MAIRENA DEL ALJARAFE 2022(4T)

	€/M2	%
España	13,20	0,8%
Andalucía	330,90	23,1%
Sevilla provincia	334,60	23,4%
Sevilla capital	-235,80	-11,8%

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

Los siguientes gráficos muestran las variaciones trimestrales del precio medio de la vivienda libre según ámbitos. En líneas generales se observa un periodo de subida de precios, muy fuertes en los primeros años del nuevo siglo y menores hacia 2007, previas al boom inmobiliario. Un periodo de bajada de precios, de 2008 a 2014 aproximadamente, con la llegada de la recesión económica española. Comenzando desde entonces una lenta y más gradual recuperación de precios. La crisis sanitaria de la COVID19 supuso cierto freno a la subida de precios, si bien en comparación con otras crisis, los precios mostraron una mayor resistencia a la baja. A partir de 2021 comienza, salvo algún valor negativo trimestral, una nueva etapa de subida de precios.

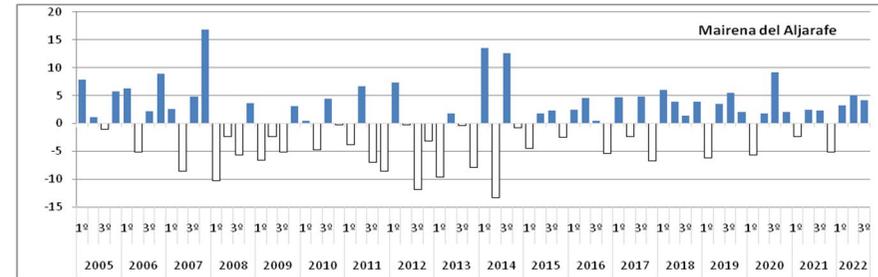
EVOLUCIÓN VARIACIÓN TRIMESTRAL VALOR TASADO MEDIO DE LA VIVIENDA LIBRE (%) SEGUN ÁMBITOS TERRITORIALES: NACIONAL, REGIONAL Y PROVINCIA DE SEVILLA 2000-2022



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

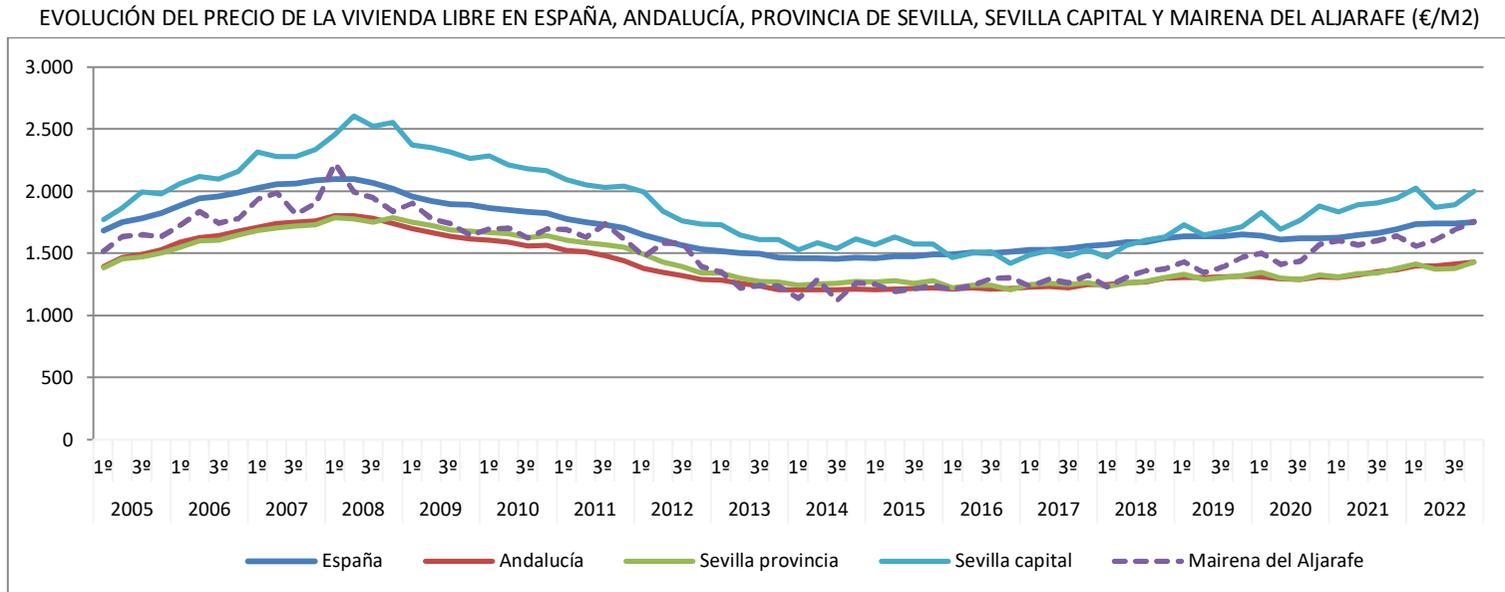
En Mairena del Aljarafe se observan incrementos trimestrales positivos del precio de la vivienda desde el 2T de 2022.

EVOLUCIÓN VARIACIÓN TRIMESTRAL VALOR TASADO MEDIO DE LA VIVIENDA LIBRE (%) EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2005-2022



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

La evolución del precio de venta de la vivienda presenta dos tendencias claramente opuestas, una primera etapa que desemboca en el boom inmobiliario de 2008, con subidas de precios constantes e importantes hasta dicha fecha, momento en el que se invierte la tendencia y comienzan a caer los precios de forma continuada, aunque a menor ritmo del que subieron en el periodo anterior. Comienza a partir de 2013 - 2014 un periodo de cierta estabilidad en los precios, con tendencia al alza en los años más recientes. Tal y como se observa en el gráfico esta subida es especialmente incidente tanto en Mairena del Aljarafe como en Sevilla capital.



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Según la serie histórica de esta estadística, el valor medio por m² en el 4T2022 es en España un 16,8% inferior al del nivel máximo alcanzado en el primer trimestre de 2008. En Andalucía, provincia de Sevilla, Sevilla capital y Mairena del Aljarafe este valor está en torno a un 20%. No obstante, desde el valor mínimo alcanzado tras el boom inmobiliario en el 3T2014 el precio se ha recuperado más de un 20% en España y en torno a un 18% en Andalucía y provincia de Sevilla. Este porcentaje aumenta en el caso de la capital andaluza al 10%, mientras que en Mairena del Aljarafe se eleva al 57%.

RESUMEN ESTADÍSTICO EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE EN ESPAÑA, ANDALUCÍA, PROVINCIA DE SEVILLA, SEVILLA CAPITAL Y MAIRENA DEL ALJARAFE

	MÁXIMO	MÍNIMO (TRAS RECESIÓN ECONÓMICA)	ACTUAL	INCREMENTO		
	€/M2	€/M2 PERIODO		2022 (4T)	VALOR MÁXIMO/ACTUAL	VALOR MÍNIMO/ACTUAL
España	2.101,40	1.455,80	2014 (3T)	1.749,20	-16,76%	20,15%
Andalucía	1.805,80	1.206,40	2014 (3T)	1.431,50	-20,73%	18,66%
Sevilla provincia	1.791,20	1.207,70	2016 (4T)	1.427,80	-20,29%	18,22%
Sevilla Capital	2.605,90	1.420,00	2016 (4T)	1.998,20	-23,32%	40,72%
Mairena del Aljarafe	2.224,00	1.120,10	2014 (3T)	1.762,40	-20,76%	57,34%

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

Precios del alquiler de vivienda.

La Disposición adicional segunda del *Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler* establece la creación del **Sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda**. El desarrollo del sistema responde a una de las características del arrendamiento en España que es la inexistencia de estadísticas oficiales sobre precios, a nivel estatal, que sirvan de referencia a las personas particulares y a diferentes agentes que operan en este mercado, por lo que el primer objetivo de este sistema es el de establecer una sistemática para ofrecer una base de información fiable y contrastada, para conocer la situación del mercado del alquiler residencial con la meta de garantizar la transparencia y el conocimiento de la evolución del mercado del alquiler de viviendas.

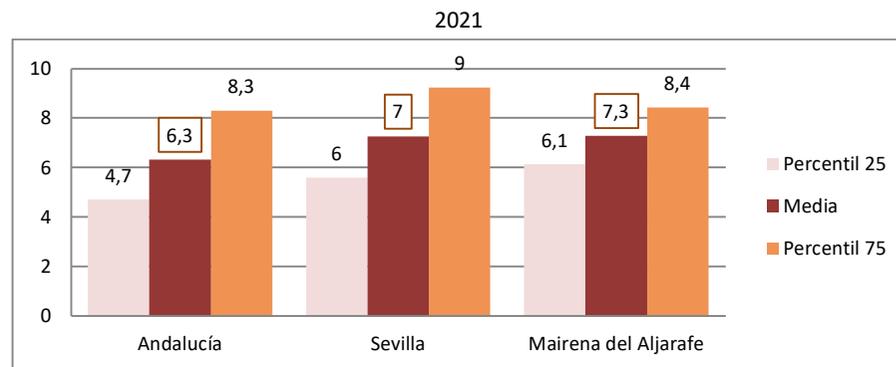
Con este fin, se ha realizado por parte del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la Agencia Tributaria una explotación de la información declarada a efectos tributarios sobre arrendamientos de vivienda habitual desde el año 2015 (último dato publicado 2021) cuya información se encuentra disponible a partir de una base de datos que incluye a los bienes inmuebles que han declarado ingresos por arrendamiento.

El Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda ofrece un resumen estadístico para dos tipologías constructivas: vivienda colectiva (aquellas que se disponen en un mismo edificio; bloque de pisos) y vivienda unifamiliar (adosados, chalets, etc.).

Vivienda colectiva

Según este Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda, **el precio medio de la vivienda colectiva alquilada en Mairena del Aljarafe es más alto que el que se alcanza como media en la provincia de Sevilla o en Andalucía**: en 2021 fue de 7,3 €/m², frente a los 7 €/m² y 6,3 €/m² alcanzados respectivamente.

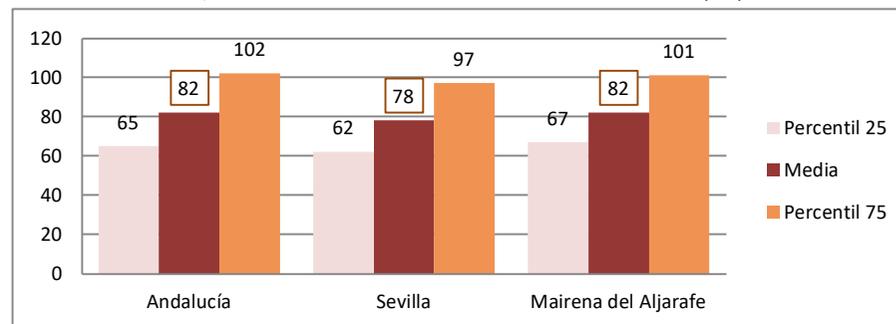
PRECIO ALQUILER POR M2 EN VIVIENDA COLECTIVA (VALOR MEDIO, PERCENTIL 25 Y PERCENTIL 75) EN ANDALUCÍA, PROVINCIA DE SEVILLA Y MAIRENA DEL ALJARAFE (€/M²) EN 2021



Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda. Elaboración propia

La superficie media de la vivienda colectiva alquilada en Mairena del Aljarafe es prácticamente similar a la que se registra en la provincia de Sevilla o en Andalucía: en 2021 fue de 82 m², frente a los 78 m² y 82 m² alcanzados respectivamente.

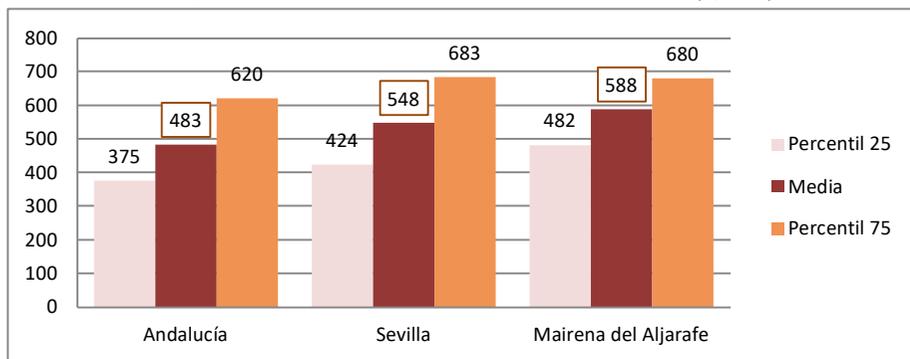
SUPERFICIE DE LA VIVIENDA COLECTIVA (VALOR MEDIO, PERCENTIL 25 Y PERCENTIL 75) EN ANDALUCÍA, PROVINCIA DE SEVILLA Y MAIRENA DEL ALJARAFE (M²) EN 2021



Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda. Elaboración propia

De este modo, el **precio del alquiler medio de la vivienda colectiva en Mairena del Aljarafe es más caro que el que registra como media su entorno territorial: en 2021 fue de 587,6 €/mes**, frente a los 547,6 €/mes de Sevilla y 483 €/mes de Andalucía.

PRECIO ALQUILER POR VIVIENDA COLECTIVA (VALOR MEDIO, PERCENTIL 25 Y PERCENTIL 75) EN ANDALUCÍA, PROVINCIA DE SEVILLA Y MAIRENA DEL ALJARAFE (€/MES) EN 2021

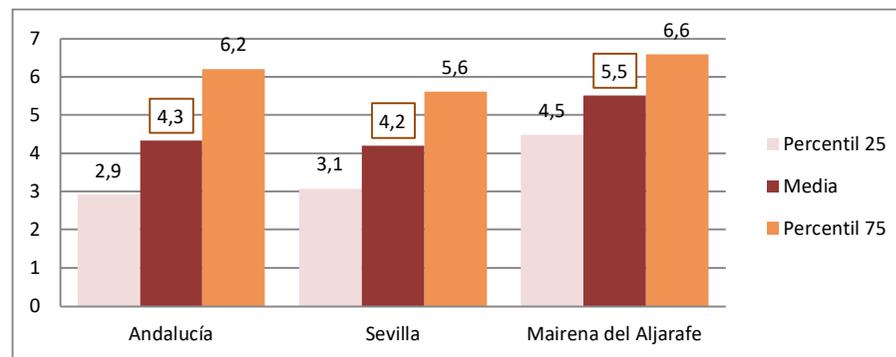


Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda. Elaboración propia

Vivienda unifamiliar

Del mismo modo, el **precio medio de la vivienda unifamiliar alquilada en Mairena del Aljarafe es más alto que el que se alcanza como media en la provincia de Sevilla o en Andalucía: en 2021 fue de 5,5 €/m²**, frente a los 4,2 €/m² y 4,3 €/m² alcanzados respectivamente.

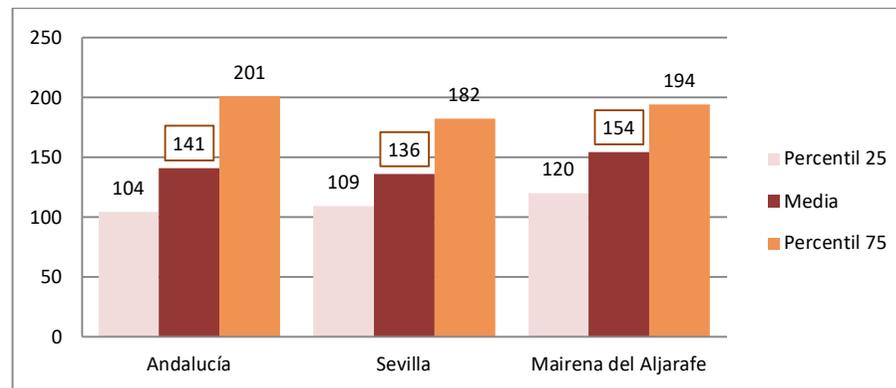
PRECIO ALQUILER POR M2 EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES (VALOR MEDIO, PERCENTIL 25 Y PERCENTIL 75) EN ANDALUCÍA, PROVINCIA DE SEVILLA Y MAIRENA DEL ALJARAFE (€/M²) EN 2021



Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda. Elaboración propia

La superficie media de la vivienda unifamiliar en Mairena del Aljarafe es ligeramente superior a la que se registra en la provincia de Sevilla o en Andalucía: en 2021 fue de 154 m², frente a los 136 m² y 141 m² alcanzados respectivamente.

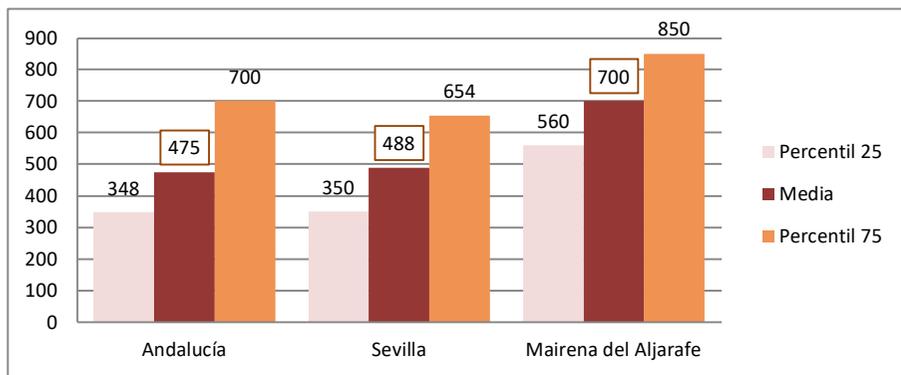
SUPERFICIE DE LA VIVIENDAS UNIFAMILIARES (VALOR MEDIO, PERCENTIL 25 Y PERCENTIL 75) EN ANDALUCÍA, PROVINCIA DE SEVILLA Y MAIRENA DEL ALJARAFE (M²) EN 2021



Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda. Elaboración propia

El precio del alquiler medio de la vivienda unifamiliar en Mairena del Aljarafe es más caro que el que registra como media su entorno territorial: en 2021 fue de 700 €/mes, frente a los 488 €/mes de Sevilla y 475 €/mes de Andalucía.

PRECIO ALQUILER POR VIVIENDAS UNIFAMILIARES (VALOR MEDIO, PERCENTIL 25 Y PERCENTIL 75) EN ANDALUCÍA, PROVINCIA DE SEVILLA Y MAIRENA DEL ALJARAFE (€/MES) EN 2021

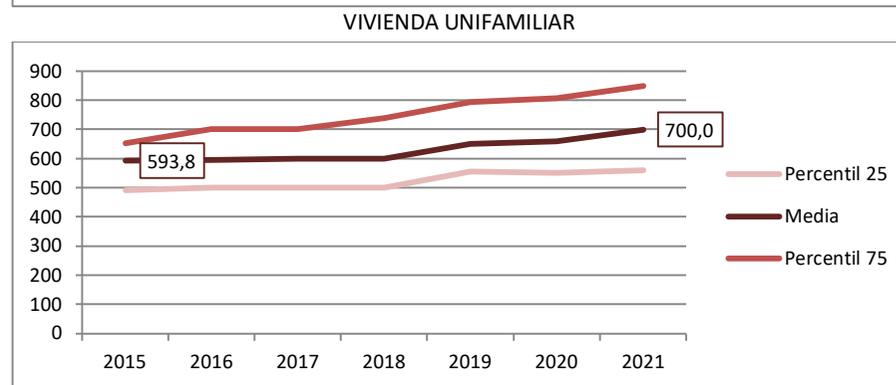
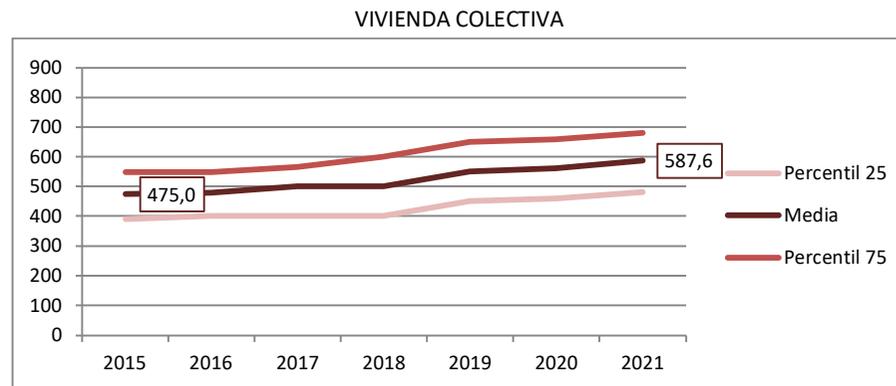


Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda. Elaboración propia

Evolución de los precios del alquiler

En Mairena del Aljarafe el precio medio del alquiler de la viviendas colectivas ha pasado de 475 €/mes en 2015 a los 587,6 €/mes en 2021, lo que supone un aumento del 23,7%. En cuanto a las viviendas unifamiliares, han pasado de una media de 593,8 €/mes en 2015 a los 700 €/mes de 2021, que supone un incremento del 18%.

EVOLUCIÓN PRECIO ALQUILER (VALOR MEDIO, PERCENTIL 25 Y PERCENTIL 75) EN MAIRENA DEL ALJARAFE (€/MES) 2015 - 2021



Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda. Elaboración propia

El incremento de los precios de alquiler tanto de las viviendas colectivas como unifamiliares en Mairena del Aljarafe de 2015 a 2021 ha sido superior tanto al acontecido en la capital andaluza como al resto de ámbitos territoriales comparados.

INCREMENTO DEL PRECIO MEDIO DEL ALQUILER SEGÚN ÁMBITOS TERRITORIALES
2015 - 2021

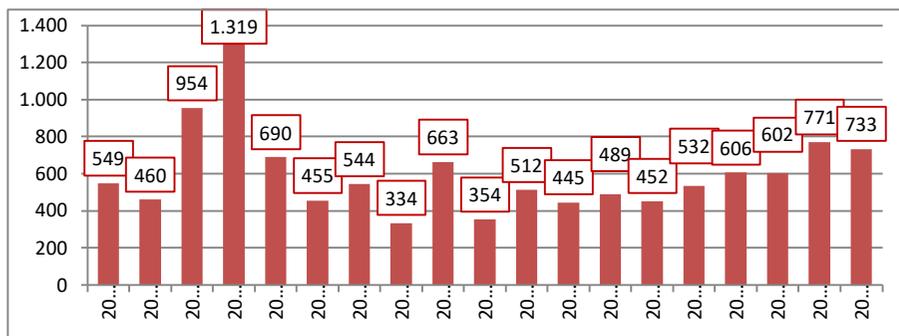
	Viviendas Colectivas	Viviendas Unifamiliares
Mairena del Aljarafe	23,7%	17,9%
Sevilla Capital	19,2%	5,4%
Provincia de Sevilla	21,7%	12,4%
Andalucía	20,8%	11,5%

Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda. Elaboración propia

Compraventa de vivienda.

A través de la evolución de las transacciones inmobiliarias en Mairena del Aljarafe se observa como el mercado alcanza sus máximos en los años previos a la crisis económica, alcanzando en el año 2007 el total de 1319 transacciones. Los valores mínimos se alcanzan en 2011 y 2013, años posteriores al boom inmobiliario. A partir de este último mínimo se observa una tendencia a la reactivación del mercado, particularmente en los dos últimos años, con más de 700 transacciones anuales.

Nº DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS EN EL MUNICIPIO DE MAIRENA DEL ALJARAFE



Fuente: IECA. Elaboración propia

Desde 2004, por antigüedad de la vivienda, en todos los ámbitos territoriales y especialmente en Mairena del Aljarafe la compraventa de vivienda nueva es la que adquiere el mayor protagonismo: el 77% de las transacciones en el municipio, frente al 63,5% y 70% del la provincia y Andalucía respectivamente.

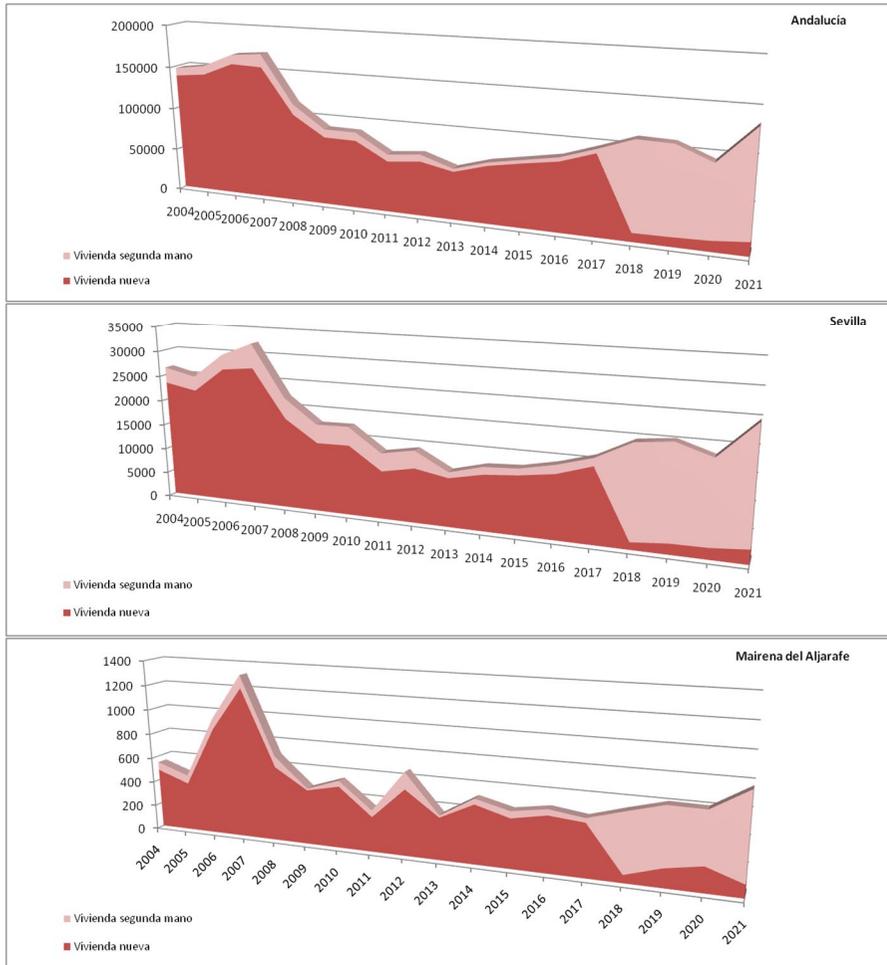
PORCENTAJE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA NUEVA VS SEGUNDA MANO
SEGÚN ÁMBITOS (2004 - 2021)

	Vivienda nueva	Vivienda segunda mano
Andalucía	69,2%	30,8%
Sevilla	63,5%	36,5%
Mairena del Aljarafe	77,0%	23,0%

Fuente: IECA. Elaboración propia

En términos generales, se observa una recuperación de la actividad inmobiliaria tanto en el municipio como en la provincia y Andalucía. Esta recuperación se caracteriza principalmente por el **predominio de la venta de vivienda de segunda mano desde el año 2018**, año a partir del cual, el porcentaje de transacciones inmobiliarias de vivienda de segunda mano en todos los ámbitos territoriales se acerca o supera el 70% de las mismas.

Nº DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA NUEVA VS SEGUNDA MANO SEGÚN ÁMBITOS

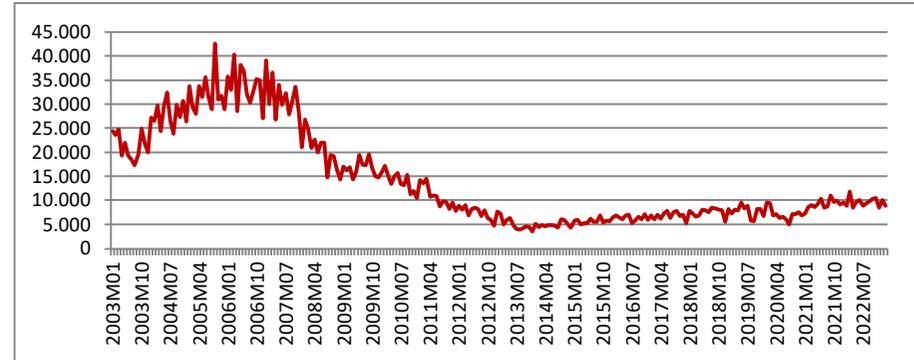


Fuente: IECA. Elaboración propia

La reducción de las ventas de viviendas tras la crisis económica de 2008 va unida inexorablemente a la falta de liquidez y financiación bancaria. No obstante, atendiendo a las

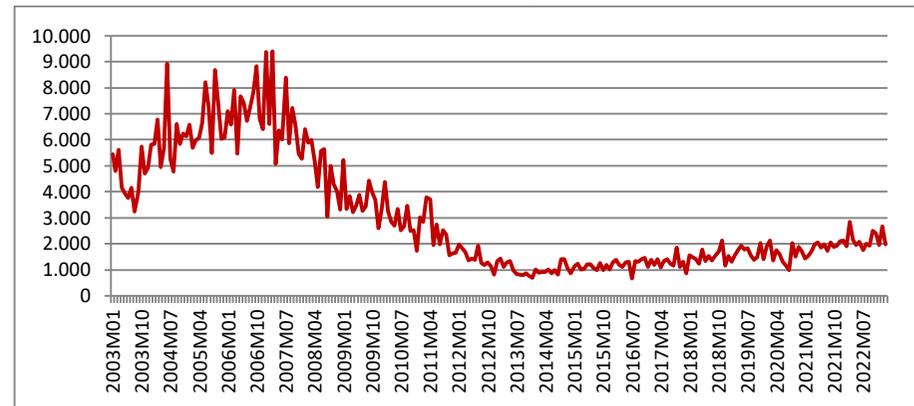
hipotecas constituidas sobre vivienda tanto a nivel regional como provincial, se observa como 2014 se erige como punto de inflexión a partir del cual se observa una evolución favorable en cuanto al número de hipotecas constituidas se refiere.

Nº DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS EN VIVIENDA EN ANDALUCÍA (ENERO 2003 - FEBRERO 2023)



Fuente: INE. Elaboración propia

Nº DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS EN VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE SEVILLA (ENERO 2003 - FEBRERO 2023)



Fuente: INE. Elaboración propia

La **incidencia de la crisis sanitaria del COVID19** se refleja en las anteriores gráficas en la reducción del número de hipotecas constituidas a lo largo de 2020. Si bien, 2021 muestra una evolución muy favorable.

Análisis del mercado de vivienda protegida

El derecho a una vivienda digna y adecuada, que se recoge en el artículo 47 de la Constitución Española dentro de los denominados derechos económicos, tiene el carácter de principio general de la economía, más que de un derecho propiamente dicho, y su exigibilidad a las Administraciones Públicas está vinculada a lo que prescriba el ordenamiento jurídico.

No obstante, la Constitución recoge que *"los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho"*, de ahí que la Comunidad Autónoma de Andalucía, al amparo de su Estatuto de Autonomía, con la competencia exclusiva en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio y los ayuntamientos con competencias en vivienda pública, han ido desarrollando diferentes sistemas para llevar a la práctica este objetivo, promoviendo viviendas con diferentes tipos de protección, edificadas sobre suelos con diferentes orígenes, pero siempre a un precio por debajo del de mercado.

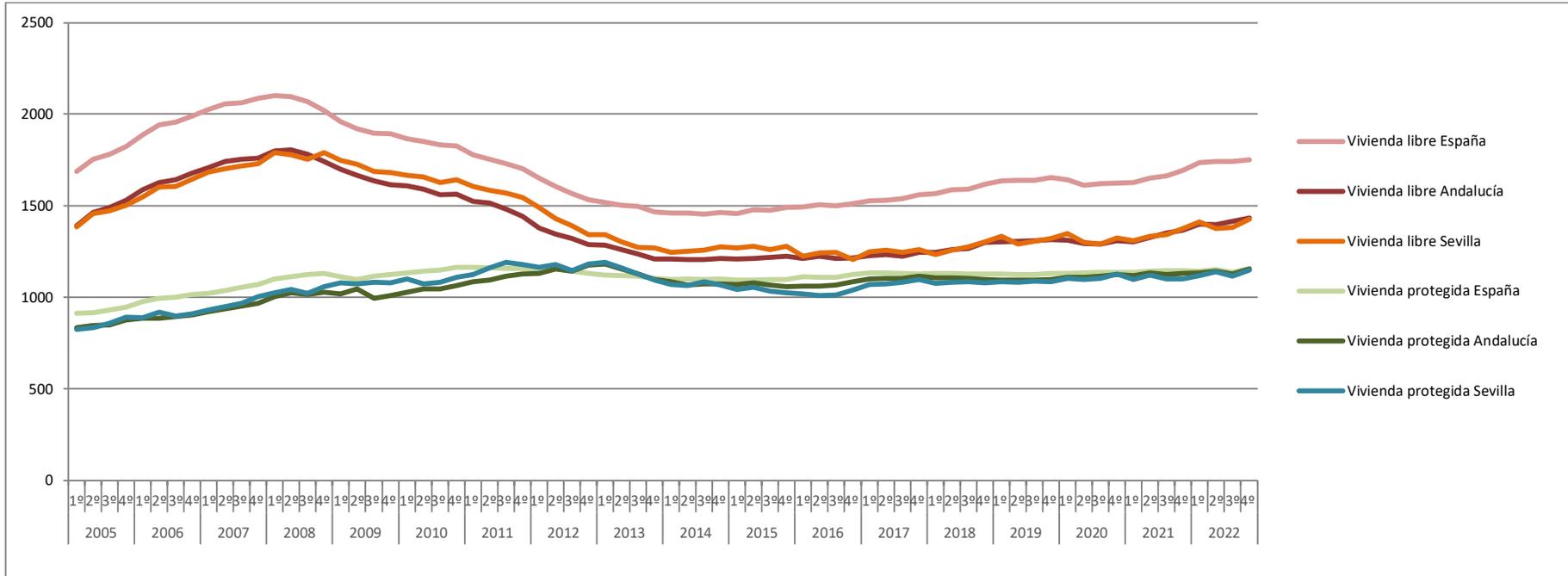
En el origen de las políticas públicas de vivienda protegida, los/as beneficiarios/as fueron personas y familias con bajos recursos económicos. Pero, debido al incremento de los precios de la vivienda en los años de expansión económica, personas con rentas medias perdieron también la posibilidad de acceder al mercado de vivienda libre, de forma que

mediante la introducción de diversos tipos de promoción con grados de protección variable, se les empezó a dar cabida dentro de los Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda Protegida.

La llegada de la crisis económica obligó a un nuevo replanteamiento en las políticas de viviendas protegidas. El número de viviendas iniciadas en este período disminuyó de un modo muy significativo: según datos del Ministerio de Fomento, las viviendas protegidas iniciadas cayeron desde las 97.617 en 2006 hasta las 6.489 en 2013. En consecuencia, los ingresos de derecho público de las Administraciones competentes así como los ligados al ciclo de desarrollo del suelo experimentaron una fuerte caída dificultando la financiación de las políticas de vivienda pública.

Asimismo, dado que el precio de la vivienda libre se ha venido reduciendo durante los últimos años, se ha estrechado la diferencia con los precios de la vivienda protegida. Tal y como se observa en la siguiente gráfica, los precios de la vivienda protegida desde 2005 hasta comienzos de 2009, eran aproximadamente la mitad de los de la vivienda libre, mientras que, a partir de 2013, el precio de la vivienda protegida se encuentra en torno a un 75 % de la libre.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA VS VIVIENDA LIBRE EN ESPAÑA, ANDALUCÍA Y PROVINCIA DE SEVILLA (€/M²)



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

En el 4T2022 el precio del m² de vivienda protegida se sitúa en Sevilla en 1.147,0 €, algo inferior al que se registra en Andalucía (1.153,20 €) y España (1.158,10 €).

La diferencia de precio respecto a la vivienda libre en este 4T2022 es de un 20% más barato el m² en Sevilla; un 19% en Andalucía y un 34% en España.

VALOR TASADO MEDIO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA Y VARIACIÓN TRIMESTRAL / ANUAL

	2022 (4T) €/m ²	VARIACIÓN (%)	
		TRIMESTRAL	ANUAL
España	1.158,10	0,02	0,01
Andalucía	1.153,20	0,02	0,02
Sevilla	1.147,00	0,03	0,04

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

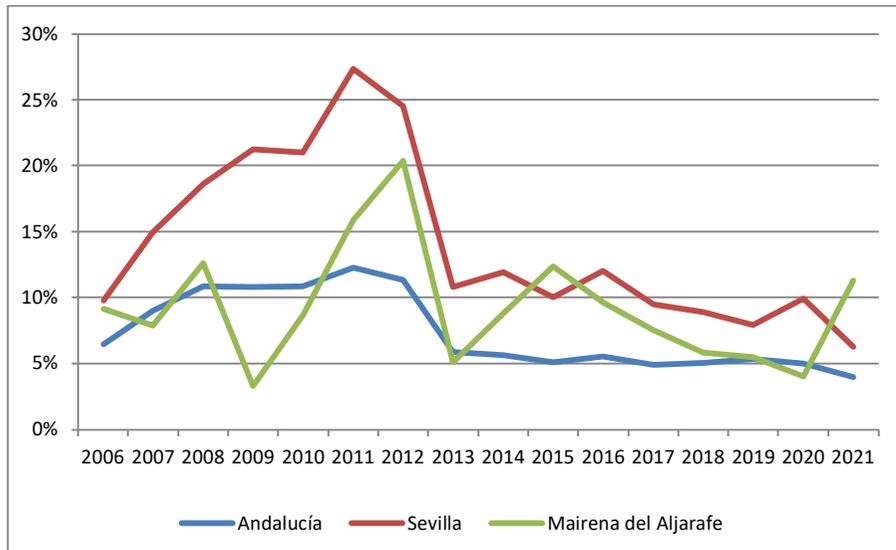
VALOR TASADO MEDIO DE LA VIVIENDA PROTEGIDA Y VARIACIÓN TRIMESTRAL / ANUAL

	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA	DIFERENCIA	
			€/M ²	%
España	1.749,2	1.158,1	-591,1	-34%
Andalucía	1.431,5	1.153,2	-278,3	-19%
Sevilla	1.427,8	1.147,0	-280,8	-20%

Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

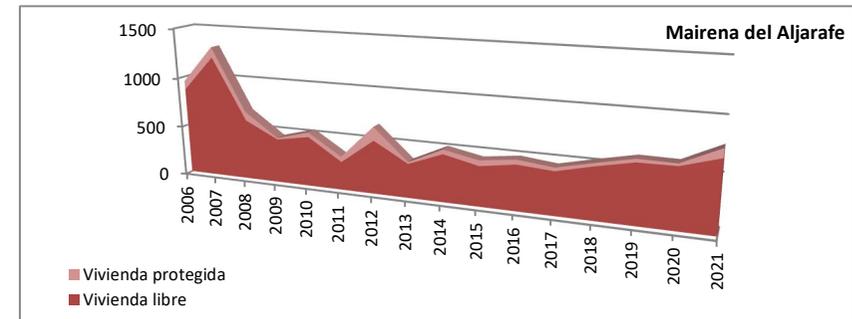
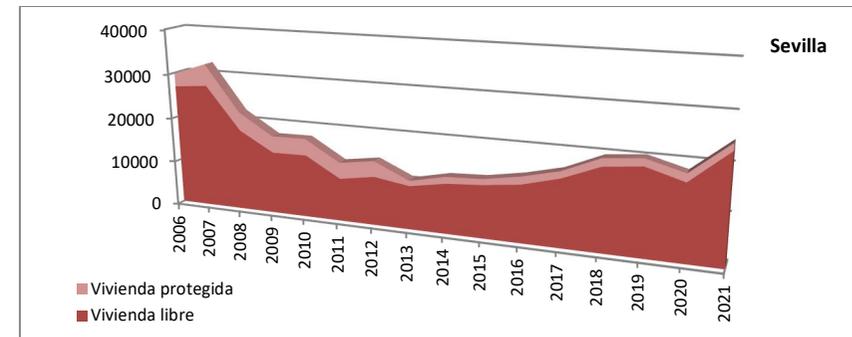
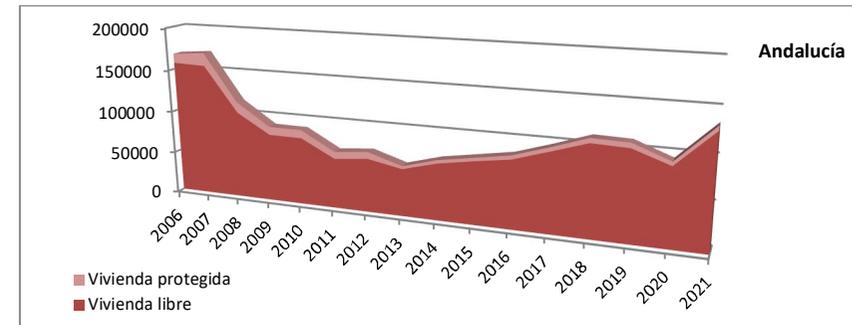
Respecto al mercado de vivienda protegida, en el municipio de Mairena del Aljarafe se han realizado 902 transacciones inmobiliarias de viviendas protegidas en el periodo comprendido entre los años 2006 a 2021 frente a un total de 8.820 operaciones de vivienda libre, lo que supone un 9,3% del volumen total de operaciones, tratándose de un porcentaje inferior al alcanzado como media en el resto de municipios que componen la provincia de Sevilla, donde se registra un porcentaje del 13,6%, pero superior para el conjunto de Andalucía, donde para el mismo periodo observado, las operaciones inmobiliarias de viviendas protegidas representan el 7,3% del total.

EVOLUCIÓN DEL PORCENTAJE DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA PROTEGIDA SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDAS EN ANDALUCÍA, SEVILLA Y MAIRENA DEL ALJARAFE 2006-2021



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia

Nº DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA LIBRE VS PROTEGIDA SEGÚN ÁMBITOS



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Elaboración propia.

2.6 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL PMVS

En este apartado se analiza la capacidad residencial derivada de la planificación de ordenación del territorio y urbanística y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que incluye la promoción de nuevas viviendas y de alojamientos en suelos dotacionales.

Resulta de vital importancia el análisis del planeamiento territorial y urbanístico a la hora de contar con un diagnóstico preciso sobre la situación de la vivienda en el TM así como su proyección en los años en los que el PMVS se desarrolle. La planificación territorial y urbanística con su programación y sus previsiones sobre los desarrollos urbanísticos y en consecuencia la construcción de viviendas, va a propiciar una información hipotética sobre la disponibilidad de viviendas en el medio y largo plazo. Estas viviendas deben absorber parte de la demanda que el PMVS analiza.

El objetivo de este análisis es identificar los suelos residenciales vacantes, las previsiones de suelo destinado a vivienda protegida, las posibilidades de aumento de estas reservas de suelo, y se identifican los suelos dotacionales para alojamientos públicos.

Deberá analizarse por tanto la incidencia del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla así como del PGOU del TM de Mairena del Aljarafe y el resto de planes de desarrollo.

2.6.1 Planeamiento Territorial

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

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

Se distingue en dicho instrumento de planificación, y según su nivel de integración, una primera corona formada por 22 municipios que constituye ya un mercado unitario respecto al trabajo, la vivienda, y el ocio, y una segunda corona integrada por 24 municipios, en los que con mayor o menor intensidad se están produciendo relaciones y vinculaciones de carácter metropolitano. Dentro de las subzonas definidas en el POTAU se encuentra la de Aljarafe Centro, donde se incluyen los municipios de Castilleja de la Cuesta, Gines, Bormujos, Tomares, San Juan de Aznalfarache, Mairena del Aljarafe y Gelves.

El **Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla** reconoce una serie de factores adversos para la construcción de un territorio metropolitano sostenible y cita entre ellos los siguientes:

- La expulsión de la población desde la ciudad central hasta la periferia metropolitana
- El crecimiento del parque de viviendas por encima de las necesidades de formación de nuevos hogares.
- El incremento de las viviendas vacías
- Los altos precios del suelo y la vivienda en la ciudad central
- La dificultad de acceso a la vivienda a precio asequible
- El sobredimensionamiento de la oferta de suelo y vivienda
- La concentración de la oferta de suelo urbanizable en ciertos sectores de la primera corona
- Las bajas edificabilidades del suelo urbanizable
- La desproporción entre la oferta de suelos para usos residenciales respecto de otros usos
- La gestión del planeamiento centrada en los sectores residenciales
- La falta de una perspectiva de escala metropolitana en las estrategias de ordenación urbanística.

Pese a ello el Plan define 22 áreas de oportunidad residenciales en los municipios de: Alcalá del Río, Almensilla, La Algaba, Alcalá de Guadaíra, Mairena/El Viso del Alcor, Carmona, Umbrete, Sanlúcar la Mayor, Salteras, La Rinconada, Palomares del Río, Los Palacios y Villafranca, Mairena del Aljarafe, Huelva del Aljarafe, Guillena, Gerena, Dos Hermanas, Coria del Río, Bormujos, Benacazón y Sevilla/Dos Hermanas.

Dichas áreas residenciales comportan la generación de aproximadamente 49.050 viviendas de las cuales 28.380 corresponden a viviendas protegidas, correspondiendo al área de Mairena del Aljarafe, denominada R.14 Residencial Mairena 1.200 viviendas de las cuales entre el 60% y el 70% deberán ser protegidas para lo cual el planeamiento municipal sectorizará y programará los terrenos.

TABLA RESUMEN DE ÁREAS DE OPORTUNIDAD RESIDENCIAL DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA.

	MUNICIPIO	ACTUACIÓN	VIVIENDAS	% MIN VP	VIV PROTEGIDAS
R1	ALCALÁ DE GUADAIRA	EL ZACATÍN	4.500	50	2.250
R2	ALCALÁ DE GUADAIRA	GUADAIRA SUR	3.500	60	2.100
R3	ALCALÁ DEL RIO	R ALCALÁ DEL RIO	1.000	60	600
R4	LA ALGABA	EL ARAL	2.000	60	1.200
R5	ALMENSILLA	ZONA OPORTUNIDAD	1.000	60	600
R6	BENACAZÓN	R CERCANÍA	400	60	240
R7	BORMUJOS	R ARCO NORTE	1.800	60	1.080
R8	CARMONA	ZONA OPORTUNIDAD	1.200	60	720
R9	CORIA DEL RIO	ZONA OPORTUNIDAD	1.000	60	600
R10	DOS HERMANAS	R DOS HERMANAS	12.000	60	7.200
R11	GERENA	R GERENA	700	60	420
R12	GUILLENA	EL MOLINILLO	1.250	60	750
R13	HUEVAR DEL ALJARAFE	R HUEVAR	500	60	300
R14	MAIRENA DEL ALJARAFE	R MAIRENA	1.200	60	720
R15	LOS PALACIOS	R LOS PALACIOS	1.500	60	900
R16	PALOMARES DEL RIO	R PALOMARES	1.000	60	600
R17	LA RINCONADA	PAGO EN MEDIO	4.500	60	2.700
R18	SALTERAS	TIERRAS BLANCAS	1.200	60	720
R19	SANLUCAR LA MAYOR	R SANLUCAR	800	60	480
R20	SEVILLA/DOS HERMANAS UMBRETE	CORTIJO EL CUARTO	6.000	50	3.000
R21	UMBRETE	R UMBRETE	1.000	60	600
R22	MAIRENA/EL VISO ALCOR	R MAIRENA/EL VISO	1.000	60	600
		TOTAL VIVIENDAS	49.050	PROTEGIDAS	28.380

Fuente: Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla. Elaboración propia

Dichas áreas residenciales ha tenido un desarrollo desigual, pero en líneas generales se puede afirmar que la mayoría o bien no se han desarrollado o se han desarrollado sólo en parte por lo que de un lado no se ha cumplido los objetivos marcados por el POTAUS y por otro sigue existiendo esa oferta o posibilidad de desarrollo de esos suelos residenciales en el entorno metropolitano.

En cualquier caso ponen de manifiesto la existencia de una gran disponibilidad de suelo a nivel metropolitano para la construcción de viviendas de las cuales más de la mitad son viviendas protegidas.

En cuanto a la población, la tendencia de la misma según ya indicaba el POTAUS es a la disminución en el área de la ciudad central (Sevilla) y al aumento en la corona metropolitana, de hecho la población de Sevilla disminuye entre 2.006 (704.414 habitantes) y 2.016 (681.998 habitantes) un 3,2%, mientras que en el Municipio de Mairena del Aljarafe va en aumento, habiendo crecido entre ambas fechas más de un 20%.

A continuación se presenta la **ficha** correspondiente al área de oportunidad **R14. Residencial Mairena**.

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACION	R14. Residencial Mairena
MUNICIPIO	Mairena del Aljarafe
SUPERFICIE	32 hectáreas
PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana. 2003. Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Residencial.
JUSTIFICACIÓN	
En este sector de la aglomeración urbana se hace necesaria una oferta de promociones residenciales con destino a vivienda protegida, por lo que resulta conveniente identificar suelos con este fin, favorecidos por una buena accesibilidad desde el sistema de transporte público.	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> - El planeamiento general delimitará con precisión los suelos destinados a uso residencial, clasificando un sector con capacidad para 1.200 viviendas aproximadamente, de las cuales el 60-70 % serán viviendas protegidas. - El planeamiento general municipal sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice el crecimiento ordenado de la ciudad, acreditando la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada. - La ordenación prestará especial atención al Parque del Porzuna y contribuirá, mediante la distribución espacial de edificaciones y volúmenes a reforzar la imagen y funciones del citado parque y del espacio de protección territorial del escape del Aljarafe. 	



2.6.2 Planeamiento Urbanístico Municipal

El Plan General de Mairena del Aljarafe se aprobó definitivamente en mayo de 2003, por la CPOTU, aprobándose posteriormente el Texto Refundido el 9 de diciembre de 2003. El texto refundido se publicó en el BOP el 29 de enero de 2004. Con posterioridad a dicho documento se ha producido una Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana, a la ya derogada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA), aprobándose definitivamente el 26 de marzo de 2010.

A efectos del PMVS deberán estudiarse todos aquellos aspectos relacionados con el planeamiento vigente en materia de urbanismo que puedan tener incidencia o relevancia en la vivienda y en la satisfacción del derecho a la misma de forma digna.

Para ello se analizarán todos los Sectores o Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable que contengan uso residencial, estableciéndose el **número de viviendas** previstas en función de su tipología, dimensiones, o régimen de libre o protegida, así como su **localización** en los ámbitos territoriales que se determinen.

Para cada ámbito de planeamiento o Unidad de Ejecución deberá analizarse en qué situación se encuentran respecto a su **programación** a fin de poder priorizar la intervención de la administración municipal exigiendo el cumplimiento de los deberes de edificación en los casos en que así se estimase conveniente.

Con el objeto de garantizar las necesidades presentes y futuras en materia de vivienda protegida, el artículo 61.5 de la LISTA atribuye al Plan General de Ordenación Municipal, el Plan Básico de Ordenación Municipal, el Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía o el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional una redistribución de los porcentajes de suelo destinado a vivienda de protección pública en sus respectivos ámbitos de ordenación. Pudiendo establecer excepcionalmente una reserva inferior o eximirla para determinados municipios, siempre que se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social. Asimismo, permite eximir total o parcialmente de esta obligación a actuaciones

concretas que tengan una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y que, además, por su tipología no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, siempre y cuando se garantice la reserva en el ámbito de ordenación correspondiente. Para este supuesto, reglamentariamente, se establecerán los casos en que pueda sustituirse por mayores cesiones de suelo al Ayuntamiento.

El análisis de dichos datos deberá proyectarse sobre el territorio a fin de que sean comparados con el resto de variables y elementos puestos de manifiesto en el diagnóstico. Para poder realizar el comparativo de todos estos datos del planeamiento urbanístico, se ha utilizado la información remitida por la Gerencia de Urbanismo de Mairena del Aljarafe relativa al total de viviendas previstas en ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado y suelo urbano no consolidado remitido a PERI o remitido a Estudio de Detalle, así como todas las actuaciones procedentes de planes anteriores.

Dicho listado divide las actuaciones en función de si se encuentran en suelo urbano no consolidado o urbanizable, bien ordenado o sectorizado, incluyendo el número de viviendas pendientes de desarrollar, distinguiendo si se trata de viviendas libres y protegidas, el planeamiento de desarrollo y el estado de tramitación a septiembre de 2023.

Los datos analizados ponen de manifiesto un total de **6.899 viviendas** previstas en el planeamiento urbanístico de las cuales **6.139** son viviendas **libres** y **760** son viviendas **protegidas**.

PREVISIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PGOU DE MAIRENA DEL ALJARAFE: PROTEGIDAS, LIBRES Y TOTALES; SOBRE CLASE DE SUELO, PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y ESTADO DE TRAMITACIÓN A SEPTIEMBRE DE 2023

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE SUELO (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)	VIVIENDAS PROTEGIDAS	VIVIENDAS LIBRES	PLANEAMIENTO	CLASIFICACIÓN SUELO	ESTADO DE TRAMITACIÓN A SEPTIEMBRE DE 2023
AUSU-1 CALLE BADAJOZ	3.308	6.372	-	63	ED	SUNC	Presentado proyecto de reparcelación a expensas de su aprobación.
AUSU-12 CASA GRANDE	7.115	5.374	-	30	PERI	SUNC	Prácticamente concluido el expediente de expropiación, pero sin haberse iniciado la gestión urbanística de la actuación.
AUSU-22 CAMINO DE STA RITA	12.530	10.476	-	64	ED	SUNC	Aprobado proyecto de reparcelación pendiente de inscripción en el registro de la propiedad y aprobado proyecto de urbanización.
AUSU-23 CARRETERA BORMUJOS	13.793	8.011	-	43	ED	SUNC	Aprobado proyecto de reparcelación pero sobre el que no se ha emitido certificado de firmeza administrativa al no haberse hecho efectivo el abono del 10% del aprovechamiento.
AUSU-7 CALLE TRASCORRALES	1.166	1.290	-	14	ED	SUNC	Aprobado proyecto de reparcelación pero sobre el que no se ha emitido certificado de firmeza administrativa al no haberse hecho efectivo el abono del 10% del aprovechamiento.
AUSU-10 CARRETERA DE ALMENSILLA	4.281	7.216	12	74	ED	SUNC	Al próximo Pleno de la Corporación se someterá la aprobación definitiva del Estudio de Detalle de esta actuación. Presentada la iniciativa del establecimiento del sistema.
AUSU-11 ANTIGUO MERCADO	3.829	4.386	-	20	ED	SUNC	Sin iniciar procedimiento de desarrollo del planeamiento ni la gestión urbanística.
AUSU-13 CAMPO DE FERIA	19.556	2.250	-	12	ED	SUNC	Aprobado inicialmente el planeamiento.
AUSU-14 CARRETERA PALOMARES 1	12.090	2.276	-	9	ED	SUNC	Sin iniciar el planeamiento de desarrollo ni la gestión urbanística.
AUSU-15 CARRETERA PALOMARES 2	14.661	2.903	-	11	ED	SUNC	Sin iniciar el planeamiento de desarrollo ni la gestión urbanística.
AUSU-16 CARRETERA PALOMARES 3	14.829	3.188	-	12	ED	SUNC	Sin iniciar el planeamiento de desarrollo ni la gestión urbanística.
AUSU-24 RIBERA PORZUNA	49.076	28.630	-	43	ED	SUNC	Aprobado el planeamiento de desarrollo, presentada la iniciativa del establecimiento del sistema y proyecto de reparcelación y urbanización en tramitación
AUSU-26 CALAHOYA	4.824	3.466	-	16	ED	SUNC	Concluida el planeamiento y la gestión urbanística.
AUSU-4A CALLE TERUEL	3.104	3.104	10	22	Ord. Porm.	SUNC	Sin iniciar el planeamiento de desarrollo ni la gestión urbanística.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MAIRENA DEL ALJARAFE 2024/2029

AUSU-4B CALLE TERUEL	2.190	2.190	6	16	Ord. Porm.	SUNC	Sin iniciar el planeamiento de desarrollo ni la gestión urbanística.
AUSU-17. CARRETERA PALOMARES 4	35.526	7.784	-	30	ED.	SUNC	Sin iniciar el planeamiento de desarrollo ni la gestión urbanística.
AUSU-18 LA SEÑORA NORTE 1	103.089	18.718	-	46	ED.	SUNC	Sin iniciar el planeamiento de desarrollo ni la gestión urbanística.
AUSU-19 MAMPELA	193.387	34.794	-	86	ED.	SUNC	Sin iniciar el planeamiento de desarrollo ni la gestión urbanística.
AUSU-20 LA SEÑORA NORTE 2	64.371	11.870	-	30	ED.	SUNC	Sin iniciar el planeamiento de desarrollo ni la gestión urbanística.
AUSU-21 LA SEÑORA SUR	78.976	14.091	-	35	ED.	SUNC	Sin iniciar el planeamiento de desarrollo ni la gestión urbanística.
SR-2 CAMINO DEL RIO PUDIO	11.892	71.352	96	500	Plan Parcial	S. Ordenado	Concluido el planeamiento urbanístico y ratificado el proyecto de reparcelación, pendiente de inscripción en el registro de la propiedad.
SR-3 CAMINO DE GRANADILLAS	176.688	106.013	143	742	Plan Parcial	S. Ordenado	Concluido el planeamiento urbanístico y ratificado el proyecto de reparcelación.
ST-2 CARRETERA DE BORMUJO	124.014	5.581	-	40	Plan Parcial	S. Ordenado	Concluido el planeamiento urbanístico y ratificado el proyecto de reparcelación.
SR-8 PUEBLA DEL MARQUES	94.615	66	-	498	Plan Parcial	S. Ordenado	Concluido el planeamiento urbanístico y ratificado el proyecto de reparcelación.
SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO	77.837	58.392	-	487	Plan Parcial	S. Ordenado	Tiene 2 unidades de ejecución. La primera concluido el planeamiento urbanístico y aprobado el proyecto de reparcelación y de urbanización. La unidad de ejecución 2, concluido el planeamiento urbanístico y ratificado el proyecto de reparcelación y aprobado el proyecto de urbanización. El proyecto de reparcelación está a expensas de su inscripción en el registro de la propiedad
ST-3 EL MARMOL	116.355	17.453	-	122	Plan Parcial	S Urbaniz. Sectorizado	Sin iniciar el planeamiento de desarrollo ni la gestión urbanística.
SR-9 CARRETERA DE PALOMARES 1	132.240	59.508	-	423	Plan Parcial	S. Urbaniz. Ordenado	Concluido el planeamiento urbanístico, proyecto urbanización aprobado, no tiene presentado proyecto reparcelación.
SR-15 CARRETERA DE PALOMARES 2	106.691	48.011	-	341	Plan Parcial	S. Urbaniz. Ordenado	Concluido planeamiento urbanístico, aprobado e inscrito proyecto de reparcelación, proyecto urbanización aprobado.
SR-13LAZAHURDILLA	563.903	177.629	-	1.263	Plan Parcial	S. Urbaniz. Ordenado	Aprobado definitivamente el planeamiento de desarrollo. No se ha iniciado la gestión urbanística.
SR-5 CARRETERA DE ALMENSILLA 2	165.720	61.414	251	534	-	S. Urbaniz. Sectorizado	Sin iniciar el planeamiento de desarrollo ni la gestión urbanística.

SR-6 CARRETERA DE ALMENSILLA 3	63.918	23.687	97	206	-	S. Urbaniz. Sectorizado	Sin iniciar el planeamiento de desarrollo ni la gestión urbanística.
SR-14 CAÑO REAL	95.377	35.346	145	307	-	S. Urbaniz. Sectorizado	Sin iniciar el planeamiento de desarrollo ni la gestión urbanística.
Total	2.370.951	784.508	760	6.139	-	-	

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la GMU del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

Previsiones del planeamiento vigente en relación a la vivienda protegida.

La Adaptación del PGOU de Mairena del Aljarafe a la LOUA integra, como no puede ser de otra forma, las disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 61.5 de la LISTA. Así, en áreas o sectores de uso característico residencial se reserva al menos el 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Los suelos obligados al cumplimiento de reserva de techo de uso residencial en régimen de protección se resumen en la tabla adjunta. La reserva de los **suelos obligados al cumplimiento de reserva para viviendas de protección alcanza un porcentaje del 31,7%**, que suponen unas **760 viviendas en régimen de protección, 28 en Suelo Urbano Consolidado y 732 en Suelo Urbanizable**.

SUELOS OBLIGADOS AL CUMPLIMIENTO DE RESERVA DE TECHO DE USO RESIDENCIAL EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN SEGÚN PLANAMIENTO VIGENTE

DENOMINACIÓN	EDIFICABILIDAD (m2t)	VIVIENDAS LIBRES	VIVIENDAS PROTEGIDAS	% VP
AUSU-10 CARRETERA DE ALMENSILLA	7.216	74	12	16,2%
AUSU-4A CALLE TERUEL	3.104	22	10	45,5%
AUSU-4B CALLE TERUEL	2.190	16	6	37,5%
TOTAL EN SUELO URBANO	12.510	112	28	25,0%
SR-2 CAMINO DEL RIO PUDIO	71.352	500	96	19,2%
SR-3 CAMINO DE GRANADILLAS	106.013	742	143	19,3%
SR-5 CARRETERA DE ALMENSILLA 2	61.414	534	251	47,0%
SR-6 CARRETERA DE ALMENSILLA 3	23.687	206	97	47,1%
SR-14 CAÑO REAL	35.346	307	145	47,2%
TOTAL EN SUELO URBANIZABLE	297.812	2.289	732	32,0%
Total	310.322	2.401	760	31,7%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la GMU del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

Estimación de viviendas procedentes del 10% de cesión.

Según se desprende del análisis del planeamiento urbanístico vigente, el municipio cuenta con la previsión de 68 viviendas procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano no consolidado, más 546 procedentes del desarrollo de los suelos urbanizables ordenados y/o sectorizados, lo que suman un total de 614 viviendas procedentes del 10% de cesión. A continuación se presentan las tablas donde se estima el número de viviendas procedentes del 10% de cesión del planeamiento vigente tanto en suelo urbano no consolidado como urbanizable en los suelos previstos para desarrollo.

ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS PROCEDENTES 10% CESIÓN EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO O SECTORIZADO POR EJECUTAR

DENOMINACIÓN	Nº DE VIVIENDAS	PMSPREVISTO	30%VP
SR-2 CAMINO DEL RIO PUDIO	500	50	96
SR-3 CAMINO DE GRANADILLAS	742	74	143
ST-2 CARRETERA DE BORMUJO	40	4	-
SR-8 PUEBLA DEL MARQUES	498	50	-
SR-12 CAMINO DELJARDINILLO	487	49	-
ST-3 EL MARMOL	122	12	-
SR-9 CARRETERA DE PALOMARES 1	423	42	-
SR-15 CARRETERA A DE PALOMARES 2	341	34	-
SR-13LAZHURDILLA	1263	126	-
SR-5 CARRETERA DE ALMENSILLA 2	534	53	251
SR-6 CARRETERA DE ALMENSILLA 3	206	21	97
SR-14 CAÑO REAL	307	31	145
Total	5463	546	732

Fuente: Elaboración propia.

Columna PMS PREVISTO: nº de viviendas expectantes (a integrar) en el Patrimonio Municipal de Suelo.

Columna 30% VP: nº de viviendas procedentes de la reserva del 30% para VP.

ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS PROCEDENTES 10% CESIÓN EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR EJECUTAR

DENOMINACIÓN	Nº DE VIVIENDAS	PMS PREVISTO	30%VP
AUSU-1 CALLE BADAJOZ	63	6	-
AUSU-12 CASA GRANDE	30	3	-
AUSU-22 CAMINO DE STA RITA	64	6	-
AUSU-23 CARRETERA BORMUJOS	43	4	-
AUSU-7 CALLE TRASCORRALES	14	1	-
AUSU-10 CARRETERA DE ALMENSILLA	74	7	12
AUSU-11 ANTIGUO MERCADO	20	2	-
AUSU-13 CAMPO DE FERIA	12	1	-
AUSU-14 CARRETERA PALOMARES 1	9	1	-
AUSU-16 CARRETERA PALOMARES 2	11	1	-
AUSU-17 CARRETERA PALOMARES 3	12	1	-
AUSU-24 RIBERA PORZUNA	43	4	-
AUSU-26 CALAHOYA	16	2	-
AUSU-4A CALLE TERUEL	22	2	10
AUSU-4B CALLE TERUEL	16	2	6
AUSU-17. CARRETERA PALOMARES 4	30	3	-
AUSU-18 LA SEÑORA NORTE 1	46	5	-
AUSU-19 MAMPELA	86	9	-
AUSU-20 LA SEÑORA NORTE 2	30	3	-
AUSU-21 LA SEÑORA SUR	35	4	-
Total	676	68	28

Fuente: Elaboración propia.

RESUMEN SUNC + URBANIZABLE

	Nº DE VIVIENDAS	PMSPREVISTO	30%VP
TOTAL MUNICIPIO	6.139	614	760

Fuente: Elaboración propia

2.7. RECURSOS MUNICIPALES Y PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA

2.7.1. Recursos municipales

En relación al presupuesto anual del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, a continuación se presenta el resumen de clasificación económica accesible en la página web del Portal Institucional del Ministerio de Hacienda y Función Pública en relación a los presupuestos por entidades locales para el año 2021:

RESUMEN DE CLASIFICACIÓN ECONÓMICA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE 2021

Cod.	Capítulo	Previsiones inicial.
1	Impuestos directos	15.287.569,11
2	Impuestos indirectos	800.000,00
3	Tasas y otros ingresos	4.214.134,83
4	Transferencias corrientes	14.550.392,55
5	Ingresos patrimoniales	797.291,55
6	Enajenación de inversiones reales	0,00
7	Transferencias de capital	0,00
8	Activos financieros	10.000,00
9	Pasivos financieros	1.551.086,94
	TOTAL INGRESOS	37.210.474,98
Cod.	Capítulo	Créditos iniciales
1	Gastos de personal	16.913.932,44
2	Gastos en bienes corrientes y servicios	11.554.170,25
3	Gastos financieros	138.000,00
4	Transferencias corrientes	5.161.569,52
5	Fondo de contingencia y Otros imprevistos	174.000,00
6	Inversiones reales	801.783,41
7	Transferencias de capital	135.903,44
8	Activos financieros	10.000,00
9	Pasivos financieros	2.321.115,92
	TOTAL GASTOS	37.210.474,98

Fuente: Ministerio de Hacienda y Función Pública

El desglose de gastos correspondientes al programa de Vivienda y Urbanismo es el siguiente:

PROGRAMA DE URBANISMO Y VIVIENDA. CRÉDITOS INICIALES EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE 2021(UNIDAD: EUROS)

Grupo	Clas. por prog. de los gastos	Cap. 1	Cap. 2	Cap. 3	Cap. 4	Cap. 5	Cap. 6	Cap. 7	Cap. 8	Cap. 9	Total
15	Vivienda y urbanismo	971.178,50	115.520,52	142.008,76			80.200,29				1.106.162,77
150	Administración General de Vivienda y urbanismo										
151	Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística	920.640,49	114.020,52	142.008,76			49.500,00		10.000,00		1.236.169,77
152	Vivienda										
1521	Promoción y gestión de vivienda de protección pública										
1522	Conservación y rehabilitación de la edificación										
153	Vías públicas	50.538,01	1.500,00				30.700,29				82.738,30
1531	Acceso a los núcleos de población										
1532	Pavimentación de vías públicas	50.538,01	1.500,00				30.700,29				82.738,30

Fuente: Ministerio de Hacienda y Función Pública.

El capítulo 6, referido a inversiones reales, indica una inversión de 80.200,29 € al programa de **Vivienda y urbanismo**.

En cuanto al desglose de ingresos corrientes, la recaudación del **Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana** según la **previsión para el año 2021 fue de 11.853.923 €**.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana 2021	11.853.923 €
---	--------------

Fuente: Ministerio de Hacienda y Función Pública.

2.7.2. Recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo

En este apartado se analizan, cuantifican y describen los elementos del Patrimonio Municipal de Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento y otros entes de titularidad municipal. Dichos bienes podrán ser incorporados a los programas correspondientes que el Programa de Actuación del Plan defina.

Forman parte del Patrimonio Municipal de Suelo, según el artículo 128 de la LISTA: *los terrenos y las construcciones adquiridos en virtud de cualquier título; los obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico; los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos; los ingresos obtenidos en virtud de las sanciones urbanísticas, una vez descontado el importe destinado a garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina territorial y urbanística; los ingresos obtenidos en*

virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico, así como cualesquiera otros expresamente previstos; los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos; y los ingresos procedentes de la concesión o autorización sobre los bienes dotacionales, arrendamiento o intereses bancarios y los bienes permutados incluidos dentro del patrimonio público de suelo o el producto de su enajenación.

El artículo 129 de la LISTA establece el destino que tienen que tener los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, distinguiendo entre los que son terrenos o construcciones y los que son ingresos monetarizados.

En el caso de terrenos y construcciones, aparte de a viviendas protegidas, también podrán destinarse a usos declarados de interés social, en base a los fines establecidos en el artículo 3 de la LISTA, bien por disposición normativa o por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.

En cuanto a los ingresos o recursos derivados de la propia gestión, deberán destinarse a la adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas y a la construcción de estas; a proporcionar soluciones habitacionales urgentes para paliar los efectos de situaciones de emergencia, así como a otros usos de interés social, conforme a lo dispuesto en el apartado 4, en base a los fines establecidos en el artículo 3; a la conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo; a la ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, dirigidas a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, desarrollo de instalaciones de energía renovable o a la conservación de las edificaciones y mejora de su eficiencia energética y accesibilidad; a la ejecución de sistemas generales y locales, equipamientos, dotaciones y la realización de actuaciones públicas dirigidas a la mejora y puesta en valor de los espacios naturales y los bienes inmuebles del patrimonio histórico; y a la creación y promoción de suelo para el ejercicio de actividades empresariales que generen empleo, vinculadas a operaciones de regeneración y renovación urbana, cuando se articulen medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.

Estos bienes pueden ser enajenados mediante concurso para la construcción de viviendas protegidas. No obstante, podrán permutarse por viviendas privadas, para su venta o alquiler social, como vivienda protegida. Esta permuta deberá realizarse tras la selección de las viviendas que se van a permutar mediante procedimiento de concurrencia competitiva, de acuerdo con la legislación de patrimonio. También pueden ser cedidos gratuitamente o por precio inferior a su valor urbanístico a entidades sin ánimo de lucro o cooperativas para el desarrollo de actuaciones protegidas en materia de vivienda.

El Plan por tanto podrá prever y establecer el destino de estos bienes y recursos en función de las conclusiones que se desprendan del documento de diagnóstico.

Los Ayuntamientos deben conformar un inventario general de sus bienes y derechos de todo tipo, independientemente de cuál sea su naturaleza o manera de adquisición. El PMS, no obstante, constituye un patrimonio separado de los demás bienes municipales al quedar afectado a los fines que las leyes establecen para dichos bienes.

El Ayuntamiento tiene un total de **9 parcelas residenciales en el patrimonio municipal de suelo**, 3 de las cuales (señaladas en azul en la siguiente tabla) se encuentran en sectores de suelo urbanizado, sumando una previsión de 254 viviendas protegidas; mientras que el resto están incluidas en el inventario porque están aprobados los correspondientes Proyectos de Reparcelación, si bien los Sectores no se encuentran urbanizados.

Estas fincas estarán disponibles para la ejecución de las políticas de vivienda, bien mediante la ejecución directa de actuaciones de vivienda en ella o bien mediante su enajenación y posterior destino de los ingresos obtenidos a dicha finalidad.

PARCELAS RESIDENCIALES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO (PMS)

NOMBRE	DESTINO	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD M2T		Nº MAX VIVIENDAS
			RESIDENCIAL	TERCIARIO	
M6 UE-1 SR-12	PLURIFAMILIAR PROTEGIDO	634	2368	451	26
A6 SR-4	RESIDENCIAL ABIERTA		10612	898	85
M1 UE-2 SR-12	PLURIFAMILIAR PROTEGIDO TIPO 1	1297	4561		
M3 UE-2 SR-12	PLURIFAMILIAR PROTEGIDO TIPO 1	1315	4562		
FINCA L SR-8	VPT	2497	5243		
FINCA LL SR-8	VPT	2497	5243		
R11 SR-3	RESIDENCIAL		15992,9		143
M1 SR-15	PLURIFAMILIAR PROTEGIDO	3538	7201,65		51
R2 SR-2	PLURIFAMILIAR PROTEGIDO		10725	522	120

Fuente: Elaboración propia sobre datos de la GMU del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

2.7.3. Viviendas Titularidad del Ayuntamiento

Los bienes de las administraciones públicas se clasifican en demaniales y patrimoniales, siendo los primeros los que están afectos a un uso o dominio público y por tanto son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Los patrimoniales pueden ser objeto de negocio jurídico siempre que se realicen dentro de los procedimientos regulados y dentro de estos se encuentran los patrimoniales de carácter especial que, como el PMS, tienen una finalidad y un régimen jurídico diferente del resto de los patrimoniales.

Este apartado se refiere a los bienes inmuebles patrimoniales de carácter residencial que constituyen viviendas del Ayuntamiento, y que por tanto no forman parte del PMS, estando sometidos, en principio, al régimen general de los bienes patrimoniales.

Según los datos facilitados por la Oficina Municipal de la Vivienda actualmente el Ayuntamiento es titular de **36 viviendas** localizadas en el Área Estadística Casco Antiguo (Código Sección Censal 4105901024 y 4105901027). De estas 36 viviendas 18 son VPO en régimen de alquiler con opción a compra, 5 son VPO en régimen de alquiler, 9 son en régimen de venta y 4 son de renta libre. De las 9 VPO en régimen de venta, están pendientes de formalizarse 3 escrituras de compraventa ante notario entre los meses de mayo y junio de 2023.

Nº DE VIVIENDAS TITULARIDAD DEL AYUNTAMIENTO SEGÚN RÉGIMEN. MAYO DE 2023

	nº Viviendas
VPO ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA	18
VPO ALQUILER	5
VPO EN RÉGIMEN DE VENTA	9
RENTA LIBRE	4
TOTAL	36

Fuente: Oficina Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

De estas 36 viviendas, a fecha de mayo de 2023, 24 se encuentran ocupadas con contratos en vigor, 3 se encuentran ocupadas en situación irregular, 3 están pendientes de formalizarse las escrituras de compraventa y 6 se encuentran en proceso de adjudicación

Nº DE VIVIENDAS TITULARIDAD DEL AYUNTAMIENTO SEGÚN ESTADO OCUPACIÓN. MAYO DE 2023

	nº Viviendas
Ocupadas con contratos en vigor	24
Ocupadas en situación irregular	3
Pendientes de formalizar compraventa	3
En proceso de adjudicación	6
Total	36

Fuente: Oficina Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

2.7.4. Bienes inscritos en el registro municipal de solares y edificaciones ruinosas

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas (RMSER) es un Registro público de carácter administrativo, competencia del Ayuntamiento y contemplado en el ordenamiento jurídico como un instrumento para el fomento de la edificación en suelo urbano a fin de evitar situaciones de degradación de la imagen urbana de la ciudad.

En la legislación urbanística andaluza la referencia al Registro Municipal de Solares se encuentra en el artículo 139 de la LISTA, que indica que:

La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta, previa audiencia a las personas propietarias por un plazo de 15 días, la declaración de incumplimiento del deber de edificación y la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Las obligaciones inherentes al derecho de propiedad sobre las viviendas, cuyo incumplimiento justifica la intervención a través del Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas son: el deber de edificar, el deber de conservar y el deber de rehabilitar, existiendo en la ciudad de Mairena del Aljarafe edificaciones declaradas legalmente en estado de ruina, y otras en mal estado de conservación, además de numerosos solares o fincas sin edificar.

En esos casos la legislación urbanística vigente, establece la obligación de las personas propietarias de rehabilitar las fincas ruinosas y de edificar los solares, de forma que de no hacerlo en los plazos establecidos, las fincas en cuestión se incluyen en un Registro

Público, el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas que gestiona el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe a través de la Gerencia de Urbanismo.

Dicho Registro debe contener la información sobre las personas propietarias de las fincas, calificación urbanística, datos del Registro de la Propiedad, etc., así como los plazos para emprender la edificación de las mismas.

Por otra parte, una vez incluidos en dicho Registro Público, si las personas propietarias persisten en el incumplimiento del deber de rehabilitar/edificar, las fincas se declaran en situación de “venta forzosa” para su ejecución por sustitución de la persona propietaria que ha incumplido, mediante “concurso público”.

Por tanto, el Registro Municipal de Solares incluye todas aquellas edificaciones respecto de las cuales se hayan incumplidos los deberes de edificar, conservar o rehabilitar y así haya sido declarado por el Ayuntamiento en un procedimiento contradictorio y posteriormente inscritas en el mismo.

Atendiendo a factores como el valor, ubicación, características de la demanda, etc., algunos de dichos inmuebles podrán ser coadyuvantes o parte de las estrategias de política de vivienda que se plantee el Ayuntamiento.

No obstante, **el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe no cuenta con Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas**, por tanto, no es posible realizar el diagnóstico de bienes integrados en dicho Registro.

Es por ello que no se puede realizar en este apartado el análisis de los bienes inmuebles que forman parte de dicho Registro, con independencia de lo que más adelante se pueda establecer respecto a la necesidad de reactivación de dicho instrumento.

2.7.5. Bienes o recursos que sean titularidad de otras administraciones

Todos los bienes y recursos que existan y cuyas posibilidades de movilización puedan tener un impacto en la política de vivienda que defina el PMVS deben ser analizados con la finalidad de determinar su valor estratégico y el alineamiento con alguna de las líneas de acción o programa de actuación del Plan.

La Administración Central ha venido ejerciendo históricamente las competencias en materia de vivienda, hasta la aprobación de la Constitución española de 1978, y la posterior asunción de la comunidad autónoma andaluza de las competencias en materia de vivienda. Una vez que la administración autonómica asume las competencias de vivienda, se produce el efectivo traspaso de las funciones y bienes, mediante Real Decreto 3481/1983 de 28 de diciembre sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Patrimonio Arquitectónico, control de calidad de la edificación y vivienda. En virtud de dicho proceso, se transmite a la Comunidad Autónoma la titularidad, con todos sus derechos y obligaciones sobre las viviendas, locales comerciales y edificaciones complementarias de propiedad del Instituto para la promoción pública de viviendas (en adelante IPPV), sitas en el territorio de la Comunidad Autónoma que se indicarán en las correspondientes actas de transferencias. El IPPV, asume las obligaciones económicas derivadas de la regularización de la situación jurídica y registral de esos bienes inmuebles y de los terrenos en que se asientan.

La Comunidad Autónoma de Andalucía, por tanto, se subroga en la posición jurídica del IPPV en los contratos de amortización, arrendamiento, acceso a la propiedad y compraventa, respecto a las viviendas, locales comerciales y edificaciones complementarias, promovidas por el mismo y que se detallarán en las correspondientes actas de transferencias. Dicha subrogación supone la asunción íntegra y con plenitud de efectos por la Comunidad Autónoma de Andalucía de los derechos y obligaciones derivadas de dichos contratos. Además, se transfieren los terrenos propiedad del IPPV, bien sean polígonos residenciales de grupos de viviendas o cualesquiera otros sitios en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según relación que se adjunta de las actas de transferencias. A partir de la efectividad de las transferencias, la Comunidad Autónoma de Andalucía se subroga en los derechos y obligaciones derivadas de los contratos de obras, suministros y servicios y convenios de cualquier naturaleza, así como la participación del IPPV en las distintas Juntas de Compensación en las que esté presente, tanto en materia de suelo como de edificación, y que se relacionan en las correspondientes actas de transferencias.

Actualmente (mayo 2023) la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía posee en Mairena del Aljarafe una promoción de **62 viviendas de protección oficial de promoción pública destinadas al arrendamiento** (viviendas sociales).

3. DIAGNÓSTICO

En este capítulo se determinan las necesidades futuras de Vivienda Protegida de Mairena del Aljarafe. El objetivo final de este estudio es obtener una previsión de las necesidades de vivienda protegida para los próximos 5 años, desglosada para cada uno de los regímenes o programas existentes basados en el *Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030* así como en el *Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025*, tanto para vivienda en propiedad, vivienda en alquiler y rehabilitación.

Tras el análisis realizado en los anteriores apartados, se procede a diagnosticar las necesidades de vivienda en el municipio de Mairena del Aljarafe.

3.1. POBLACIÓN Y VIVIENDA EN CIFRAS

A fin de servir de recopilatorio del análisis efectuado en los capítulos de información del Plan, a continuación se resumen los principales datos:

Datos físicos:

- Superficie del término: 17,74 Km²
- Habitantes: 47.161 (PMH, 1 de enero de 2022)
- Nº de viviendas: 19.554 (Censo 2021) / 18.922 (Catastro 2023)
- Nº de viviendas principales: 16.548 (Censo 2021)
- Nº de viviendas no principales: 3.006 (Censo 2021)
- Nº de viviendas vacías: 1.433 (Censo 2021)
- Nº de viviendas con muy bajo consumo: 167 (Censo 2021)
- Nº de viviendas con de uso esporádico: 719 (Censo 2021)
- Nº de viviendas en alquiler: 1.523 (Censo 2021) / 2.105 (Sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, 2021)
- Nº hogares: 16.548 (Censo 2021)
- Tamaño medio hogar: 2,79 personas (Censo 2021)
- Nº de núcleos familiares: 13.482 (Censo 2021)

Proyecciones de población y vivienda:

HORIZONTE 2029

- Habitantes: 48.228
- Nº Hogares: 18.034
- Nuevos hogares: 1.033
- Tamaño medio hogar: 2,67 personas

Rehabilitación edificatoria:

- 1 Viviendas con deficiencias en aislamiento (Anteriores a 1981):
 - 4.566 viviendas principales (25% total) (Censo 2021)
 - 4.287 viviendas (22% total) (Catastro 2023)
- 2 Categoría peor de las construcciones con uso residencial en cada parcela:
 - Entre 66 y 290 viviendas con calidad igual superior a 7 (Catastro 2023).
- 3 Nº de viviendas anteriores a 1996:
 - 10.549 viviendas (56% del total) (Catastro 2023).

Infravivienda:

- A nivel municipal no existe un inventario de la infravivienda debido a que la falta de implantación del IEE impide detectar adecuadamente las posibles infraviviendas. Las áreas del municipio susceptibles de albergar infraviviendas en base a las variables analizadas en el presente documento se concentran particularmente en las AE nº3 Ciudad Aljarafe y Los Alcores y 4 Lepanto.

Personas y colectivos en riesgo de exclusión social:

- Según datos facilitados por la Oficina Municipal de la Vivienda de Mairena del Aljarafe hasta la fecha (Mayo 2023) se han tramitado 24 solicitudes de ayudas al alquiler a personas especialmente vulnerables en virtud de la Orden de 10 de junio de 2022 (BOJA 115 DE 17/06/2022).

- Según los registros del RPMDVP entre los grupos de especial protección destaca la presencia de 29 personas desahuciadas y personas sin hogar, 8 familias con ingresos por debajo del umbral de la pobreza y 18 familias en situación o riesgo de exclusión social. Al tiempo que más del 30% de inscritas (unas 200 personas) cuentan con unos ingresos inferiores a 1 IPREM.

Situaciones anómalas: hacinamiento o sobreocupación, ocupación ilegal, situación en materia de desahucios:

- En relación a situaciones de hacinamiento, según diversas fuentes se considera que la superficie mínima necesaria por ocupante es de al menos 10 m². Según datos del último Censo de Viviendas (2021) Mairena cuenta con hasta 114 hogares con menos de 10 m² por ocupante.

- Según datos proporcionados por la Oficina Municipal de la Vivienda de Mairena del Aljarafe en los últimos dos años (2021 y 2022) se ha atendido a 113 personas afectadas por procesos de desahucio. Se registran 45 casos de desahucios por ocupación; 25 desahucios por impago de alquiler entre particulares; 15 procedimientos de ejecuciones hipotecarias; 15 desahucios por impago de alquiler social (entidades bancarias) y 13 desahucios por fin de alquiler social.

- Tras los recientes cambios normativos (Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública) se encuentra prorrogada hasta Mayo de 2024 la suspensión de desahucios hipotecarios en colectivos vulnerables, ampliándose además, los colectivos de personas que podrán acogerse al mismo.

- Por otro lado e incluyendo a los desahucios provenientes de contratos de alquiler, el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, prorroga determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania, de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad, contenidas en el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, entre las que se encuentra la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para personas y hogares económicamente vulnerables sin alternativa ocupacional hasta el 31 de diciembre de 2023.

Demandantes de vivienda protegida:

INSCRIPCIONES ACTIVAS (ENERO 2024): **931**

SEXO DE LA PERSONA DEMANDANTE: Mujer (60%); Hombre (40%)

EDAD DE LAS PERSONAS DEMANDANTES: < 35 años (55%); 35 < 65 (43%); > 65 años (3%)

RÉGIMEN DE ACCESO SOLICITADO: Alquiler (24%); Alquiler con opción a compra (38%); Compra (38%); Solo alquiler (2%); Solo alquiler con opción a compra (5%); Solo compra (23%)

Nº DE DORMITORIOS DESEADO: 1 Dormitorio (1%); 2 Dormitorios (31%); 3 Dormitorios (62%); Más de 3 Dormitorios (6%)

NECESIDAD DE VIVIENDA ADAPTADA: 1%

GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN: Jóvenes menores de 35 años: 58%; Mayores de 65 años: 3%; Familias monoparentales con hijos/as a su cargo: 5%; Víctimas de violencia de género, auto o resolución judicial: 2%; Víctimas del terrorismo, certificado Dirección General de Apoyo a Víctimas del Terrorismo: 0%; Personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares: 14%; Personas emigrantes retornadas: 0%; Personas en situación de dependencia, de acuerdo en el Decreto 168/2007, de 12 de junio: 1%; Personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre: 6%; Situación o riesgo de exclusión social: 2%; Unidades familiares con menores a su cargo: 3%; Familias con ingresos por debajo del umbral de la pobreza: 1%; Desahucios y personas sin hogar: 4%; Otras situaciones de exclusión social: 1%

NIVEL DE INGRESOS (Nº VECES IPREM): Hasta 1 (32%); De 1 a 2 (22%); De 2 a 2,5 (14%); De 2,5 a 3 (10%); De 3 a 4 (12%); De 4 a 5,5 (9%); Más de 5,5 (1%)

Previsiones planeamiento territorial en relación a vivienda en régimen de protección:

- El POT AUS define el Área de Oportunidad Residencial **R.14 Residencial Mairena**: 1.200 viviendas de las cuales entre el 60% y el 70% (unas 720) deberán ser protegidas para lo cual el planeamiento municipal sectorizará y programará los terrenos.

Previsiones planeamiento urbanístico vigente en relación a vivienda en régimen de protección:

Sectores obligados a cumplir el artículo 61.5 LISTA pendientes de desarrollo:

DENOMINACIÓN	VIVIENDAS LIBRES	VIVIENDAS PROTEGIDAS	% VP
AUSU-10 CARRETERA DE ALMENSILLA	74	12	16,2%
AUSU-4A CALLE TERUEL	22	10	45,5%
AUSU-4B CALLE TERUEL	16	6	37,5%
TOTAL EN SUELO URBANO	112	28	25,0%
SR-2 CAMINO DEL RIO PUDIO	500	96	19,2%
SR-3 CAMINO DE GRANADILLAS	742	143	19,3%
SR-5 CARRETERA DE ALMENSILLA 2	534	251	47,0%
SR-6 CARRETERA DE ALMENSILLA 3	206	97	47,1%
SR-14 CAÑO REAL	307	145	47,2%
TOTAL EN SUELO URBANIZABLE	2.289	732	32,0%
Total	2.401	760	31,7%

Estimación de viviendas procedentes del 10% de cesión de según grado de desarrollo del planeamiento vigente.

EN SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR EJECUTAR

68 viviendas públicas

EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO O SECTORIZADO POR EJECUTAR

546 viviendas públicas

Patrimonio Municipal de Suelo:

- El Ayuntamiento tiene un total de **9 parcelas residenciales en el patrimonio municipal de suelo**, 3 de las cuales se encuentran en sectores de suelo urbanizado, sumando una previsión de 254 viviendas protegidas; mientras que el resto están incluidas en el inventario porque están aprobados los correspondientes Proyectos de Parcelación, si bien los Sectores no se encuentran urbanizados.

Parque Público Municipal de Viviendas (existente):

	nº Viviendas
VPO ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA	18
VPO ALQUILER	5
VPO EN RÉGIMEN DE VENTA	9
RENTA LIBRE	4
TOTAL	36

- De estas 36 viviendas, a fecha de mayo de 2023, 24 se encuentran ocupadas con contratos en vigor, 3 se encuentran ocupadas en situación irregular, 3 están pendientes de formalizarse las escrituras de compraventa y 6 se encuentran en proceso de adjudicación.

- Actualmente (mayo 2023) la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía posee en Mairena del Aljarafe una promoción de **62 viviendas de protección oficial de promoción pública destinadas al arrendamiento** (viviendas sociales).

3.2. DIAGNÓSTICO CONTEXTO MUNICIPAL Y PROYECCIONES.

Aspectos demográficos:

Mairena del Aljarafe se erige como el municipio más poblado del Aljarafe, y el quinto tanto de la provincia de Sevilla como del conjunto de la Aglomeración Urbana de Sevilla. En términos absolutos Mairena del Aljarafe es el municipio del Aljarafe que más crece en la pasada década 2011-2020 y el 2º considerando el conjunto de la Aglomeración Urbana (solo tras Dos Hermanas). Considerando el periodo total de 2001 a 2022, se trata del

2º municipio que más crece del Aljarafe (solo por detrás de Bormujos) y 4º de todo el conjunto de la Aglomeración Urbana.

Estas cifras poblacionales indican una **dinámica demográfica muy favorable** en relación a la posición geográfica del municipio mairenero, contiguo a la capital andaluza, que adquiere un papel protagonista dentro del fenómeno de expansión metropolitana y del fenómeno de huida del municipio cabecera (Sevilla capital) hacia la periferia.

La mayoría de la población reside en Casco Antiguo, Cavaleri, Ciudad Expo y Ciudad Aljarafe y Los Alcores, que concentran a más del 60% de la población del municipio. El área más densamente poblada es Lepanto, con más de 18.000 hab/km². Le sigue Nuevo Bulevar y Ciudad Aljarafe y Los Alcores con cerca de 16.000 hab/km².

Mairena del Aljarafe presenta una estructura demográfica menos envejecida que la situación tipo andaluza, alcanzando un mayor porcentaje de población joven, especialmente en el grupo de menores de 15 años y un menor porcentaje de mayores de 65 años. La distribución por grupos de edad en las áreas estadísticas definidas es bastante homogénea. Nuevo Bulevar y Poniente Sur son las áreas que adquieren un mayor porcentaje de población joven menor de 15 años (más de un 20% frente al 17% municipal) a la vez que adquieren un menor porcentaje de población mayor de 65 años (inferior al 10% frente al 14,6% municipal). Ciudad Aljarafe y Los Alcores y Simón Verde son las únicas áreas estadísticas que sobrepasa el 20% de población mayor de 65 años.

Los datos sobre la relación entre residencia y lugar de nacimiento de la población residente en Mairena del Aljarafe para el año 2022 reflejan que **más del 60% ha nacido en otro municipio de la misma provincia**. Esta circunstancia, contraria a la situación que se alcanza en el conjunto de la provincia de Sevilla o Andalucía donde predominan los nacidos en el mismo municipio, es asimilable a la que se alcanza en el resto de municipios del Aljarafe Centro y refleja el **fenómeno de expansión metropolitana**.

Crecimiento urbano:

Durante el periodo intercensal de **2001 a 2011** el parque inmobiliario de Mairena del Aljarafe se incrementó en cerca de un **33%**. Se trata de una cifra muy superior a la que alcanza su entorno provincial y regional, lo que remite a una actividad constructiva muy

intensa en estos años, y a la recepción de población proveniente de los movimientos residenciales en el interior de la aglomeración urbana de Sevilla. En la comparativa territorial y atendiendo a la tipología de vivienda, destacan los mayores incrementos tanto de las **viviendas principales** (37%) como particularmente de las **vacías** (más de un 60%).

El siguiente periodo censal de **2011-2021** el municipio sigue aumentando el número de viviendas totales, aunque esta vez de manera mucho más contenida (4,4%). Este crecimiento se basa exclusivamente en el incremento de viviendas principales, desatancado un fuerte incremento del 13% muy superior a la media provincial y regional. **Este incremento de la vivienda principal se produce no solo a través de la construcción de vivienda nueva sino, particularmente, mediante la absorción de vivienda vacía y secundaria.**

Socioeconomía:

Modelo productivo basado en las actividades de servicios. El municipio inició un proceso de evolución de una sociedad agraria hacia una terciarización de su economía, la cual se ha focalizado en tres sectores principales: el comercio al por mayor y al por menor; las empresas derivadas del mundo del motor; y, las actividades comprendidas en el Parque Industrial y de Servicios de Aljarafe (PISA).

Presenta una tasa de desempleo significativa, superior al 17%, aunque por debajo de la media que alcanza la capital andaluza, el conjunto de municipios del Aljarafe Centro, la provincia o Andalucía. Gran parte de su población activa realiza desplazamientos diarios a la capital por motivos laborales. La renta bruta media por declarante es superior a la que alcanzan todos los ámbitos territoriales comparados (Aljarafe Centro, provincia, región y estado) y se encuentra solo por detrás de la que alcanza el municipio de Tomares. Las áreas de Lepanto y Ciudad Aljarafe y Los Alcores alcanzan las peores cifras en cuanto a desempleo y renta media neta de los hogares.

Hogares:

Tamaño medio del hogar (2,79 personas/hogar en 2021) ligeramente superior a la de Sevilla en su conjunto o Andalucía. Respecto a su entorno territorial: Posee un porcentaje más alto de hogares con dos o más núcleos (un total de 531). Un porcentaje alto indica la

pervivencia de modelos de familia tradicional, con convivencia de mayores y jóvenes. A su vez, indica posibles necesidades de vivienda no satisfecha. Este aspecto se evidencia en mayor medida en el porcentaje de hogares con 2 o más familias (un total de 51). Los porcentajes relativos a algún miembro del hogar parado, trabajando o inactivo reflejan una situación más favorable del municipio en relación a su entorno territorial; lo que podría relacionarse con una mayor autonomía económica de los grupos de jóvenes y con menores dificultades para la inserción en el mercado de trabajo y el acceso a la vivienda, al menos en comparación con la situación tipo provincial y regional. Los hogares unipersonales son los que más crecen desde 2011, si bien el porcentaje se sitúa aún por debajo de la media provincial y regional. Aproximadamente un tercio de estos hogares de componen por personas mayores de 65 años que viven solas (unos 1.000 hogares). El resto (unos 2.000 hogares) se correspondería fenómenos de emancipación en solitario y separados sin hijos/as a su cargo.

Personas y colectivos en riesgo de exclusión social:

Los datos proporcionados por la Oficina Municipal de la Vivienda alertan de más de 100 casos de desahucios en los años 2021 y 2022. Al tiempo que el RPMDVP indica la presencia de colectivos vulnerables.

Proyecciones de población y hogares:

Se espera un aumento de la población del 2,3% entre los años 2022 y 2029, lo que permitirá alcanzar la cifra de **48.228** residentes. Esto supone la entrada de más de 1.000 habitantes en todo el periodo, o lo que es lo mismo más de 150 habitantes por año.

En relación a su distribución por grandes grupos de edad, se observa una tendencia al aumento del grupo de personas mayores (especialmente mujeres), y una reducción del grupo de jóvenes. Se espera una reducción del tamaño medio del hogar, estimándose de 2,67 personas/hogar para 2029. Esta reducción del tamaño medio de los hogares lleva aparejado un aumento del número de hogares. Ganarán peso los hogares unipersonales y las parejas sin hijos, mientras se reducirán los hogares de parejas con hijos/as.

3.3. DIAGNOSTICO DE LA PROBLEMÁTICA DEL MUNICIPIO EN MATERIA DE VIVIENDA.

Demanda actual de vivienda protegida:

A fecha de enero de 2024 el RMDVP cuenta con un total de **931 inscripciones activas** que, considerando a la población actual de 4.7161 resulta un total de **1,97 inscripciones por cada 100 habitantes**.

Demanda futura de vivienda protegida:

Según se indica en el apartado referido a la proyección de la demanda de viviendas, se esperan un total de 1.033 nuevos hogares para el horizonte 2029.

HORIZONTE 2029
 Habitantes: 48.228
 Nº Hogares: 18.034
 Nuevos hogares: 1.033
 Tamaño medio hogar: 2,67 personas

Se estima que estos 1.033 nuevos hogares se distribuyan, según su tipología, de la siguiente manera:

HORIZONTE 2029		
TIPO DE HOGAR	% HOGARES	Nº de hogares
Parejas con hijos/as	38,1%	393
Parejas sin hijos/as	23,6%	244
Monoparentales	10,9%	113
Dos o más núcleos	2,0%	21
Unipersonales	23,8%	246
Pluripersonales	1,7%	17
TOTAL	100,0%	1.033

Con esta estimación del número de nuevas viviendas demandadas, se debe evaluar la necesidad de vivienda protegida mediante el estudio y la tendencia de los datos analizados.

Como estimación a la demanda futura, se prevé un aumento de 1.033 nuevos hogares entre los años 2022 y 2029, hasta alcanzar los 18.034. En este crecimiento, conjuntamente con el aumento de población, contribuye la reducción del tamaño de los hogares, que pasa de 2,79 en 2021 a 2,67 en 2029. Aplicando este tamaño del hogar (2,67) sobre los nuevos hogares (1.033), se obtienen 2.758 habitantes. Si se les aplica la proporción de 1,97 inscripciones activas por cada 100 habitantes actualmente existentes en el RPMDVP, se obtendrían 54 inscripciones. A esta estimación se le suma además el valor proyectado para la tipología de hogar de dos o más núcleos en el horizonte 2029 (21) por considerar que dicho valor refleja una necesidad potencial de vivienda insatisfecha.

La demanda futura será la suma de la actual más la prevista: un total de **1.006 inscripciones activas**. Tal y como queda desglosado en el siguiente cuadro:

DEMANDA ACTUAL		
INSCRIPCIONES ACTIVAS (Enero 2024)	931	1,97 por cada 100 habitantes
DEMANDA FUTURA HORIZONTE 2029		
PROYECCIÓN DE HOGARES		
1.033	nuevos hogares	
2,67	tamaño del hogar	
2.758	componentes de la unidad familiar	54 nuevas inscripciones según proyección hogares
21	nº de hogares con dos o más núcleos	
INSCRIPCIONES ACTIVAS 2029	1.006	

3.4. DIAGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES DE ACTUACIÓN EN EL PARQUE DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO Y CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

La dinámica del mercado de la vivienda en nuestro país hasta finales de la pasada década estuvo caracterizada por un fuerte componente especulativo, fomentado, entre otros factores, por el alto riesgo asumido por las entidades de crédito en el sector inmobiliario y generando una burbuja inmobiliaria cuya explosión afectó gravemente a la economía española.

Entre las consecuencias de todo ello están:

- Un número considerable de viviendas propiedad de inmobiliarias y bancos que no encuentran salida en el mercado debido, especialmente, a los precios de venta para los que fueron proyectadas.
- Un importante número de promociones de vivienda libre sin terminar (si bien en distinto grado de ejecución en cuanto a urbanización y edificación), algunas ya adjudicadas a entidades financieras y otras pendientes de la resolución de procesos concursales y/o judiciales.
- Igual circunstancia ocurre con determinadas bolsas de suelo sin desarrollar, adquiridas, en un principio, por empresas inmobiliarias y que finalmente han terminado en manos de entidades de crédito, aunque en estos casos es menos problemático desde el punto de vista urbanístico.

Posteriormente, el mercado inmobiliario residencial se ha visto afectado por la pandemia de COVID-19, que irrumpió en un momento en el que el ciclo de este mercado se encontraba en una fase de recuperación. La actividad descendió bruscamente en los primeros meses de la crisis sanitaria, afectada por las restricciones a la movilidad adoptadas. La pandemia propició cambios notorios en el tipo de vivienda demandada, debido a las nuevas necesidades de las familias surgidas con el confinamiento y al incremento del teletrabajo. En comparación con otras crisis, los precios mostraron una mayor resistencia a la baja, particularmente los de la vivienda nueva.

Ya en 2021, el mercado de vivienda registró una rápida recuperación de ventas, nuevas hipotecas concedidas y nuevas viviendas. Se superaron así los menores niveles alcanzados en 2020 por el amplio impacto de la pandemia.

El mercado de vivienda ha mantenido en el primer semestre de 2022 la pujanza manifestada en el año precedente. Las ventas de viviendas y las hipotecas destinadas a financiar la compra de vivienda han presentado crecimientos significativos en dicho periodo de tiempo sobre el año anterior.

El contexto económico general, dominado por la crisis de precios de los productos energéticos y la guerra de Ucrania, puede afectar a la evolución del mercado de vivienda, aunque los resultados globales de 2022 pueden presentar aumentos moderados sobre los niveles de 2021. El aumento de los tipos de interés derivados de las elevaciones de los tipos del Banco Central Europeo ejercerá una influencia a la baja sobre las ventas de viviendas y también sobre los precios de las mismas.

La recuperación actual de la actividad inmobiliaria se basa en la compraventa de vivienda de segunda mano de vivienda de segunda mano en todos los ámbitos territoriales se acerca o supera el 90% de las mismas.

Mairena del Aljarafe es, tras la capital andaluza, el municipio de más de 25.000 habitantes de la provincia de Sevilla que cuenta con el precio medio del m² de la vivienda libre más caro, según se desprende del último dato publicado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana relativo al 4º trimestre de 2022. En Mairena del Aljarafe se produce la mayor subida interanual 2021-2022 un 7,3%, en comparación con la capital andaluza o la situación promedio provincial y regional.

En relación a la vivienda protegida, dado que el precio de la vivienda libre se ha venido reduciendo durante los últimos años, se ha estrechado la diferencia con los precios de la vivienda protegida. Los precios de la vivienda protegida desde 2005 hasta comienzos de 2009, eran aproximadamente la mitad de los de la vivienda libre, mientras que, a partir de 2013, el precio de la vivienda protegida se encuentra en torno a un 75 % de la libre.

PARQUE DE VIVIENDAS.

- Posee un parque de viviendas relativamente joven (más del 60% de las viviendas cuentan con menos de 30 años). Las construidas con anterioridad a 1981 suman 4.287 (el 22% del parque) que son las que pueden presentar deficiencias de aislamiento en cerramientos, cubiertas y carpinterías en mayor o menor medida.
- Tan solo en menos del 3% de las viviendas del municipio se ha llevado a cabo algún tipo de rehabilitación mediante actuación protegida desde 1999.
- Si bien los datos resultan a priori adecuados, no debe obviarse que se contabilizan entre 66 y 290 viviendas que no están en buen estado. Aplicando el tamaño medio del hogar, se obtiene que entre 200 y 800 personas (menos del 5% de la población del municipio) pueden residir en viviendas que presentan deficiencias o se hallan en mal estado, lo que debe traducirse en medidas para la regeneración del parque inmobiliario deteriorado.
- La mayoría del parque de viviendas podría mejorar en cuanto a accesibilidad universal y cuestiones de eficiencia energética y energía renovable.
- En 2021 alcanza un porcentaje de vivienda vacía inferior al promedio provincial o regional (7,3%). La vivienda vacía se ha reducido a más de la mitad desde 2011, donde se registraban más de 3.000 unidades a las poco más de 1.400 actuales. Tras consulta a la SAREB (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria), se confirma la **inexistencia** de viviendas bajo la titularidad de dicha entidad. El **número de viviendas en propiedad de entidades bancarias** y empresas gestoras de activos inmobiliarios en Mairena del Aljarafe se estima en un rango comprendido **entre 100 y 300 unidades**.
- En relación a la vivienda alquilada, existe una ligera disparidad entre los datos del Censo de 2021 (1.523 viviendas principales bajo este régimen de tenencia) y los que aporta el Sistema Estatal de Índices de Alquiler (2.105 en 2021). En cualquier caso, la vivienda en alquiler corresponde en torno a un 10% del parque residencial del municipio.

Según esta última fuente, las áreas de Casco Antiguo y Ciudad Expo concentran a más de la mitad de la vivienda arrendada en todo el municipio. La oferta de viviendas disponibles para

alquiler residencial es residual y muy insuficiente, contabilizándose a fecha de mayo de 2023 menos de 40 viviendas publicitadas en portales web. El precio del alquiler medio de la vivienda en Mairena del Aljarafe es más caro que el que registra como media tanto la provincia de Sevilla como Andalucía. De 2015 - 2021 el precio del alquiler de la vivienda en Mairena del Aljarafe se incrementado en mayor medida que en la capital andaluza.

- El alquiler turístico de viviendas (VFT) es un fenómeno aún con escaso desarrollo en el municipio. A mayo de 2023 se contabilizan poco más de 80 licencias, menos del 1% del parque residencial.

- La oferta de vivienda libre para compra en portales web se cuantifica entre 169 y 357 unidades. Se tratan, en su mayoría de viviendas de segunda mano, localizadas principalmente en las zonas Nuevo Bulevar y Casco Antiguo (más del 50% de la oferta). En cuanto a tipología de vivienda predominan los pisos en edificios plurifamiliares y las viviendas unifamiliares adosadas. El precio medio por metro cuadrado es de 1.845 €, resultando un valor medio de la vivienda entorno a unos 187.671€. Se trata de un precio más alto que el que se alcanza como media en la provincia aunque bastante más barato que el que registra la capital andaluza (que sobrepasa los 2.000 €/m²). Solo se registran 15 viviendas con un precio inferior a los 75.000 €, que ascienden a 29 si se considera un rango de precio inferior a 100.000 € y a 64 (el 22% de la oferta) si se considera un precio inferior a los 150.000 €. La práctica totalidad de la vivienda más asequible se localiza en Casco Antiguo, Lepanto y Ciudad Aljarafe y Los Alcores.

- La estadística oficial (Valor tasado de la vivienda libre del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) indica que Mairena del Aljarafe es, tras la capital andaluza, el municipio de más de 25.000 habitantes de la provincia de Sevilla que cuenta con el precio medio del m² de la vivienda libre más caro, en el 4º trimestre de 2022 ascendió a 1.762 €/m².

CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA.

De los datos extraídos del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se deducen las siguientes conclusiones:

- Predominan jóvenes en edad menores de 35 años, que suponen más de la mitad de los demandantes.
- Muy bajo nivel de ingresos: más del 30% tiene unos ingresos inferiores a 1 veces el IPREM, lo que se corresponden con familias que, bien tradicionalmente o en la actualidad, son usuarias de las prestaciones de Servicios Sociales, y jóvenes que solo disponen de muy escasos recursos económicos. Si se tiene en cuenta el siguiente rango de ingresos (2 veces el IPREM), el porcentaje abarca a más de la mitad de los demandantes.
- Bajo tamaño medio del hogar de 1,24 personas / hogar entre los inscritos, a causa de la mayoría de jóvenes en edad de emanciparse.
- Existencia de necesidad de vivienda adaptada y presencia de grupos vulnerables de población, entre los que destacan 16 víctimas de violencia de género, 29 personas desahuciadas y personas sin hogar, 8 familias con ingresos por debajo del umbral de la pobreza y 18 familias en situación o riesgo de exclusión social.
- Predominan como régimen de adquisición preferente el alquiler con opción a compra y la compra en segundo lugar el alquiler. Más de un 20% solo muestra interés por la compra.

En cualquier caso, los modelos de vivienda que puedan ofrecerse a las personas demandantes de vivienda en las actuaciones derivadas del Plan, deben tener su correlación con el esfuerzo máximo que las familias-objetivo puedan dedicar, bien a la compra, bien al alquiler. Este esfuerzo se cifra entre el 30 y el 35% de los ingresos brutos para la venta, y el 20 el 25% para el alquiler.

El presente PMVS establecerá en su Programa de Actuación las condiciones de acceso para las futuras personas demandantes, previendo que estas puedan contar con acceso a viviendas con algún tipo de protección, independientemente de su situación económica (IPREM familiar), régimen de acceso o características de la vivienda demandada.

3.5. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO EN RELACIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

De los datos obtenidos durante el proceso de análisis del planeamiento vigente y la realidad del parque de viviendas vacantes en el municipio de Mairena del Aljarafe, así como del cruce de las proyecciones demográficas y de necesidades de viviendas protegida, se pueden extraer varias conclusiones.

- El planeamiento vigente cuenta con una reserva de suelo para vivienda protegida que supone una previsión de unas **760 viviendas en régimen de protección** en sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable ordenado o sectorizado por ejecutar.
- Atendiendo a las cesiones obligatorias (10%) del planeamiento vigente, el municipio cuenta con el suelo equivalente a **614 viviendas protegidas de promoción pública** procedente de unidades de ejecución y suelo urbanizable.
- Se trata de una previsión que, en cualquier caso permitiría cubrir sobradamente la demanda estimada en el presente PMVS.
- El Ayuntamiento tiene un total de **9 parcelas residenciales** en el patrimonio municipal de suelo, **3 de las cuales se encuentran en sectores de suelo urbanizado**, sumando una previsión de **254 viviendas protegidas**; mientras que el resto están incluidas en el inventario porque están aprobados los correspondientes Proyectos de Reparcelación, si bien los Sectores no se encuentran urbanizados.
- Como ha quedado justificado anteriormente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 inferior al porcentaje capaz de acoger el 30% de la edificabilidad de los sectores de suelo de uso residencial, para cubrir la demanda presente y futura.

3.6. DIAGNÓSTICO DE LOS RECURSOS MUNICIPALES PARA HACER FRENTE A LA PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA

El municipio de Mairena del Aljarafe dispone de los recursos económicos, humanos y administrativos suficientes para hacer frente a las políticas de vivienda social que se necesitan de acuerdo con las proyecciones demográficas y la posible demanda excluida del mercado libre.

En relación al presupuesto anual del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, a continuación se presenta el resumen de clasificación económica accesible en la página web del Portal Institucional del Ministerio de Hacienda y Función Pública en relación a los presupuestos por entidades locales para el año 2021:

PRESUPUESTO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE	
Presupuesto liquidado de ingresos. 2021	37.210.474,98
Presupuesto liquidado de gastos. 2021	37.210.474,98

Fuente: Ministerio de Hacienda y Función Pública.

El capítulo 6, referido a inversiones reales, indica una inversión de **80.200,29 €** al programa de **Vivienda y urbanismo**. En cuanto al desglose de ingresos corrientes, la recaudación del **Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana** según la **previsión para el año 2021 fue de 11.853.923 €**.

4. PLANES DE VIVIENDA Y MARCO NORMATIVO

4.1. EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021

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

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

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

Programa 1: Subsidiación de préstamos convenidos.

Programa 2: Ayudas al alquiler de vivienda.

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

Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler.

Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas

Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de las accesibilidad en viviendas.

Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

Programa 8: Ayuda a jóvenes.

Programa 9: Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

Programa 10: Ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

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

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

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

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

El plazo de ejecución de las actuaciones establecido en el artículo 54 del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 se amplía en dos años, pudiendo acordarse, en su caso, un nuevo plazo extraordinario mediante Acuerdo de la Comisión Bilateral de Seguimiento del convenio suscrito para la ejecución del Plan entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la comunidad autónoma.

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

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

El Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025 es el instrumento fundamental que rige la política de vivienda en todo el Estado, presentando una nueva orientación hacia la generación de vivienda asequible. Este es un instrumento fundamental que tienen las CCAA para implementar políticas de vivienda en sus territorios sin perjuicio de que cada territorio desarrolle y financie otras líneas y programas, en el ejercicio de sus competencias. Desde la publicación del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025, las comunidades autónomas han ido firmando sus respectivos convenios con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para poder recibir la financiación en aquellos programas que se están priorizando desde cada autonomía, e implementar de esta manera dichas políticas.

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

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

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

Programa 1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.

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

Programa 2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana seguirá realizando directamente las transferencias a las entidades de crédito colaboradoras.

4.2.1 Cuadro resumen de los programas contenidos en el PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2012/2025.

Programa 1: Programa de subsidiación de préstamos convenidos	
Objeto	Atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a aquellas personas beneficiarias que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación.
Personas Beneficiarias	Los reconocidos en el correspondiente Plan Estatal del que proceda.
Ayuda	La subsidiación reconocida en el correspondiente Plan Estatal del que proceda.

PROGRAMAS DE AYUDAS PARA EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA:

Programa 2: Programa de ayuda al alquiler de vivienda	
Objeto	Ayudas para el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler o de cesión de uso.
Personas Beneficiarias	Personas arrendatarias.
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia	3IPREM.
	4IPREM familia numerosa general, personas con discapacidad y víctimas de terrorismo. 5IPREM familia numerosa especial y personas con discapacidad severa.
Cuantía de la ayuda	Ayuda hasta el 50% de la renta del alquiler.
Alquiler máximo	Límite del alquiler con carácter general hasta 600€/mes o hasta 300€/mes para alquiler de habitación (hasta 900€ en determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA-CCAA, o hasta 450€ en alquiler de habitación para determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MIMTA-CCAA).
Plazo	Hasta 5 años.

Programa 3: Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables	
Objeto	Facilitar solución habitacional inmediata para víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
Personas Beneficiarias	Víctimas de violencia de género, personas que hayan sido objeto de desahucio, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
Cuantía de la ayuda	Ayuda directa al alquiler de hasta 600€/ mes (900€ en determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA-CCAA).
	Ayuda directa para gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de hasta 200€/mes (hasta el 100% de los gastos).
Solución habitacional	Vivienda pública o privada adecuada a las circunstancias: tamaño, servicios, accesibilidad y localización.
	En defecto de vivienda, extensible provisionalmente a cualquier alojamiento o dotación residencial que salvaguarde el derecho a la intimidad y la libertad de tránsito.
Plazo	Hasta 5 años.

Programa 4: Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida	
Personas Beneficiarias	Personas arrendatarias de vivienda habitual en el supuesto de vulnerabilidad sobrevenida.
Cuantía de la ayuda / Requisitos	Ayuda directa al alquiler de hasta 900€/mes (hasta el 100% de la renta)
	Vulnerabilidad sobrevenida en los 2 años anteriores a la solicitud de la ayuda
	Tras devenir vulnerable: Límite de ingresos unidad de convivencia 3 IPREM Reducción de los ingresos: Mínimo 20%

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

Programa 5: Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico	
Programa 5.1 Ayuda al Alquiler	
Personas Beneficiarias	Jóvenes de hasta 35 años (incluidos).
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia	3 IPREM.
	4 IPREM personas con discapacidad.
	5 IPREM personas con discapacidad severa.
Límite de alquiler	Alquiler hasta 600€/mes.
	Hasta 300€/mes para alquiler de habitación (hasta 900€ en determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA-CCAA, o hasta 450€ en alquiler de habitación para determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MIMTA-CCAA).
Cuantía de la ayuda	Límite de la ayuda hasta 60% renta mensual.
	Compatible con Bono Alquiler Joven: En este caso la ayuda es de hasta el 40% de la diferencia entre el alquiler de la vivienda y la ayuda del Bono Alquiler Joven, con el límite conjunto (suma de la ayuda del Bono Alquiler Joven y de este programa de ayuda) del 75% de la renta del alquiler.
Plazo	Hasta 5 años.

Programa 5: Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico	
Programa 5.2 Ayuda a la compra en municipios o núcleos de población igual o inferior a 10.000 habitantes (no aplica en Mairena del Aljarafe)	
Personas Beneficiarias	Jóvenes de hasta 35 años (incluidos).
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia	3 IPREM.
	4 IPREM personas con discapacidad.
	5 IPREM personas con discapacidad severa.
Cuantía de la ayuda/ Requisitos	Hasta 10.800€ con límite del 20% del precio de adquisición.
	Precio de adquisición inferior a 120.000 €.
	Domicilio habitual y permanente durante un mínimo de 5 años.
	Municipios o núcleos de población igual o inferior a 10.000 habitantes.

PROGRAMAS DE INCREMENTO DE OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER

Programa 6: Programa de incremento del parque público de viviendas	
Objeto	Adquisición de vivienda para incrementar el parque público con destino al alquiler social.
Personas Beneficiarias	Administraciones públicas, organismos públicos y entidades de derecho público empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles mayoritariamente participadas por las administraciones públicas o en las que se garantice la permanencia y control de las administraciones públicas en al menos el 50 por ciento del capital. Las fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas, ONGs y asociaciones declaradas de utilidad pública.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia de las futuras personas inquilinas	Hasta 3 IPREM (este límite podrá ser modificado por acuerdo en la Comisión de seguimiento MITMA/CCAA).
Cuantía de la ayuda / límite del alquiler	Adquisición de viviendas: Ayuda de hasta 60% de precio de adquisición.

	En caso de necesidad de obras de habitabilidad o accesibilidad: Hasta 6.000 euros/vivienda con límite del 75% de inversión.
	Límite del alquiler: Primer año vigencia RD: Hasta 5€m2 útil/vivienda (adicionalmente 60% de dicha cuantía por m2/superficie útil garaje o trastero). En posteriores años las actualizaciones de este límite se harán conforme al IPC.
Requisitos	Destino al alquiler durante 50 años como mínimo. Nota marginal en el Registro de la Propiedad.

Programa 7: Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad	
Personas Beneficiarias	Personas físicas. Administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas. Fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas incluidas las de autopromoción o autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública.
Tipo de vivienda	Promociones de alojamientos o viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento con alquiler limitado. Con prestaciones adicionales para personas mayores y con discapacidad (asistencia social, atención médica básica disponible veinticuatro horas, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación).
Límite de ingresos de la unidad de convivencia	5 IPREM (este límite podrá ser modificado por acuerdo en la Comisión de seguimiento MITMA/CCAA).
Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler	Ayuda de hasta 700 €m2útil/vivienda o alojamiento, con los límites de 50.000 €/alojamiento o vivienda y del 50% de inversión. Límite del alquiler (mensual): Primer año vigencia RD: Hasta 10€m2útil/vivienda o alojamiento.

	En posteriores años las actualizaciones de este límite se harán conforme al IPC.
Requisitos	Destino al alquiler durante 20 años como mínimo. Nota marginal en el Registro de la Propiedad.

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

Personas Beneficiarias	Personas físicas
	Administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas.
	Fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas incluidas las de autopromoción o autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública.
Tipo de vivienda	Promociones de alojamientos de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios, así como de promociones de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales o similares, que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento con renta limitada.
Límite de ingresos de la unidad de convivencia de las futuras personas inquilinas	5 IPREM (este límite podrá ser modificado por acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA/CCAA).
Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler	Ayuda de hasta 420 €/m ² de sup.útil de vivienda o alojamiento y espacios de interrelación, con los límites de 50.000 €/alojamiento o vivienda y del 50% de inversión.
	Límite del alquiler (mensual):
	Primer año vigencia RD: Hasta 8€/m ² útil de vivienda o alojamiento y espacio de interrelación. En posteriores años las actualizaciones de este límite se harán conforme al IPC.
Requisitos	Destino al alquiler durante 20 años como mínimo. Nota marginal en el Registro de la Propiedad.

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

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

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

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

	Hasta 400€ (incrementado en la mitad de la diferencia entre el alquiler social y el precio de mercado acordado en la comisión de seguimiento MITMA/CCAA).
Plazo	Viviendas cedidas durante un plazo mínimo de 7 años.

PROGRAMAS DE MEJORA A LA ACCESIBILIDAD Y ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

Programa 11: Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas	
Objeto	Mejora de la accesibilidad a las viviendas y dentro de las viviendas.
Personas Beneficiarias	Personas propietarias o usufructuarias de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, de viviendas incluidas en un edificio de tipología residencial de vivienda colectiva. Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas, propietarias de las viviendas. Comunidades de personas propietarias, o las agrupaciones de comunidades de personas propietarias. Sociedades cooperativas. Personas propietarias que, de forma agrupada tengan en propiedad edificios y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas.
Tipo de vivienda	Vivienda habitual y permanente.
Cuantía de la ayuda	Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila:
	Hasta 12.500 €/vivienda (Adicionalmente 1.000€/vivienda si es BIC).
	Hasta 15.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad.
	Hasta 18.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad severa.
	Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva:
	Hasta 9.000 €/vivienda y 90 €m2 de superficie construida de local comercial (Adicionalmente 1.000€/vivienda si es BIC).
	Hasta 15.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad.
Hasta 18.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad severa.	

	Viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva:
	Hasta 6.000 €/vivienda (Adicionalmente 1.000€/vivienda si es BIC).
	Hasta 15.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad.
	Hasta 18.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad severa.
	En todo caso: límite del 60 % del coste de la actuación (hasta el 80% en caso de residente con discapacidad o mayor de 65 años).

Programa 12: Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda	
Objeto	Financiación de actuaciones conjuntas de rehabilitación, de renovación y nueva edificación de viviendas, de urbanización o reurbanización de los entornos de las viviendas rehabilitadas, renovadas o edificadas, de realojos y de gastos profesionales, de gestión y cualquier otro necesario para la erradicación de zonas degradadas o áreas en las que existe chabolismo y/o infravivienda .
Personas Beneficiarias	Quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral de las actuaciones.
Cuantía de la ayuda	Adecuación: Hasta 5.000€/ vivienda (límite del 80% de la inversión).
	Rehabilitación: Hasta 15.000€/vivienda (límite del 80% de la inversión).
	Adquisición o nueva construcción: Hasta 50.000€/viv (límite del 80% de la inversión).
	Urbanización y reurbanización: Hasta el 80% del coste de las obras.
	Realojo: Hasta 5.000€/año (máximo 5 años) por unidad de convivencia.
	Demolición: Hasta el 80% del coste de las obras de demolición.
	Gestión y equipos técnicos: Hasta el 80% del coste de la redacción de proyectos y dirección de obras, informes técnicos y certificados, tramitaciones administrativas, actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento, de información y de los costes asociados a la gestión de la actuación.
Plazo	8 años.

PROGRAMA SEGURO DE PROTECCIÓN

Programa 13: Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia	
Objeto	Concesión de ayudas a las personas propietarias arrendatarias de viviendas para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia.
Personas Beneficiarias	Propietarios arrendadores de las viviendas sea cual sea su naturaleza jurídica.
Tomadores del seguro	Comunidades Autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla o el arrendador.
Importe asegurado	Renta arrendaticia anual.
Cuantía de la ayuda	Hasta el 5% de la renta arrendaticia anual.
Plazo	1 año.

4.2.2 El Bono Alquiler Joven

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

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

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

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

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

Cuantía de la ayuda y periodo subvencionable

- El importe de la ayuda es hasta un máximo de 250 euros mensuales.

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

Tipos de contratos

Tipo 1. Contrato de vivienda de una sola persona arrendataria.

Tipo 2. Contrato de vivienda de una sola persona arrendataria que forma una familia o una unidad de convivencia con el resto de residentes de la vivienda.

Tipo 3. Contrato de vivienda de varias personas arrendatarias que forman una familia o una unidad de convivencia.

Tipo 4. Contrato de vivienda de varias personas arrendatarias que no forman una familia o una unidad de convivencia.

Tipo 5. Contrato de habitación.

Requisitos

- Ser persona física mayor de edad y tener hasta treinta y cinco años, incluida la edad de treinta y cinco años en el momento de solicitar la ayuda.
- Poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo (Islandia, Liechtenstein y Noruega), y Suiza. En el caso de las personas extranjeras no comunitarios deberán hallarse en situación de estancia o residencia regular en España.
- Ser titular en el momento de la solicitud de:

Un contrato de alquiler de vivienda; o tener atribuido el derecho de uso, por subrogación, convenio o sentencia de separación o divorcio, u otros títulos válidos en derecho. Podrá ser titular también de un contrato de alquiler de habitación.

Un compromiso de contrato suscrito por la persona arrendadora y la arrendataria que recoja las condiciones esenciales del contrato a firmar caso que la persona resulte beneficiaria de la ayuda

- Disponer de una fuente regular de ingresos.
- No haber percibido unos ingresos anuales (referidos al último periodo impositivo vencido respecto a la fecha de solicitud considerando 14 pagas anuales):

Hasta 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para una sola persona.

Hasta 4 veces el IPREM para unidades familiares o de convivencia no unipersonales.

- Las rentas de los contratos tienen unos límites máximos en función del municipio y del tipo de contrato. En el caso de Mairena del Aljarafe, al encontrarse en el grupo 2 del Anexo V del Decreto 91/2020, de 30 de junio por el que se regula el Plan Vive en Andalucía:

- Tipos 1, 2 y 3, de la vivienda: 900 € mensuales.

-Tipo 4, hay dos límites:

De la vivienda: 900 € mensuales.

La renta a pagar por cada uno de los beneficiarios: 380 € mensuales.

- Tipo 5, la renta de la habitación: 380 € mensuales.

- El límite de renta no tendrá en cuenta otros gastos que puedan estar incluidos en el contrato.

- La vivienda o habitación alquilada constituirá la residencia habitual y permanente de la persona beneficiaria, lo que quedará acreditado mediante el empadronamiento municipal,

cuya alta en el padrón municipal debe estar vigente desde el inicio del periodo subvencionable.

- No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante, o cualquier otro miembro de su familia o unidad de convivencia, tenga parentesco en primer grado (cónyuge, hijas/os, madres, padres, suegras/os, hijas/os políticos) o segundo grado (abuelas/os, hermanas/os, nietas/os, cuñadas/os, abuelas/os del cónyuge) de consanguinidad o de afinidad con la persona arrendadora o sea socia o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora.
- La persona solicitante, o cualquier otro miembro de su unidad familiar o de convivencia que resida en la vivienda, no podrá ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España, salvo excepciones.
- No podrán obtener la condición de persona beneficiaria de estas ayudas quienes incurran en alguna de las circunstancias previstas el artículo 13 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre.

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

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

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

Los ejes de actuación de dicho Plan, según su exposición de motivos, tienden, por una parte, a facilitar el acceso de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada, garantizando las ayudas necesarias para evitar la pérdida de vivienda por motivos

económicos y la gestión de bolsas de viviendas destinadas al realojo de personas en situación de emergencia habitacional y a personas que hayan sido desahuciadas de sus viviendas, así como fomentando el acceso de la ciudadanía a la vivienda a un precio asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler y en venta.

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

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

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

Se pretende igualmente fomentar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y agentes sociales y económicos implicados, para

poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas.

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

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

- a) Intervenir desde lo público para asegurar el acceso de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada, evitando los desahucios de familias sin alternativa residencial, favoreciendo el diseño de un urbanismo amable y sostenible y contribuir a políticas contra el vaciado rural, al tiempo que apostar por la generación de empleo en el sector de la construcción centrado en la rehabilitación y regeneración.
- b) Conocer en el territorio de Andalucía la relación entre la oferta y la demanda de vivienda, ajustada a los distintos ámbitos territoriales, identificando aquellos que puedan tener un déficit entre la oferta y la demanda, generando mecanismos para corregirlo.
- c) Garantizar el acceso de la ciudadanía a un alquiler asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler, así como a la recuperación de viviendas desocupadas.
- d) Fomentar la construcción de viviendas para familias con menor índice de renta mediante la edificación de los patrimonios públicos del suelo.

- e) Fomentar la edificación de viviendas protegidas en los suelos reservados para tal fin por el planeamiento urbanístico.
- f) Fomentar la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para promover la accesibilidad universal en los edificios de viviendas, la eficiencia energética, y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos.
- g) Impulsar la regeneración urbana a través de programas que, desde la iniciativa pública, y con la participación de propietarias y propietarios públicos y privados, intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar, o reconstruir en su caso, áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.
- h) Incidir en la calidad del espacio público de las ciudades, mejorando sus condiciones ambientales, paisajísticas, de accesibilidad y de confort, para que al actuar como islas ambientales contribuyan al aumento de la sostenibilidad de nuestras ciudades.
- i) Intervenir sobre los edificios de interés arquitectónico, mediante su rehabilitación, adecuación y puesta en valor, bien para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, entendiéndolos como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de vecinas y vecinos.
- j) Establecer medidas en materia de vivienda destinadas en favor de los colectivos más vulnerables, cuya situación de riesgo social se derive, entre otras, por motivos de la vulnerabilidad residencial y socio-económica.
- k) Fomentar y optimizar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

- l) Mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda, garantizando la sostenibilidad de una actividad investigadora de calidad y orientada a la utilidad para la mejor actuación y gestión por parte de las Administraciones Públicas, asegurando la difusión a la ciudadanía del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.
- m) Fomentar un incremento progresivo y consolidado del parque público de viviendas como medida para frenar el aumento de los precios, y como elemento garantista del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

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

- a) Las personas jóvenes menores de 35 años.
- b) Las personas mayores de 65 años.
- c) Las personas con discapacidad o dependencia.
- d) Las personas con personas dependientes a su cargo.
- e) Las mujeres embarazadas sin recursos, para los programas regulados en los capítulos II, III y IV del título IV.
- f) Las víctimas de la violencia de género.
- g) Las personas jóvenes extuteladas por la Junta de Andalucía que carezcan de vivienda y de recursos suficientes para tenerla.
- h) Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.

i) Las personas que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social, acreditada por los servicios sociales comunitarios.

j) Las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, relativa a medidas para la asistencia y atención a las víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La víctima de un acto terrorista que sufra gran invalidez, paraplejia y tetraplejia será destinataria preferente de las ayudas establecidas en los distintos programas de rehabilitación reguladas en el Plan Vive.

k) Las familias monoparentales, las familias numerosas y las unidades familiares con menores a su cargo.

l) Las personas emigrantes retornadas.

m) Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.

4.3.1 Cuadro resumen de los programas contenidos en el PLAN VIVE EN ANDALUCÍA 2020-2030.

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

1.- ACCESO A LA VIVIENDA	
PROGRAMAS DE VIVIENDA PROTEGIDA	
PROGRAMA	OBJETO
Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler. Art. 25	Fomentar la disponibilidad de un parque de viviendas en alquiler a precios limitados, especialmente en aquellos suelos en los que exista la vinculación a dicho uso, como es el caso de los suelos correspondientes al 10 por ciento del aprovechamiento medio de suelo urbanizado en el desarrollo de los sectores urbanísticos con destino a la construcción de viviendas protegidas.
Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas Art. 27	Fomentar la construcción de viviendas y alojamientos protegidos en los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de dichas viviendas, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción. Art 29	Promoción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias, consiguiendo con ello la participación directa en todo el proceso de la persona destinataria final de la vivienda.
Programa de ayudas a jóvenes para adquisición de viviendas protegida. Art 31	Facilitar el acceso de las personas jóvenes a la vivienda protegida en régimen de propiedad, así como fomentar la promoción de viviendas protegidas destinadas a este grupo de especial protección.
Programa de subsidiación de préstamos convenidos. Art. 33	Atender el pago de las ayudas consistentes en la subsidiación de las cuotas de préstamos cualificados o convenidos, obtenidos para la promoción de viviendas para el alquiler, acogidas a los programas previstos en anteriores planes autonómicos de vivienda, siempre que continúen cumpliendo los requisitos previstos en ellos para la obtención de dicha ayuda.
Programa de ayudas para la adecuación de suelos con destino a viviendas protegidas. Art. 35	Fomentar la urbanización de suelos con el fin de facilitar su puesta a disposición para la construcción de viviendas protegidas.

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

2.- REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA	
PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	
PROGRAMA	OBJETO
Programa de rehabilitación de viviendas. Art. 41	Fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.
Programa de rehabilitación de edificios. Art. 43	Fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.
Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública. Art 45	Fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva y de viviendas, destinadas al alquiler, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para su conservación y mejora de sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

<p>Programa de adecuación funcional básica de viviendas. Art 48</p>	<p>Fomento de la mejora de la seguridad y la adecuación funcional básica de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para ello.</p>
<p>Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana. Art. 50</p>	<p>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.</p>

PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN URBANA	
<p>Programa de áreas de regeneración urbana y accesibilidad (ARUA). Art. 52</p>	<p>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.</p>
<p>Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan rehabilita patrimonio. Art. 55</p>	<p>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.</p>

<p>Programa de rehabilitación del espacio público. Plan vive tu ciudad. Art. 57</p>	<p>El programa de rehabilitación del espacio público urbano, Plan Vive tu Ciudad, tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de reconversión o adecuación urbana del espacio público, que persigan la regeneración de la ciudad consolidada, en la búsqueda de un modelo de ciudad más humana, sostenible y accesible. Se pretende con ello fomentar la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo. En el marco de este programa se mantendrán y/o adaptarán los criterios y objetivos puestos en marcha al amparo del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, para el desarrollo de intervenciones sobre el espacio público urbano, así como acciones de sensibilización, formación y difusión con el fin de mejorar su calidad y su valorización.</p>
<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 recualificación del espacio público y de los elementos privados de acceso público o visibles desde el espacio público, mediante el establecimiento de ayudas para modernizar este espacio, actualizar los servicios y adecuar los conjuntos, con el fin de lograr una ciudad más accesible y sostenible, sin demérito de las circunstancias que determinan la catalogación de este espacio público como conjuntos históricos, valorizando las mismas y potenciando su valor histórico, cultural, patrimonial y etnológico, y la potencialidad turística de los mismos.</p>

3. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL	
PROGRAMA	OBJETO
<p>Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas. Art. 61</p>	<p>Facilitar la permuta de viviendas, de forma indistinta, tanto protegidas como libres, entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de propietaria o de arrendataria.</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 su cesión de uso es la captación de viviendas procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, y sean ofrecidas libremente, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su uso por las personas de especial protección definidas en el artículo 5, preferentemente por mujeres víctimas de violencia de género y por personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional con necesidad urgente de alojamiento, bajo la administración y gestión directa de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, como entidad que tiene atribuida la administración y gestión del patrimonio público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en virtud de lo establecido en el artículo 4.d) del Decreto 174/2016, de 15 de noviembre, o bien mediante la colaboración con otros entes públicos y promotores o gestores públicos de viviendas, incluyendo las propias entidades propietarias, previa la suscripción del oportuno convenio, que determine el plazo de cesión y las condiciones en las que puede alterarse el mismo, la contraprestación prevista, así como las garantías de la entidad gestora en relación con el mantenimiento del destino habitacional de las viviendas.</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>Programas de realojo para personas afectadas por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio. Art. 74</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>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 dotación residencia 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>Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial. Art. 76</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>
<p>Protección de personas afectadas por desahucios, "Nadie sin hogar". Art. 69</p>	<p>Las personas incurso en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, o en riesgo de que dicho procedimiento se inicie, que incluirá intermediación con las entidades financieras y protección tras la pérdida de la vivienda, así como personas que muestren incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente que no sea de titularidad pública. Personas de especial protección señaladas en el artículo 5, especialmente las que tengan ingresos familiares por debajo del umbral de la pobreza o se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.</p>		

5. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Tras el estudio de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente y su estado de conservación y los suelos disponibles, procede la definición de los objetivos y estrategias del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, para establecer soluciones y alternativas que articulen el programa de actuación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Con carácter general se puede señalar que el problema de la Vivienda se declara por las administraciones responsables como un problema básico, como se comprueba su declaración en el artículo 47 CE y 25 EJA, pero sin embargo no recibe el tratamiento que recibe la Salud o la Educación por parte de dichas administraciones para el cumplimiento de este Derecho Básico. La reciente aprobación de la Ley 12/2023 por el Derecho a la Vivienda, junto a recientes declaraciones de los responsables políticos, parece mostrar la voluntad de elevar el problema de la Vivienda a rango de Política de Estado, reorientando así una línea de confianza de la propia administración en las reglas del mercado para resolver el acceso a la vivienda a una gran parte de la población sin recursos. La política economicista característica del modelo neoliberal aplicado al urbanismo y a la vivienda se inicia con la quiebra del Estado del Bienestar en la década 90' provocando el casi completo alienamiento de la administración respecto a este Derecho Básico. En el conjunto de la UE-27, España registra las menores tasas de vivienda social donde, del total de viviendas nuevas producidas desde este periodo, solo el 10,6% tuvo algún tipo de protección (Méndez et al, 2015: 62), (Holanda 38%), de las que sólo un 10% está en régimen de alquiler. Por tanto, en España tan sólo el 1% del parque total de la vivienda protegida está destinando a vivienda social en alquiler (Francia 17%, Reino Unido 20%), en un escenario de reducción de la capacidad adquisitiva de los recursos laborales que adquieren un sobreendeudamiento que alcanza a la totalidad de su vida productiva para resolver el derecho básico a la vivienda, finalmente frustrado por la crisis financiera que tenía su origen precisamente en ese modelo de concentración de riqueza sistémica financiera que había sustituido a la confianza en el modelo industrial. Esta circunstancia se suma al desplome generalizado de la propiedad pública en el mundo en general y en España en particular desde la década 80'(incluidos los activos públicos netos de deudas, inmobiliarios, activos financieros,...) que desciende desde un 15,30% hasta un 0,5% aproximadamente si no inferior al 0% como en el caso del Reino

Unido y EEUU, constatando que en China desciende dese el 70% hasta el 30% actual, en donde la propiedad residencial se ha privatizado casi por completo, reduciendo al 5% la propiedad pública, lo que ha provocado una fuerte subida de los precios inmobiliarios, acompañada de escasas posibilidades de ahorro financiero y un sistema público de pensiones infrafinanciado, según Piketty.

Sin menoscabo del amplio marco normativo autonómico sobre el Derecho a la Vivienda que no ha sido capaz en más de una década de resolver este grave problema, la confianza en la nueva Ley 12/2023 se basa fundamentalmente en la disposición transitoria segunda por el que *las Administraciones territoriales adquieren el compromiso de alcanzar, en el plazo de 20 años, un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20 por ciento respecto al total de hogares que residen en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado y con objeto de asegurar el cumplimiento de los objetivos de incremento del parque de viviendas destinadas a políticas sociales ... las Administraciones territoriales competentes, de conformidad con lo previsto en su normativa reguladora, deberán determinar con carácter anual las cantidades invertidas y el grado de avance en la consecución de los referidos objetivos.*

Esta declaración es esperanzadora, pero está asociada a una cantidad presupuestaria ingente por parte de la administración, que puede suponer un cambio del modelo económico, no sólo en materia de vivienda, para las próximas décadas. Pero esa esperanza viene de la mano de dos riesgos fundamentales. En primer lugar, del riesgo de no disponer de los fondos económicos necesarios para resolver la vulnerabilidad del problema de la vivienda. Pero en segundo lugar del riesgo de reproducir el Ciclo Neoliberal Urbano-territorial por el que el estado se convirtió en instrumento para la concentración de riqueza y no de redistribución, al invertir en grandes infraestructuras ejecutadas por las grandes constructoras, que permiten el acceso a los nuevos suelo urbanos, lo que provoca la plusvalía inmobiliaria en manos del sector privado, que a su vez permitan el desarrollo inmobiliario, también propiedad del mercado inmobiliario, y no casualmente en manos todas del sector financiero, que concede las hipotecas vitalicias a un sector laboral que reduce su capacidad adquisitiva neta.

Si bien, los medios personales y materiales con que cuenta el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe para atender a la transitoria segunda son

insuficientes y faltos de adecuación para llevar a cabo la promoción directa. Por otro lado, recientemente, se ha mantenido reunión con los responsables de AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, dependiente de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, que es el órgano ejecutor de las políticas autonómicas de vivienda y suelo) de la que han expresado su decisión de no promover viviendas. Esta circunstancia dificulta enormemente la posibilidad de realizar una política de vivienda destinada a resolver el acceso a la vivienda a aquellas familias que pertenecen a grupos con ingresos inferiores a 3 IPREM, incluso al grupo de demandantes de vivienda con ingresos inferiores a 2,5 IPREM.

Los cálculos realizados tomando como referencia precios de adquisición de vivienda y de alquiler de vivienda en el mercado de Mairena del Aljarafe permite establecer una primera clasificación basada en la capacidad de destinar el 30% de los ingresos a los gastos derivados de la vivienda en un periodo de 15 años. De forma resumida se puede afirmar que los hogares o unidades familiares y personas independientes con ingresos superiores a 2,5 ó 3 IPREM pueden afrontar ese gasto de forma razonable. Sin embargo, los hogares o unidades familiares y personas independientes con ingresos inferiores a 2,5 IPREM no pueden acceder a una vivienda ni en propiedad ni en alquiler, entre otras cosas porque las entidades financieras no le conceden la hipoteca y por otra parte, la persona propietaria que arrienda la vivienda solicita a la persona arrendataria acreditar ingresos suficientes de los que no dispone (además de existir una muy reducida oferta).

En estas condiciones, se reduce la posibilidad de resolver la vulnerabilidad del Derecho a la Vivienda en Mairena del Aljarafe. La manifestación de la administración autonómica y local de evitar la promoción de viviendas como actividad en el ejercicio de sus competencias, deja la posibilidad de cumplimiento de la transitoria segunda a través del artículo 25 que regula la colaboración público-privada y fondo de vivienda asequible para aplicar los Criterios orientadores en la gestión de los parques públicos de vivienda señalado en el artículo 28, que incluye la posibilidad de concesión administrativa y derechos de superficie, entre otras medidas. Por otro lado, la Vivienda protegida regulada en el artículo 16 y la Vivienda asequible incentivada regulada en el artículo 17 ofrece un repertorio aplicable en Mairena del Aljarafe.

Por otra parte, se considera oportuno replantear la reflexión sobre la adquisición de vivienda o el alquiler de vivienda como concepto sistémico. Últimamente se está fomentando el mercado de vivienda en alquiler como medio para resolver el acceso a la vivienda generalizado. Sin embargo, este modelo favorece la apertura de otro mercado ahora muy deficitario pero que con el respaldo de la administración puede provocar la concentración en muy pocas manos de la propiedad de los activos inmobiliarios, lo que favorece la creación de oligopolios que en el futuro dispondrán de los recursos necesarios para controlar el precio del mercado. Por ello y justificando un escenario a largo plazo se considera oportuno fomentar la redistribución de la propiedad inmobiliaria de la primera residencia para aquellos sectores de población con ingresos económicos aproximados a 2,5 IPREM o superiores, ya que pueden tener acceso a hipotecas razonables para viviendas protegidas. Más preocupante aún es el sector de población que tiene imposibilidad de acceso a la vivienda en propiedad. En este caso se diferencia aquella población que puede acceder a la vivienda en alquiler, que puede incluirse en las viviendas asequibles incentivadas, y aquel sector de población que tampoco puede acceder a este tipo de vivienda debido a que sus recursos son inferiores al 1,5 IPREM. Se considera que la vivienda asequible incentivada facilita el acceso a la vivienda al grupo de población con ingresos en el hogar o la unidad y personas independientes entre 1,5 IPREM y 2,5 IPREM y solo la “vivienda pública” o “vivienda de alquiler público” permite el acceso al grupo con ingresos inferiores a 1,5 IPREM. El carácter de “vivienda de alquiler público” se asigna a aquellas viviendas privadas incluidas en un registro por el que se acojan a un alquiler abonado por la administración responsable.

Con estos antecedentes el presente Plan Municipal de Vivienda Mairena del Aljarafe plantea los siguientes criterios generales, sin menoscabo de modificar las escalas de aplicación y sin que se consideren excluyentes, es decir se considera que son criterios que ordenan los objetivos, pero no son determinantes ni excluyentes.

- a. Fomentar el régimen de propiedad para los grupos de población de renta superior a 2,5 IPREM
- b. Fomentar el régimen de alquiler de vivienda incentivada para los grupos de población de renta $R 1,5 < R < 2,5$ IPREM
- c. Fomentar el régimen de “vivienda pública” o “vivienda de alquiler público” para los grupos de población con renta inferior a 1,5 IPREM

- d. Se fomentará el desarrollo de “vivienda pública” mediante las medidas previstas en el artículo 25 L 12/2023 que regula la colaboración público-privada y fondo de vivienda asequible.
- e. Se fomentará el desarrollo de cualquier tipo de vivienda descrita anteriormente en el artículo 28 L 12/2023 que regula Criterios orientadores en la gestión de los parques públicos de vivienda.
- f. Se adoptarán las medidas necesarias para Declarar la delimitación de zonas de mercado residencial tensionado de acuerdo con el artículo 18 de L 12/2023.
- g. El suelo obtenido en cumplimiento del deber regulado por la letra b) del apartado 1 del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, deberá destinarse necesariamente a la construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales, definidas en el apartado f del artículo 3.
- h. La enajenación del suelo de calificación no residencial incluido en el Patrimonio Municipal de Suelo deberá destinar un porcentaje a la aplicación de política de vivienda.
- i. Se impulsará el desarrollo y gestión del suelo urbano no consolidado y urbanizable previsto en el PGOU para la obtención de suelo destinado a uso residencial de vivienda protegida.
- j. El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo establece las siguientes medidas con el objeto de atender a los diferentes grados de vulnerabilidad temporal en materia de vivienda y alojamiento.
 - Medidas de Emergencia Habitacional
 - Medidas de Urgencia Habitacional
 - Medidas de Fomento Habitacional
- k. Sin menoscabo del carácter temporal de la actuación se establece la prevalencia de medidas de subsanación o reducción de vulnerabilidad económica encaminada al fomento del empleo, eludiendo en lo posible la adquisición de patrimonio inmobiliario, salvo la expropiación por motivos de interés social.
- l. Se optimizará la ocupación del parque residencial existente y se fomentará la rehabilitación habitacional y energética del mismo.
- m. Se requerirá a las administraciones competentes el cumplimiento de la Ley 12/2023 del Derecho a la Vivienda sobre todo en el cumplimiento de sus deberes en materia económica y presupuestaria de la disposición transitoria segunda.

5.1. OBJETIVOS DEL PLAN

Como objetivos fundamentales se definen los siguientes:

- Hacer efectivo el **acceso de la ciudadanía** del municipio de Mairena del Aljarafe 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**, así como el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y equilibrarla con la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- **Establecer una oferta cualificada** que cubra dicha demanda en un horizonte temporal razonable (cinco años), apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.
- Determinar las **necesidades de suelo** para satisfacer dicha oferta residencial, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.
- Favorecer que las **viviendas deshabitadas** existentes en el municipio puedan incluirse en el **mercado del alquiler**, así como proponer medidas que lleven a la disminución del stock de viviendas vacías.
- Impulsar las medidas suficientes para favorecer la **rehabilitación**, la conservación, la adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.
- Prever una **oferta suficiente de viviendas** para toda la población, de acuerdo con las necesidades derivadas de la formación de nuevos hogares y de la política urbanística municipal. Esto supondrá que, para el período de vigencia del PMVS, la oferta de viviendas de nueva construcción deberá ser **coherente con necesidades** viviendas detectadas.
- Contribuir a la **emancipación de jóvenes**, facilitando condiciones asequibles para su acceso a la vivienda.

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

5.2. ESTRATEGIAS DEL PLAN

Las líneas estratégicas del PMVS de Mairena del Aljarafe para la consecución de los anteriores objetivos se pueden agrupar en tres apartados generales:

5.2.1. Acceso a la vivienda.

Estrategias en relación con el uso adecuado de las viviendas.

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

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

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas.

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

- Impulsar la promoción de viviendas protegidas para alquiler y promoción de viviendas, destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, considerando la capacidad de promoción directa del ayuntamiento y las posibles

concertaciones con otras entidades promotoras de carácter social, ya sean públicas o privadas.

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

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

- Utilización, enajenación y gestión del PMS y del fondo económico a él vinculado al servicio de las actuaciones del PMVS.
- Monetización y venta de terrenos del PMS que se consideren no aptos o incompatibles para la promoción de vivienda protegida para su posterior reinversión en actuaciones del PMVS.
- Determinar actuaciones sujetas al derecho de tanteo y retracto para el suelo y la edificación al objeto de acometer soluciones a la demanda de vivienda protegida.

Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos.

Sobre el Planeamiento y Gestión Urbanística se plantea el siguiente cambio o ajuste:

- Modificación o revisión parcial de algunos sectores residenciales de sus determinaciones de ordenación (densidad, tipología edificatoria, reserva de vivienda protegida, etc.) como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlos a las necesidades de vivienda detectadas y, si fuera necesario, su incremento o disminución, de forma justificada.
- Impulsar la gestión urbanística con la finalidad de alcanzar las previsiones contenidas en el PGOU, y en sus innovaciones, e incorporar al PMS de suelo las cesiones obligatorias, para fortalecer la intervención municipal en el mercado del suelo y propiciar la promoción de viviendas protegidas públicas.

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

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

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

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

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

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

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

- Contemplar, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de la ciudad, dentro de parámetros ambientales sostenibles.

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

- Profundizar en el conocimiento de la situación de la infravivienda y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones.

5.2.3. Información y asistencia a la ciudadanía: La Oficina Municipal de la Vivienda.

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

La entidad pública local, Sodefesa, encargada de la gestión del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio, mediante encomienda de gestión del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, quedó extinguida de pleno derecho, conforme a la previsión contenida en el artículo 81 y siguientes de la Ley 3/2009 de Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles.

Como consecuencia de la cesión global de activo y pasivo de Sodefesa al Ayuntamiento y la disolución y extinción de Sodefesa, el Ayuntamiento, mediante Resolución nº 3479/2020 de fecha 30/07/2020, resuelve dejar sin efecto la encomienda de gestión que efectuó a Sodefesa en relación con la gestión del Registro de Demandantes de Vivienda y del Servicio de la Oficina Municipal de la Vivienda, y dicho servicio en su conjunto es asumido directamente por la Delegación Municipal de la Vivienda, bajo la responsabilidad del Área de Presidencia, Planificación Urbanística, Movilidad y Vivienda.

El Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe abrió la nueva Oficina Municipal de Vivienda para la ciudadanía, que lleva operando desde el 12 de enero de 2021.

La Oficina Municipal de la Vivienda tiene encomendadas, entre otros fines:

- Gestión del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Mairena del Aljarafe (RPMDVP)
- Elaboración de los listados de personas inscritas en el RPMDVP que reúnan las condiciones para cada una de las promociones a petición de las promotoras para la

adjudicación de sus viviendas, así como la atención de los requerimientos que desde AVRA, Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, o desde cualquier otro Organismo o Administración Pública, se realicen a la Oficina Municipal de la Vivienda para la adjudicación, a través del Registro de Demandantes, de las viviendas que en cada momento tengan disponible en Mairena del Aljarafe.

- Información y asesoramiento permanente y personalizado de los trámites a seguir en la compra y alquiler de viviendas protegidas.
- Gestión de las viviendas e inmuebles del parque público municipal.
- Información y asesoramiento de convocatorias y acceso a ayudas económicas y otras de fomento al alquiler que puedan promoverse desde diferentes administraciones.
- Asesoramiento ante la problemática de la ciudadanía en materia de vivienda en su relación con las entidades bancarias y financieras y en los casos en los que se haya iniciado un procedimiento judicial de desalojo, así como la gestión de la justicia gratuita.
- Elaboración de un censo de viviendas vacías en propiedad de bancos y promotoras inmobiliarias, tratando de incentivar su puesta en uso.
- Colaboración con la Gerencia Municipal de Urbanismo en la elaboración del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

5.2.4 LINEAS ESTRATÉGICAS EN MATERIA DE VIVIENDA MAIRENA DEL ALJARAFE:

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda establece en su Artículo 12 Acción del Estado en materia de vivienda, rehabilitación, regeneración y renovación urbana:

1. Con el objetivo de promover el ejercicio efectivo del derecho de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda digna y adecuada, y en el ámbito de sus competencias, el Estado llevará a cabo la planificación necesaria con su

correspondiente financiación con el fin de facilitar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, así como para favorecer la conservación y mejora del parque residencial y de su entorno construido, prestando especial atención a aquellos colectivos, personas y familias con mayores dificultades de acceso o que puedan encontrarse en riesgo de exclusión residencial y con especial atención a aquellas familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo.

La aprobación de esta Ley enmarca el Derecho a la vivienda como un problema estructural de la población española, sometida a tensiones macroeconómicas que convierten la propiedad inmobiliaria (la vivienda como producto) de tenencia más diversificada frente a la propiedad industrial de tenencia más concentrada en el escenario del reparto social. El artículo 18 pone de relevancia la existencia de **zonas de mercado residencial tensionado** que deben identificarse para *adoptar el establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente* según el apartado 5.c.

En el marco de este PMVS se puede señalar que la aprobación de esta nueva Ley permite revisar el carácter estructural del problema de la vivienda en Mairena del Aljarafe, y aconsejar la necesidad de valorar la **formulación de un PGOM y un POU** de forma derivada, que permita abordar la subsanación de esta vulnerabilidad. Se comprobará a continuación que existe una demanda de vivienda de residentes de Mairena del Aljarafe, pero también se observa que casi 1/3 de los demandantes proceden de los municipios del Área Metropolitana. Este fenómeno provoca una situación de tensión del mercado inmobiliario que hace realmente inaccesible el acceso a la vivienda de una parte muy importante de la población, que se considera vulnerable desde un punto de vista jurídico. Así, el artículo 15 de la Ley 12/2023, establece las condiciones para ofrecer más amplia oferta de vivienda social o dotacional, dentro de las competencias estatales en materia de vivienda.

Esta anotación no elude el compromiso y la necesidad de subsanar el problema de la vivienda en Mairena del Aljarafe en el marco de este PMVS, pero desde luego, apunta a que este problema estructural supera ampliamente la capacidad de gestión de este documento en relación a la magnitud del problema, que alcanza el rango estatal.

Las limitadas asignaciones presupuestarias de los planes estatales y autonómicos de vivienda, que han sufrido una paulatina reducción desde el régimen anterior y el inicio de la democracia hasta el umbral de este siglo en que prácticamente desaparece de los presupuestos de las administraciones, ha cedido el espacio económico al sector privado. Sin embargo, a pesar de esta ley y de los anuncios sobre impulso a la construcción de nuevas viviendas en España, no se dispone en estos momentos de datos que permitan planificar un aumento del parque público de viviendas. Sin embargo, las determinaciones contenidas en el artículo 28 sobre Criterios orientadores en la gestión de los parques públicos de vivienda permiten vislumbrar un modelo de cooperación público privado que facilite el acceso a la vivienda a grupos vulnerables y a la población en general. Sin embargo, esta línea de colaboración debe hacerse efectiva a través de una formación y una transformación de la cultura social que permite el acceso directo a las personas y familias afectadas, en un esfuerzo por superar el modelo empresarial que reside tradicionalmente en el fondo de estas operaciones.

Se realizan las siguientes **consideraciones** que permite realizar una clasificación del problema de vivienda para abordar las estrategias generales del PMVS:

- 1.- Se considera necesario abordar con carácter prevalente el problema de las personas demandantes que actualmente residen en Mairena del Aljarafe, que a enero de 2024 ascienden a 670, en el horizonte temporal de este PMVS.
- 2.- Las personas demandantes residentes de vivienda por debajo de 3 IPREM ascienden a 533 y los que superan 3 IPREM ascienden a 137 demandantes.
- 3.- Se considera que 578 demandantes de vivienda se encuentran en el grupo de especial protección de los cuales 336 pertenecen al grupo de jóvenes menores de 35 años; 15 al grupo de mayores de 65 años; 17 familias con menores a su cargo; 1 emigrantes retornados; 45 personas dependientes y personas con discapacidad; 109 al grupo de familias monoparentales y rupturas familiares; por último, 55 pertenecen a los grupos de Violencia género, desahucios y Psh, umbral de pobreza y riesgo exclusión social.

DEMANDANTES DE VIVIENDA RESIDENTES EN MAIRENA DEL ALJARAFE SEGÚN GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN ACTUALES

DEMANDANTES	Actual Residentes
Grupos de Especial protección	578
JOV	336
MAY	15
UF	17
EMI	1
DEP, DIS	45
FMP, RUP	109
VVG, RIE, FI, DP, CAS	55

Fuente: RPMDVP de Mairena del Aljarafe (actual).

- 4.- Se puede establecer 3 grados de vulnerabilidad temporal y en función de estos aplicar distintas medidas:
 - a) **Emergencia habitacional** (grupo **VVG, RIE, FI, DP, CAS**) de 55 demandantes referidos a inscritos y proyectados en el RMDVP. Si bien, la Oficina Municipal de la Vivienda (OMV) ha atendido a más de 100 casos de desahucios entre los años 2021 y 2022. Se considera que la disparidad entre las cifras es relevante ya que se acerca al doble, y que la realidad del problema se acerque más a la información facilitada por OMV. El presente estudio no obstante, para enmarcarse dentro de una metodología que, por un lado aborde una realidad permanentemente incierta y variable, y por otro lado establezca la magnitud del problema de una manera "oficial" que permita conocer la evolución en el tiempo, se opta por utilizar esta última cifra, sin menoscabo de una revisión de los datos y, por tanto, de las

actuaciones vinculadas para evaluar el alcance del problema y la disposición de los recursos para subsanar esta vulnerabilidad.

Las medidas a aplicar para este colectivo se corresponden con el fomento de la vivienda pública o vivienda de alquiler público.

b) **Urgencia habitacional**, que corresponde con aquellas personas demandantes con ingresos < 1,5 IPREM, 297 demandantes.

Las medidas a aplicar para este colectivo se corresponden con el fomento de la vivienda pública o vivienda de alquiler público.

c) **Fomento habitacional**, donde se distinguen, por un lado, a aquellas personas demandantes con ingresos entre >1,5<2,5 IPREM, para los cuales se fomentarán medidas dirigidas al fomento del alquiler de la vivienda incentivada; y por otro, a aquellas con >2,5IPREM, para los cuales se fomentará el régimen de propiedad.

DEMANDANTES DE VIVIENDA RESIDENTES EN MAIRENA DEL ALJARAFE SEGÚN GRADO DE VULNERABILIDAD TEMPORAL Y MEDIDAS A APLICAR

	Nº	%	MEDIDAS	DESTINO
VULNERABLES	55		EMERGENCIA	VIV. PÚBLICA O VIV. DE ALQUILER PÚBLICO
< 1,5 IPREM	297	44,2%	URGENCIA	VIV. PÚBLICA O VIV. DE ALQUILER PÚBLICO
1,5 - 2,5	162	24,1%	FOMENTO	ALQUILER VIV. INCENTIVADA
> 2,5 IPREM	212	31,6%	FOMENTO	PROPIEDAD

Fuente: RPMDVP de Mairena del Aljarafe (actual).

5.- Recursos económicos estimados

a) Procedentes del Plan VIVE 2020-2030.

b) Procedente de presupuesto municipal.

	2020	2021	2022	2023	2024	
a)	778.000 €	824.757 €	817.006 €	786.278 €	634.710 €	3.840.750 €
b)	193.000 €	200.000 €	210.000 €	225.000 €	245.000 €	1.073.000 €

6.- Parque Público de Vivienda.

La Disposición transitoria segunda de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, establece los Objetivos en relación con el parque de vivienda destinado a políticas sociales señala en su apartado 1.

1. En relación con el establecimiento de los objetivos a los que se refiere el artículo 27, transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta ley sin que las Administraciones territoriales competentes hayan establecido marcos temporales y metas específicas, se establece como referencia general el compromiso de alcanzar, en el plazo de 20 años, un parque mínimo de viviendas destinadas a políticas sociales del 20 por ciento respecto al total de hogares que residen en aquellos municipios en los que se hayan declarado zonas de mercado residencial tensionado.

En relación a la aplicación de esta medida el apartado 2 establece las previsiones de financiación de estas políticas sociales.

2. Con objeto de asegurar el cumplimiento de los objetivos de incremento del parque de viviendas destinadas a políticas sociales a los que se refiere el apartado anterior y evaluar la adecuada financiación de las actuaciones señaladas en la letra c) del artículo 27.2, las Administraciones territoriales competentes, de conformidad con lo previsto en su normativa reguladora, deberán determinar con carácter anual las cantidades invertidas y el grado de avance en la consecución de los referidos objetivos.

Se puede señalar que estas determinaciones suponen un verdadero vuelco en la política social respecto a las 3 últimas décadas, que va a suponer un auténtico cambio de paradigma en el escenario inmobiliario español en las próximas décadas en el caso de municipios con áreas tensionadas.

Se considera que Mairena del Aljarafe debe disponer de un Parque Público de Vivienda proporcional al número de hogares que debe ascender en 2043 al 20% del total de hogares en el caso de declarar zona de mercado residencial tensionado. En el caso de Mairena del Aljarafe, la previsión del total de hogares

puede oscilar entre 18 y 20 mil hogares, lo que supondría un total de parque público de viviendas que ascendería entre 3,6 y 4 mil unidades.

En el estado actual es impensable planificar tal cantidad de viviendas que ni siquiera se puede considerar necesaria ya que la demanda actual asciende a 931 en total de las que 670 son para residentes. Estableciendo este último valor como referencia para el momento actual se puede considerar que un reparto proporcional de ampliación del parque público necesario para el escenario temporal de este PMVS de 5 años en relación con el 20% a lo largo de 20 años asciende a un 25% sobre el valor de vulnerabilidad (670 viv 2023). Es decir $670 \times 0,25 = 168$ viviendas. Sin embargo, el requerimiento de gestión del suelo y de financiación que es necesario inaugurar en este PMVS supone la ponderación de esta cifra en un 50% de disminución, por lo que alcanzar la dotación de un **parque público de viviendas (local-autonómico) de 80 unidades** puede considerarse adecuado. Por lo tanto, el objetivo para esta primera fase asciende a 80 viviendas. Sin embargo, la experiencia precedente ha provocado problemas de gestión que dificultan, incluso desaconsejan este objetivo municipal. Esta circunstancia no impide impulsar el desarrollo de una **nueva línea de actuación de Parque Local de Vivienda Autónoma**, en el marco de la política de Estado en materia de Vivienda según la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

A la colaboración autonómica en la constitución y gestión de un parque público de viviendas se suma también el sector privado. En esta línea, el componente 2 del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, no sólo busca dar una solución estructural al problema de la insuficiencia de un parque de vivienda social amplio, asequible y eficiente, sino que además se pretende **implicar al sector empresarial** en actuaciones de incremento de la oferta de vivienda en alquiler a precio limitado en aquellas localizaciones, con demanda acreditada, en las que **exista suelo de titularidad pública** sobre el que llevar a cabo dichas actuaciones.

Tal y como se indica en el Artículo 61 Destinatarios últimos de las ayudas de este Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre:

*"Podrán ser destinatarios últimos de estas ayudas las administraciones públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas al menos en un 50 por ciento por las administraciones públicas, pudiendo desarrollarse las actuaciones mediante **fórmulas de colaboración público-privada a través de derecho de superficie, concesión administrativa, o negocios jurídicos análogos.***

En el supuesto de actuaciones mediante fórmulas de colaboración público-privadas podrá ser destinatario último las propias administraciones públicas, organismos o entidades en los términos indicados en el párrafo anterior atendiendo al carácter de las ayudas de aportación destinada a viabilizar el desarrollo de las actuaciones, o bien, podrá tener la consideración de destinatario último de las ayudas la empresa o entidad privada que resulte adjudicataria del derecho de superficie, de la concesión administrativa, o del negocio jurídico análogo del que se trate, en el marco del procedimiento establecido en la legislación y normativa de aplicación."

Esta circunstancia se une a la derivada de la aplicación de los artículos 12 y ss de la LISTA sobre clasificación de Suelo, 27 y ss sobre Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano así como Suelo Urbanizable desarrollado. En estas condiciones se encontrarían los sectores:

Sector SR-1, Camino de Peralta
Sector SR-4, Ctra. Almensilla 1
Sector SR-8, Puebla del Marqués
Sector SR-11, Camino de Gelves
Sector SR-12, Camino del Jardinillo
Sector SR-13, La Zuhardilla
Sector SR-15, Ctra. Palomares 2
Sector SI-2, Ampliación Peralta
Sector ST-2, Ctra. de Bormujos

Sin embargo, estos sectores no disponen de reserva de suelo para vivienda protegida, en tanto que aquellos que disponen, SR-2, CAMINO DEL RÍO PUDIO,

SECTOR SR-3, CAMINO DE GRANADILLAS, SR-5 CARRETERA DE ALMENSILLA 2, SR-6 CARRETERA DE ALMENSILLA 3, SR-14 CAÑO REAL, no se han desarrollado por lo que según la disposición transitoria de LISTA 3.a.3.^a *Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.*

El número de viviendas protegidas incluidas en estos sectores asciende a 732, que junto a las 28 incluidas en AUSU-10 CARRETERA DE ALMENSILLA, AUSU-4A CALLE TERUEL y AUSU-4B CALLE TERUEL, ascienden a 760 viviendas, cifra que se aproxima a los 931 demandantes y 670 demandantes residentes en Mairena en la actualidad.

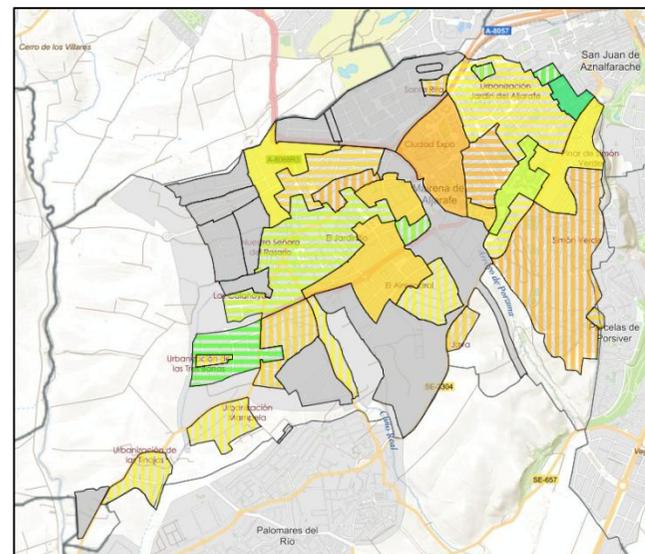
En estas condiciones, **se puede señalar como recomendable en el marco del presente PMVS realizar la propuesta de delimitación de zona de mercado residencial tensionado** con el objeto de comenzar la planificación, gestión y construcción de viviendas públicas a través de convenios de colaboración entre administraciones previsto en el art 20 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

En este momento no existe información suficiente prevista en artículo 18.2.a para proponer en este PMVS una delimitación para declaración de zona residencial tensionada ya que es necesario disponer del incremento de los precios:

"indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la

disposición final tercera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo"

MAPA DE VALORES DE USO RESIDENCIAL EN MAIRENA DEL ALJARAFE 2022 (CATASTRO)



No obstante, la escasa oferta de alquiler y venta suponen indicios que hacen considerar que reúnen condiciones de existencia de mercado tensionado debido a la carencia de oferta y existencia de demanda.

El artículo 15 sobre Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística establece un amplio abanico de medidas vinculadas a la planificación territorial y urbanística que permiten subsanar desde el punto de propositivo la vulnerabilidad en materia de vivienda. Pero la realidad es tozuda y en el PGOU de Mairena del Aljarafe existe amplia superficie de suelo urbano y urbanizable aprobado definitivamente que no alcanza a construirse porque las condiciones del

mercado y financiación no garantizan su comercialización y venta o alquiler. Más aún cuando se trata de viviendas para una población de escasos recursos que solo puede resolver el acceso a vivienda en alquiler.

Horizontes temporales

Es bastante improbable que la problemática detectada pueda resolverse completamente en el periodo de 5 años que cubre el presente Plan, por lo que se establecen 4 horizontes temporales de 5 años cada uno, coincidentes con la revisión a la que debe someterse el Plan según el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda. De este modo el presente PMVS se identifica como PMVS1, y los siguientes PMVS2, PMVS3 y PMVS4.

Líneas Estratégicas (LE)

0.- LÍNEA ESTRATÉGICA 0 de difusión y mantenimiento de la OMV

Se prevé el incremento de recursos para la de la Oficina Municipal de la Vivienda que desde 2021 presta asesoramiento e información a la ciudadanía en materia de vivienda.

1.- LÍNEA ESTRATÉGICA 1 de colaboración público-privada para la gestión de vivienda pública.

El artículo 25 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, sobre Colaboración público-privada y fondo de vivienda asequible establece en su apartado 1 *El apoyo a la puesta a disposición de vivienda a precios asequibles a través de fórmulas de colaboración público-privada que permitan crear un fondo de vivienda asequible, referido en el artículo anterior, podrá llevarse a cabo a través de mecanismos de trabajo conjunto entre las Administraciones Públicas y las principales asociaciones de entidades privadas gestoras de vivienda y entidades del tercer sector, que posibiliten el cumplimiento de la función social de la vivienda, apoyado en la*

conformación y ampliación de un fondo de vivienda asequible señalado en el apartado 2, con el objeto de dotar de nuevos instrumentos a las Administraciones territoriales al servicio de las políticas públicas en materia de vivienda, generando un parque de vivienda asequible incentivada o vivienda social, especialmente en aquellos ámbitos en los que es necesario recuperar el equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en alquiler, contribuyendo a la moderación de los precios.

2.- LÍNEA ESTRATÉGICA 2 de aportación de suelo para la promoción de vivienda pública.

Enajenación de suelo de propiedad municipal de uso residencial protegido aplicando criterios establecidos en el artículo 27 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, con un límite de Repercusión del coste del suelo en el precio de la vivienda protegida.

La repercusión del coste del suelo, incluidos los costes de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por ciento del precio de venta de la vivienda protegida que sobre aquél se construyera, establecido en Artículo 8 Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo, que para el municipio de Mairena del Aljarafe asciende a:

Régimen Especial (1,5)	Régimen General (1,7)	Precio limitado (2,0)
1.482,00 €/m ² útil	1.679,60 €/m ² útil	1.976,00 €/m ² útil

Se alcanzan dos objetivos:

- a) Fomentar la promoción de vivienda VPO.

- b) Obtención de fondos para la adquisición de vivienda para el patrimonio municipal de vivienda para alquiler.

Se trata de las viviendas públicas procedentes de la aplicación de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda con declaración de Áreas de mercado residencial tensionado a delimitar. Los recursos limitados municipales reducen la responsabilidad municipal a la aportación del suelo, lo que supone el 15% de la responsabilidad financiera total que debe ser completada por la administración autónoma, en el marco de la colaboración entre administraciones.

Se propone abrir un procedimiento de acuerdo general en el que se valoren las siguientes condiciones:

- 1.-Grado de cumplimiento de PGOU
- 2.-Disposición de suelo para el desarrollo de Vivienda Pública
- 3.-Modificar en su caso los criterios de ordenación de PGOU
- 4.-Acordar las medidas para la ejecución de la vivienda pública

3.- LÍNEA ESTRATÉGICA 3 de movilización de la vivienda vacía.

Incorporación de vivienda vacía al mercado de alquiler para cubrir la demanda de vivienda.

Convenio con propietarios de vivienda vacía para incorporación al alquiler municipal de emergencia.

La información disponible permite sugerir en el marco de vigencia de este PMVS establecer las medidas de colaboración Público-Privada del artículo 25 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, con el objeto de facilitar la salida al mercado de viviendas existentes que son propiedad de Fondos de Inversión y particulares, que permitirían subsanar parcialmente el problema de emergencia y urgencia habitacional, ya que se trata de viviendas que pueden ser sometidas a algún proceso de rehabilitación para su adecuación y habitabilidad para el uso residencial.

4.- LÍNEA ESTRATÉGICA 4 de fomento del régimen en propiedad.

Se fomentará el régimen de propiedad para los grupos de población de renta superior a 2,5 IPREM, impulsando el desarrollo y gestión del suelo urbano no consolidado y urbanizable previsto en el PGOU para la obtención de suelo destinado a uso residencial de vivienda protegida.

5.- LÍNEA ESTRATÉGICA 5 de Rehabilitación edificatoria y de barrios.

Existen barrios que presentan un grado de deterioro suficiente para someterse a un proyecto de Rehabilitación en el marco de la normativa en materia de vivienda y urbanística. En Mairena del Aljarafe se identifican las siguientes zonas:

- Lepanto
- Ciudad Aljarafe y Los Alcores.

Las "agencias de colaboración" son entidades que gestionan la rehabilitación de barrios, en colaboración pública-privada. Para ello, se propone licitar la gestión de esta colaboración pública-privada.

6.- Otros programas no evaluables económicamente.

La Administración Estatal dispone de programas de ayuda directa a municipios y personas físicas y jurídicas directamente sin mediación de la Comunidad Autónoma. En este sentido se pueden señalar:

Sobre rehabilitación energética y energía fotovoltaica:

Ayudas a Comunidades de Vecinos y personas físicas para la implantación de instalaciones de energía (fotovoltaicas, caloríficas baterías,...)

Ayudas a Comunidades de Vecinos y personas físicas para la mejora de la eficiencia energética

Ayudas a Administración para la mejora de la eficiencia energética y la instalación de instalaciones de energía.

En materia de Comunicación sobre rehabilitación de edificios, el ayuntamiento desarrollará una campaña de difusión, movilización, dinamización, mediación, colaboración de dinamización de barriadas, con el objeto de solicitar ayudas orientadas a los apartados anteriores.

6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El Programa de Actuación contiene la definición detallada, la programación y la evaluación económica de las actuaciones, que dan respuesta al Diagnóstico junto a los objetivos y estrategias del presente Plan, así como la financiación que precisan.

La planificación prevista en este apartado no deja de tener un carácter orientador, debiéndose concretar las distintas actuaciones en programas anuales y contar para su ejecución con la suscripción de convenios interadministrativos.

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

Por tanto, la secuencia comienza con la obtención de recursos que después se comprometen a los subsiguientes programas, sirviendo el presente Programa de Actuación de guía para ordenar la planificación anual. Para fijar las cuantías y requisitos de cada una de las convocatorias se seguirán las pautas del presente programa, formulándose las propuestas al Ayuntamiento desde la Oficina Local de Vivienda y/o la Comisión Municipal de Seguimiento, que en su caso se cree.

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

Con carácter previo, es necesario señalar los **recursos reales que en materia de vivienda** dispone en la actualidad el municipio de Mairena del Aljarafe para abordar la necesidad de vivienda.

En la siguiente página se presenta un cuadro resumen que representa el grado de encaje del Programa de Actuación municipal propuesto con la planificación regional; esto es, con los programas contenidos en el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030. Se incluye asimismo una estimación del número de viviendas que se verían afectadas directamente tanto por el PMVS como beneficiarias de ayudas regionales y una estimación del presupuesto que ello supondría.

RECURSOS REALES QUE EN MATERIA DE VIVIENDA EN MAIRENA DEL ALJARAFE

VIVIENDA PÚBLICA EXISTENTE					
Titular Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe	Según su régimen	VPO alquiler opción a compra	18		
		VPO en alquiler	5		
		VPO en venta	9		
	Según su ocupación	Renta libre	4		
		Ocupadas	24		
		En situación irregular	3		
		Pendientes compraventa	3		
	Disponibles	6			
Titular AVRA	Destino Alquiler Social	63		ocupadas	
PROMOCIÓN - PLANEAMIENTO VIGENTE					
Suelos Cesión 10%	Previsto	UE PMS	68		
		Urbanizable PMS	546		
		Total	614		
VP Reserva 30%		UE	30		
		Urbanizable	493		
		Total	523		
Patrimonio Municipal de suelo		9 parcelas residenciales		3 parcelas en sectores de suelo urbanizado = 254 VRP	
ALQUILER VIVIENDA LIBRE					
Desocupadas	Censo 2021		1.433		
	Portales web		< 40		
Ocupadas	Censo 2021				
	Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda		2.105		

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MAIRENA DEL ALJARAFE 2024/2029

Vivienda turística	84		Viviendas en propiedad de bancos	SAREB	0	+ 8 SUELOS
COMRAVENTA PÚBLICA. ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA PÚBLICA			Otras Entidades bancarias		100 - 300	(Estimadas)
Cesión de Uso	Fomento Cooperativa		*Se considera que estas viviendas no son las que van a reducir el problema de la demanda de vivienda. No obstante, se considera que forman parte de las viviendas que permiten la movilidad de la población e incluso el incremento de la población de la localidad.			
VIVIENDA PRIVADA*						
Mercado venta	Máximo Viviendas / precio medio	357	180.000 €			

	LE	Nº de viv. Con ayudas del PMVS1 Mairena del Aljarafe 2024-2029	Objetivo/ Destino viviendas	Presupuesto Ayto. Mairena del Aljarafe 2024-2029 (€)	Encaje con programas del Plan VIVE y Plan Estatal	Nº viv. con ayudas autonóm./e statales	Ayudas con carácter general autonómicas/estatales	Estimación económica ayudas autonómicas /estatales	TOTAL Nº DE VIVIENDAS AD. PÚBLICA	TOTAL INVERSIÓN ECONÓMICA AD. PÚBLICA	INVERSIÓN PARTICULARES Y PROMOCIÓN PRIVADA
A.1.1. Mantenimiento y difusión de la Oficina Municipal de la Vivienda	LE0		Incremento de recursos	450.600						450.600	
A.1.2. Programa de gestión del parque público en alquiler	LE0	9 (10% parque actual de viviendas públicas)	Rotación viviendas/Gestión recursos actuales	Recursos municipales					9		
A.1.3. Programa de fomento del parque de viviendas en alquiler	LE1/LE2	102 (suelos PMS residencial protegido)	VPRE / Mayores 65 años, Personas con discapacidad	- Coste del suelo: 2.032.711	Plan VIVE: Art. 25 y 26 / Plan Estatal: Prog. 7 y 8	102	Hasta 700 /euros/m2útil, con los límites de 50.000 y del 50% de inversión.	5.080.000	102	5.080.000	8.471.408
A.1.4. Programa de promoción de vivienda protegida en venta en suelos de reserva urbanística	LE4	Se cuantifica en desarrollo de los programas A.31 y A.3.2	VPRE / personas inscritas >2,5 IPREM	-	-	-	-	-	-	-	-
A.1.5. Programa municipal de movilización de la vivienda vacía	LE1/LE3	115	Convenio colaboración personas propietarias / Alquiler	1.035.000	Plan Estatal: Prog. 9 y 10	115	Hasta 50%	Pendiente de acuerdo	115	2.027.220	2.027.220
A.2.1. Programa de gestión de ayudas al alquiler	LE0	137	Alquiler social	Mediación	Plan VIVE: Art. 37 y 38 Plan Estatal: Prog. 2	137	Hasta 40%, límite alquiler mensual 600€	1.926.288	137	1.926.288	2.889.432
A.3.1. Mediación para el desarrollo urbanístico de los sectores de SUNC que cuentan con reserva de vivienda protegida	LE4	5 (100% VP-10% Cesión Sector AUSU-10 CRTA DE ALMENSILLA)	VPRE / Propiedad	Mediación	-	-	-	-	-	-	613.548 Coste del suelo: 92.032

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MAIRENA DEL ALJARAFE 2024/2029

A.3.2. Mediación para el desarrollo urbanístico de los sectores de suelo urbanizable que cuentan con reserva de vivienda protegida	LE4	29 (25% de 100% VP-10% Cesión Sector SR2 y SR3)	VPRE / Propiedad	Mediación	-	-	-	-	-	-	3.828.006
											Coste del suelo: 574.201
A.3.3. Fomento del parque público de la vivienda en alquiler en sectores de SUNC y Suelo Urbanizable por ejecutar (disposición transitoria segunda Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda)	LE1/LE2	38 (Suelos 10% Cesión desarrollo AUSU-10 CRTA DE ALMENSILLA, SR2 y SR3)	VPRE / Alquiler	-	Plan Estatal: Prog. 6	38	Hasta 36.750 euros/vivienda con un límite del 50% de la inversión	1.413.038	7	1.413.038	3.715.424
				Coste del suelo: 769.269							
B.1.1. Programa de rehabilitación de viviendas	LE5	429 (10% deficiencias en aislamiento)		Mediación	Plan VIVE: Art. 41 y 42 Plan Estatal: Prog. 11	429	Conservación 3000€ viv. / Accesib. y Segur. utilización 8.000€ / Eficiencia energética 12.000€	1.571.900	429	1.571.900	2.345.942
B.1.2. Programa de rehabilitación de edificios	LE5	378 viv - 158 edif (1,2% edificios)		Mediación	Plan VIVE: Art. 43 y 44 Plan Estatal: Prog. 11	35	8000 € viv (hasta 40%)	3.027.520	378	3.027.520	2.775.227
B.1.3. Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública	LE5	6	Parque Público de Viviendas	Mediación	Plan VIVE: Art. 45 y 46 Plan Estatal: Prog. 11	6	10.000 € viv (hasta 70%, según precedentes)	42.000	6	42.000	18.000
B.1.4. Actuaciones de rehabilitación energética en el parque público residencial de la CA de Andalucía	LE5	-	Parque Público de Viviendas JA		Plan VIVE: Art. 47						
B.1.5. Programa de adecuación funcional básica de viviendas	LE5	83 (Según prorrateo Plan Vive)		Mediación	Plan VIVE: Art. 48 y 49 Plan Estatal: Prog. 11	83	2.000 € vivienda + 600 € (según precedentes)	215.800	83	215.800	92.486
B.2.1. Área municipal de regeneración urbana y accesibilidad	LE5	Elaborar propuesta	Lepanto, Ciudad Aljarafe y Los Alcores	Mediación	Plan Estatal: Prog. 12					Fondos europeos	
B.2.2. Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico	LE5	Elaborar propuesta	Puesta en valor y uso público total o parcial	Mediación	Plan VIVE: Art. 55 y 56						

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MAIRENA DEL ALJARAFE 2024/2029

B.2.3. Programa de rehabilitación del espacio público	LE5	Elaborar propuesta	Adecuación urbana espacio público	Mediación	Plan VIVE: Art. 57 y 58						
C.1.1. Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso	LE1/ LE3	25	Emergencia habitacional/Alojamiento temporal	Mediación	Plan VIVE: Art. 63 y 64 Plan Estatal: Prog. 3, 4, 9 y 10	25	Hasta 125€/mes por vivienda (según precedentes)	187.500	25	187.500	
C.1.2. Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social	LE1/ LE3	20	Emergencia habitacional	Mediación	Plan VIVE: Art. 67 y 68 / Plan Estatal: Prog. 3, 4, 9 y 10	20	Hasta 600€/mes por vivienda (según precedentes)	720.000	20	720.000	
C.1.3. Programa de realojo ejecuciones hipotecarias y emergencias residenciales	LE1/ LE3	10	Defensa de la vivienda/ realojamiento emergencia habitacional	Mediación	Plan VIVE: Art. 69 a 77 / Plan Estatal: Prog. 3, 4, 9 y 10	10	Hasta 600€/mes por vivienda (según precedentes)	360.000	10	360.000	
D.1. Gestión del Inventario Patrimonio Municipal de Suelo				Recursos municipales							
D.2. Creación/actualización del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas				Recursos municipales							
D.3. Creación de un Registro Municipal de Viviendas Vacías o Desocupadas				Recursos municipales							
D.4. Creación de un Registro Municipal de Oferta de Viviendas				Recursos municipales							
D.5. Creación de un Registro Municipal de Infraviviendas				Recursos municipales							
D.6. Puesta en funcionamiento de la Inspección técnica de edificios (I.T.E) e Informe de Evaluación de Edificios (I.E.E.).				Recursos municipales							
D.7. Ayudas de otros programas de rehabilitación energética (PAREER. IDAE)				Mediación							
D.8. Programa de autoconsumo en viviendas				Mediación							

D.9. Delimitación de zonas de mercado residencial tensionado			Elaboración propuesta							
--	--	--	-----------------------	--	--	--	--	--	--	--

TOTAL PROGRAMAS ACCESO VIVIENDA	297	1.485.600	255	7.485.258	264	8.970.858	18.655.606
Coste del suelo		2.801.980					666.233
AYUDAS AL ALQUILER	137		137	1.926.288	137	1.926.288	2.889.432
TOTAL PROGRAMAS REHABILITACIÓN	896		896	4.857.220	896	4.857.220	5.213.654
TOTAL PROGRAMAS VULNERABILIDAD RES.	55		55	1.267.500	55	1.267.500	
TOTAL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2024-2029	1.384	1.485.600	1.343	15.536.266	1.351	17.021.866	26.776.692
							43.798.557

Cuadro Resumen PMVS1 Mairena del Aljarafe 2024-2029.

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

1. ACCESO A LA VIVIENDA

PROGRAMAS DE VIVIENDA PROTEGIDA EN VENTA O ALQUILER

Fomento del parque público de viviendas en alquiler. Art. 25 y 26.

Promoción de viviendas protegidas. Art. 27 y 28.

Autopromoción/autoconstrucción. Art. 29 y 30.

Ayudas a jóvenes para adquisición de viviendas protegidas. Art. 31 y 32.

Subsidiación de préstamos convenidos. Art. 33 y 34.

Ayudas para la adecuación de suelos con destino a viviendas protegidas. Art. 35 y 36.

Ayudas al alquiler. Art. 37 y 38.

2.- REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA

REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

Rehabilitación de viviendas. Art. 41 y 42.

Rehabilitación de edificios. Art. 43 y 44.

Rehabilitación del parque residencial de titularidad pública. Art. 45 y 46.

Adecuación funcional básica de viviendas. Art. 48 y 49.

Actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana. Art. 50 y 51.

REHABILITACIÓN URBANA. CIUDADES MÁS HUMANAS.

Áreas de regeneración urbana y accesibilidad (ARUA). Art. 52 y 53.

Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan rehabilita patrimonio. Art. 55 y 56.

Rehabilitación del espacio público. Plan vive tu ciudad. Art. 57 y 58.

Rehabilitación de conjuntos históricos. Plan revive tu centro. Art. 59 y 60.

3.- VULNERABILIDAD RESIDENCIAL

Permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas. Art. 61 y 62.

Incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso. Art. 63 y 64.

Apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la CA de Andalucía. Art. 65 y 66.

Viviendas gestionadas por las Administraciones públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social. Art. 67 y 68.

Protección de personas afectadas por desahucios, "Nadie sin hogar". Art. 69 a 73.

Realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio. Art. 74 y 75.

Apoyo a las situaciones de emergencia residencial. Art. 76 y 77.

Ayudas a promotores para la integración social. Art. 78 y 79.

PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.

2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.

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

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

5. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.
6. Programa de incremento del parque público de vivienda.
7. Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.
8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social.
10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas libres para su alquiler como vivienda asequible o social.
11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.
12. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.
13. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.

6.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA

El municipio de Mairena del Aljarafe, con sus singularidades relativas a la oferta/demanda de vivienda protegida observadas en los apartados anteriores, debe hacer frente al problema que se le podría plantear en un futuro, bajo la hipótesis de un crecimiento de la demanda de vivienda protegida, de una forma flexible y con anticipación al mismo con el fin de que, en el caso de que se presentase, se pudiera actuar rápida y eficazmente.

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

En lo relativo a la demanda de vivienda protegida, se establece como prioritaria el mantenimiento y difusión de la **Oficina Municipal de la Vivienda**, mediante el incremento de recursos, que, junto con los servicios técnicos municipales, apoyaría al Ayuntamiento en la ejecución y gestión el PMVS de Mairena del Aljarafe durante su vigencia.

Con respecto a la oferta, una vez comprobada la insuficiente existencia de vivienda disponible en el parque público de vivienda protegida de Mairena del Aljarafe, el principal objetivo será conseguir una oferta de vivienda que sea flexible y ágil, y que permita dar respuesta a la futura demanda en cuestiones formales y a la menor brevedad.

El Ayuntamiento actuaría también como intermediador en el mercado inmobiliario, llevando a cabo una labor de interlocución con las personas propietarias para facilitar la venta de viviendas a precios razonables y adecuadas condiciones de financiación, destinar a alquiler social o alquiler con opción a compra aquellas que no tengan fácil su venta en estos momentos.

Con respecto a la rehabilitación del parque privado de viviendas existente, se prevén ayudas y bonificaciones para impulsar 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.

6.2 FICHAS DE LOS DISTINTOS PROGRAMAS

Para los grupos de actuaciones previstas, que se ordenan en distintos programas y subprogramas, se elabora una ficha en la que se expresan los objetivos, la programación temporal, la evaluación económica-financiera, el número estimado de viviendas a las que afecta, así como su gestión y evaluación.

No obstante, hay ocasiones en que los instrumentos de planificación deben renunciar a una orientación excesivamente determinista para formularse desde perspectivas que contemplen la gestión de la incertidumbre. La capacidad y necesidad de acceso a la vivienda de la población a lo largo de los próximos años están mediadas por una gran cantidad de variables cuya evolución no es fácil de predecir y por tanto no es programable: la evolución del mercado; las dinámicas económicas y de creación o destrucción de empleo y las dinámicas demográficas, los cambios en el entorno metropolitano, el acceso a la financiación, la inversión autonómica y estatal, el propio sostenimiento de los actuales niveles de consumo energético, etc.

Es por ello que algunos de los programas carecen de ficha descriptiva; concibiéndolos desde un punto de vista más estratégico que programático.

A. PROGRAMA DE VIVIENDA

A.1. SUBPROGRAMA DE ACCESO A LA VIVIENDA

1. Se propone incrementar la dotación de personal técnico y/o jurídico a la Oficina Municipal de la Vivienda que, junto con los servicios técnicos municipales, apoyará al Ayuntamiento en la ejecución y gestión del PMVS de Mairena del Aljarafe durante su vigencia. Desde ésta se realizará la planificación de las convocatorias, ejercerá funciones de observatorio y concertación con la Junta de Andalucía, así como del control del registro oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.

A. PROGRAMA DE VIVIENDA	
A.1. ACCESO A LA VIVIENDA	
A.1.1. Mantenimiento y difusión de la Oficina Municipal de la Vivienda	
Objetivos: Se propone incrementar la dotación de personal técnico y/o jurídico a la Oficina Municipal de la Vivienda. Se encargará de la gestión, mantenimiento, intermediación y control del PMVS, así como en el desarrollo de la puesta en marcha de la convocatoria de planes periódicos del parque municipal de vivienda, así como de la convocatoria de ayudas y su seguimiento. Igualmente, colaborará con la GMU en la propuesta de los cambios necesarios en el planeamiento urbanístico para la coherencia del mismo con la planificación de vivienda y suelo.	Programación temporal: Actualmente en funcionamiento.
Evaluación económica financiera estimada: 90.120 € (dotación máxima anual) 450.600 € (dotación máxima del Plan)	Número de viviendas a las que puede afectar:
Gestión: Autonomía de recursos y coordinación con técnicos de Servicios Sociales. Entidades colaboradoras: Junta de Andalucía, AVRA, empresas colaboradoras de fomento del alquiler, etc.	Indicadores de seguimiento y evaluación: Nº de asistencias realizadas / año Nº de familias procedentes de desahucios realojadas Nº de viviendas de emergencia social disponibles Nº de viviendas vacías puestas en el mercado
Personas beneficiarias de la acción: Residentes en el municipio e inscritas en el RMDVP.	Observaciones Equipo multidisciplinar.

2. El Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe cuenta con 36 viviendas. De estas 36 viviendas 18 son VPO en régimen de alquiler con opción a compra, 5 son VPO en régimen de alquiler, 9 son en régimen de venta y 4 son de renta libre. Adicionalmente la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) posee en Mairena del Aljarafe una promoción de 62 viviendas de protección oficial de promoción pública destinadas al arrendamiento (viviendas sociales). Será objetivo de la Oficina Municipal de la Vivienda, en colaboración con AVRA, la gestión de los contratos de arrendamiento de las mismas, así como la revisión de los expedientes de ocupación de este parque público de viviendas en alquiler. Se estima que de aquí a 2029 se produzca una rotación mínima del 10% de las viviendas.

A. PROGRAMA DE VIVIENDA	
A.1. ACCESO A LA VIVIENDA	
A.1.2. Programa de gestión del parque público en alquiler	
Objetivos:	Programación temporal:
Gestión del parque público actual de viviendas. Gestión de los contratos, revisión de los expedientes de ocupación y comprobación de que quienes estén ocupando las viviendas siguen contando con los requisitos exigibles para su ocupación.	1- 5 años
Evaluación económica financiera estimada:	Número de viviendas a las que puede afectar:
Recursos municipales	9
Gestión: Oficina Municipal de la Vivienda, AVRA.	Indicadores de seguimiento y evaluación:
Entidades colaboradoras: Consejería competente en materia de vivienda, Policía Local, ONG's y demás entidades sin ánimo de lucro.	Nº nuevos contratos/año Nº de contratos renovados/año % de rotación de viviendas/año
Personas beneficiarias de la acción:	Acciones:
Inscritas en el RPMDVP.	Revisión de los expedientes de ocupación del parque municipal/autonómico de viviendas. Gestión de los contratos de arrendamiento. Comprobación del mantenimiento de los requisitos para el acceso a estas viviendas.

3. El objetivo del presente programa es la constitución de un parque de viviendas protegidas 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% del aprovechamiento medio de suelo urbanizado en el desarrollo de los sectores urbanísticos con destino a la construcción de viviendas protegidas.

El Ayuntamiento aportará gratuitamente los terrenos sobre los que se llevará a cabo la promoción. Se establecerá un modelo de gestión autonómica o público-privada de las viviendas resultantes. Actualmente el PMS cuenta con 3 parcelas residenciales en sectores de suelo urbanizado con disponibilidad para la ejecución de 254 viviendas protegidas. Se establece como objetivo que en los próximos 5 años se alcancen los acuerdos necesarios para la ejecución de al menos el 40% de estas viviendas en el marco de este programa.

El Plan Vive en Andalucía incluye en sus artículos 25 y 26 el programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso. El Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 recoge entre sus programas de ayuda el programa 7 de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad y el programa 8 de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares. Con el fin de conseguir la financiación de dicho plan, la Junta de Andalucía adapta a través de la **Orden de 4 de mayo de 2023, por la que se regula la adscripción de actuaciones al programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso en Andalucía y la concesión de subvenciones a las mismas** el programa a la nueva regulación estatal.

Establece 2 líneas de ayudas:

- Línea 1. Fomento de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso para personas mayores y personas con discapacidad.
- Línea 2. Fomento de viviendas protegidas en alquiler o de cesión de uso y otras soluciones residenciales de alojamientos temporales, de modelo cohousing, de viviendas intergeneracionales y otras modalidades similares.

A. PROGRAMA DE VIVIENDA	
A.1. ACCESO A LA VIVIENDA	
A.1.3. Programa de fomento del parque de viviendas en alquiler	
<p>Objetivos: Constitución de un parque de viviendas protegidas 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% del aprovechamiento medio de suelo urbanizado en el desarrollo de los sectores urbanísticos con destino a la construcción de viviendas protegidas.</p>	<p>Programación temporal: 1 - 5 años PMVS1</p> <p>Convenio de colaboración con la Consejería competente en materia de vivienda (art 26.4)</p>
<p>Evaluación económica financiera estimada: Mediación, recursos municipales. Coste del suelo: 2.032.711€ (PMVS1) * *(Estimado según 15% coste vivienda VPPE)</p>	<p>Número de viviendas a las que puede afectar: 102 (PMVS1)</p>
<p>Gestión: AVRA, Público-Privada Entidades colaboradoras: Gerencia de Urbanismo, Oficina Municipal de la Vivienda, Consejería competente en materia de vivienda, entidades promotoras.</p>	<p>Indicadores de seguimiento y evaluación: Nº de intervenciones para el avance de los trámites de ejecución Nº de viviendas iniciadas/año Nº de viviendas ejecutadas/año</p>
<p>Personas beneficiarias de la acción: Inscritas en el RMDVP.</p>	<p>Ayudas Municipales: Aportación de suelo. Ayudas Estatales/Autónom: Hasta 700 /euros/m2 de sup.útil de vivienda o alojamiento, con los límites de 50.000 /euros//alojamiento o vivienda y del 50% de inversión, según Línea 1 Orden 4 mayo de 2023</p>
<p>Observaciones: Terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como de uso residencial, que tengan la condición de suelos urbanos consolidados, estén incluidos en los patrimonios públicos de suelo, y que resultaren procedentes del porcentaje de cesión obligatoria. La orden podrá priorizar la selección de actuaciones que se ubiquen en suelos en los que exista una obligación legal de destino al alquiler, bien por condición contractual o derivada del planeamiento urbanístico, así como periodos de protección >art.17, vinculados a la obtención de financiación.</p>	

4. El objeto de este programa es fomentar la construcción de viviendas protegidas en régimen de compraventa en los suelos donde se localizan las reservas del 30% de viviendas protegidas de cada sector de planeamiento o en los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de dichas viviendas, conforme a lo previsto en la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Los objetivos previstos estarán determinados por las convocatorias u órdenes de ayudas que se establezcan al respecto por la Consejería competente en materia de vivienda o de los acuerdos que se suscriban a tal efecto.

Este programa se cuantifica en desarrollo de los programas: A.3.1. Mediación para el desarrollo urbanístico de los sectores de SUNC que cuentan con reserva de vivienda protegida y A.3.2. Mediación para el desarrollo urbanístico de los sectores de suelo urbanizable que cuentan con reserva de vivienda protegida.

A. PROGRAMA DE VIVIENDA	
A.1. ACCESO A LA VIVIENDA	
A.1.4. Programa de promoción de vivienda protegida en venta en suelos de reserva urbanística	
Objetivos: El objeto de este programa es fomentar la construcción de viviendas protegidas en régimen de compraventa en los suelos donde se localizan las reservas del 30% de viviendas protegidas de cada sector de planeamiento o en los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de dichas viviendas, conforme a lo previsto en la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.	Programación temporal: 1 - 5 años PMVS1 Convenio de colaboración con la Consejería competente en materia de vivienda (art 28.4)
Evaluación económica financiera estimada: Mediación, recursos municipales.	Número de viviendas a las que puede afectar: -ver programas a.3.1 y a.3.2-
Gestión: Autónoma/Agentes Privados. Entidades colaboradoras: Gerencia de Urbanismo, Oficina Municipal de la Vivienda, Consejería competente en materia de vivienda, entidades promotoras.	Indicadores de seguimiento y evaluación: Nº de viviendas iniciadas/año Nº de viviendas ejecutadas/año
Personas beneficiarias de la acción: Serán destinatarias de este programa las personas y entidades promotoras de viviendas de carácter privado y las unidades familiares adjudicatarias de los mismos que cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía o en la normativa vigente en materia de vivienda protegida en Andalucía que la sustituya.	Ayudas: En función de aquellas normas estatales o autonómicas, y aquellas que las desarrollen que contemplen el desarrollo de actuaciones de vivienda protegida en régimen de compraventa. Mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrán regularse ayudas para las personas adquirentes de las viviendas promovidas al amparo de este programa. Las referidas órdenes regularán el importe máximo de las ayudas, el procedimiento para su concesión y los requisitos y condiciones de otorgamiento.

5. Este programa estratégico tratará de incorporar vivienda vacía al mercado de alquiler para cubrir la demanda de vivienda. Se establecerán convenios con personas propietarias de vivienda vacía, fomentando la colaboración público-privada prevista en el artículo 25 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, para cubrir las situaciones de urgencia y emergencia habitacional.

Se establece como objetivo en el marco temporal de los próximos 5 años la captación de al menos 115 viviendas, el equivalente al 25% de personas demandantes de vivienda residentes inscritas en el RPMDVP con ingresos inferiores a 2,5 IPREM. El Censo de Población y Vivienda de 2021 señala la existencia de 1.433 viviendas vacías en el municipio al margen de su titularidad. El número de viviendas en propiedad de entidades bancarias y empresas gestoras de activos inmobiliarios en Mairena del Aljarafe se estima entre 100 y 300 unidades.

Las viviendas a arrendar deberán estar inscritas previamente en el Registro Municipal de Viviendas Deshabitadas.

Características técnicas mínimas de las viviendas* que se pueden inscribir en el Registro Municipal de Viviendas Deshabitadas:

1. Que se trate de viviendas de uno o más dormitorios, con salón, cocina y al menos un baño con lavabo, inodoro y bañera o ducha.
2. Todas las habitaciones de las viviendas han de tener ventana al exterior o a patio interior.
3. Las viviendas pueden ser de segunda mano o de nueva construcción.
4. Tanto las viviendas como las zonas comunes del edificio tendrán que estar en buen estado de conservación, habitabilidad y accesibilidad.
5. Las viviendas estarán libres de arrendamientos y ocupantes, y al corriente en el pago de impuestos, así como al corriente en el pago de la comunidad.
6. Las viviendas deben tener plena habitabilidad e idoneidad para servir al destino de vivienda habitual.

7. Las viviendas deben de estar dadas de alta en los servicios de suministros tales como agua, electricidad, gas, y demás suministros, o el compromiso de la persona propietaria de dar de alta tales servicios antes de la formalización del contrato de arrendamiento. Así mismo las instalaciones deben estar en perfecto estado.

8. El precio de renta máximo por vivienda será de 5.400,00 euros al año, pudiéndose actualizar al IPC. El importe de la fianza será igual al de una mensualidad, y como máximo 500 euros.

9. Las viviendas contarán con certificado energético.

10. Las viviendas deben estar ubicadas en el municipio de Mairena del Aljarafe.

11. Las viviendas deben tener la cocina amueblada.

12. Las viviendas deben de estar cubiertas por una póliza multirriesgo hogar que cubra como mínimo el continente del inmueble y responsabilidad a terceros.

13. No podrá repercutirse el IBI a la persona arrendataria.

*Estos requisitos podrán ser modificados de forma justificada por las órdenes correspondientes que regulen las Ayudas.

Una vez presentadas las instancias se establecerá un orden de prelación para ofrecer las viviendas a las personas demandantes beneficiarias de las ayudas en función del precio unitario de arrendamiento de menor a mayor y con especificación del Área Estadística donde está ubicada.

El listado ordenado será publicado de forma mensual en la web de la Oficina Municipal de la Vivienda, comprometiéndose la parte arrendadora a formalizar contrato de arrendamiento con la persona que la Oficina Municipal de la Vivienda le indique.

Las ayudas municipales para las personas propietarias que se acojan a este programa se concretarán en el programa anual que desarrolle este programa, pudiendo consistir en: bonificación del Impuesto de Bienes Inmuebles; seguro de asesoramiento

jurídico e impago; seguro multirriesgo de hogar; una subvención al pago de la renta; una subvención para la reforma que la vivienda necesite, etc.

Posibilidad de optar a ayudas del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Concretamente el artículo 101 del Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, define el objeto del **Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social**: *"fomento de la puesta a disposición o incorporación a programas de movilización de viviendas vacías, de las comunidades autónomas, entidades locales o de sus entidades dependientes o vinculadas, así como de entidades y fundaciones sin ánimo de lucro en cuyos estatutos figure la promoción y/o gestión de viviendas protegidas, de viviendas de cualquier titularidad, para su alquiler como vivienda asequible o social"*.

A. PROGRAMA DE VIVIENDA	
A.1. ACCESO A LA VIVIENDA	
A.1.5. Programa municipal de movilización de la vivienda vacía	
Objetivos: Puesta en el mercado de alquiler de viviendas deshabitadas. Se establecerán convenios con propietarios de vivienda vacía, fomentando la colaboración público-privada prevista en el artículo 25 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, para cubrir las situaciones de urgencia y emergencia habitacional.	Programación temporal: 1 - 5 años PMVS1
Evaluación económica financiera estimada: Mediación, recursos municipales. 207.000 € (dotación máxima anual) 1.035.000 € (dotación máxima del Plan)	Número de viviendas a las que puede afectar: 115
Gestión: Oficina Municipal de la Vivienda Entidades colaboradoras: Particulares, Entidades bancarias y empresas gestoras de activos inmobiliarios, Grandes tenedores de vivienda, Consejería competente en vivienda, Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler.	Indicadores de seguimiento y evaluación: Nº total de solicitudes/ayudas concedidas Nº de viviendas inscritas en el Registro Municipal de Viviendas Deshabitadas.
Personas beneficiarias de la acción: Inscritas en el RMDVP con ingresos <2,5IPREM, prioritariamente. Propietarias de vivienda que cedan las viviendas.	Ayudas municipales: Bonificación del IBI / Ayudas directas al pago del alquiler a la parte arrendadora (a concretar en el programa anual) Ayudas Plan Estatal: Pendiente de Acuerdo

A.2. SUBPROGRAMA DE AYUDAS AL ALQUILER

1. El objeto de este programa es facilitar el acceso a la vivienda habitual y permanente de personas con ingresos limitados, mediante el otorgamiento de ayudas que contribuyan a hacer más asequible la renta de alquiler. El Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe establecerá convenio de colaboración con la Consejería competente en vivienda.

Actualmente, los programas autonómicos de ayudas al alquiler de vivienda son:

- Bono Alquiler Joven en Andalucía.
- Ayudas al alquiler de la vivienda habitual.
- Ayudas al alquiler a personas especialmente vulnerables.
- Ayudas al alquiler de vivienda habitual para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19.

Según datos facilitados por la Oficina Municipal de la Vivienda de Mairena del Aljarafe hasta la fecha (Mayo 2023) se han tramitado 24 solicitudes de ayudas al alquiler a personas especialmente vulnerables en virtud de la Orden de 10 de junio de 2022 (BOJA 115 DE 17/06/2022). Se cuantifican 137 ayudas al alquiler considerando al 50% de las personas residentes demandantes de vivienda con ingresos entre 2 y 3 IPREM.

A. PROGRAMA DE VIVIENDA	
A.2. AYUDAS AL ALQUILER	
A.2.1. Programa de gestión de ayudas al alquiler	
Objetivos: El objeto de este programa es facilitar el acceso a la vivienda habitual y permanente de personas con ingresos limitados, mediante el otorgamiento de ayudas que contribuyan a hacer más asequible la renta de alquiler	Programación temporal: 1 - 5 años PMVS1 15 años (PMVS1/PMVS2/PMVS3) Mediante convenio de colaboración con la Consejería competente en materia de vivienda (Art. 38.4 Plan Vive en Andalucía)
Evaluación económica financiera estimada: Mediación	Número de viviendas a las que puede afectar: 137
Gestión: Consejería competente en materia de vivienda Entidades colaboradoras: Oficina Municipal de la Vivienda, AVRA.	Indicadores de seguimiento y evaluación: Nº de ayudas/vivienda/año Incremento interanual del Nº de ayudas/vivienda/año
Personas beneficiarias de la acción: Con carácter general personas físicas con ingresos < 3 IPREM	Ayudas: Mediante orden de la Consejería competente en vivienda.
Observaciones: Requisitos y procedimiento determinados mediante orden de la Consejería competente en vivienda	

A.3. SUBPROGRAMA DE GESTIÓN DE SUELO

El planeamiento urbanístico vigente de Mairena del Aljarafe, tiene entre sus principales objetivos ofrecer una respuesta precisa a la demanda de vivienda presente y futura, configurando un adecuado equilibrio entre vivienda libre y vivienda protegida. Con esta última finalidad se contempla el incremento del Patrimonio Municipal de Suelo, que dotará al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe de una importante reserva de suelo público.

En base a ello, será una tarea municipal durante los próximos cinco años, y en función de la evolución de la demanda de vivienda, impulsar el desarrollo urbanístico de los sectores urbanísticos señalados en el Diagnóstico a través de la colaboración público privada, ya que, en la mayoría de los casos, se trata de terrenos de propiedad privada que fueron en su día objeto de convenio con sus propietarios y que implican importantes cesiones de suelo al Excmo. Ayuntamiento Mairena del Aljarafe.

Dichas actuaciones son las siguientes:

DENOMINACIÓN	VIVIENDAS LIBRES	VIVIENDAS PROTEGIDAS	% VP
AUSU-10 CARRETERA DE ALMENSILLA	74	12	16,2%
AUSU-4A CALLE TERUEL	22	10	45,5%
AUSU-4B CALLE TERUEL	16	6	37,5%
TOTAL EN SUELO URBANO	112	28	25,0%
SR-2 CAMINO DEL RIO PUDIO	500	96	19,2%
SR-3 CAMINO DE GRANADILLAS	742	143	19,3%
SR-5 CARRETERA DE ALMENSILLA 2	534	251	47,0%
SR-6 CARRETERA DE ALMENSILLA 3	206	97	47,1%
SR-14 CAÑO REAL	307	145	47,2%
TOTAL EN SUELO URBANIZABLE	2.289	732	32,0%
Total	2.401	760	31,7%

El desarrollo de estos sectores dependerá, obviamente, de la evolución del mercado, las posibilidades de financiación y los incentivos que para la promoción ofrezcan los planes estatal y autonómico de vivienda.

1. Se priorizará el desarrollo urbanístico de los sectores de suelo urbano no consolidado que cuentan con reserva de vivienda protegida (30%): AUSU-10 CARRETERA DE ALMENSILLA, AUSU-4A CALLE TERUEL y AUSU-4B CALLE TERUEL. Este desarrollo debe realizarse a la mayor brevedad posible para que, en el caso de que la demanda lo requiera, se pueda permitir una ejecución inmediata de las viviendas protegidas, ajustadas a las necesidades de la demanda en cada momento. Teniendo en cuenta el periodo temporal del presente PMVS, se considera óptimo la ejecución de al menos la VP del sector que cuenta con el estado de tramitación más avanzado, el AUSU-10 CARRETERA DE ALMENSILLA, que equivaldría a 14 unidades, de las cuales, restando la cesión del 10% de aprovechamiento (7 viviendas) se obtienen 5 VP, que serán objeto de desarrollo del presente programa, quedando las pertenecientes al AUSU-4A CALLE TERUEL y AUSU-4B CALLE TERUEL (12 viviendas en conjunto) en el horizonte temporal PMVS2.

DENOMINACIÓN	VIV. LIBRES	VIV. PROTEGIDAS	VIV. 10% CESIÓN	HORIZONTE TEMPORAL	
				TRAMITACIÓN	EJECUCIÓN VIV.
AUSU-10 CARRETERA DE ALMENSILLA	74	12	5	PVMS1	
AUSU-4A CALLE TERUEL	22	10	2	PVMS1	PVMS2
AUSU-4B CALLE TERUEL	16	6	2	PVMS1	PVMS2

La Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU) podrá proponer una alternativa en la prioridad de desarrollo de los sectores.

A. PROGRAMA DE VIVIENDA

A.3. GESTIÓN DE SUELO

A.3.1. Mediación para el desarrollo urbanístico de los sectores de SUNC que cuentan con reserva de vivienda protegida

<p>Objetivos: Impulsar el desarrollo urbanístico de los sectores de suelo urbano no consolidado AUSU-10 CARRETERA DE ALMENSILLA, AUSU-4A CALLE TERUEL y AUSU-4B CALLE TERUEL. Constitución de un parque de viviendas en régimen de VPO.</p>	<p>Programación temporal: 1 - 5 años PMVS1 10 años (PMVS1/PMVS2)</p> <p>Mediante convenio entre las partes (Administración Central, Consejería competente en vivienda, Ayuntamiento y entidades promotoras)</p>
<p>Evaluación económica financiera estimada: Mediación, recursos municipales.</p>	<p>Número de viviendas a las que puede afectar: 5 (PMVS1) AUSU-10 CARRETERA DE ALMENSILLA (100%VP-10%de cesión) 12(PMVS2) AUSU-4A CALLE TERUEL AUSU-4B CALLE TERUEL (100%VP-10%de cesión)</p> <p>Acumulado: 5 (PMVS1) / 17 (PMVS2)</p>
<p>Gestión: Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU). Entidades colaboradoras: Oficina Municipal de la Vivienda, Cooperativas, Consejería competente en vivienda, AVRA, Administración central, entidades promotoras.</p>	<p>Indicadores de seguimiento y evaluación: Proyectos en redacción o tramitación/año Nº de viviendas iniciadas/año Nº de viviendas ejecutadas/año</p>
<p>Personas beneficiarias de la acción: Inscritas en el RMDVP.</p>	<p>Observaciones: La Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU) podrá proponer una alternativa en la prioridad de desarrollo de los sectores.</p>

2. Se priorizará el desarrollo urbanístico de los sectores de suelo urbanizable que cuentan con reserva de vivienda protegida (30%): SR-2 CAMINO DEL RIO PUDIO, SR-3 CAMINO DE GRANADILLAS, SR-14 CAÑO REAL, SR-5 CARRETERA DE ALMENSILLA 2 y SR-6 CARRETERA DE ALMENSILLA 3.

Se establece como objetivo para el presente PMVS1 la ejecución de al menos el 25% de las viviendas de los sectores de suelo que ya han concluido su tramitación urbanística; esto es SR-2 y SR-3. Durante PMVS1 se iniciará la tramitación urbanística del resto de sectores previéndose su ejecución a comienzos de PMVS3.

DENOMINACIÓN	VIV. LIBRES	VIV. PROTEGIDAS	VIV. 10% CESIÓN	HORIZONTE TEMPORAL	
				TRAMITACIÓN	EJECUCIÓN VIV.
SR-2 CAMINO DEL RIO PUDIO	500	96	50	CONCLUIDA	25%PMVS1 /PMVS2
SR-3 CAMINO DE GRANADILLAS	742	143	74	CONCLUIDA	75%PMVS1 /PMVS2
SR-5 CARRETERA DE ALMENSILLA 2	534	251	53	PMVS1, 2 Y 3	PVMS4
SR-6 CARRETERA DE ALMENSILLA 3	206	97	21	PVMS1 Y 2	PVMS3
SR-14 CAÑO REAL	307	145	31	PVMS1 Y 2	PVMS3

La Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU) podrá proponer una alternativa en la prioridad de desarrollo de los sectores.

A. PROGRAMA DE VIVIENDA

A.3. GESTIÓN DE SUELO

A.3.2. Mediación para el desarrollo urbanístico de los sectores de Suelo Urbanizable que cuentan con reserva de vivienda protegida

<p>Objetivos: Impulsar el desarrollo urbanístico de los sectores de suelo urbanizable SR-2 CAMINO DEL RIO PUDIO, SR-3 CAMINO DE GRANADILLAS, SR-14 CAÑO REAL, SR-14 CAÑO REAL, SR-5 CARRETERA DE ALMENSILLA 2 y SR-6 CARRETERA DE ALMENSILLA 3. Constitución de un parque de viviendas en régimen de VPO.</p>	<p>Programación temporal: 20 años PMVS1 – 25% Sectores SR2 y SR3 e Inicio tramitación urbanística resto de sectores PMVS2 – 75% Sectores SR2 y SR3 y Tramitación resto de sectores PMVS3/PMVS4 – Ejecución resto de sectores</p> <p>Mediante convenio entre las partes (Administración Central, Consejería competente en vivienda, Ayuntamiento y entidades promotoras)</p>
<p>Evaluación económica financiera estimada: Mediación, recursos municipales.</p>	<p>Número de viviendas a las que puede afectar:</p> <p>29 (PMVS1) 86 (PMVS2) 191 (PMVS3) 198 (PMVS4) (100%VP-10%de cesión)</p> <p>Acumulado: 29 (PMVS1) / 115 (PMVS2) / 306 (PMVS3) / 503 (PMVS4)</p>
<p>Gestión: Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU). Entidades colaboradoras: Oficina Municipal de la Vivienda, Cooperativas, Consejería competente en vivienda, AVRA, Administración central, entidades promotoras.</p> <p>Personas beneficiarias de la acción: Inscritas en el RMDVP.</p>	<p>Indicadores de seguimiento y evaluación: Proyectos en estudio o redacción/año Nº de viviendas iniciadas/año Nº de viviendas ejecutadas/año</p> <p>Observaciones: La Oficina Municipal de la Vivienda podrá proponer una alternativa en la prioridad de desarrollo de los sectores.</p>

3. El desarrollo urbanístico de los sectores de SUNC y sectores de Suelo Urbanizable conllevará a la constitución de un parque de viviendas en alquiler, que cubrirá la eventual demanda y que especialmente se destinará a una intervención rápida sobre las necesidades de vivienda de grupos vulnerables de población.

A priori se identifican los siguientes sectores, si bien su desarrollo dependerá, obviamente, de la evolución del mercado, las posibilidades de financiación y los incentivos que para la promoción ofrezcan los planes estatal y autonómico de vivienda.

SECTORES	10% CESIÓN	HORIZONTE TEMPORAL
AUSU-10 CARRETERA DE ALMENSILLA	7	PMVS1
AUSU-4A CALLE TERUEL	2	PMVS2
AUSU-4B CALLE TERUEL	2	PMVS2
SR-2 CAMINO DEL RIO PUDIO	50	PMVS1 Y 2
SR-3 CAMINO DE GRANADILLAS	74	PMVS1 Y 2
SR-14 CAÑO REAL	31	PMVS3
SR-6 CARRETERA DE ALMENSILLA 3	21	PMVS3
SR-5 CARRETERA DE ALMENSILLA 2	53	PMVS4

La Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU) podrá proponer una alternativa en la prioridad de desarrollo de los sectores.

A. PROGRAMA DE VIVIENDA	
A.3. GESTIÓN DE SUELO	
A.3.3. Fomento del parque público de la vivienda en alquiler en sectores de SUNC y Suelo Urbanizable por ejecutar (disposición transitoria segunda Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda)	
Objetivos: Constitución de un parque público en alquiler de viviendas en los sectores de SUNC y urbanizable que se ejecuten que cubra la eventual demanda y que especialmente se destine a una intervención rápida sobre las necesidades de vivienda de grupos vulnerables de población.	Programación temporal: 1 - 5 años PMVS1 20 años (PMVS1/PMVS2/PMVS3/PMVS4) Mediante convenio entre las partes (Administración Central, Consejería competente en vivienda, Ayuntamiento y entidades promotoras)
Evaluación económica financiera estimada: Mediación, recursos municipales.	Número de viviendas a las que puede afectar: 38 (PMVS1) 97 (PMVS2) 51 (PMVS3) 53 (PMVS4) (Suelo procedentes del 10% de cesión) Acumulado: 38 (PMVS1)/135 (PMVS2)/187(PMVS3)/240 (PMVS4)
Gestión: Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU). Entidades colaboradoras: Oficina Municipal de la Vivienda, Cooperativas, Consejería competente en vivienda, AVRA, Administración central, entidades promotoras.	Indicadores de seguimiento y evaluación: Proyectos en estudio o redacción/año Nº de viviendas iniciadas/año Nº de viviendas ejecutadas/año
Personas beneficiarias de la acción: Inscritas en el RMDVP.	Observaciones: La Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU) podrá proponer una alternativa en la prioridad de desarrollo de los sectores.

B. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA

Con este programa se pretende favorecer y apoyar las actuaciones dirigidas a la conservación, mantenimiento y mejora del parque de viviendas existente.

Este programa del PMVS está orientado a colaborar en el impulso de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, tanto para mejorar condiciones de seguridad constructiva, mejora de las instalaciones, transformación de infravivienda, mejorar el aislamiento térmico y la eficiencia energética, así como la supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad, todo ello en el **marco de convenios** donde se pongan los fondos necesarios por los diferentes organismos financiadores.

La Oficina Municipal de Vivienda debe desarrollar labores de **identificación, análisis y subsanación de incidencias** con el objetivo de garantizar las **condiciones de habitabilidad** de una vivienda y **fomentar actuaciones** que conlleven mejoras importantes en cuanto a **racionalización y consumo más eficiente de recursos**, según establece la normativa vigente. Las acciones a emprender en las viviendas individuales se clasificarán en: **conservación, seguridad de utilización y accesibilidad y eficiencia energética**. Estas acciones recaerán sobre viviendas individuales, edificios de viviendas de tipología residencial colectiva o agrupadas en barriadas. Las actuaciones en barriadas podrán incluir la regeneración del espacio público o de edificios de interés arquitectónico, según se establece en los programas del Plan Vive en Andalucía, asegurando con ello la regeneración de la ciudad consolidada en su conjunto.

La Consejería ha publicado la Orden de 1 de junio de 2023 que modifica la Orden de 26 de septiembre de 2022, por la que se efectúa convocatoria, en régimen de concurrencia no competitiva, de subvenciones para la rehabilitación a nivel de edificio, para la mejora de la eficiencia energética en viviendas, para la elaboración del libro del edificio existente y para la redacción de proyectos de rehabilitación en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En la actualidad y hasta el 05/04/2024 se encuentran abiertas las siguientes convocatorias de subvenciones:

Línea 3. Subvenciones para la rehabilitación a nivel edificio:

<https://juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/24808.html>

Línea 4. Subvenciones para la mejora de la eficiencia energética en viviendas:

<https://juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/24793.html>

Línea 5.1. Subvenciones para la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación:

<https://juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/24794.html>

Línea 5.2. Subvenciones para la redacción de proyectos de rehabilitación:

<https://juntadeandalucia.es/servicios/sede/tramites/procedimientos/detalle/24795.html>

Para el desarrollo de los siguientes programas se propone un modelo de colaboración público privada con el objetivo impulsar campañas para la información y divulgación a la ciudadanía de subvenciones y ayudas en materia de rehabilitación a través de agencias de colaboración.

B.1. SUBPROGRAMA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

1. El objeto de este programa es fomentar 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.

Se cuantifican en este programa 429 viviendas, el 10% de las que pueden presentar deficiencias en aislamiento (finalizadas antes de 1981).

B. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA	
B.1. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	
B.1.1. Programa de rehabilitación de viviendas	
Objetivos: 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. Se distinguen dos líneas de actuación: a) Línea 1: Conservación, mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad. b) Línea 2: Mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad.	Programación temporal: 1-5 años Por convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y el órgano territorial competente en materia de vivienda (Art 42.4). Apoyar y/o conveniar con otras con entidades públicas o privadas que fomenten la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad.
Evaluación económica financiera estimada:	Número de viviendas a las que puede afectar: 429
Mediación	
Gestión: Agencias de colaboración Entidades colaboradoras: Oficina Municipal de la Vivienda, Consejería competente en materia de vivienda, Agencia Andaluza de la Energía	Indicadores de seguimiento y evaluación: Nº de solicitudes ayuda/año. Nº de intervenciones en materia de conservación/año. Nº de intervenciones en materia de mejora de accesibilidad/año. Nº de intervenciones en materia de eficiencia energética/año.
Personas beneficiarias de la acción: Personas físicas cuando los ingresos de las unidades de convivencia residentes en, al menos, la mitad de las viviendas que componen el edificio sean < 4 IPREM.	Ayudas: Mediante orden de la Consejería competente en vivienda.
Requisitos: a) No haber obtenido una ayuda para la rehabilitación de la misma vivienda en 3 años anteriores, salvo actuación para mejorar las condiciones de accesibilidad en una vivienda donde residan personas con discapacidad. b) Requisitos de las viviendas: 1º. Domicilio habitual y permanente de las personas residentes, 2º. Estar finalizadas antes de 1996. Salvo subsanación de graves daños estructurales o constructivos que afecten a su estabilidad o mejorar las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas mayores y personas con discapacidad. 3º. Disponer de informe técnico suscrito por técnico competente, que acredite la necesidad de las actuaciones.	

2. El objeto de este programa es fomentar 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.

Junto con las viviendas que pueden presentar deficiencias en aislamiento, se identifican según la estadística catastral entre 66 y 290 viviendas con categoría constructiva peor a 7. Se cuantifican en este programa 158 edificios de tipología residencial colectiva que se corresponderían con 358 viviendas.

B. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA	
B.1. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	
B.1.2. Programa de rehabilitación de edificios	
<p>Objetivos: 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. Se distinguen dos líneas de actuación: a) Línea 1: Conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. b) Línea 2: Mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad.</p>	<p>Programación temporal: 1-5 años</p> <p>Por convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y el órgano territorial competente en materia de vivienda (Art 44.4). Apoyar y/o conveniar con otras con entidades públicas o privadas que fomenten la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad.</p>
<p>Evaluación económica financiera estimada:</p>	<p>Número de viviendas a las que puede afectar: 358</p> <p>Nº de edificios: 158</p>
<p>Mediación</p>	
<p>Gestión: Agencias de colaboración Entidades colaboradoras: Oficina Municipal de la Vivienda, Consejería competente en materia de vivienda, Agencia Andaluza de la Energía</p>	<p>Indicadores de seguimiento y evaluación: Nº de solicitudes ayuda/año. Nº de intervenciones en materia de conservación/año. Nº de intervenciones en materia de mejora de accesibilidad/año. Nº de intervenciones en materia de eficiencia energética/año.</p>
<p>Personas beneficiarias de la acción: Comunidades y/o propietarias cuando los ingresos de la unidad de convivencia residente en la vivienda < 4 IPREM.</p>	<p>Ayudas: Mediante orden de la Consejería competente en vivienda.</p>
<p>Requisitos: a) No haber obtenido una ayuda para la rehabilitación del mismo edificio en 3 años anteriores, salvo actuación para mejorar las condiciones de accesibilidad en una vivienda donde residan personas con discapacidad. b) Los edificios objeto de actuación habrán de cumplir los siguientes requisitos: 1º.50% viv. domicilio habitual y permanente de las personas residentes. 2º.70% de la superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja tengan uso residencial. 3º.Estar finalizados antes de 1996. Salvo subsanación de graves daños estructurales o constructivos que afecten a su estabilidad o mejorar las condiciones de accesibilidad. 4º. Disponer de informe técnico suscrito por técnico competente, que acredite la necesidad de las actuaciones.</p>	

3 Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva y de viviendas, destinadas al alquiler, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para su conservación y mejora de sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

Actualmente el parque público de viviendas destinadas al alquiler en Mairena del Aljarafe se compone de 62 viviendas cuyo titular es la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. Se cuantifican un potencial de 6 viviendas beneficiadas por este programa (10% del parque de AVRA).

B. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN	
B.1. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	
B.1.3. Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública	
<p>Objetivos: Tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva y de viviendas, destinadas al alquiler, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para su conservación y mejora de sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética. Se distinguen dos líneas de actuación: a) Línea 1: Conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad. b) Línea 2: Mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad.</p>	<p>Programación temporal: 1 a 5 años</p> <p>Por convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y el órgano territorial competente en materia de vivienda (Art 46.4). Apoyar y/o conveniar con otras con entidades públicas o privadas que fomenten la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad.</p>
<p>Evaluación económica financiera estimada:</p>	<p>Número de viviendas a las que puede afectar:</p>
<p>Mediación</p>	<p>6</p>

<p>Gestión: Consejería competente en materia de vivienda Entidades colaboradoras: AVRA, Agencia Andaluza de la Energía, Oficina Local de Vivienda.</p>	<p>Indicadores de seguimiento y evaluación: N° de intervenciones en materia de conservación/año. N° de intervenciones en materia de mejora de accesibilidad/año. N° de intervenciones en materia de eficiencia energética/año.</p>
<p>Personas beneficiarias de la acción: Administraciones Públicas, o entes, organismos o sociedades de ellas dependientes, titulares de edificios o viviendas destinadas al alquiler, cuando los ingresos residentes > 50% de las viviendas sean <2,5 IPREM.</p>	<p>Ayudas: Mediante orden de la Consejería competente en vivienda</p>
<p>Requisitos: a) No haber obtenido una ayuda para la rehabilitación del mismo edificio o vivienda en 3 años anteriores, salvo mejorar las condiciones de accesibilidad en un edificio donde residan personas con discapacidad. b) Los edificios y viviendas objeto de actuación habrán de cumplir los siguientes requisitos: 1º. Al menos el 50% viv. domicilio habitual y permanente de las personas residentes. 2º. Al menos el 70% de la superficie construida sobre rasante, excluida la planta baja tengan uso residencial. 3º. Disponer de informe técnico suscrito por técnico competente, que acredite la necesidad de las actuaciones.</p>	

4 Este programa tiene por objeto llevar a cabo actuaciones de rehabilitación energética en el parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La Consejería competente en materia de vivienda podrá promover y financiar con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía en vigor, actuaciones específicas de rehabilitación energética sobre edificios del parque residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previamente definidas en un plan programático que contemple el conjunto del territorio de la Comunidad Autónoma.

Actualmente se tiene constancia de que el parque público de viviendas titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía en Mairena del Aljarafe se compone de 62 viviendas (RAPPAs). La rehabilitación energética de alguna de ellas dependerá de su inclusión en el programa programático que defina AVRA.

B. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN	
B.1. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	
B.1.4. Actuaciones de rehabilitación energética en el parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.	
Objetivos: La Consejería competente en materia de vivienda podrá promover y financiar con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía en vigor, actuaciones específicas de rehabilitación energética sobre edificios del parque residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previamente definidas en un plan programático que contemple el conjunto del territorio de la Comunidad Autónoma.	Programación temporal: 1 a 5 años
Evaluación económica financiera estimada:	Número de viviendas a las que puede afectar: -
Gestión: AVRA Entidades colaboradoras: Oficina Municipal de la Vivienda, Consejería competente en materia de vivienda, Agencia Andaluza de la Energía	Indicadores de seguimiento y evaluación: Nº de intervenciones en materia de eficiencia energética en vivienda pública JA/año.
Personas beneficiarias de la acción: Parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.	Ayudas: Mediante plan programático a financiar con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía en vigor.
Observaciones: Las actuaciones a financiar habrán de garantizar la mejora en al menos una letra en la Escala de Calificación Energética.	

5. Este programa pretende propiciar la intervención en viviendas para mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.

Para calcular el número de viviendas potencialmente beneficiadas por este programa se extrapolarán las previsiones que realiza el Plan Vive en sus Anexos II (objetivos) y III (financiación), al municipio, lo que resulta un total de 83 viviendas.

B. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA	
B.1. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	
B.1.5. Programa de adecuación funcional básica de viviendas	
Objetivos: Fomento de la mejora de la seguridad y la adecuación funcional básica de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para ello.	Programación temporal: 1-5 años Por convocatoria anual. Por convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y el órgano territorial competente en materia de vivienda (Art 49.4).
Evaluación económica financiera estimada:	Número de viviendas a las que puede afectar:
Mediación	83
Gestión: Agencias de colaboración. Entidades colaboradoras: Consejería competente en materia de vivienda, Oficina Municipal de la Vivienda	Indicadores de seguimiento y evaluación: Nº de intervenciones en materia de mejora de la seguridad de utilización/año Nº de intervenciones en materia de adecuación funcional/año
Personas beneficiarias de la acción: Personas mayores de 65 años o personas con discapacidad con ingresos < 3 IPREM	Ayudas: Mediante orden de la Consejería competente en vivienda.
Requisitos: a) Cumplir alguna de las siguientes condiciones: 1º. Ser mayor de 65 años. 2º. Tener reconocido un grado de discapacidad de, al menos, el 33%. 3º. Tener reconocido un grado de gran dependencia (Grado III). b) No haber obtenido una ayuda para la adecuación de la vivienda objeto de la actuación en los tres años anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria.	

B.2. SUBPROGRAMA DE REHABILITACIÓN URBANA

1. Elaboración de propuesta de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en el ámbito de Lepanto y Ciudad Aljarafe y Los Alcores, con el 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.

El Plan Vive en Andalucía define, en su artículo 52, a las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad. Si bien, la *Orden de 23 de noviembre de 2020, por la que se regulan las áreas de regeneración y renovación urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en las mismas*, establece como requisito, entre otros, que el área se encuentre en municipios que cuenten con población superior a 50.000 habitantes. A fecha actual Mairena del Aljarafe se acerca a esta cifra de habitantes (47.161) contando además con una dinámica demográfica muy favorable. Hay que considerar también su conurbación con el municipio de San Juan de Aznalfarache a través de, entre otros barrios, Lepanto.

La Oficina Municipal de la Vivienda elaborará una propuesta de actuación para el ámbito de Lepanto y Ciudad Aljarafe y Los Alcores con cargo a fondos europeos (ITI, EDUSI, etc). Las "agencias de colaboración" son entidades que gestionan la rehabilitación de barrios, en colaboración pública-privada. Para ello, se propone licitar la gestión de esta colaboración pública-privada.

B. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN	
B.2. REHABILITACIÓN URBANA	
B.2.1. Área municipal de regeneración urbana y accesibilidad	
Objetivos: Fomento, coordinación y desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en el ámbito urbano de Lepanto y Ciudad Aljarafe y Los Alcores para 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.	Programación temporal: PMVS1 - Elaboración propuesta PMVS2/ PMVS3 - Tramitación Ejecución
Evaluación económica financiera estimada: -	Convenio de colaboración Público-Privada Número de viviendas a las que puede afectar: -
Gestión: Agencias de colaboración. Entidades colaboradoras: Oficina Municipal de la Vivienda, Servicios Sociales, ONG´s y demás entidades sin ánimo de lucro, participación activa de la población afectada, Consejerías de las Administración de la Junta de Andalucía, Consejería competente en Vivienda, AVRA.	Indicadores de seguimiento y evaluación: Nº de actuaciones para la rehabilitación física de viviendas Nº de actuaciones para la rehabilitación social Nº de actuaciones para la rehabilitación económica Nº de actuaciones para la rehabilitación ambiental
Personas beneficiarias de la acción: A determinar por el Dpto. de Servicios Sociales. Personas residentes en áreas urbanas sujetas a problemas de segregación y problemas habitacionales. Población en riesgo de exclusión social.	Ayudas: Propuesta de actuación con cargo a fondo ITI o EDUSI.

2. 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.

La Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU) elaborará, en su caso, una propuesta de rehabilitación y reactivación de aquellos edificios de titularidad pública en base a la orden que regule el Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico del Plan Vive (Art. 55 y 56).

B. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN	
B.2. REHABILITACIÓN URBANA	
B.2.2. Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico	
Objetivos:	Programación temporal:
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.	5 años Convenio con la Consejería competente en vivienda
Evaluación económica financiera estimada:	Número de edificios a las que puede afectar:
Mediación	-
Gestión: Agencia colaboradora. Entidades colaboradoras: Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU), Oficina Municipal de la Vivienda, Consejería competente en Vivienda.	Indicadores de seguimiento y evaluación: Nº de edificios propuestos Nº de intervenciones para el avance de de los trámites de ejecución
Personas beneficiarias de la acción:	Ayudas:
Titulares de edificios de elevado interés arquitectónico	Mediante orden de la Consejería competente en vivienda.
Observaciones: Las entidades titulares de los edificios objeto de las actuaciones habrán de contemplar en su solicitud las medidas que hayan previsto para que la actuación de rehabilitación tenga un impacto en la sociedad, manteniendo o ampliando el conocimiento, acceso público de la ciudadanía al edificio en cuestión y la disposición al uso público total o parcial del mismo.	

2. Tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de reconversión o adecuación urbana del espacio público, que persigan la regeneración de la ciudad consolidada, en la búsqueda de un modelo de ciudad más humana, sostenible y accesible. Se pretende con ello fomentar la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

La Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU) elaborará, en su caso, una propuesta reconversión o adecuación urbana del espacio público en base a la orden que regule el Programa de rehabilitación del espacio público del Plan Vive (Art. 57 y 58).

B. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN	
B.2. REHABILITACIÓN URBANA	
B.2.3. Programa de rehabilitación del espacio público	
Objetivos: Desarrollo de actuaciones de reconversión o adecuación urbana del espacio público, que persigan la regeneración de la ciudad consolidada, en la búsqueda de un modelo de ciudad más humana, sostenible y accesible. Se pretende con ello fomentar la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.	Programación temporal: PMVS1 - Elaboración propuesta PMVS2/ PMVS3 - Tramitación Ejecución Convenio con la Consejería competente en vivienda
Evaluación económica financiera estimada: Mediación	Número de viviendas a las que puede afectar: -
Gestión: Gerencia Municipal de Urbanismo (GMU). Entidades colaboradoras: Oficina Municipal de la Vivienda, Consejería competente en Vivienda.	Indicadores de seguimiento y evaluación: Nº de intervenciones para el avance de de los trámites de ejecución
Personas beneficiarias de la acción: Ayuntamientos.	Ayudas: Mediante orden de la Consejería competente en vivienda: subvención en especie.
Observaciones: Las propuestas deberán cumplir los siguiente requisitos: 1º. El ámbito deberá estar dentro de la ciudad consolidada y todos los suelos donde se desarrolle la propuesta de intervención deberán ser urbanos, 2º. La propuesta se ajustará al Planeamiento General aprobado, así como al Planeamiento de Desarrollo si lo requiriera y 3º. La propuesta responderá al objeto del programa definido en el artículo anterior. En todo caso, las propuestas que opten a ser seleccionadas habrán de contemplar: a) Objetivos que se pretenden alcanzar, b) Análisis y diagnóstico del contexto urbano general, c) Descripción detallada de la actuación, d) Descripción de actuaciones y agentes en relación a la participación ciudadana, e) Viabilidad urbanística y adecuación al planeamiento municipal, f) Aspectos medioambientales y socioeconómicos, g) Programación temporal, h) Estudio de la viabilidad económica y financiera, i) Indicadores de evaluación, j) Propuestas de uso y mantenimiento.	

C. PROGRAMA DE VULNERABILIDAD RESIDENCIAL

1. El objetivo de este programa es la captación de viviendas procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, y sean ofrecidas libremente, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su uso por las personas de especial protección en casos de emergencia habitacional.

La administración del parque de viviendas se realizará por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) u otros entes públicos y entidades promotoras o de gestión pública de viviendas, quienes podrán suscribir un convenio con las entidades referidas en el apartado anterior, en el que se acordará la cesión de uso de las viviendas por un plazo limitado, así como, en su caso, la contraprestación a recibir por la entidad cedente.

Se estiman entre 100 y 300 viviendas vacías en propiedad de entidades bancarias y otras gestorías de activos inmobiliarios. El Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe promoverá la suscripción del oportuno convenio entre la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) u otros entes públicos y entidades promotoras o de gestión pública de viviendas y los titulares de las viviendas tal y como se indica en el Art. 63 del Plan VIVE donde se determine el plazo de cesión y las condiciones en las que puede alterarse el mismo, la contraprestación prevista, así como las garantías de la entidad gestora en relación con el mantenimiento del destino habitacional de las viviendas.

C. PROGRAMA DE VULNERABILIDAD RESIDENCIAL	
C.1. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL	
C.1.1. Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso	
Objetivos: Captación de viviendas procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, y sean ofrecidas libremente, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su uso por las personas de especial protección en casos de emergencia habitacional.	Programación temporal: 5 años Convenio con las entidades propietarias
Evaluación económica financiera estimada: Mediación	Número de viviendas a las que puede afectar: 25
Gestión: AVRA u otros entes públicos y entidades promotoras o de gestión pública de viviendas Entidades colaboradoras: Oficina Municipal de la Vivienda, Consejería competente en materia de vivienda, SAREB, Entidades Bancarias, Entidades gestoras de activos inmobiliarios, etc.	Indicadores de seguimiento y evaluación: Nº de viviendas de emergencia social disponibles Nº de viviendas ocupadas/año Tiempo medio de ocupación
Personas beneficiarias de la acción: Personas de especial protección definidas (artículo 5 Plan Vive en Andalucía), preferentemente por mujeres víctimas de violencia de género y por personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional con necesidad urgente de alojamiento detectada por los servicios sociales comunitarios.	Ayudas: La Entidad cesionaria de las viviendas garantizará a las entidades cedentes el mantenimiento de las viviendas, su destino al uso habitacional y el arreglo de desperfectos, bien directamente o mediante la contratación de las pólizas de seguro necesarias para cubrir dichas contingencias, así como, en su caso, una contraprestación económica por la cesión efectuada, que no superará la cantidad de 125 euros mensuales por vivienda.

2. Tiene por objeto facilitar el acceso a la vivienda o a cualquier alojamiento o dotación residencial a 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.

La Oficina Municipal de la Vivienda, en colaboración con las entidades del Tercer Sector de Acción Social que operen en el municipio, promoverá el establecimiento de un convenio con la Consejería competente en vivienda para la recepción de ayudas.

C. PROGRAMA DE VULNERABILIDAD RESIDENCIAL

C.1. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL

C.1.2 Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social

<p>Objetivos: Facilitar el acceso a la vivienda a cualquier alojamiento o dotación residencial a víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables por sus circunstancias personales, económicas o sociales y en especial con menores y personas dependientes a su cargo a través de la financiación de la renta a satisfacer por las AAPP, 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.</p>	<p>Programación temporal: 5 años</p> <p>Acción coordinada entre la Administración pública o las organizaciones sin ánimo de lucro cuyos fines sean la realización de actividades de carácter social, con los municipios o con otros departamentos de la Junta de Andalucía, para que conforme a las competencias de cada uno, se pueda alcanzar una solución eficaz de manera conjunta para proporcionar vivienda a las personas y colectivos incluidos en el ámbito del Capítulo II del Título IV.</p>
<p>Evaluación económica financiera estimada: Mediación</p>	<p>Número de viviendas a las que puede afectar: 20</p>

<p>Gestión: Oficina Municipal de la Vivienda Entidades colaboradoras: Consejería competente en materia de vivienda, entidades del Tercer Sector de Acción Social, Servicios Sociales</p>	<p>Indicadores de seguimiento y evaluación: Nº de entidades Tercer Acción social colaboradoras Nº personas/familias realojadas/año</p>
<p>Personas beneficiarias de la acción: 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.</p>	<p>Ayudas: Por orden de la Consejería competente en materia de vivienda. Ayudas Plan Estatal: Hasta 600 euros al mes y hasta el 100% de la renta o precio de la solución habitacional que se encuentre (Programa 3)</p>
<p>Requisitos: Las propuestas de actuaciones habrán de incluir:</p> <p>a) Las entidades deberán estar legalmente constituidas, inscritas en el correspondiente registro y domiciliadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.</p> <p>b) Las viviendas deberán proceder del parque público residencial o tratarse de viviendas procedentes del mercado libre, cuyos titulares previamente hubieran suscrito contrato de alquiler de las mismas expresamente y de forma voluntaria, o proceder de cesión del uso por otras entidades mediante convenio suscrito con las AAPP, entidades públicas y Entidades del Tercer Sector de Acción Social.</p> <p>c) Se cederán a sus ocupantes mediante un precio <25% de los ingresos de la unidad de convivencia destinataria. La entidad que reciba las viviendas se constituirá en la responsable de la gestión, control y seguimiento de la persona o personas que residan en las viviendas, alojamientos o dotación residencial, así como del precio que deban satisfacer sus ocupantes.</p> <p>d) De acuerdo con los términos del informe que se emita por los servicios sociales comunitarios, será necesaria la intervención simultánea de estos, sin perjuicio de que las entidades encargadas de la aplicación del programa, o las AAPP, entidades públicas y Entidades del Tercer Sector a través de las cuales se aplique, pongan a disposición de dichos servicios unidades propias de atención social. Se adoptarán medidas para implicar a la población del entorno en el que residen, garantizando su cohesión social.</p>	

3. La intermediación en las situaciones de familias afectadas por desahucios y personas que pudieran llegar a perder su vivienda, es una de las actuaciones que el presente PMVS establece en previsión de futuro. Se proporcionarán información y asesoramiento a personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, o en riesgo de que dicho procedimiento se inicie, que incluirá intermediación con las entidades financieras y protección tras la pérdida de la vivienda, así como personas que muestren incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente que no sea de titularidad pública. Estas actuaciones serán propuestas por los Servicios Sociales, en coordinación con la Oficina Municipal de la Vivienda.

Según datos proporcionados por la Oficina Municipal de la Vivienda de Mairena del Aljarafe en los últimos dos años (2021 y 2022) se ha atendido a 113 personas afectadas por procesos de desahucio.

C. PROGRAMA DE VULNERABILIDAD RESIDENCIAL

C.1. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL

C.1.3. Programa de realojo ejecuciones hipotecarias y emergencias residenciales

Objetivos:

A: Proporcionar información y asesoramiento

1.- Personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente, o en riesgo de que dicho procedimiento se inicie, que incluirá intermediación con las entidades financieras y protección tras la pérdida de la vivienda, así como personas que muestren incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento de la vivienda habitual y permanente que no sea de titularidad pública.

2. 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.

B: Facilitar el derecho a una vivienda digna a aquellas personas físicas, unidades familiares o

Programación temporal:

5 años

Convenio de colaboración con la Consejería competente en materia de vivienda, así como con otras entidades públicas y privadas o agentes sociales que persigan fines análogos. Concretamente en base a lo estipulado en los siguientes programas del Plan Vive en Andalucía:

Programa de protección de personas afectadas por desahucios, "Nadie sin hogar" (art. 69 a 73)
 Programa de realojo para personas afectadas por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio (74 y 75)
 Programa de realojo para personas afectadas por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio (74 y 75)

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.

Evaluación económica financiera estimada:

Número de viviendas a las que puede afectar: 10

Mediación

Gestión:

Oficina Municipal de la Vivienda
 Entidades colaboradoras:
 Consejería competente en materia de vivienda, Servicios Sociales, Agencias colaboradoras de Fomento de Alquiler, otras entidades públicas y privadas o agentes sociales que persigan fines análogos.

Indicadores de seguimiento y evaluación:

Nº de familias atendidas en riesgo de desahucios/año
 Nº total de hogares auxiliados/conservados/año

Personas beneficiarias de la acción:

Familias afectadas por desahucios y personas que pudieran llegar a perder su vivienda. Personas de especial protección (artículo 5 Plan Vive en Andalucía), especialmente las que tengan ingresos familiares por debajo del umbral de la pobreza o se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.

Ayudas:

Información y asesoramiento legal. Intermediación con las entidades financieras. Realojamiento en parque público de viviendas o en el caso de que no exista disponibilidad, se procurará el acceso a cualquier otra vivienda en alquiler. Por orden de la consejería competente en materia de vivienda podrán regularse ayudas para las personas destinatarias de este programa, estableciéndose su cuantía, el procedimiento, requisitos y condiciones de su otorgamiento.

D. OTRAS ACTUACIONES PREVISTAS

D.1. Gestión del Inventario de Patrimonio Municipal de Suelo.

Indicadores:
Nº bienes inventariados/año

D.2. Creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Indicadores:
Nº solares inventariados/año
Nº edificaciones ruinosas inventariadas/año

D.3. Creación de un Registro Municipal de Viviendas Vacías o Desocupadas que permita emprender acciones dirigidas al fomento del alquiler, disponer de datos actualizados anualmente y evaluar la posibilidad de aplicar un recargo en el Impuesto de Bienes Inmuebles para tales viviendas.

Indicadores:
Nº de viviendas inscritas/año

D.4. Creación de un Registro Municipal de Oferta de Viviendas, para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades.

Indicadores:
Nº de viviendas inscritas/año

D.5. Creación de un Registro Municipal de Infraviviendas, que contenga un estudio y análisis de la infravivienda que sirva de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las medidas a desarrollar.

Indicadores:
Nº de viviendas inscritas/año

D.6. Puesta en funcionamiento de la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E) e Informe de Evaluación de Edificios (I.E.E.)

Indicadores:
Nº de edificios inspeccionados/año

D.7. Ayudas de otros programas de rehabilitación energética. La Oficina Municipal de Vivienda mediará para el desarrollo conjunto del programa de Rehabilitación energética que existe a nivel estatal (PAREER, IDAE) y a nivel andaluz (Estrategia Energética de Andalucía 2030, Agencia Andaluza de la Energía). Se plantea identificar el estado de las viviendas y alcanzar acuerdos con la administración correspondiente para el desarrollo eficaz de dichas inversiones.

Indicadores:
Convenios/acuerdos alcanzados

D.8. Programa de autoconsumo en viviendas. El objetivo es fomentar las energías renovables y el autoconsumo en el parque municipal de Mairena del Aljarafe. El Real Decreto 477/2021, de 29 de junio, aprueba la concesión directa a las comunidades autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla de ayudas para la ejecución de diversos programas de incentivos ligados al autoconsumo y al almacenamiento, con fuentes de energía renovable, así como a la implantación de sistemas térmicos renovables en el sector residencial, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. En relación al sector residencial se encuentran los siguientes programas:

Programa de incentivos 4: Realización de instalaciones de autoconsumo, con fuentes de energía renovable, en el sector residencial, las administraciones públicas y el tercer sector, con o sin almacenamiento.

Programa de incentivos 5: Incorporación de almacenamiento en instalaciones de autoconsumo, con fuentes de energía renovable, ya existentes en el sector residencial, las administraciones públicas y el tercer sector.

Programa de incentivos 6: Realización de instalaciones de energías renovables térmicas en el sector residencial.

Se plantea promover el autoconsumo y alcanzar acuerdos con la administración correspondiente para el desarrollo eficaz de dichas inversiones.

Indicadores:
Convenios/acuerdos alcanzados

D.9. Delimitación de zonas de mercado residencial tensionado. Se puede señalar como recomendable en el marco del presente PMVS realizar la propuesta de delimitación de zona de mercado residencial tensionado con el objeto de comenzar la planificación, gestión y construcción de viviendas públicas a través de convenios de colaboración entre administraciones previsto en el art 20 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

Indicadores:

Acciones para el avance de la propuesta

6.3 VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS

El PMVS tendrá una vigencia de 5 años. Se estima que la aprobación definitiva del documento se realice en el primer trimestre de 2024 y por consiguiente el periodo de vigencia total comprende desde 2024 a 2029, asumiendo una programación progresiva para dicho período y siendo revisable anualmente para ajustarlo lo máximo posible a las necesidades reales del municipio y cumplir así con el principio de progresividad y adaptabilidad, o cuando precise su adecuación a un nuevo 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, y se incorpora una relación temporal con indicación de las prioridades que se establecen, determinando para cada plazo los datos económicos y la intervención de la iniciativa pública o privada según corresponda. A modo de resumen, se detalla el número de viviendas que se pueden llegar a ver beneficiadas por cada una de las actuaciones previstas durante la vigencia del PMVS de Mairena del Aljarafe:

PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS	Nº
A. VIVIENDA	
A.1. ACCESO A LA VIVIENDA	
A.1.1. Mantenimiento y difusión de la Oficina Municipal de la Vivienda	
A.1.2. Programa de gestión del parque público en alquiler	9
A.1.3. Programa de fomento del parque de viviendas en alquiler	102
A.1.4. Programa de promoción de vivienda protegida en venta en suelos de reserva urbanística	
A.1.5. Programa municipal de movilización de la vivienda vacía	115
A.2. AYUDAS AL ALQUILER	
A.2.1. Programa de gestión de ayudas al alquiler	137
A.3. GESTIÓN DE SUELO	

A.3.1. Mediación para el desarrollo urbanístico de los sectores de SUNC que cuentan con reserva de vivienda protegida	5
A.3.2. Mediación para el desarrollo urbanístico de los sectores de suelo urbanizable que cuentan con reserva de vivienda protegida	29
A.3.3. Fomento del parque público de la vivienda en alquiler en sectores de SUNC y Suelo Urbanizable por ejecutar (disposición transitoria segunda Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda)	38
B. REHABILITACIÓN	
B.1. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL	
B.1.1. Programa de rehabilitación de viviendas	429
B.1.2. Programa de rehabilitación de edificios	378
B.1.3. Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública	6
B.1.4. Actuaciones de rehabilitación energética en el parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.	
B.1.5. Programa de adecuación funcional básica de viviendas	83
B.2. REHABILITACIÓN URBANA	
B.2.1. Área municipal de regeneración urbana y accesibilidad	
B.2.2. Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico	
B.2.3. Programa de rehabilitación del espacio público	
C. VULNERABILIDAD	
C.1. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL	
C.1.1. Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso	25
C.1.2. Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social	20
C.1.3. Programa de realojo ejecuciones hipotecarias y emergencias residenciales	10
D. OTRAS ACTUACIONES	
D.7. Ayudas de otros programas de rehabilitación energética (PAREER. IDAE)	
D.8. Programa de autoconsumo en viviendas	
D.9. Delimitación de zonas de mercado residencial tensionado	
TOTAL PROGRAMAS	1.384

6.4 EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DEL PMVS

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 efectuado 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 las personas particulares.

6.4.1 Inversiones municipales por programas

En lo que respecta al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe los recursos materiales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el presente Programa de Actuación son básicamente:

- Propiedad de terrenos con disponibilidad para edificar viviendas y alojamientos protegidos.
- Los derechos adquiridos a través de los convenios urbanísticos firmados y aprobados para los incrementos del Patrimonio Municipal del Suelo previstos.
- La consignación en los Presupuestos Municipales de diferentes partidas destinadas a vivienda y rehabilitación.

En el siguiente adjunto se recogen los costes estimados inicialmente por cada programa y subprograma. La inversión total prevista a acometer por el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe durante la ejecución del PMVS es de **1.485.600 €**, repartidos en cinco anualidades, que habrán de concretarse en los Presupuestos Anuales para poder reconocerse y presupuestarse.

CUADRO DE COSTES MUNICIPALES POR PROGRAMAS PMVS1 2024-2029			
INVERSIONES MUNICIPALES EN PROGRAMAS / COSTE DEL SUELO	€	% programas	% coste suelo
A.1.1. Mantenimiento y difusión de la Oficina Municipal de la Vivienda	450.600	30,3%	
A.1.3. Programa de fomento del parque de viviendas en alquiler	Mediación		
Coste del suelo	2.032.711		72,5%
A.1.5. Programa municipal de movilización de la vivienda vacía	1.035.000	69,7%	
A.3.3. Fomento del parque público de la vivienda en alquiler en sectores de SUNC y Suelo Urbanizable por ejecutar (disposición transitoria segunda Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda)	Mediación		
Coste del suelo	769.269		27,5%
TOTAL PROGRAMAS	1.485.600	100,0%	
TOTAL COSTE DEL SUELO	2.801.980		100,0%

6.4.2 Inversiones de administraciones supramunicipales, particulares y promoción privada

Aún cuando una parte de las actuaciones contempladas en este Plan no requieren para su implantación de recursos materiales, sino de la decisión política y la acción administrativa, es evidente que el efectivo desarrollo de otras va a depender de la consecución de la dotación económica necesaria, ya que de lo contrario su ejecución no será viable.

En ese sentido se consideran determinantes los siguientes factores:

- La obtención de fondos procedentes del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 y del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.
- El que, bien por iniciativa propia o en el marco de posibles acuerdos dentro de los planes estatal y autonómico, las entidades financieras faciliten el crédito necesario y en las condiciones adecuadas.

Por otro lado, a los fondos y ayudas de los citados planes, podrían sumarse las ayudas y subvenciones que la Agencia Andaluza de la Energía (Estrategia Energética de Andalucía 2030) oferta a través de su programa de incentivos para el desarrollo energético sostenible de Andalucía.

Las inversiones que se detallan en el **Cuadro Resumen PMVS1 Mairena del Aljarafe 2024-2029 (pág. 143 y ss)** dependerá de los conciertos y convenios que se puedan llegar a establecer entre el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y las distintas administraciones, afectando tanto a los programas de vivienda como a los programas de rehabilitación, acogidos al actual Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030. La estimación económica se ha realizado atendiendo a las ayudas/subvenciones contenidas en la planificación regional y en las órdenes que regulan los distintos programas del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, así como del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. En cuanto a la inversión privada, dependerá de cómo se comporte el mercado inmobiliario en los próximos años, pero se espera que como mínimo se ejecuten aquellas obras de rehabilitación que se han estimado que puedan contar con algún tipo de ayuda por parte de las administraciones públicas.

6.4.3 Distribución de costes por agentes de inversión

En base a los datos estimados se elabora el cuadro siguiente para identificar las aportaciones que según el PMVS corresponde a cada agente, agrupados a su vez en función de su carácter público o privado.

COSTE DE DISTRIBUCIÓN POR AGENTES DE INVERSIÓN		
AGENTE	ESTIMACIÓN	
	€	%
Ayuntamiento	1.485.600	3,4
Resto Administración Pública	15.536.266	35,5
Total Sector Público*	17.021.866	38,9
Total Sector Privado*	26.776.692	61,1
TOTAL PROGRAMAS	43.798.557	100

* No se estiman las ayudas e incentivos de la Agencia Andaluza de la Energía.

El presupuesto teórico global del PMVS1 de Mairena del Aljarafe asciende a **43.798.557 €**, del cual el 61,1% de los costes sería soportado por la inversión privada y el 38,9% sería sufragado por el conjunto de las administraciones públicas, de los que **1.485.600 €** correspondería destinar el Ayuntamiento a las actuaciones previstas anteriormente.

6.4.4 Planificación temporal de los costes

En el siguiente cuadro se detallan las dotaciones presupuestarias anuales necesarias a lo largo de los 5 años de ejecución del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS1) de Mairena del Aljarafe 2024-2029.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MAIRENA DEL ALJARAFE 2024/2029

PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES 2024-2029																			
ACCIONES	2024	2025 (€)			2026 (€)			2027 (€)			2028 (€)			2029 (€)			TOTAL		
		Admin. Local	Resto Admin.	Privado	Admin. Local	Resto Admin.	Privado	Admin. Local	Resto Admin.	Privado	Admin. Local	Resto Admin.	Privado	Admin. Local	Resto Admin.	Privado	Admin. Local	Resto Admin.	Privado
A.1.1.		90.120			90.120			90.120			90.120			90.120			450.600		
A.1.2.		Rec.prop.			Rec.prop.			Rec.prop.			Rec.prop.			Rec.prop.			Rec.prop.		
A.1.3. Coste del suelo		Mediación 2.032.711	1.016.000	1.694.282	Mediación	5.080.000	8.471.408												
A.1.4.		Mediación			Mediación			Mediación			Mediación			Mediación			Mediación		
A.1.5.		207.000	198.444	405.444	207.000	198.444	405.444	207.000	198.444	405.444	207.000	198.444	405.444	207.000	198.444	405.444	1.035.000	992.220	2.027.220
A.2.1.		Mediación	385.258	577.886	Mediación	385.258	577.886	Mediación	385.258	577.886	Mediación	385.258	577.886	Mediación	385.258	577.886	Mediación	1.926.288	2.889.432
A.3.1. Coste del suelo		Mediación		122.710	Mediación		122.710	Mediación		122.710	Mediación		122.710	Mediación		122.710	Mediación		613.548
				92.032															
A.3.2. Coste del suelo		Mediación		765.601	Mediación		765.601	Mediación		765.601	Mediación		765.601	Mediación		765.601	Mediación		3.828.006
				574.201															
A.3.3. Coste del suelo		Mediación 769.269	282.608	743.085	Mediación	282.608	743.085												
B.1.1.		Mediación	314.380	469.188	Mediación	314.380	469.188	Mediación	314.380	469.188	Mediación	314.380	469.188	Mediación	314.380	469.188	Mediación	1.571.900	2.345.942
B.1.2.		Mediación	605.504	555.045	Mediación	605.504	555.045	Mediación	605.504	555.045	Mediación	605.504	555.045	Mediación	605.504	555.045	Mediación	3.027.520	2.775.227
B.1.3.		Mediación	8.400	3.600	Mediación	8.400	3.600	Mediación	8.400	3.600	Mediación	8.400	3.600	Mediación	8.400	3.600	Mediación	42.000	18.000
B.1.4.																			
B.1.5.		Mediación	43.160	18.497	Mediación	43.160	18.497	Mediación	43.160	18.497	Mediación	43.160	18.497	Mediación	43.160	18.497	Mediación	215.800	92.486
B.2.1.		Propuesta			Propuesta			Propuesta			Propuesta			Propuesta			Propuesta		
B.2.2.		Propuesta			Propuesta			Propuesta			Propuesta			Propuesta			Propuesta		
B.2.3.		Propuesta			Propuesta			Propuesta			Propuesta			Propuesta			Propuesta		
C.1.1.		Mediación	37.500		Mediación	37.500		Mediación	37.500		Mediación	37.500		Mediación	37.500		Mediación	187.500	
C.1.2.		Mediación	144.000		Mediación	144.000		Mediación	144.000		Mediación	144.000		Mediación	144.000		Mediación	720.000	
C.1.3.		Mediación	72.000		Mediación	72.000		Mediación	72.000		Mediación	72.000		Mediación	72.000		Mediación	360.000	
D.7		Mediación			Mediación			Mediación			Mediación			Mediación			Mediación		
D.8		Mediación			Mediación			Mediación			Mediación			Mediación			Mediación		
D.9		Propuesta			Propuesta			Propuesta			Propuesta			Propuesta			Propuesta		
TOTAL PROGRAMAS		297.120	3.107.253	5.355.338	297.120	3.107.253	5.355.338	297.120	3.107.253	5.355.338	297.120	3.107.253	5.355.338	297.120	3.107.253	5.355.338	1.485.600	15.536.266	26.776.692
Coste del suelo		2.801.980		666.233															

6.4.5. Dotación Municipal para el PMVS

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

El total de las inversiones municipales a realizar durante el periodo de vigencia del PMVS es, como se vio anteriormente, de 1.485.600 €; cantidad que será necesaria asignar repartida en los 5 años de ejecución para su completo desarrollo, lo que implica una **asignación presupuestaria anual media de 297.120 €.**

Teniendo en cuenta que la previsión de gastos del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe en el pasado año 2021 fue de 37.210.474,98 €, la asignación presupuestaria anual contemplada en el presente Plan equivaldría al **0,8% del gasto municipal.**

Tal y como se señala en el artículo 19 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía los ayuntamientos participarán en la financiación de las actuaciones destinando el porcentaje de ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo que se determine en su planeamiento general. Por tanto, será objetivo del futuro PBOM de Mairena del Aljarafe fijar dicho porcentaje.

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

Las actuaciones protegidas podrán contar con la participación privada en la realización de actividades de interés general. Dicha participación deberá estar recogida y reglada en los convenios que se suscriban estableciendo los derechos y obligaciones del mecenazgo, de conformidad con la normativa vigente.

En los convenios que se suscriban se incluirá el programa de actuaciones de conservación y rehabilitación a ejecutar, especificando si son subvencionadas o apoyadas

por la participación privada, así como las obligaciones concretas que asume cada una de las partes.

La fórmula de financiación será por tanto, a través de la monetarización y venta de terrenos excedentes del PMS, priorizando aquellos que se consideren no aptos o incompatibles para la promoción de vivienda protegida.

Mientras esto se vaya efectuando, el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe se compromete a realizar una reserva de hasta el **2,5% del Impuesto de Bienes Inmuebles durante los próximos 5 años**, pudiéndose reducir este porcentaje en función de los ingresos provenientes de las enajenaciones reales del PMS.

7. GESTIÓN Y EVALUACIÓN

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mairena del Aljarafe se realizará mediante la implantación de mecanismos de desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, llevados a cabo por el Ayuntamiento a través de la **Oficina Municipal de la Vivienda** o empresa municipal encargada del mismo, contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales Dpto. de Urbanismo, Servicios Sociales, Patrimonio, etc.), así como con la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

7.1 AGENTE RESPONSABLE DE LA GESTIÓN DEL PMVS

El responsable del PMVS será el Alcalde del municipio de Mairena del Aljarafe. Para la adecuada puesta en marcha y gestión del PMVS **se propone el aumento de recursos de la Oficina Municipal de la Vivienda (OMV)**. La Oficina Municipal de la Vivienda será la encargada de la gestión directa de todas las cuestiones relacionadas con el PMVS.

La nueva Oficina Municipal de Vivienda para la ciudadanía lleva operando desde el 12 de enero de 2021 y tiene encomendadas, entre otros fines:

- Gestión del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Mairena del Aljarafe (RPMDVP)
- Elaboración de los listados de personas inscritas en el RPMDVP que reúnan las condiciones para cada una de las promociones a petición de las promotoras para la adjudicación de sus viviendas, así como la atención de los requerimientos que desde AVRA, Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, o desde cualquier otro Organismo o Administración Pública, se realicen a la Oficina Municipal de la Vivienda para la adjudicación, a través del Registro de Demandantes, de las viviendas que en cada momento tengan disponible en Mairena del Aljarafe.
- Información y asesoramiento permanente y personalizado de los trámites a seguir en la compra y alquiler de viviendas protegidas.

- Gestión de las viviendas e inmuebles del parque público municipal.
- Información y asesoramiento de convocatorias y acceso a ayudas económicas y otras de fomento al alquiler que puedan promoverse desde diferentes administraciones.
- Asesoramiento ante la problemática de los consumidores/as en materia de vivienda en su relación con las entidades bancarias y financieras y en los casos en los que se haya iniciado un procedimiento judicial de desalojo, así como la gestión de la justicia gratuita.
- Elaboración de un censo de viviendas vacías en propiedad de bancos y promotoras inmobiliarias, tratando de incentivar su puesta en uso.
- Colaboración con la Gerencia Municipal de Urbanismo en la elaboración del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

A estas funciones se sumarán las siguientes:

- La gestión de suelo, edificios y urbanización o monetarización de terrenos del patrimonio municipal de suelo.
- La gestión de los PMVS, favoreciendo los proyectos técnicos necesarios para el desarrollo de una política municipal de vivienda, a través de cualquiera de los sistemas de actuación.
- Impulso a la promoción tanto pública como privada de la rehabilitación de edificaciones y ámbitos de especial problemática mediante la renovación y regeneración urbana.
- Asesoramiento en las acciones a ejecutar, estableciendo las prioridades de las intervenciones necesarias en cada caso, de forma que se favorezca prioritariamente a las personas con menos recursos y las actuaciones que mejoren la eficiencia energética.
- Tramitación, asesoramiento y gestión de ayudas, subvenciones en desarrollo del PMVS, de todas las administraciones implicadas.

- Impulsar el Plan de Participación Ciudadana.
- Incentivar propuestas de actuación de acuerdo a los presupuestos municipales.
- Elaborar informes de evaluación anual del Plan y del seguimiento de la ejecución de la normativa del régimen de adjudicación.
- Coordinación con la intervención municipal y asesoría jurídica para el correcto seguimiento del desarrollo del PMVS.

7.2 MODO E INSTRUMENTOS DE SEGUIMIENTO

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

En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del Plan se creará una Comisión Municipal de Seguimiento (CMS) que permita una correcta evaluación y gestión del mismo. Cada persona parte de esta comisión será agente responsable de la gestión de lo programado y evaluación de lo ejecutado del PMVS:

- La alcaldía de Mairena del Aljarafe o persona en quien delegue.
- La secretaria del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe o persona en quien delegue.
- La jefatura del Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.
- La dirección de la Oficina Municipal de la Vivienda
- Una representación de las entidades promotoras privadas.
- Una representación de las asociaciones de vecinos y vecinas del Municipio.
- La o el asistente social del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe

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

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

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

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

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

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

Se deberá mantener activo el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.

7.3 INDICADORES DEL PMVS

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

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.

Estos indicadores aparecen en cada una de las Fichas de Actuación del apartado 6.2 anterior, y a modo de resumen se recogen en el siguiente cuadro:

TABLA DE INDICADORES DE SUBPROGRAMAS DEL PMVS	
SUBPROGRAMA	INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN
A.1.1. Mantenimiento y difusión de la Oficina Municipal de la Vivienda	Nº de asistencias realizadas / año Nº de familias procedentes de desahucios realojadas Nº de viviendas de emergencia social disponibles Nº de viviendas vacías puestas en el mercado
A.1.2. Programa de gestión del parque público en alquiler	Nº nuevos contratos/año Nº de contratos renovados/año % de rotación de viviendas/año
A.1.3. Programa de fomento del parque de viviendas en alquiler	Nº de intervenciones para el avance de los trámites de ejecución Nº de viviendas iniciadas/año Nº de viviendas ejecutadas/año
A.1.4. Programa de promoción de vivienda protegida en venta en suelos de reserva urbanística	Nº de intervenciones para el avance de los trámites de ejecución Nº de viviendas iniciadas/año Nº de viviendas ejecutadas/año
A.1.5. Programa municipal de movilización de la vivienda vacía	Nº total de solicitudes/ayudas concedidas Nº de viviendas inscritas en el Registro Municipal de Viviendas Deshabitadas/año
A.2.1. Programa de gestión de ayudas al alquiler	Nº de ayudas/vivienda/año Incremento interanual del Nº de ayudas/vivienda/año
A.3.1. Mediación para el desarrollo urbanístico de los sectores de SUNC con reserva de vivienda protegida	Nº de intervenciones para el avance de los trámites de ejecución Nº de viviendas ejecutadas/año

A.3.2. Mediación para el desarrollo urbanístico de los sectores de suelo urbanizable con reserva de vivienda protegida	Nº de intervenciones para el avance de los trámites de ejecución Nº de viviendas ejecutadas/año
A.3.3. Fomento del parque público de la vivienda en alquiler en sectores de SUNC y Suelo Urbanizable por ejecutar (disposición transitoria segunda Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda)	Nº de intervenciones para el avance de los trámites de ejecución Nº de viviendas ejecutadas/año
B.1.1. Programa de rehabilitación de viviendas	Nº de solicitudes ayuda/año. Nº de intervenciones en materia de conservación/año. Nº de intervenciones en materia de mejora de accesibilidad/año. Nº de intervenciones en materia de eficiencia energética/año.
B.1.2. Programa de rehabilitación de edificios	Nº de solicitudes ayuda/año. Nº de intervenciones en materia de conservación/año. Nº de intervenciones en materia de mejora de accesibilidad/año. Nº de intervenciones en materia de eficiencia energética/año.
B.1.3. Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública	Nº de intervenciones en materia de conservación/año. Nº de intervenciones en materia de mejora de accesibilidad/año. Nº de intervenciones en materia de eficiencia energética/año.
B.1.4. Actuaciones de rehabilitación energética en el parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.	Nº de intervenciones en materia de eficiencia energética en vivienda pública JA/año.
B.1.5. Programa de adecuación funcional básica de viviendas	Nº de intervenciones en materia de mejora de la seguridad de utilización/año Nº de intervenciones en materia de adecuación funcional/año
B.2.1. Área municipal de regeneración urbana y accesibilidad	Nº de actuaciones para la rehabilitación física de viviendas Nº de actuaciones para la rehabilitación social Nº de actuaciones para la rehabilitación económica Nº de actuaciones para la rehabilitación ambiental

B.2.2. Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico	Nº de edificios propuestos Nº de intervenciones para el avance de de los trámites de ejecución
B.2.3. Programa de rehabilitación del espacio público	Nº de intervenciones para el avance de de los trámites de ejecución
C.1.1. Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso	Nº de viviendas de emergencia social disponibles Nº de viviendas ocupadas/año Tiempo medio de ocupación
C.1.1. Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social	Nº de entidades Tercer Acción social colaboradoras Nº personas/familias realojadas/año
C.1.2. Programa de realojo ejecuciones hipotecarias y emergencias residenciales	Nº de familias atendidas en riesgo de desahucios/año Nº total de hogares auxiliados/conservados/año
D.1. Gestión del Inventario Patrimonio Municipal de Suelo	Nº bienes inventariados/año
D.2. Creación/Actualización del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas	Nº solares inventariados/año Nº edificaciones ruinosas inventariadas/año
D.3. Creación de un Registro Municipal de Viviendas Vacías o Desocupadas	Nº de viviendas inscritas/año
D.4. Creación de un Registro Municipal de Oferta de Viviendas	Nº de viviendas inscritas/año
D.5. Creación de un Registro Municipal de Infraviviendas	Nº de viviendas inscritas/año
D.6. Puesta en funcionamiento de la Inspección técnica de edificios (I.T.E) e Informe de Evaluación de Edificios (I.E.E.).	Nº de edificios inspeccionados/año
D.7. Ayudas de otros programas de rehabilitación energética (PAREER, IDAE)	Convenios/acuerdos alcanzados
D.8. Programa de autoconsumo en viviendas	Convenios/acuerdos alcanzados
D.9. Delimitación de zonas de mercado residencial tensionado	Acciones para el avance de la propuesta

8. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

8.1 PLAN DE COMUNICACIÓN

El objeto de Plan de Comunicación es programar las actividades de difusión y comunicación externa, con los siguientes objetivos específicos:

8.1.1. Objetivos principales

- Dar a conocer el PMVS en la comunidad, en sus distintas fases de desarrollo así como el documento final del mismo, realizando una comunicación eficaz.
- Sensibilizar sobre la importancia de la participación de la ciudadanía y de los colectivos en la elaboración del PMVS, programando actos que promuevan y faciliten la participación.

8.1.2. Objetivos específicos

- Animar a determinadas personas para que apoyen el proyecto, y puedan ser voluntarios/as que ayuden con las labores del PMVS.
- Anunciar los eventos y el programa del Ayuntamiento para la elaboración del PMVS.
- Establecer los cauces de participación y valoración de las propuestas recibidas.
- Mostrar las propuestas, sugerencias y resultados de la participación en la elaboración del PMVS.
- Recabar las necesidades reales y aspiraciones de los/as demandantes de vivienda.
- Consolidar la imagen del Ayuntamiento en la comunidad, como el lugar al que las personas pueden acudir en busca de los servicios que ofrece.

- Impulsar el acceso a la información y a la documentación para favorecer la participación ciudadana y de colectivos interesados durante todo el proceso de redacción del Plan.

- Difundir a la ciudadanía cuál debe ser la política municipal de vivienda en el futuro.

- Ofrecer información en materia de vivienda de interés para la ciudadanía, favoreciendo el conocimiento, ayudas y subvenciones de los planes de vivienda a las personas demandantes, a entidades promotoras y constructoras.

8.2 PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Tal y como establece el artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en la elaboración de los planes, es necesario fomentar la participación de agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y consumidoras y de demandantes de vivienda protegida.

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

- La ciudadanía las haga suyas e identifiquen como propias las propuestas del Plan.
- El Plan atienda las problemáticas esenciales para la población.
- La ciudadanía se comprometa a colaborar en su desarrollo.

El proceso de información, comunicación y participación ha de procurar la generación de canales de información en ambos sentidos: del ayuntamiento a la ciudadanía y de la ciudadanía al ayuntamiento, para que la ciudadanía sienta reconocida sus demandas.

En este proceso es tan importante el consenso en lo acordado, como la identificación de las verdaderas necesidades de vivienda y los conflictos que subyacen detrás de cada situación, sin excluir por tanto actores, temas o soluciones.

El periodo de exposición pública, después de la aprobación del Plan, es el momento de asentar las propuestas presentadas por las personas implicadas en la formulación del mismo, ampliando la participación con grupos cualificados en temas específicos.

De este modo el Plan de Participación Ciudadana resultante de este proceso se irá desarrollando en paralelo a la tramitación y seguimiento del documento en sus distintas fases.

A continuación se presentan una serie de propuestas de acciones de comunicación que, en función de los objetivos seleccionados, se consideran en principio necesarias llevar a cabo.

8.2.1. DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN	
DESCRIPCIÓN	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en medios de comunicación para comenzar la campaña de difusión del mismo
OBJETIVOS	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de Mairena del Aljarafe
RESPONSABLES	Alcaldía, Departamento de Urbanismo de Mairena del Aljarafe y Gabinete de Prensa (en caso de existir)
AUDIENCIA OBJETIVO	La ciudadanía de Mairena del Aljarafe en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales
FECHA / PLAZO	La divulgación se hará en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento
RECURSOS Y MATERIALES	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el ayuntamiento que aportará los medios y los conocimientos necesarios Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población
CANALES DE COMUNICACIÓN	Página web municipal Díptico informativo Nota de prensa Medios de comunicación (Prensa, radio y TV en su caso) Redes sociales
OBSERVACIONES	---

8.2.2. ENCUESTA A DEMANDANTES	
DESCRIPCIÓN	Diseño de un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel. Los datos de la encuesta servirán para evaluar y obtener conclusiones para el PMVS
OBJETIVOS	Recabar las necesidades reales de las personas demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia más junto con los datos oficiales del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida
RESPONSABLES	Administración Municipal y Técnicos Municipales
AUDIENCIA OBJETIVO	Demandantes potenciales de vivienda y población en general
FECHA / PLAZO	Se ejecutará desde el inicio de la elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación
RECURSOS Y MATERIALES	Personal responsable del Registro Municipal de Demandantes VP
CANALES DE COMUNICACIÓN	Encuesta en papel
OBSERVACIONES	---

8.2.3. DIVULGACIÓN DEL DOCUMENTO PREVIO DEL PMVS	
DESCRIPCIÓN	Presentación del Documento de Análisis, Objetivos y estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación para comenzar la campaña de divulgación del Plan
OBJETIVOS	Divulgar la situación actual, el análisis, objetivos y estrategias municipales en materia de vivienda entre la población de Mairena del Aljarafe Informar y regenerar expectativas en la ciudadanía sobre la problemática de acceso a la vivienda y el suelo en el municipio
RESPONSABLES	Alcaldía, Departamento de Urbanismo y Gabinete de Prensa
AUDIENCIA OBJETIVO	La ciudadanía de Mairena del Aljarafe en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales
FECHA / PLAZO	La divulgación se hará una vez se haya dado conformidad al Documento por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe hasta la presentación del documento de aprobación inicial
RECURSOS Y MATERIALES	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento, junto con la participación del equipo Redactor Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de los medios de comunicación
CANALES DE COMUNICACIÓN	Página web municipal Nota de prensa Medios de comunicación (Prensa, radio) Redes sociales
OBSERVACIONES	---

8.2.4. DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PMVS EN LOS MEDIOS Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA	
DESCRIPCIÓN	Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, y web municipal
OBJETIVOS	Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a las personas demandantes de vivienda, a las entidades promotoras y constructoras locales
RESPONSABLES	Supervisión y coordinación: Gabinete de prensa y equipo Redactor
AUDIENCIA OBJETIVO	La ciudadanía de Mairena del Aljarafe en general con acceso a la prensa, radio, redes sociales y TV
FECHA / PLAZO	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública de la alcaldía hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales
RECURSOS Y MATERIALES	Periodista de gabinete de Prensa Municipal e Informático/a o empresa encargada de la web municipal
CANALES DE COMUNICACIÓN	Página web municipal Medios de comunicación (Prensa, radio)
OBSERVACIONES	---

8.2.5. PÁGINA FACEBOOK DEL PMVS	
DESCRIPCIÓN	Diseño y puesta en marcha de un perfil de Facebook para reforzar la campaña de información del PMVS de Mairena del Aljarafe, con vínculos a la web municipal
OBJETIVOS	Ofrecer una posibilidad de comunicación más directa con la ciudadanía a través de las posibilidades de las redes sociales que favorezcan el diálogo y la participación ciudadana dentro de la campaña de divulgación del PMVS
RESPONSABLES	Administración Municipal
AUDIENCIA OBJETIVO	La ciudadanía de Mairena del Aljarafe en general con acceso a redes sociales
FECHA / PLAZO	Seguimiento durante los procesos de participación pública en la elaboración del PMVS
RECURSOS Y MATERIALES	Periodista de gabinete de Prensa Municipal e Informático/a o empresa encargada de la web municipal
CANALES DE COMUNICACIÓN	Página web municipal Redes sociales
OBSERVACIONES	---

8.2.6. JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PMVS	
DESCRIPCIÓN	Mesa Técnica en al que expone el PMVS, coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por la Alcaldía
OBJETIVOS	Generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo
RESPONSABLES	Alcalde y Departamento de Urbanismo
AUDIENCIA OBJETIVO	Asociaciones profesionales, vecinales, entidades promotoras y constructoras locales, asociaciones de consumidores/as y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y relacionadas con la vivienda
FECHA / PLAZO	Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS
RECURSOS Y MATERIALES	Presentación conjunta entre el Gabinete de Prensa y un equipo municipal designado por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y el equipo Redactor del Plan
CANALES DE COMUNICACIÓN	Notas de prensa Medios de comunicación (Prensa, radio) Redes sociales Enviar invitaciones al menos 15 días antes desde Alcaldía
OBSERVACIONES	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse conjuntamente con el equipo Redactor

8.2.7. PRESENTACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL PMVS	
DESCRIPCIÓN	Presentación de la alcaldía en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS
OBJETIVOS	Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad. Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el BOP Exponer el programa de Actuación del Plan, Cronograma y la fecha de inicio del Plan de Actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe
RESPONSABLES	Alcaldía y concejalía de Urbanismo
AUDIENCIA OBJETIVO	Entidades promotoras de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general
FECHA / PLAZO	La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el ayuntamiento Acto municipal en rueda de prensa
RECURSOS Y MATERIALES	La presentación será preparada por el Gabinete de Prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios
CANALES DE COMUNICACIÓN	Nota de prensa Medios de Comunicación (TV, radio. Prensa) Redes sociales (Ayuntamiento Mairena del Aljarafe) Web municipal
OBSERVACIONES	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles

9. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA, INFORMES Y SUGERENCIAS AL PMVS MAIRENA DEL ALJARAFE 2024/2029.

Con fecha 12 de junio de 2018, el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en sesión plenaria, aprobó inicialmente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Mairena del Aljarafe 2018-2023. Posteriormente, el 26 de junio de 2018, se aprobó la ampliación del plazo de exposición pública hasta el 30 de septiembre de 2018. El Plan fue sometido a información pública mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla número 156, con fecha 7 de julio de 2018.

Las alegaciones presentadas tras el periodo de exposición pública fueron objeto de informe de fecha 16 de enero de 2019, que se adjunta como anexo I al presente documento.

El presente documento de PMVS se ha sometido a consulta pública en cumplimiento del art. 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local y lo dispuesto en materia de publicidad de los reglamentos en el artículo 131 de la LRJPAC y 133 LRJPAC. El documento ha estado expuesto en el Tablón electrónico de edictos, desde el 14 de marzo de 2024 hasta el 1 de abril de 2024. Igualmente, transcurrido el plazo, entre los días 14 de marzo al 1 de abril de 2024 (diez días hábiles, desde su exposición en el Tablón electrónico de edictos), no se han presentado alegaciones al mismo.

Reuniones mantenidas

Con fecha 20/03/2023 el equipo redactor del Plan, IBERMAD Medio Ambiente y Desarrollo, así como el personal técnico municipal y responsables políticos encargados del mismo, mantuvieron sendas reuniones con los GRUPOS POLÍTICOS MUNICIPALES y con la PLATAFORMA PUNTO DE INFORMACIÓN DE VIVIENDA Y DE ENCUENTRO 15M MAIRENA (PIVE 15M MAIRENA).

Con fecha 8/03/2024 se mantuvo en sede municipal reunión informativa en la que se presentó e informó detalladamente del Plan a todos los grupos políticos con representación municipal en Mairena del Aljarafe.

Fruto de la reunión del 20/03/2023, el pasado 09/05/2023 la PLATAFORMA PIVE 15M MAIRENA remite un documento de propuestas a incorporar en el documento de PMVS. A continuación se enumeran y se indica, en su caso, como se han incorporado en el presente documento:

1.- Introducir una tasación impositiva elevada sobre las viviendas vacías de forma que se fuerce a sacarlas al mercado. Es necesario y perentorio contar para ello con un censo actualizado de viviendas vacías. El último censo con el que se cuenta es de 2017 y finalmente no fue verificado.

La fuente de información para la identificación de la vivienda vacía en el PMVS ha sido el Censo de Población y Vivienda de 2021 del INE. Los datos del Censo solo se encuentran segregados a nivel de distrito censal, a la vez que Mairena del Aljarafe se compone de un solo distrito, por lo que únicamente se cuenta con el dato a nivel municipal. Los datos necesarios para la identificación pormenorizada de las viviendas se basan en la explotación de los datos del Padrón de Habitantes y a los relativos a consumo de suministros. La ausencia de la variable referencia catastral en la información suministrada del Padrón de Habitantes junto con la falta de suministro de información por parte de Aljarafe, tras su solicitud por registro general el pasado 10/04/2023, ha imposibilitado el análisis pormenorizado.

En el programa de actuación del PMVS, dentro del apartado D. OTRAS ACTUACIONES PREVISTAS se incorpora la propuesta D.3. Creación de un Registro Municipal de Viviendas Vacías o Desocupadas, que permita emprender acciones dirigidas al fomento del alquiler, disponer de datos actualizados anualmente y evaluar la posibilidad de aplicar un recargo en el Impuesto de Bienes Inmuebles para tales viviendas.

En cualquier caso, la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, a través de la disposición final tercera modula el recargo a los inmuebles de uso residencial

desocupados con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI, que podrá aplicarse a aquellas viviendas vacías durante más de dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario, salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la ley. Asimismo, se establece el incremento del recargo actualmente situado en el 50 por ciento de la cuota líquida del IBI hasta un máximo del 150 por ciento, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas también desocupadas que sean del mismo titular en el término municipal, con el objetivo de que tenga un mayor efecto en la optimización del uso del parque edificatorio residencial y refuerce el instrumento de los Ayuntamientos para hacer frente a situaciones de vivienda desocupada a través de la fiscalidad.

2.- Control público de los precios del mercado del alquiler de vivienda, sabemos que depende de la normativa nacional y autonómica pero el ayuntamiento debe centrarse en exigirlo.

El Artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, incorpora el procedimiento de Declaración de zonas de mercado residencial tensionado que requerirá la elaboración de una memoria que justifique, a través de datos objetivos y fundamentada en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente, incluyendo las dinámicas de formación de nuevos hogares, en condiciones que la hagan asequible. *Esta declaración deberá ir precedida de un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo; los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo que, junto con los precios de vivienda, permitan medir la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada. A tal efecto, se podrá tener en cuenta en lo relativo a la distribución de los precios de venta, los ámbitos territoriales homogéneos de los mapas de valores de uso residencial que elabore la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en el marco de sus informes anuales del mercado inmobiliario, de conformidad con la disposición final tercera*

del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

b) *La declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado implicará la realización de un trámite de información en el que deberá ponerse a disposición pública la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios de distribución espacial de la población y hogares, su estructura y dinámica, así como la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios y procesos de segregación socio espacial en detrimento de la cohesión social y territorial.*

c) *La resolución del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá motivarse en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, en cualquiera de sus modalidades, para atender adecuadamente la demanda de vivienda habitual y, en todo caso, a precio razonable según la situación socioeconómica de la población residente y las dinámicas demográficas, así como las particularidades y características de cada ámbito territorial. La referida resolución deberá ser comunicada a la Secretaría General de Agenda Urbana y Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.*

d) *La vigencia de la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado será de tres años, pudiendo prorrogarse anualmente siguiendo el mismo procedimiento, cuando subsistan las circunstancias que motivaron tal declaración y previa justificación de las medidas y acciones públicas adoptadas para revertir o mejorar la situación desde la anterior declaración. Para la aplicación de las medidas contenidas en esta ley, con carácter trimestral el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana aprobará una resolución que recoja la relación de zonas de mercado residencial tensionado que hayan sido declaradas en virtud del procedimiento establecido en este artículo.*

Las condiciones para que se justifique la delimitación de zona tensionada se fundamentan en las circunstancias siguientes según el artículo 19.3:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

Esta declaración conllevará la redacción, por parte de la Administración competente, de un plan específico que propondrá las medidas necesarias para la corrección de los desequilibrios evidenciados en su declaración, así como su calendario de desarrollo.

No obstante, el apartado 5 señala que el programa podrá tener ámbito territorial, por lo que se abre una línea de trabajo con los municipios circundantes pertenecientes al área metropolitana que modificará o se anejará al plan estatal de vivienda vigente, y habilitará al Estado para:

a) Promover fórmulas de colaboración con las administraciones competentes y con el sector privado para estimular la oferta de vivienda asequible en dicho ámbito y en su entorno.

b) El diseño y adopción de medidas de financiación específicas para ese ámbito territorial que pudieran favorecer la contención o reducción de los precios de alquiler o venta.

c) El establecimiento de medidas o ayudas públicas específicas adicionales dentro del plan estatal de vivienda vigente, de acuerdo con las previsiones que en su caso éste establezca.

3.- Creación de una Empresa Municipal de la vivienda con control fiduciario, que adquiera a corto plazo, la gestión de las asumiblemente más de 60 viviendas de la SAREB, y que realice la intermediación con las entidades financieras y los fondos especulativos de las casi 1.000 viviendas vacías existentes en la población con el fin de ponerlas disposición del pueblo mediante alquileres sociales.

Tras consulta a la SAREB se confirma la inexistencia de viviendas bajo la titularidad de dicha entidad. El número total de viviendas vacías (independientemente de su titularidad) según el Censo de Población y Vivienda de 2021 asciende a 1.433 unidades. Según datos facilitados por el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe relativos al IBI de 2021 se identifican 516 bienes inmuebles urbanos en propiedad de bancos y fondos de inversión. Estos bienes no solo se corresponden con viviendas, sino también incluyen locales, naves industriales, suelo sin urbanizar, etc. De hecho, gran parte de estos inmuebles (191) se corresponden con bienes de naturaleza industrial localizados en el Polígono PISA. Si estos se excluyen, resultan un total de 325 bienes inmuebles.

Por tanto, el número de viviendas en propiedad de entidades bancarias y empresas gestoras de activos inmobiliarios en Mairena del Aljarafe se estima en un rango comprendido entre 100 y 300 unidades.

La intermediación con entidades bancarias y empresas gestoras de activos inmobiliarios propietarias de viviendas para su puesta en el mercado del alquiler se le atribuye a la Oficina Municipal de La Vivienda, tal y como se plantea en el programa A.1.5. Programa municipal de movilización de la vivienda vacía y C.1.1. Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.

Estos programas están directamente relacionados con las determinaciones del artículo 19 sobre Colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado, indicando que los grandes tenedores de vivienda

en las zonas de mercado residencial tensionado declaradas según lo previsto en el apartado 2 del artículo anterior, el cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en tales zonas de mercado residencial tensionado. Deben identificarse los criterios para la consideración de gran tenedor de vivienda en la zona de mercado residencial tensionado, en función de su potencial influencia, por el volumen de inmuebles de uso residencial de su titularidad en el mercado de alquiler de dicha zona, que, sobre la base de la definición de gran tenedor recogida en el artículo 3 de la ley, pudiendo incorporar criterios adicionales acordes con la problemática municipal.

El resultado de dicha información permitirá establecer fórmulas de colaboración entre la Administración y los propietarios con objeto de favorecer el incremento de la oferta de alquiler asequible en la zona.

4.- El Municipio tiene que contar con Alojamientos Dotacionales para vivienda transitoria, con el cuál poder hacer frente a cualquier situación de emergencia o necesidad urgente en casos de personas desahuciadas de sus viviendas. En el medio plazo consideramos que el uso de las instalaciones y las 44 viviendas del Colegio Mayor cerradas desde el 2014 sería una estupenda solución.

Según fuentes municipales, las viviendas referidas del Colegio Mayor no cuentan con las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad necesarias para su uso.

El artículo 15.1.a sobre Derecho de acceso a la vivienda y ordenación territorial y urbanística de la nueva Ley de Derecho a la Vivienda indica que:

a) Con la finalidad de ampliar la oferta de vivienda social o dotacional, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística:

1.º Podrán establecer como uso compatible de los suelos dotacionales, el destinado a la construcción de viviendas dotacionales públicas.

2.º Podrán establecer la obtención de suelo con destino a vivienda social o dotacional, con cargo a las actuaciones de transformación urbanística que prevean

los instrumentos correspondientes, cuando así lo establezca la legislación de ordenación territorial y urbanística y en las condiciones por ella fijadas.

Se considera que el Colegio Mayor es objeto de esta determinación por lo que deben realizarse los estudios oportunos e incluir la identificación de la financiación en los programas convenidos con otras administraciones.

5.- Es necesario crear una de bolsa de vivienda de gestión Pública en alquiler asequible poniendo especial cuidado en las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad.

El PMVS aborda en los programas A. ACCESO A LA VIVIENDA y C. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL las situaciones de urgencia y emergencia habitacional.

6.- El Ayuntamiento a través del PMV debe promocionar a su vez la vivienda cooperativa en régimen de cesión de uso o de alquiler.

Si bien no se especifica la modalidad de vivienda cooperativa con el fin de no excluir otros posibles beneficiarios, esta propuesta puede englobarse en el apartado A. PROGRAMA DE VIVIENDA \ A.1. ACCESO A LA VIVIENDA \ A.1.3. Programa de fomento del parque de viviendas en alquiler.

7.- Es necesario que se ofrezca mayor publicidad de la existencia de la Oficina Municipal de la Vivienda y de los Servicios que ofrece a la ciudadanía.

Esta propuesta se incluye en el apartado A. PROGRAMA DE VIVIENDA \ A.1. ACCESO A LA VIVIENDA \ A.1.1. Mantenimiento y difusión de la Oficina Municipal de la Vivienda.

8.- Si realmente se quiere implementar todo lo recogido en el PMV que se pretende aprobar, es condición indispensable incrementar la dotación de personal tanto Técnico como jurídico en la Oficina Municipal de la Vivienda.

Al igual que la anterior, esta propuesta se incluye en el apartado A. PROGRAMA DE VIVIENDA \ A.1. ACCESO A LA VIVIENDA \ A.1.1. Mantenimiento y difusión de la Oficina Municipal de la Vivienda.

9.- Aumentar el presupuesto destinado a exclusión social, y aprobación de una partida específica destinada a ayudas para el alquiler para familias en situación de vulnerabilidad.

El PMVS aborda en los programas A. ACCESO A LA VIVIENDA y C. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL las situaciones de urgencia y emergencia habitacional.

10. AUTORÍA Y FIRMA

Este documento ha sido elaborado por un Equipo de profesionales bajo la dirección de la empresa **IBERMAD**, Medio Ambiente y Desarrollo, SL y ha contado con el apoyo de técnicos municipales y responsables de políticos del Área de Urbanismo, Servicios Sociales Comunitarios y Oficina Municipal de la Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

DIRECCIÓN:

Juan José Caro Moreno. Geógrafo, Colegiado Nº 26 Colegio de Geógrafos. Experto en Ordenación del Territorio y Urbanismo. Experto en estudios demográficos y de vivienda.



Fernando Visedo Manzanares. Arquitecto.

AUTORES:

Iván Román Pérez-Blanco, Geógrafo. Máster en Sistemas de Información Geográfica.

Cristóbal Ruiz Malia. Biólogo. Experto en Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Pilar Sanz Trelles, Geógrafa. Experta en Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Antonio Barbosa Sánchez, Geógrafo.

Alejandro Muñoz Núñez, Sociólogo.

ANEXO I.-INFORME DE ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE PMVS 2018-2023



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL
TM MAIRENA DEL ALJARAFE 2018-2023
INFORME SOBRE ALEGACIONES PRESENTADAS



D. PABLO GÓMEZ SANTANA, Director de los trabajos
Arquitecto Técnico, Gerencia Municipal de Urbanismo
Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe

Fecha: 16 de ENERO de 2019
Expediente nº: PEM-93/2017
Asunto: Informe sobre las alegaciones presentadas al Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del TM MAIRENA DEL ALJARAFE 2018-2023

Se redacta el presente informe sobre alegaciones del asunto en desarrollo de los trabajos referenciados por parte de Mario Estivill Baena, en nombre y representación de la sociedad Espacio Común S COOP AND, con dirección en C/ Travesía nº 5 Acc A, CP 41015, TM Sevilla, y CIF: F90219569; entidad adjudicataria de los mismos al amparo de la resolución nº: 136/2018 de 30/01/2018 con Núm. Referencia: 1900IDA/MTR00504 de la Secretaría General del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

Tiene por objeto informar, por parte del equipo redactor, a los responsables del contrato sobre las alegaciones presentadas por PROMOCIONES HÁBITAT S.A. y por el grupo municipal SI SE PUEDE MAIRENA DEL ALJARAFE, al Plan Municipal de Vivienda, Suelo y Rehabilitación del TM de Mairena del Aljarafe durante el período de exposición pública tras su aprobación inicial mismo mediante Decreto de Alcaldía nº 1263 de fecha 12/06/18.

PROMOCIONES HÁBITAT S.A.

ALEGACIÓN ÚNICA. SOBRE ERROR DETECTADO EN LA EDIFICABILIDAD DE LA PARCELA UE-2 DEL SR-12 (DOCUMENTO I: II.8.2)

Expone el alegante solicitud de rectificación del error detectado en la tabla resumen del apartado DOCUMENTO I: II.8.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO, en relación al Sector SR-12 'Camino del Jardínillo', en lo referido a la edificabilidad reflejada en la misma de 58 m² cuando debiera ser de 58.392 m², según se expone, lo que una vez contrastado se procede a subsanar.

Es por lo expuesto que la alegación se propone sea estimada.

grupo municipal SI SE PUEDE MAIRENA DEL ALJARAFE

ALEGACIÓN 1. RESPECTO A LAS CARENCIAS EN EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN (DOCUMENTO I: I.5.)

La adecuación o no del proceso de participación ciudadana del Plan no es objeto de valoración por parte del equipo redactor, debiendo ese Ayuntamiento informar al respecto lo que considere más conveniente en este sentido.

ALEGACIÓN 2. SOBRE LA OFICINA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (DOCUMENTO I: I.6.1)

Manifiesta el alegante que existe un error en este sentido ya que la oficina de la vivienda no existe "formalmente".

Según la información facilitada al equipo redactor del plan y tal y como consta en la web municipal en noticia de fecha 10/03/20017, dicha oficina está prestando servicio a través de SODEFESA, todo ello con independencia de los acuerdos o actos administrativos adoptados para su funcionamiento respecto de los cuales no nos corresponde emitir valoración alguna por no afectar al contenido recogido en el Plan Municipal de Vivienda.

Es por lo expuesto que la alegación 2 se propone sea desestimada.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL
TM MAIRENA DEL ALJARAFE 2018-2023
INFORME SOBRE ALEGACIONES PRESENTADAS



ALEGACIÓN 3. RESPECTO A LA SUGERENCIA PARA LA MEJORA DE LEGIBILIDAD SOBRE EL PLANO DE DELIMITACIÓN DE BARRIOS/ÁREAS ESTADÍSTICAS EN BASE A AGREGACIÓN DE SECCIONES CENSALES (DOCUMENTO I: II.1)

Manifiesta el alegante una serie de consideraciones de carácter subjetivo de cuyo interés al respecto no dudamos con independencia de que el equipo redactor entiende que la información aportada está correctamente definida en el documento de análisis y diagnóstico aportado sin que exista carencia alguna a considerar.

Es por lo expuesto que la alegación 3 se considera sea estimada.

ALEGACIÓN 4. SOBRE LA DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN LAS ÁREAS ESTADÍSTICAS CONSIDERADAS (DOCUMENTO I: II.1)

Como se ha expuesto en el documento el TM Mairena del Aljara lo constituye un único Núcleo de Población, Principal por tanto, compuesto por un Distrito Censal también único que a su vez se descompone en 26 Secciones Censales diferenciadas, según INE 2017 (SEC.CEN).

Ni el área de estadística municipal ni el repositorio de Datos Espaciales de referencia de Andalucía (DERA) del IECA le confiere una división administrativa en forma de Distritos Municipales y barrios que permitan mayor desagregación que la expuesta y permita, por tanto, una mejor desagregación de la información y conocimiento de ciudad.

El 'Reglamento de Participación Ciudadana' aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 9 de septiembre de 1999 (BOP núm. 258, de 8 de noviembre de 1.999), incluyó en su Artículo 21º la creación de los cuatro Distritos siguientes: 1. Distrito Casco histórico; 2. Distrito Ciudad Aljarafe; 3. Distrito Lepanto; 4. Distrito Los Alcóres. Sin embargo dicha delimitación entendemos deja de estar vigente con la aplicación de la Disposición derogatoria del 'Reglamento Orgánico de Participación Ciudadana del Ayuntamiento De Mairena del Aljarafe' aprobado por acuerdo plenario, en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2016 (BOP núm. 79, de 6 de abril de 2.017).

Partiendo del principio de que no existe delimitación en distritos y barrios de carácter oficial, administrativo como se ha dicho, se propone en el documento de análisis la agrupación de las secciones censales en áreas estadísticas que, a modo de barrios, nos sirvan para una mejor identificación de la zona del TM de la que se refiera la explotación de que se trate. Esta agrupación lejos de ser arbitraria o aleatoria, como parece interpretar el alegante, se plantea de este modo para que nos permita implementar la capacidad y prestación de cruzar los indicadores propios generados con la información proveniente y contenida en otras fuentes de información externas, de carácter supramunicipal, que utilizan esta unidad, la sección censal, como contenedor mínimo de información de carácter estadístico. Nos referimos principalmente a los censos de Población y vivienda existentes (el último de 2.011) y futuros (ya hay publicada información precensal del CPV 2.021).

Se identifican así las ocho áreas estadísticas diferenciadas que se han presentado como: Casco Antiguo, Ciudad Aljarafe, Lepanto, Cavaleri, Ciudad Expo, Simón Verde, Poniente norte y Poniente sur, en base a la división administrativa descrita; así como se expone, tras su primera aparición en 'DOCUMENTO I: II.1.1.1. SUPERFICIE Y DENSIDAD DE POBLACIÓN', la llamada de atención a la consideración de determinadas zonas urbanas (como la urbanización de "Santa Rita", "Los almendrales" o la división de Ciudad Expo en dos secciones censales diferenciadas) dentro de las correspondientes áreas estadísticas mencionadas y a las que han quedado adscritas según cada caso.

La propuesta realizada, por tanto, por el equipo redactor y consensuada por los SSTT de la GMU, concluimos en que goza en primer lugar de la operatividad del cruce con otras fuentes de información necesarias y de las que al tiempo carece la administración local; y de otro lado, se ha realizado sobre delimitaciones geográficas de carácter administrativo, motivos de peso por los que no se estima conveniente la alternativa propuesta por el alegante.

Al referirnos a la homogeneidad de dichas áreas que le confiere uniformidad para su análisis estadístico nos referimos al hecho de que esa delimitación precisamente por el hecho de permitir una desagregación con indicadores propios (estadísticos) que son propios para generar conocimiento urbano en la comparación de las diferentes áreas propuestas y que se han pretendido y estimado reconocibles.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL
TM MAIRENA DEL ALJARAFE 2018-2023
INFORME SOBRE ALEGACIONES PRESENTADAS



Respecto a la tabla contenida en ese mismo apartado, efectivamente existe un error en la trasposición de los datos que se procede a subsanar y en cuanto a otras consideraciones del alegante se estima adecuada y suficiente la información recogida en el documento de análisis.

Es por lo expuesto anteriormente que la alegación 4 se considera sea estimada parcialmente.

ALEGACIÓN 5. SOBRE LA POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD A ENERO DE 2.016 (DOCUMENTO I: II.1.1.2)

Aporta el alegante una serie de consideraciones, que no alegaciones, acerca de un posible mayor abundamiento sobre la información incluida en el diagnóstico.

La información aportada en el documento referenciado mediante diagrama de columnas en el que se apilan los grandes grupos de edad justificados y analizados a este punto se estima suficiente para el objeto pretendido, al exponerse de forma diferenciada para cada una de las áreas estadísticas propuestas.

La información referente a población del CPV 2.011 se encuentra a día de hoy totalmente desactualizada pero en cualquier caso no se ha considerado de interés la distribución de población en grupos de edad y por razón de género al mismo tiempo dado que se planifica en función del número de hogares y no del número de personas, menos aún por razón de sexo de la persona, que solamente sería considerable según su pertenencia a alguno de los colectivos de especial protección de los recogidos en el PVRA y en el correspondiente RPMDV.

Es por lo expuesto que la alegación 5 se propone sea desestimada.

ALEGACIÓN 6. SOBRE LA POBLACIÓN PROPORCIÓN DE POBLACIÓN MUNICIPAL SOBRE LA PROVINCIA DE SEVILLA (DOCUMENTO I: II.1.1.3)

Aporta el alegante una serie de consideraciones, que no alegaciones, acerca de un posible mayor abundamiento sobre la información incluida en el diagnóstico.

La información aportada en el documento de diagnóstico en este punto se estima suficiente para el objeto pretendido.

Es por lo expuesto que la alegación 6 se entiende como una reflexión, y no una alegación, que no entramos a valorar.

ALEGACIÓN 7. SOBRE LA SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA Y LABORAL (DOCUMENTO I: II.1.2)

Manifiesta el alegante su interés por la información recogida entre los indicadores del informe Urban Audit 2018 (nota de prensa INE publicada el 14 de Junio de 2.018) publicados con posterioridad a la finalización de los trabajos referenciados, extremo éste desconocido por el mismo. De entre los indicadores allí reseñados se estima interesante incluir el que recoge las rentas medias anuales de hogares, unidades de consumo y personas, dado que los que tienen que ver con población ya han sido recogidos en el análisis realizado. De este modo queda recogida referencia a los mismos en el apartado **DOCUMENTO I: II.1.5 COMPOSICIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDA**.

Es por lo expuesto que la alegación 7 se propone sea estimada.

ALEGACIÓN 8. SOBRE LAS PERSONAS Y HOGARES, ANÁLISIS DE POBLACIÓN (DOCUMENTO I: II.1)

Manifiesta el alegante una serie de consideraciones generales respecto de las cuales el equipo redactor no ha considerado por no formar parte del contenido del Plan Municipal de Vivienda, según lo determinado en la Ley 1/2010 reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía así como en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020., por lo que la alegación 8 se propone sea desestimada.

ALEGACIÓN 9. SOBRE LA CARACTERIZACIÓN FÍSICA (DOCUMENTO I: II.2.1.1)

Manifiesta el alegante una serie de consideraciones que el equipo redactor no entiende significativas (desviaciones tipo, máximos y mínimos), por lo que la alegación 9 se propone sea desestimada.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL
TM MAIRENA DEL ALJARAFE 2019-2023
INFORME SOBRE ALEGACIONES PRESENTADAS



ALEGACIÓN 10. SOBRE EL ESTADO DE CONSERVACIÓN (DOCUMENTO I: II.2.1.2)

Manifiesta el alegante una serie de consideraciones que el equipo redactor no entiende significativas (desviaciones tipo, máximos y mínimos) en función de los datos disponibles, aunque si se recoge la apreciación sugerida por éste en cuanto a la necesidad de especificación de las agrupaciones realizadas por el equipo redactor en este sentido: estados ruinosos, malo y deficiente (agrupadas como EST. DEFICIENTE); y bueno (EST. BUENO).

Es por lo expuesto que la alegación 10 se propone sea estimada parcialmente.

ALEGACIÓN 11-12. SOBRE ACCESIBILIDAD E INSTALACIÓN DE ASCENSOR (DOCUMENTO I: II.2.1.3 y 4)

Manifiesta el alegante la valoración de la generalidad de los datos expuestos en el diagnóstico.

Como se describe en el apartado de referencia del diagnóstico realizado, la efectividad de los resultados son producto de la desagregación disponible en las fuentes de información empleadas dado que no ha sido objeto del trabajo muestreo de campo para obtener mayor desagregación de la aquí reflejada y que debe servir de soporte para, si procede, orientar ya de forma más concreta un análisis particularizado sobre ámbitos concretos que se determine por el promotor de los trabajos.

Es por lo expuesto que las alegaciones 11 y 12 se propone sean desestimadas.

ALEGACIÓN 13. SOBRE EL RÉGIMEN DE TENENCIA (DOCUMENTO I: II.2.2.1)

Aporta el alegante una serie de consideraciones, que no alegaciones, acerca de un posible mayor abundamiento o mejor definición sobre la información incluida en el diagnóstico, cuando el equipo redactor entiende que la información aportada en el documento de diagnóstico en este punto es suficiente para el objeto pretendido.

Es por lo expuesto que la alegación 13 se entiende como una reflexión, y no una alegación.

ALEGACIÓN 14. SOBRE LA TERRITORIALIZACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA PRESIÓN TURÍSTICA RESIDENCIAL (DOCUMENTO I: II.3.2.3)

Aporta el alegante una serie de consideraciones, que no alegaciones, acerca de un posible mayor abundamiento o mejor definición sobre la información incluida en el diagnóstico.

El apartado II.3.2 LOS ALQUILERES DE CORTA DURACIÓN PARA USO TURÍSTICO entendido como posible patología residencial que pueda derivar de una extrema situación anómala de uso, abunda en las definiciones y procedimientos de la determinación de la presión turística residencial, expresión de sus valores y descripción de la territorialización obtenida de la plataforma AirDNA (uno de los principales proveedores a nivel mundial de datos para el análisis de alquileres de vacaciones a corto plazo que trabajan sobre los principales canales de oferta turística p2p como AirBnb o HomeAway) que, efectivamente, como proveedor mundial de este tipo de información emplea de base la cartografía de Google Maps, que no es otro más que uno de los principales servidores de aplicaciones de mapas web.

Como se recoge en el documento de diagnóstico, una PTR que no alcanza el 1% no requiere mayor abundamiento que el expuesto en el mismo.

Es por lo expuesto que la alegación 14 se propone sea desestimada.

ALEGACIÓN 15. SOBRE ASPECTOS FALTANTES EN LA CARACTERIZACIÓN DE LA OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA EXISTENTE (DOCUMENTO I: II.5)

Realiza el alegante una serie de consideraciones acerca de determinados indicadores que no encuentran reflejo en la documentación recogida en el diagnóstico.

El análisis y diagnóstico aportado se ha realizado en base a fuentes de información oficial toda vez que entendemos que la disponible y aportada por otros agentes vinculados al mundo de la promoción inmobiliaria están particularizadas y trameadas según el interés particular del emisor de la misma. Si bien es cierto que los datos disponibles en las fuentes



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y REHABILITACIÓN DEL
TM MAIRENA DEL ALJARAFE 2019-2023
INFORME SOBRE ALEGACIONES PRESENTADAS



de información de carácter administrativo empleadas sería de mayor interés con mayor grado de desagregación, entendemos que gozan del carácter oficial del emisor al tiempo que pueden ser comparadas con otros ámbitos territoriales dado que se realizan por éste con carácter periódico y a todo el territorio nacional.

Es por lo expuesto que la alegación 15 se propone sea desestimada.

ALEGACIÓN 16 y 17. SOBRE EL ANÁLISIS DE LOS RECURSOS DISPONIBLES AL SERVICIO DEL PMVS Y LAS VIVIENDAS TITULARIDAD DEL AYUNTAMIENTO (DOCUMENTO I: II.7 y 8)

Realiza el alegante una consideración acerca del interés en mostrar en planimetría los recursos recogidos de forma alfanumérica en este sentido en el documento de análisis, extremo éste que comparte el equipo redactor, pero que no ha sido viable en función a la inconsistencia de la información disponible para ello.

Los trabajos de determinación y normalización de los datos aquí recogidos proceden de un proceso de unificación de diferentes fuentes de información que no llevaban implícitos la componente geográfica necesaria para volcarlos al sistema de información geográfica implementado para el análisis realizado y aportado.

Es por lo expuesto que las alegaciones 16 y 17 se propone sean desestimadas.

ALEGACIÓN 18. SOBRE LAS OPORTUNIDADES DEL ANÁLISIS DAFO (DOCUMENTO I: III.2.4)

Realiza el alegante determinadas reflexiones acerca de consideración recogida en el análisis DAFO, que cierra el documento de diagnóstico, sobre la consideración de SODEFESA como oportunidad. En este sentido queremos informar que el equipo redactor entiende, como allí queda recogido, que la existencia de una empresa pública en funcionamiento, con recursos humanos propios y que incluye en su objeto social el desarrollo de actuaciones en materia de vivienda debe ser entendida como tal fortaleza para el desarrollo de las políticas de vivienda municipales, toda vez que no puede ser considerada más que un recurso potencial que debiera aprovecharse para los fines previstos, sin que le corresponda mayor consideración a este respecto.

Es por lo expuesto que la alegación 18 se propone sea desestimada.

Y para que así conste ante el órgano de contratación se suscribe el presente informe para que así pueda ser informado el expediente, en Sevilla a 16 de ENERO de 2019:

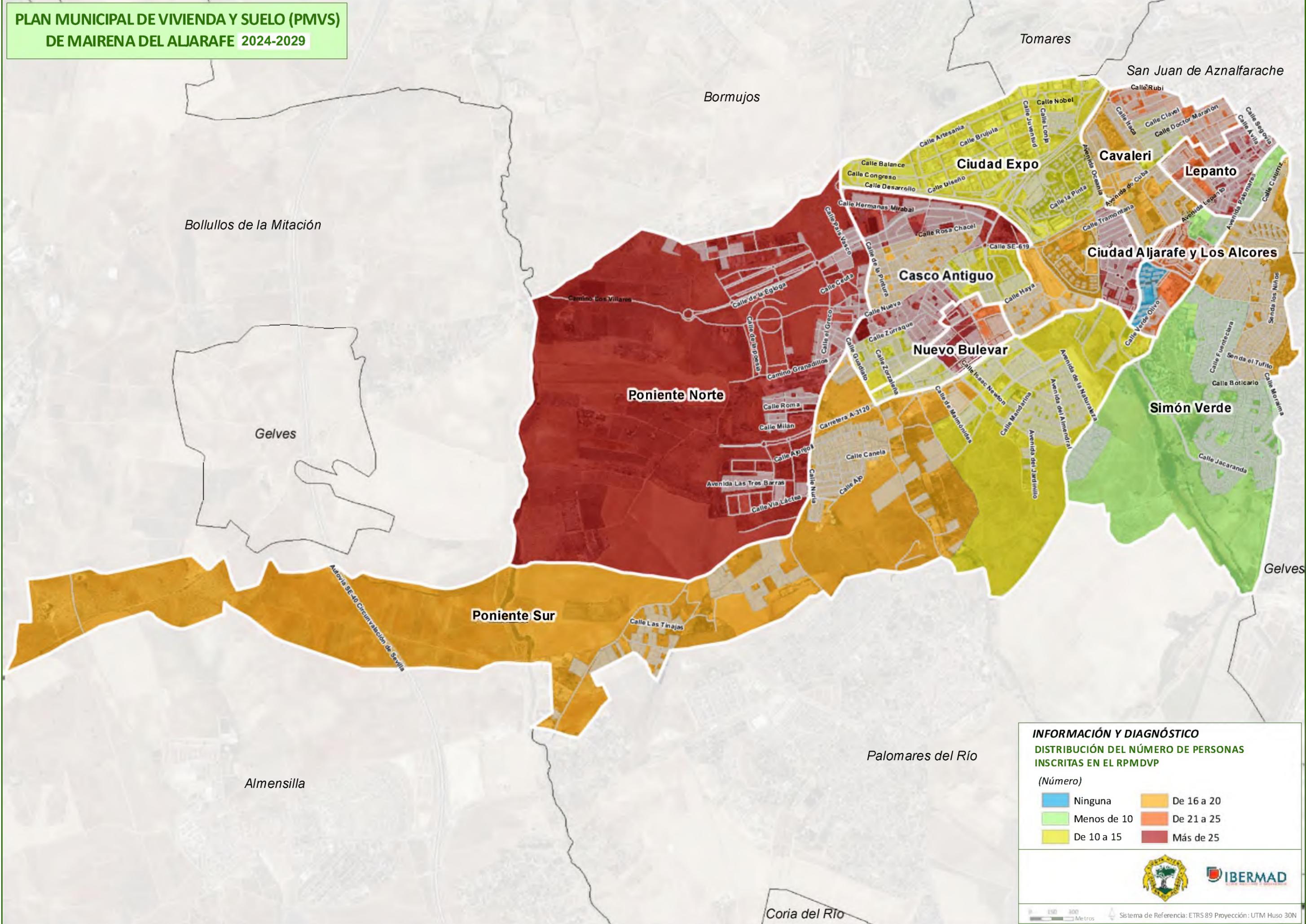


Mario Estivill Baena | DNI 48806122F | administrador
ESPACIO COMÚN COOP | CIF F90219569 | www.espaciocomun.org
C/ Travesía nº 5 ACC A | 41015 TM de Sevilla



ANEXO II.-CARTOGRAFÍA

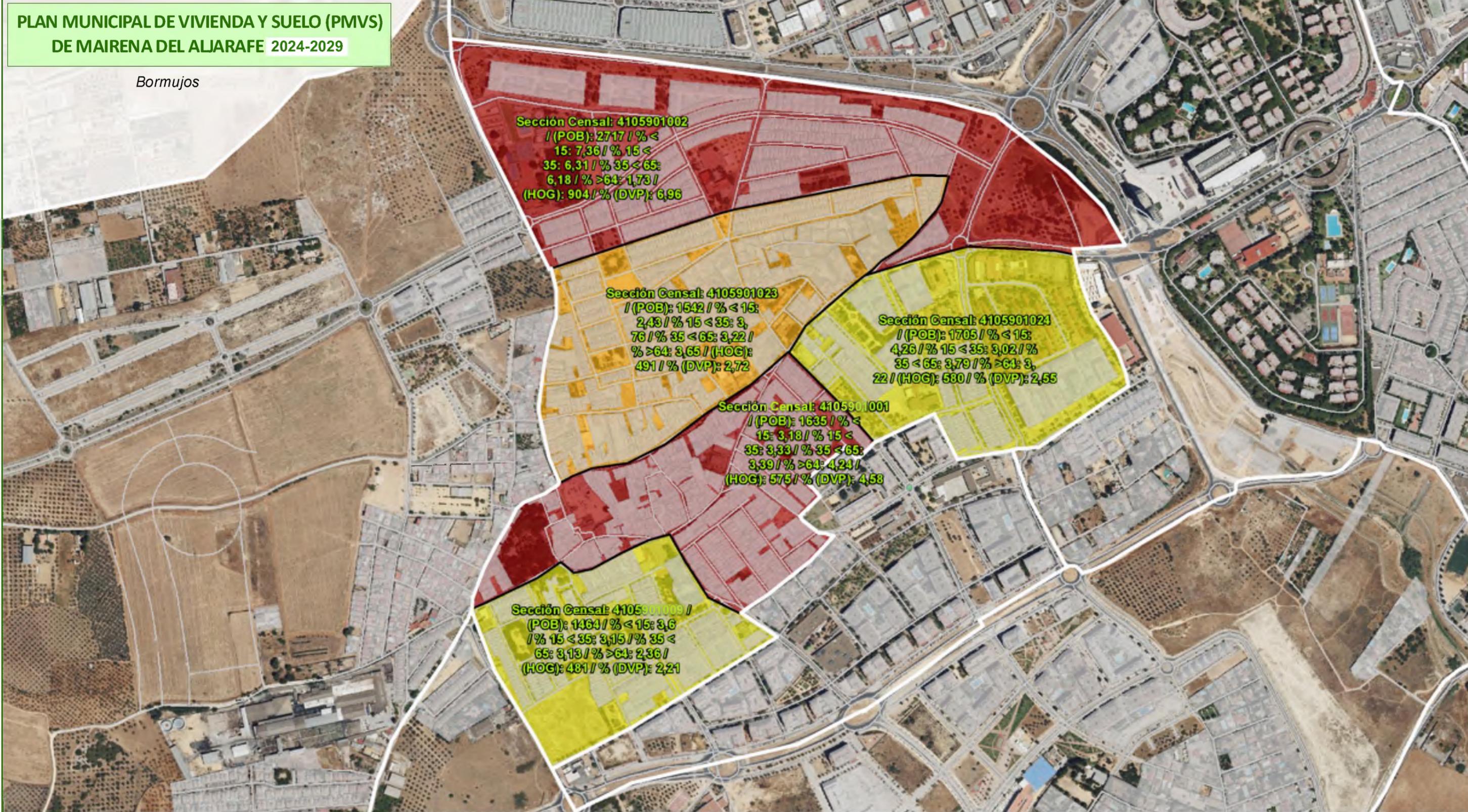
**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO (PMVS)
DE MAIRENA DEL ALJARAFE 2024-2029**



INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE PERSONAS INSCRITAS EN EL RPMDVP
 (Número)

 Ninguna	 De 16 a 20
 Menos de 10	 De 21 a 25
 De 10 a 15	 Más de 25

Bormujos



ÁREA ESTADÍSTICA	Casco Antiguo
Población Total	9.063
Hogares	3.031
Población de menos de 15 años	1.682
Población de 15 a 34 años	2.044
Población de 35 a 64 años	4.293
Población de más de 64 años	1.044
Inscritos RPMDVP	12

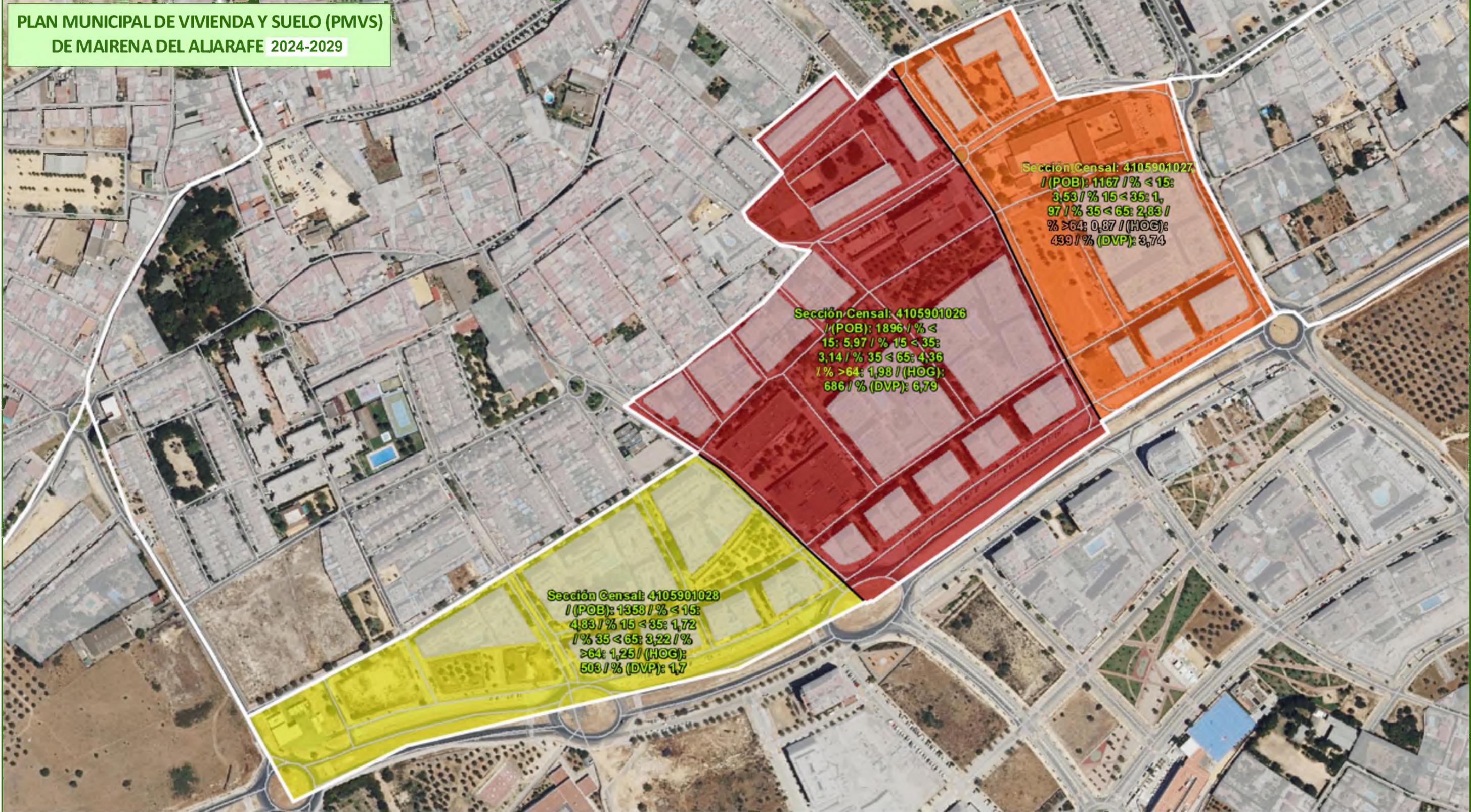
TRAMA:
La trama de color representa el número de demandates de vivienda protegida residentes en el ámbito geográfico considerado (Inscritos en el RPMDVP)

ETIQUETA:
Sección Censal / Población (POB) / Población Menor de 15 años y % / Población Menor de 16 a 34 años y % / Población de 35 a 64 años y % / Población más de 64 años y % / Hogares (HOG) / Proporción de Inscritos en el RPMDVP % (DVP)

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE PERSONAS INSCRITAS EN EL RPMDVP
(Número)

	Ninguna		De 16 a 20
	Menos de 10		De 21 a 25
	De 10 a 15		Más de 25





Sección Censal: 4105901027
/ (POB): 1167 / % < 15:
3,53 / % 15 < 35: 1,
97 / % 35 < 65: 2,83 /
% >64: 0,87 / (HOG):
439 / % (DVP): 3,74

Sección Censal: 4105901026
/ (POB): 1896 / % <
15: 5,97 / % 15 < 35:
3,14 / % 35 < 65: 4,36
/ % >64: 1,98 / (HOG):
686 / % (DVP): 6,79

Sección Censal: 4105901028
/ (POB): 1358 / % < 15:
4,83 / % 15 < 35: 1,72
/ % 35 < 65: 3,22 / %
>64: 1,25 / (HOG):
508 / % (DVP): 1,7



ÁREA ESTADÍSTICA	Nuevo Bulevar
Población Total	4.421
Hogares	1.628
Población de menos de 15 años	1.157
Población de 15 a 34 años	714
Población de 35 a 64 años	2.268
Población de más de 64 años	282
Inscritos RPM DVP	72

TRAMA:
La trama de color representa el número de demandates de vivienda protegida residentes en el ambito geográfico considerado (Inscritos en el RPM DVP)

ETIQUETA:
Sección Censal / Población (POB) / Población Menor de 15 años y % / Población Menor de 16 a 34 años y % / Población de 35 a 64 años y % / Población más de 64 años y % / Hogares (HOG) / Proporción de Inscritos en el RPM DVP % (DVP)

**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE PERSONAS
INSCRITAS EN EL RPM DVP**

(Número)

Blue	Ninguna	Orange	De 16 a 20
Light Green	Menos de 10	Dark Orange	De 21 a 25
Yellow	De 10 a 15	Red	Más de 25





ÁREA ESTADÍSTICA	Ciudad Aljarafe y Los Alcores
Población Total	5.809
Hogares	2.209
Población de menos de 15 años	799
Población de 15 a 34 años	1.189
Población de 35 a 64 años	2.496
Población de más de 64 años	1.325
Inscritos RPM DVP	50

TRAMA:
La trama de color representa el número de demandates de vivienda protegida residentes en el ambito geográfico considerado (Inscritos en el RPM DVP)

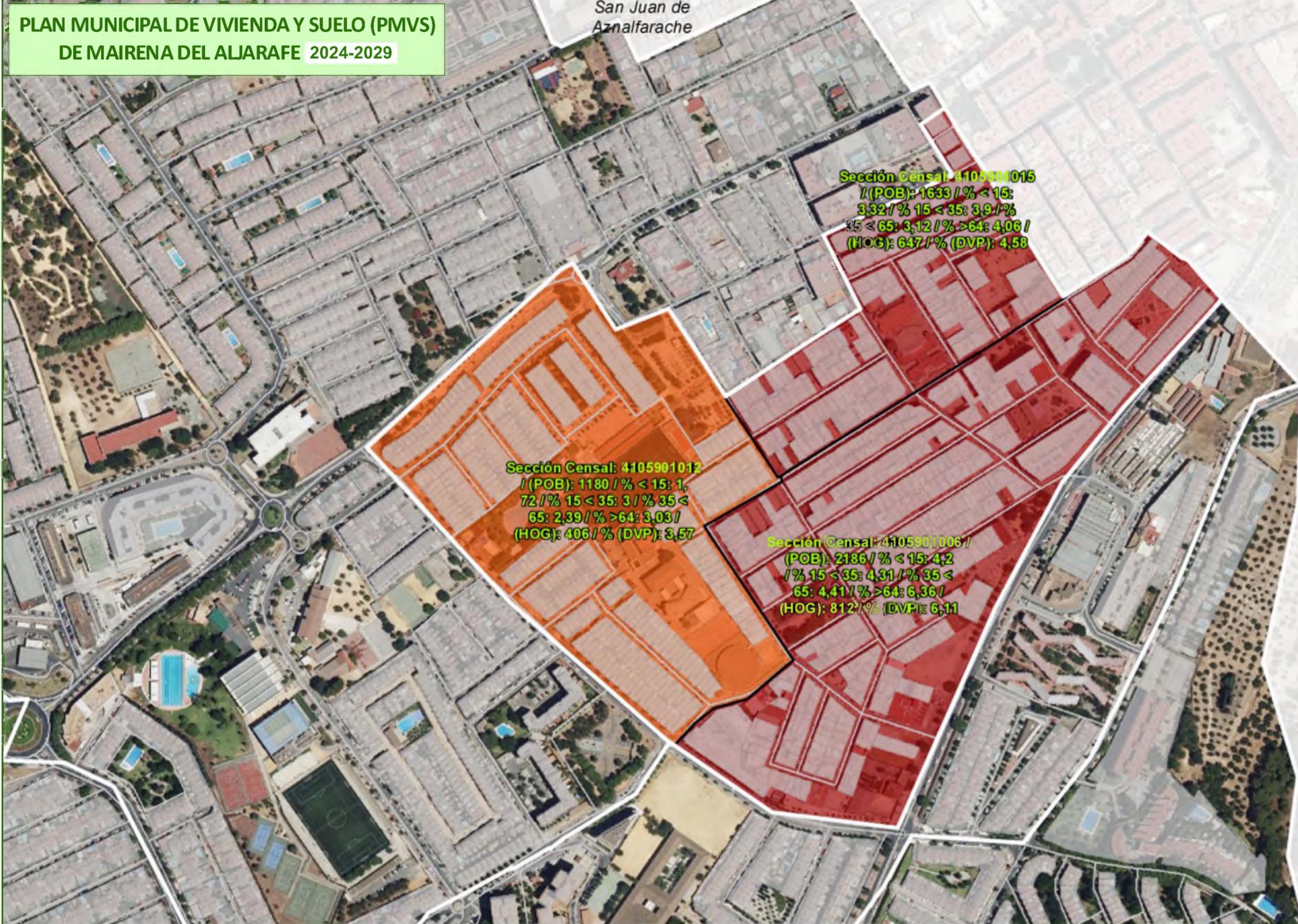
ETIQUETA:
Sección Censal / Población (POB) / Población Menor de 15 años y % / Población Menor de 16 a 34 años y % / Población de 35 a 64 años y % / Población más de 64 años y % / Hogares (HOG) / Proporción de Inscritos en el RPM DVP % (DVP)

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE PERSONAS INSCRITAS EN EL RPM DVP
(Número)

Ninguna	De 16 a 20
Menos de 10	De 21 a 25
De 10 a 15	Más de 25

San Juan de
Aznalfarache

San Juan de
Aznalfarache



Sección Censal: 4105901015
/ (POB): 1633 / % < 15: 3,32 / % 15 < 35: 3,9 / % 35 < 65: 3,12 / % > 64: 4,06 / (HOG): 647 / % (DVP): 4,58

Sección Censal: 4105901012
/ (POB): 1180 / % < 15: 1,72 / % 15 < 35: 3 / % 35 < 65: 2,39 / % > 64: 3,03 / (HOG): 406 / % (DVP): 3,57

Sección Censal: 4105901006
/ (POB): 2186 / % < 15: 4,2 / % 15 < 35: 4,31 / % 35 < 65: 4,41 / % > 64: 6,36 / (HOG): 812 / % (DVP): 6,11



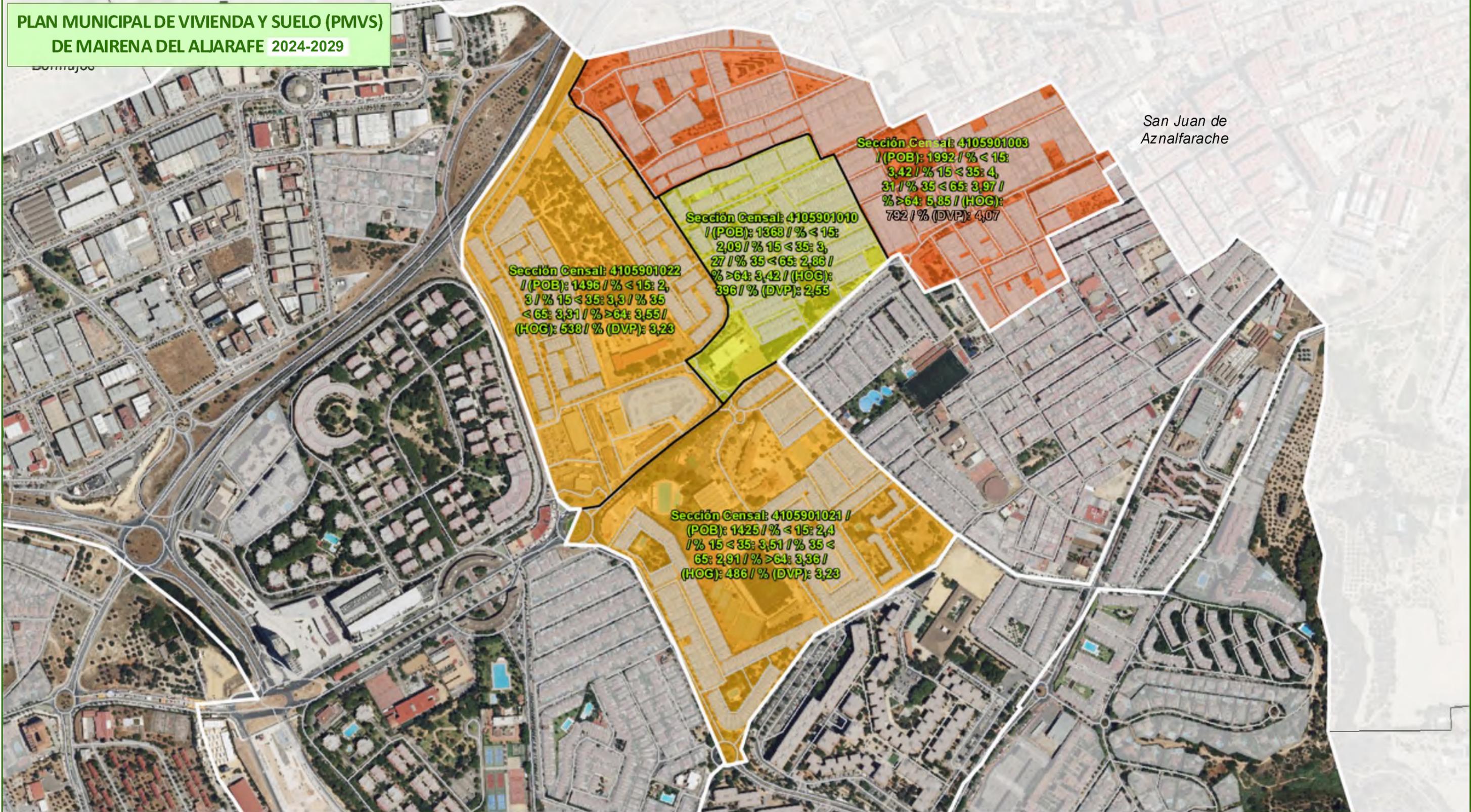
ÁREA ESTADÍSTICA	Lepanto
Población Total	4.999
Hogares	1.865
Población de menos de 15 años	746
Población de 15 a 34 años	1.170
Población de 35 a 64 años	2.159
Población de más de 64 años	924
Inscritos RPM DVP	84

TRAMA:
La trama de color representa el número de demandates de vivienda protegida residentes en el ambito geográfico considerado (Inscritos en el RPM DVP)

ETIQUETA:
Sección Censal / Población (POB) / Población Menor de 15 años y % / Población Menor de 16 a 34 años y % / Población de 35 a 64 años y % / Población más de 64 años y % / Hogares (HOG) / Proporción de Inscritos en el RPM DVP % (DVP)

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE PERSONAS INSCRITAS EN EL RPM DVP
(Número)

	Ninguna		De 16 a 20
	Menos de 10		De 21 a 25
	De 10 a 15		Más de 25



San Juan de Aznalfarache

Sección Censal: 4105901022
/ (POB): 1496 / % < 15: 2,3 / % 15 < 35: 3,3 / % 35 < 65: 3,31 / % > 64: 3,55 / (HOG): 538 / % (DVP): 3,23

Sección Censal: 4105901010
/ (POB): 1368 / % < 15: 2,09 / % 15 < 35: 3,27 / % 35 < 65: 2,86 / % > 64: 3,42 / (HOG): 396 / % (DVP): 2,55

Sección Censal: 4105901003
/ (POB): 1992 / % < 15: 3,42 / % 15 < 35: 4,31 / % 35 < 65: 3,97 / % > 64: 5,85 / (HOG): 792 / % (DVP): 4,07

Sección Censal: 4105901021
/ (POB): 1425 / % < 15: 2,4 / % 15 < 35: 3,51 / % 35 < 65: 2,91 / % > 64: 3,36 / (HOG): 486 / % (DVP): 3,23



ÁREA ESTADÍSTICA	Cavaleri
Población Total	6.281
Hogares	2.212
Población de menos de 15 años	825
Población de 15 a 34 años	1.504
Población de 35 a 64 años	2.840
Población de más de 64 años	1.112
Inscritos RPMDVP	77

TRAMA:
La trama de color representa el número de demandates de vivienda protegida residentes en el ambito geográfico considerado (Inscritos en el RPMDVP)

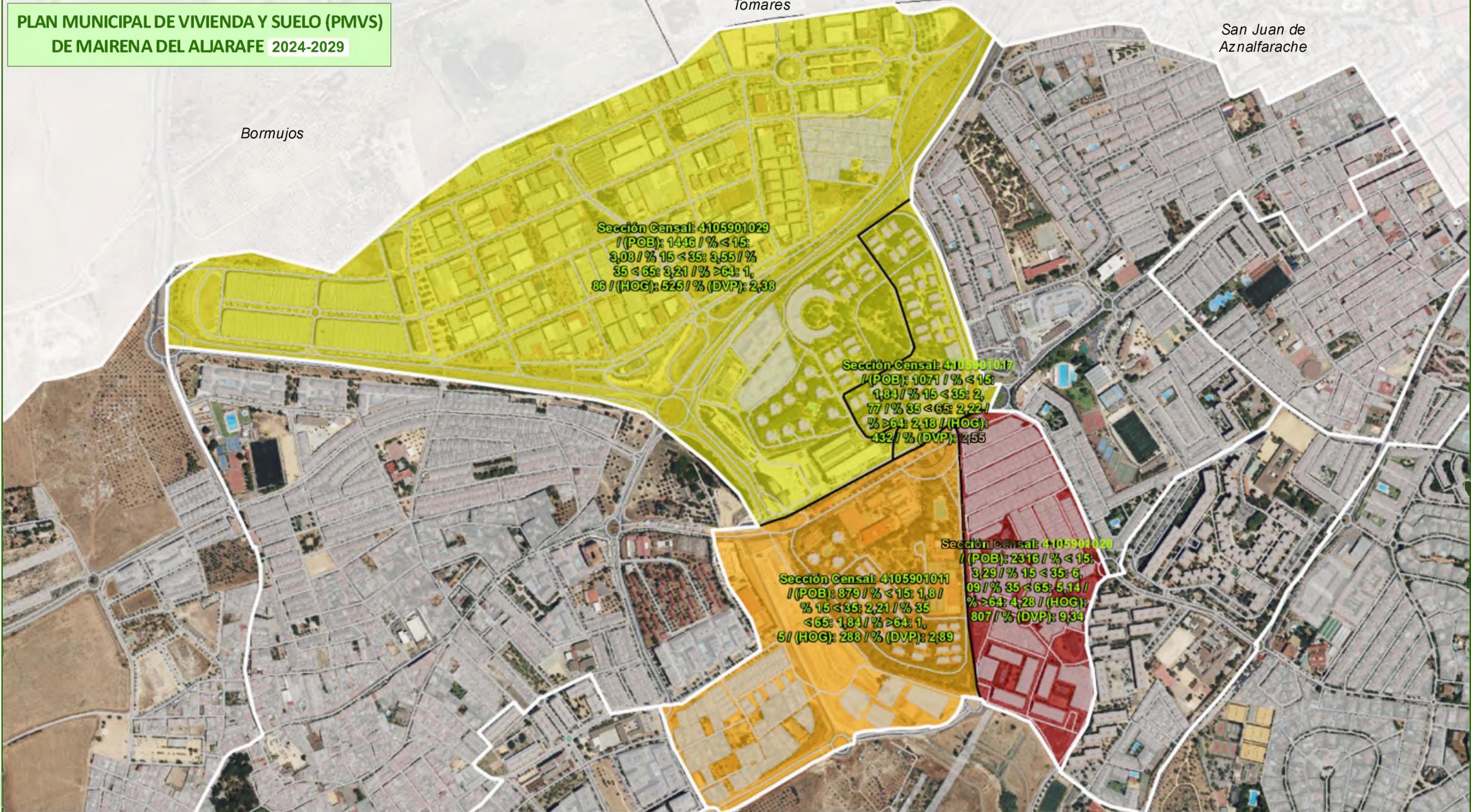
ETIQUETA:
Sección Censal / Población (POB) / Población Menor de 15 años y % / Población Menor de 16 a 34 años y % / Población de 35 a 64 años y % / Población más de 64 años y % / Hogares (HOG) / Proporción de Inscritos en el RPMDVP % (DVP)

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE PERSONAS INSCRITAS EN EL RPMDVP

(Número)

Ninguna	De 16 a 20
Menos de 10	De 21 a 25
De 10 a 15	Más de 25





Sección Censal: 4105901029
/ (POB): 1446 / % < 15:
3,08 / % 15 < 35: 3,55 / %
35 < 65: 3,21 / % > 64: 1,
86 / (HOG): 525 / % (DVP): 2,38

Sección Censal: 4105901017
/ (POB): 1071 / % < 15:
1,84 / % 15 < 35: 2,
77 / % 35 < 65: 2,22 /
% > 64: 2,18 / (HOG):
432 / % (DVP): 2,55

Sección Censal: 4105901011
/ (POB): 879 / % < 15: 1,8 /
% 15 < 35: 2,21 / % 35
< 65: 1,84 / % > 64: 1,
51 / (HOG): 288 / % (DVP): 2,89

Sección Censal: 4105901020
/ (POB): 2316 / % < 15:
3,29 / % 15 < 35: 6,
09 / % 35 < 65: 5,14 /
% > 64: 4,28 / (HOG):
807 / % (DVP): 9,34



ÁREA ESTADÍSTICA Ciudad Expo

Población Total	5.712
Hogares	2.052
Población de menos de 15 años	809
Población de 15 a 34 años	1.527
Población de 35 a 64 años	2.701
Población de más de 64 años	675
Inscritos RPMDVP	101

TRAMA:
La trama de color representa el número de demandates de vivienda protegida residentes en el ámbito geográfico considerado (Inscritos en el RPMDVP)

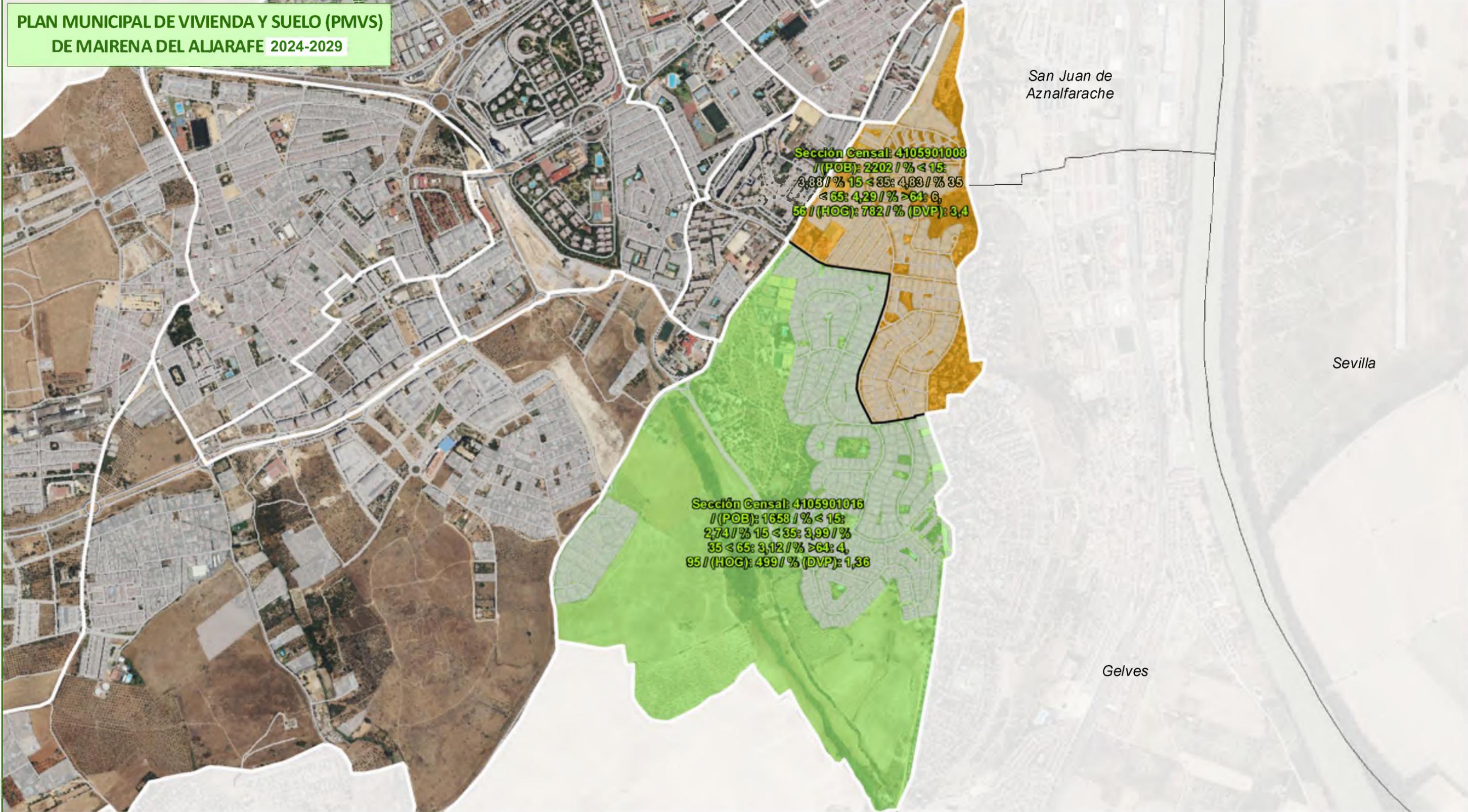
ETIQUETA:
Sección Censal / Población (POB) / Población Menor de 15 años y % / Población Menor de 16 a 34 años y % / Población de 35 a 64 años y % / Población más de 64 años y % / Hogares (HOG) / Proporción de Inscritos en el RPMDVP % (DVP)

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE PERSONAS INSCRITAS EN EL RPMDVP

(Número)

Blue	Ninguna	Orange	De 16 a 20
Light Green	Menos de 10	Dark Orange	De 21 a 25
Yellow	De 10 a 15	Red	Más de 25





Sección Censal: 4105901008
/ (POB): 2202 / % < 15:
3,88 / % 15 < 35: 4,83 / % 35
< 65: 4,29 / % > 64: 6,
56 / (HOG): 782 / % (DVP): 3,4

Sección Censal: 4105901016
/ (POB): 1658 / % < 15:
2,74 / % 15 < 35: 3,99 / %
35 < 65: 3,12 / % > 64: 4,
95 / (HOG): 499 / % (DVP): 1,36



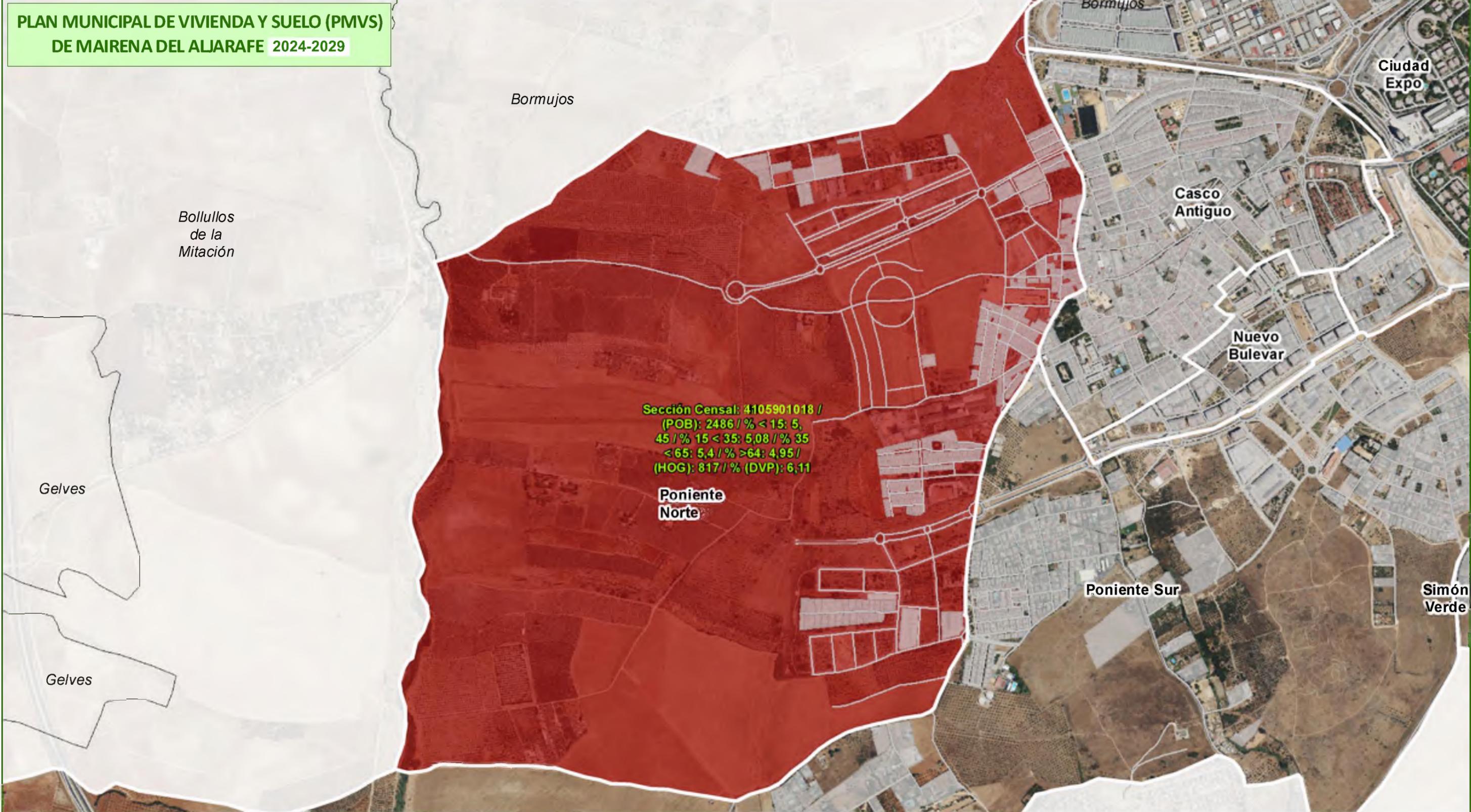
ÁREA ESTADÍSTICA	Simón Verde
Población Total	3.860
Hogares	1.281
Población de menos de 15 años	534
Población de 15 a 34 años	921
Población de 35 a 64 años	1.614
Población de más de 64 años	791
Inscritos RPM DVP	28

TRAMA:
La trama de color representa el número de demandates de vivienda protegida residentes en el ambito geográfico considerado (Inscritos en el RPM DVP)

ETIQUETA:
Sección Censal / Población (POB) / Población Menor de 15 años y % / Población Menor de 16 a 34 años y % / Población de 35 a 64 años y % / Población más de 64 años y % / Hogares (HOG) / Proporción de Inscritos en el RPM DVP % (DVP)

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE PERSONAS INSCRITAS EN EL RPM DVP
(Número)

	Ninguna		De 16 a 20
	Menos de 10		De 21 a 25
	De 10 a 15		Más de 25



ÁREA ESTADÍSTICA	Poniente Norte
Población Total	2.486
Hogares	817
Población de menos de 15 años	440
Población de 15 a 34 años	531
Población de 35 a 64 años	1.175
Población de más de 64 años	340
Inscritos RPM DVP	36

TRAMA:
La trama de color representa el número de demandates de vivienda protegida residentes en el ámbito geográfico considerado (Inscritos en el RPM DVP)

ETIQUETA:
Sección Censal / Población (POB) / Población Menor de 15 años y % / Población Menor de 16 a 34 años y % / Población de 35 a 64 años y % / Población más de 64 años y % / Hogares (HOG) / Proporción de Inscritos en el RPM DVP % (DVP)

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE PERSONAS INSCRITAS EN EL RPM DVP
 (Número)

Ninguna	De 16 a 20
Menos de 10	De 21 a 25
De 10 a 15	Más de 25

Bollullos de la Mitación

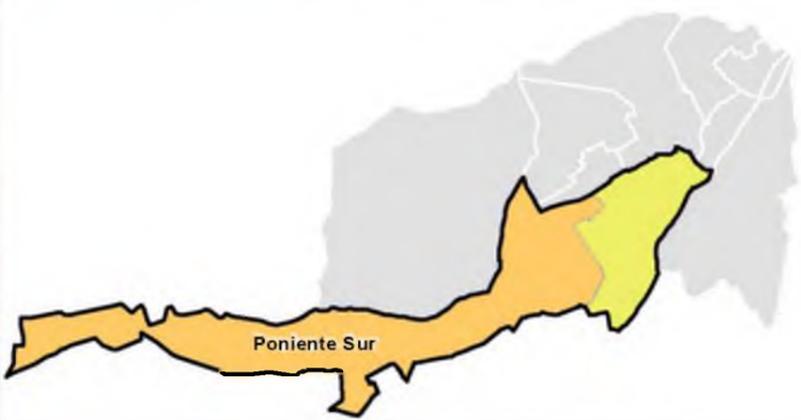
Bormujos

Gelves

Sección Censal: 4105701000
/ (POB): 2871 / % < 15: 9,26 / % 15 < 35: 4,85 / % 35 < 65: 6,55 / % > 64: 2,78 / (HOG): 913 / % (DVP): 2,21

Sección Censal: 4105901025
/ (POB): 1659 / % < 15: 4,16 / % 15 < 35: 3,23 / % 35 < 65: 3,67 / % > 64: 2,72 / (HOG): 540 / % (DVP): 2,72

Palomares del Río



ÁREA ESTADÍSTICA	Poniente Sur
Población Total	4.530
Hogares	1.453
Población de menos de 15 años	1.084
Población de 15 a 34 años	844
Población de 35 a 64 años	2.224
Población de más de 64 años	378
Inscritos RPM DVP	29

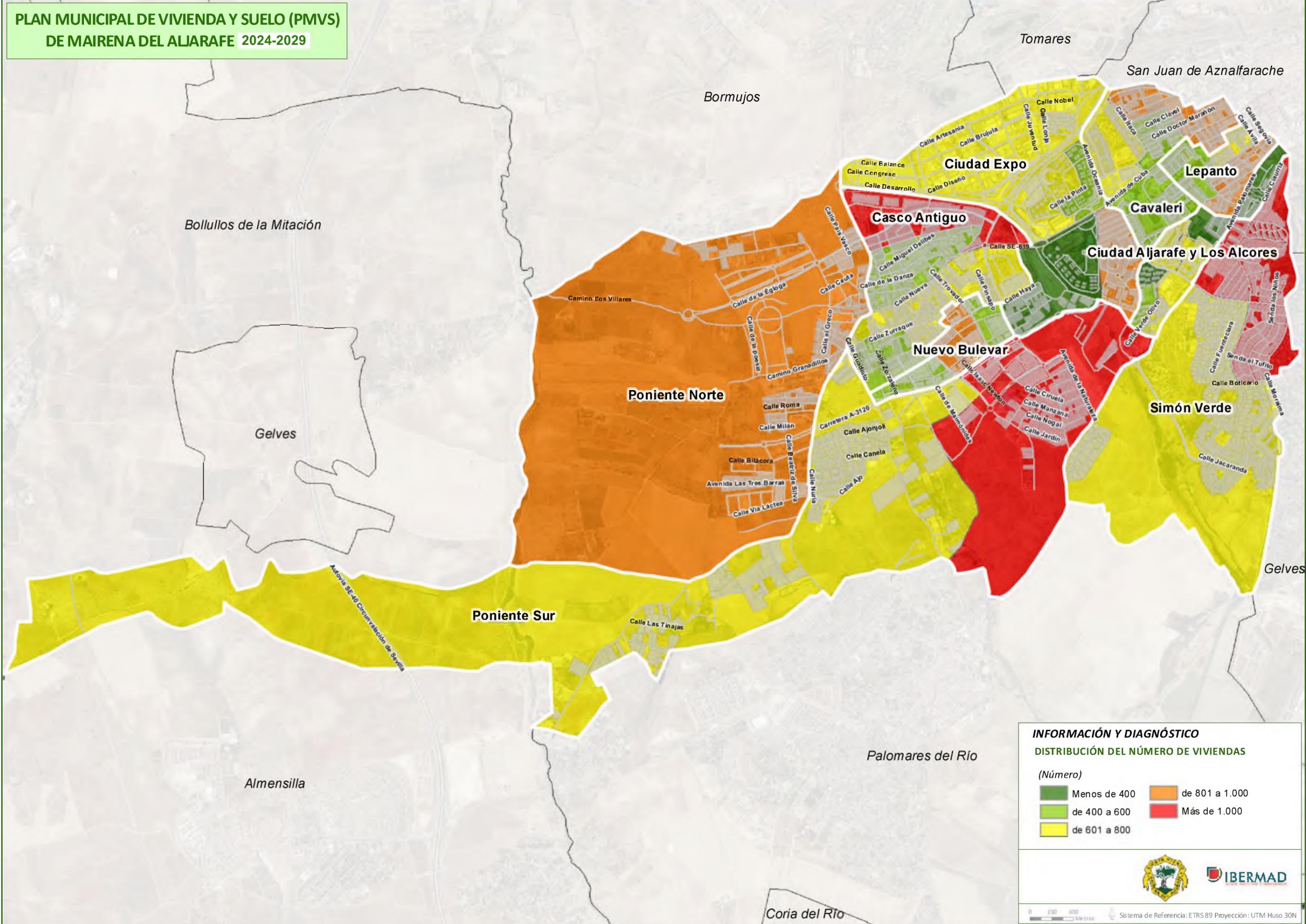
TRAMA:
La trama de color representa el número de demandates de vivienda protegida residentes en el ambito geográfico considerado (Inscritos en el RPM DVP)

ETIQUETA:
Sección Censal / Población (POB) / Población Menor de 15 años y % / Población Menor de 16 a 34 años y % / Población de 35 a 64 años y % / Población más de 64 años y % / Hogares (HOG) / Proporción de Inscritos en el RPM DVP % (DVP)

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE PERSONAS INSCRITAS EN EL RPM DVP
(Número)

	Ninguna		De 16 a 20
	Menos de 10		De 21 a 25
	De 10 a 15		Más de 25

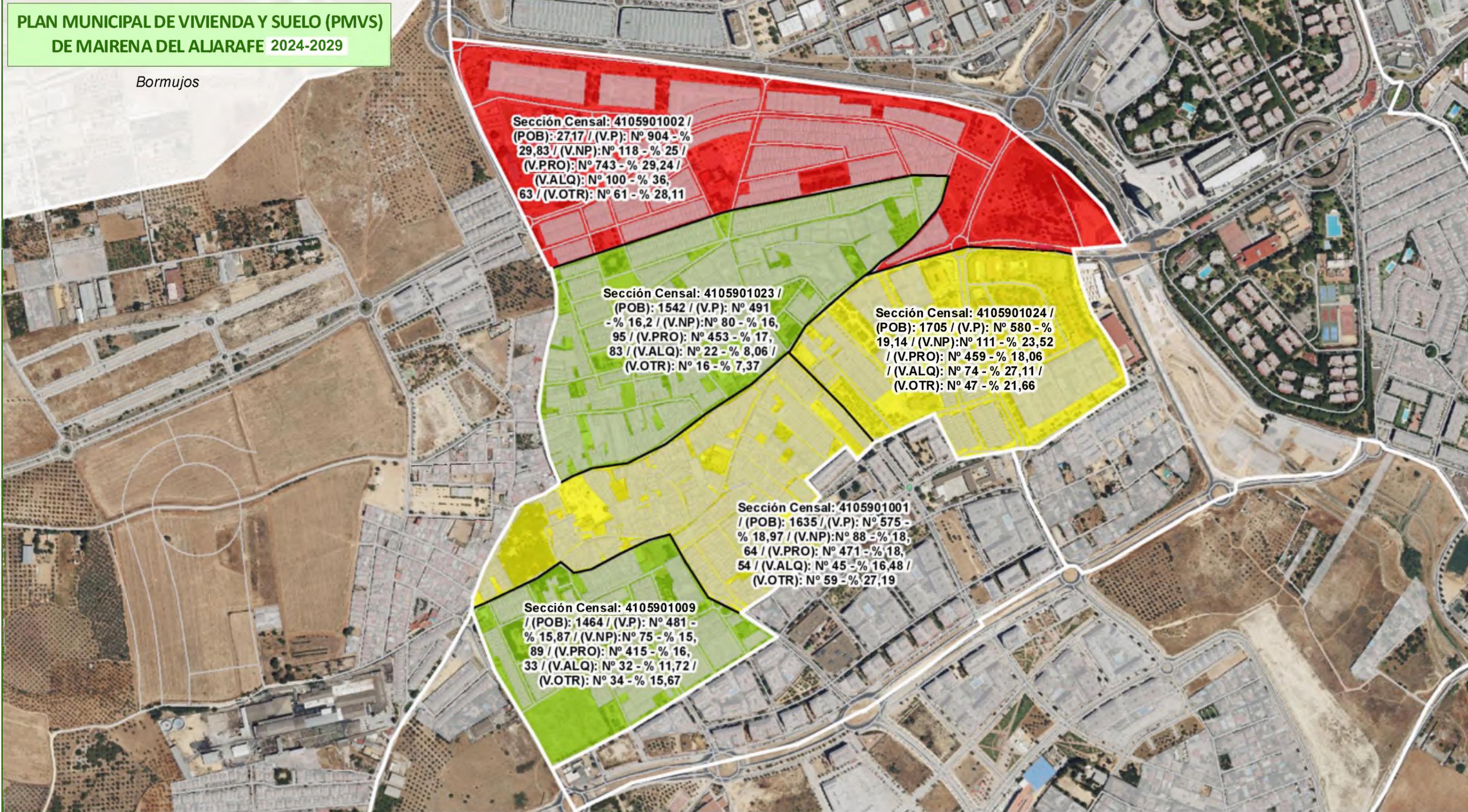
**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO (PMVS)
DE MAIRENA DEL ALJARAFE 2024-2029**



INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS
 (Número)

 Menos de 400	 de 801 a 1.000
 de 400 a 600	 Más de 1.000
 de 601 a 800	

Bormujos



Sección Censal: 4105901002 /
(POB): 2717 / (V.P): N° 904 - %
29,83 / (V.NP): N° 118 - % 25 /
(V.PRO): N° 743 - % 29,24 /
(V.ALQ): N° 100 - % 36,
63 / (V.OTR): N° 61 - % 28,11

Sección Censal: 4105901023 /
(POB): 1542 / (V.P): N° 491
- % 16,2 / (V.NP): N° 80 - % 16,
95 / (V.PRO): N° 453 - % 17,
83 / (V.ALQ): N° 22 - % 8,06 /
(V.OTR): N° 16 - % 7,37

Sección Censal: 4105901024 /
(POB): 1705 / (V.P): N° 580 - %
19,14 / (V.NP): N° 111 - % 23,52
/ (V.PRO): N° 459 - % 18,06
/ (V.ALQ): N° 74 - % 27,11 /
(V.OTR): N° 47 - % 21,66

Sección Censal: 4105901001
/ (POB): 1635 / (V.P): N° 575 -
% 18,97 / (V.NP): N° 88 - % 18,
64 / (V.PRO): N° 471 - % 18,
54 / (V.ALQ): N° 45 - % 16,48 /
(V.OTR): N° 59 - % 27,19

Sección Censal: 4105901009
/ (POB): 1464 / (V.P): N° 481 -
% 15,87 / (V.NP): N° 75 - % 15,
89 / (V.PRO): N° 415 - % 16,
33 / (V.ALQ): N° 32 - % 11,72 /
(V.OTR): N° 34 - % 15,67



ÁREA ESTADÍSTICA	Casco Antiguo
Población Total	9.063
Vivienda Familiares	3.503
Vivienda Principal	3.031
Vivienda No Principal	472
Vivienda en Propiedad	2.541
Vivienda en Alquiler	273
Vivienda en Otro tipo	217

TRAMA:
La trama de color representa el número de viviendas en el ámbito geográfico considerado.

ETIQUETA:
Sección Censal / Población (POB) /

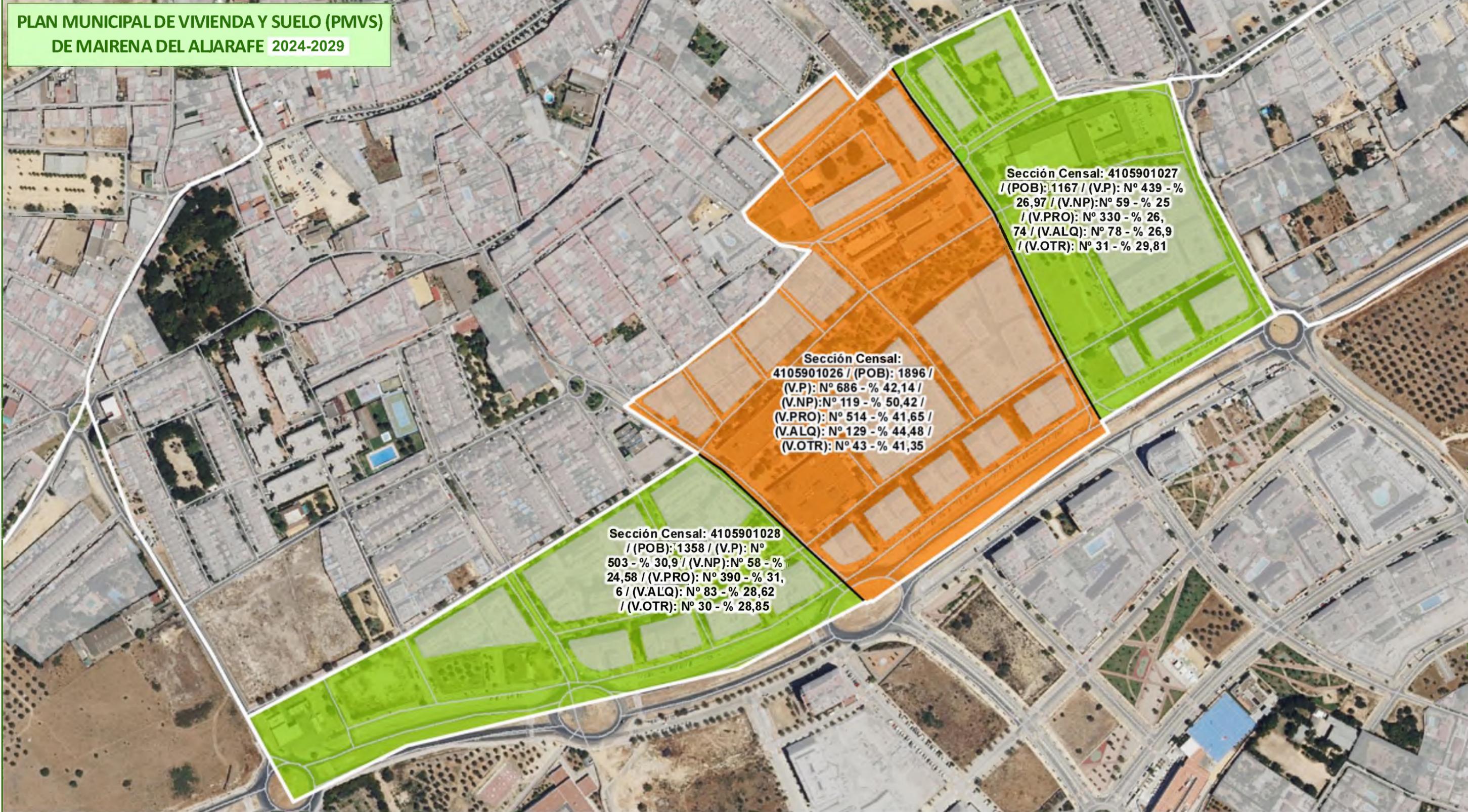
Tipo de vivienda según uso [Viv. Principal (V.P) N° - %* / Viv. No Principal (V.NP) N° - %*]

Régimen de tenencia [Viv. Propiedad (V.PRO) N° - %* / Viv. Alquiler (V.ALQ) N° - %* / Viv. Otro (V.OTR) N° - %*]

* % Sobre el Total del Área Estadística representada.

**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS**





Sección Censal: 4105901027
/ (POB): 1167 / (V.P): N° 439 - %
26,97 / (V.NP): N° 59 - % 25
/ (V.PRO): N° 330 - % 26,
74 / (V.ALQ): N° 78 - % 26,9
/ (V.OTR): N° 31 - % 29,81

Sección Censal:
4105901026 / (POB): 1896 /
(V.P): N° 686 - % 42,14 /
(V.NP): N° 119 - % 50,42 /
(V.PRO): N° 514 - % 41,65 /
(V.ALQ): N° 129 - % 44,48 /
(V.OTR): N° 43 - % 41,35

Sección Censal: 4105901028
/ (POB): 1358 / (V.P): N°
503 - % 30,9 / (V.NP): N° 58 - %
24,58 / (V.PRO): N° 390 - % 31,
6 / (V.ALQ): N° 83 - % 28,62
/ (V.OTR): N° 30 - % 28,85



ÁREA ESTADÍSTICA	Nuevo Bulevar
Población Total	4.421
Vivienda Familiares	1864
Vivienda Principal	1628
Vivienda No Principal	236
Vivienda en Propiedad	1.234
Vivienda en Alquiler	290
Vivienda en Otro tipo	104

TRAMA:
La trama de color representa el número de viviendas en el ámbito geográfico considerado.

ETIQUETA:
Sección Censal / Población (POB) /

Tipo de vivienda según uso [Viv. Principal (V.P) N° - %* / Viv. No Principal (V.NP) N° - %*]

Régimen de tenencia [Viv. Propiedad (V.PRO) N° - %* / Viv. Alquiler (V.ALQ) N° - %* / Viv. Otro (V.OTR) N° - %*]

* % Sobre el Total del Área Estadística representada.

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS

(Número)

Menos de 400	de 801 a 1.000
de 400 a 600	Más de 1.000
de 601 a 800	



ÁREA ESTADÍSTICA	Ciudad Aljarafe y Los Alcores
Población Total	5.809
Vivienda Familiares	2.449
Vivienda Principal	2.209
Vivienda No Principal	240
Vivienda en Propiedad	1818
Vivienda en Alquiler	175
Vivienda en Otro tipo	216

TRAMA:
 La trama de color representa el número de viviendas en el ámbito geográfico considerado.

ETIQUETA:
 Sección Censal / Población (POB) /

Tipo de vivienda según uso [Viv. Principal (V.P) N° - %* / Viv. No Principal (V.NP) N° - %*]

Régimen de tenencia [Viv. Propiedad (V.PRO) N° - %* / Viv. Alquiler (V.ALQ) N° - %* / Viv. Otro (V.OTR) N° - %*]

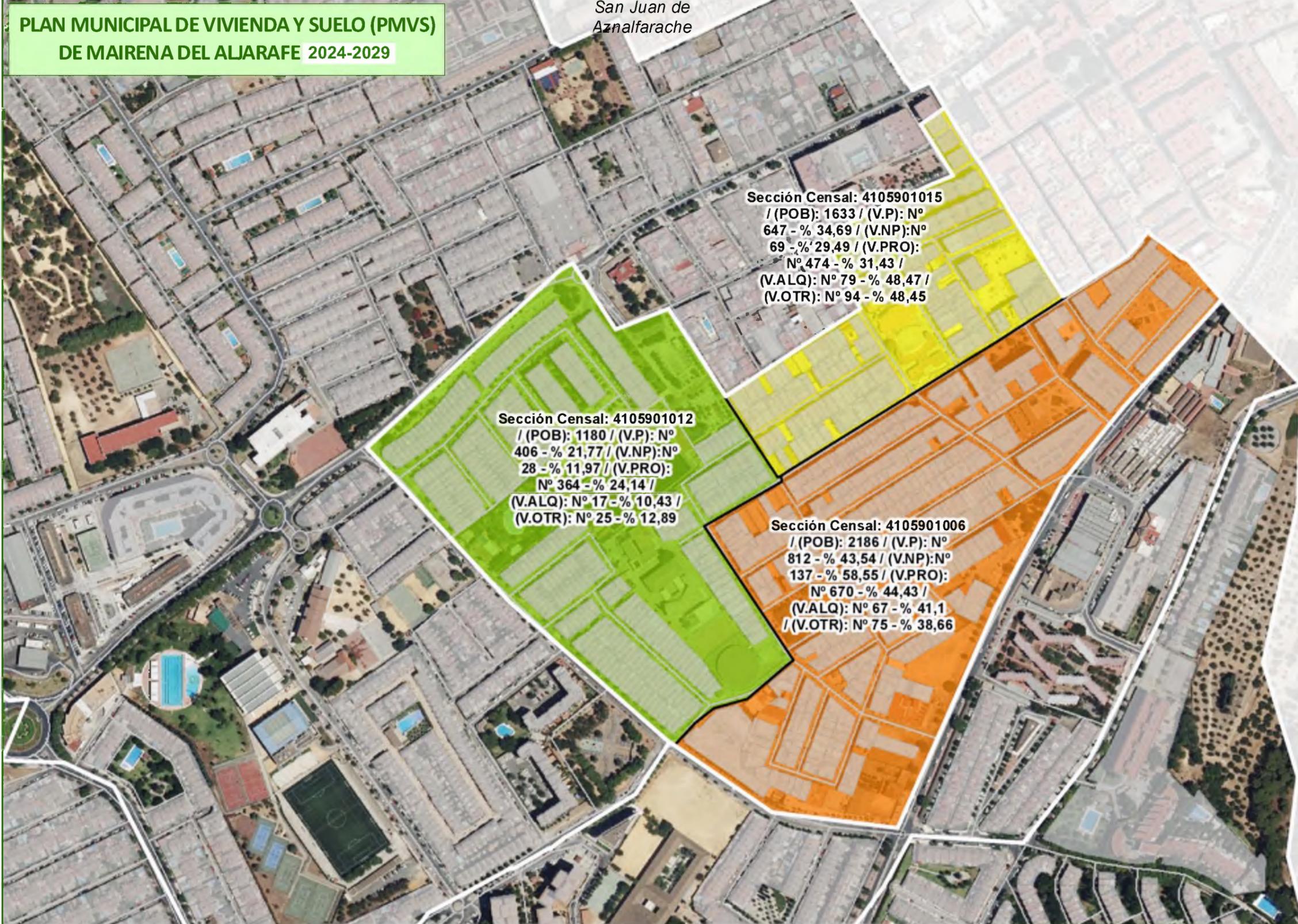
* % Sobre el Total del Área Estadística representada.

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS

(Número)

 Menos de 400	 de 801 a 1.000
 de 400 a 600	 Más de 1.000
 de 601 a 800	



Sección Censal: 4105901015
/ (POB): 1633 / (V.P): N°
647 - % 34,69 / (V.NP): N°
69 - % 29,49 / (V.PRO):
N° 474 - % 31,43 /
(V.ALQ): N° 79 - % 48,47 /
(V.OTR): N° 94 - % 48,45

Sección Censal: 4105901012
/ (POB): 1180 / (V.P): N°
406 - % 21,77 / (V.NP): N°
28 - % 11,97 / (V.PRO):
N° 364 - % 24,14 /
(V.ALQ): N° 17 - % 10,43 /
(V.OTR): N° 25 - % 12,89

Sección Censal: 4105901006
/ (POB): 2186 / (V.P): N°
812 - % 43,54 / (V.NP): N°
137 - % 58,55 / (V.PRO):
N° 670 - % 44,43 /
(V.ALQ): N° 67 - % 41,1
(V.OTR): N° 75 - % 38,66



ÁREA ESTADÍSTICA	Lepanto
Población Total	4.999
Vivienda Familiares	2.099
Vivienda Principal	1.865
Vivienda No Principal	234
Vivienda en Propiedad	1.508
Vivienda en Alquiler	163
Vivienda en Otro tipo	194

TRAMA:
La trama de color representa el número de viviendas en el ámbito geográfico considerado.

ETIQUETA:
Sección Censal / Población (POB) /

Tipo de vivienda según uso [Viv. Principal (V.P) N° - %* / Viv. No Principal (V.NP) N° - %*]

Régimen de tenencia [Viv. Propiedad (V.PRO) N° - %* / Viv. Alquiler (V.ALQ) N° - %* / Viv. Otro (V.OTR) N° - %*]

* % Sobre el Total del Área Estadística representada.

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS

(Número)

	Menos de 400		de 801 a 1.000
	de 400 a 600		Más de 1.000
	de 601 a 800		



San Juan de Aznalfarache

Sección Censal: 4105901010 /
(POB): 1368 / (V.P): N° 396
 - % 17,9 / (V.NP): N° 32 -
 % 13,17 / (V.PRO): N° 358 - %
 18,58 / (V.ALQ): N° 15 - % 9,
 38 / (V.OTR): N° 23 - % 18,4

Sección Censal: 4105901003
/ (POB): 1992 / (V.P): N°
792 - % 35,8 / (V.NP): N° 90 - %
37,04 / (V.PRO): N° 662 - % 34,
35 / (V.ALQ): N° 72 - % 45 /
(V.OTR): N° 58 - % 46,4

Sección Censal: 4105901022 /
(POB): 1496 / (V.P): N°
538 - % 24,32 / (V.NP): N° 83 -
% 34,16 / (V.PRO): N° 470 - %
24,39 / (V.ALQ): N° 45 - %
28,13 / (V.OTR): N° 23 - % 18,4

Sección Censal: 4105901021 /
(POB): 1425 / (V.P): N° 486 - %
21,97 / (V.NP): N° 38 - % 15,
64 / (V.PRO): N° 437 - % 22,
68 / (V.ALQ): N° 28 - % 17,5
/ (V.OTR): N° 21 - % 16,8



ÁREA ESTADÍSTICA	Cavaleri
Población Total	6.281
Vivienda Familiares	2.455
Vivienda Principal	2.212
Vivienda No Principal	243
Vivienda en Propiedad	1.927
Vivienda en Alquiler	160
Vivienda en Otro tipo	125

TRAMA:
 La trama de color representa el número de viviendas en el ámbito geográfico considerado.

ETIQUETA:
 Sección Censal / Población (POB) /

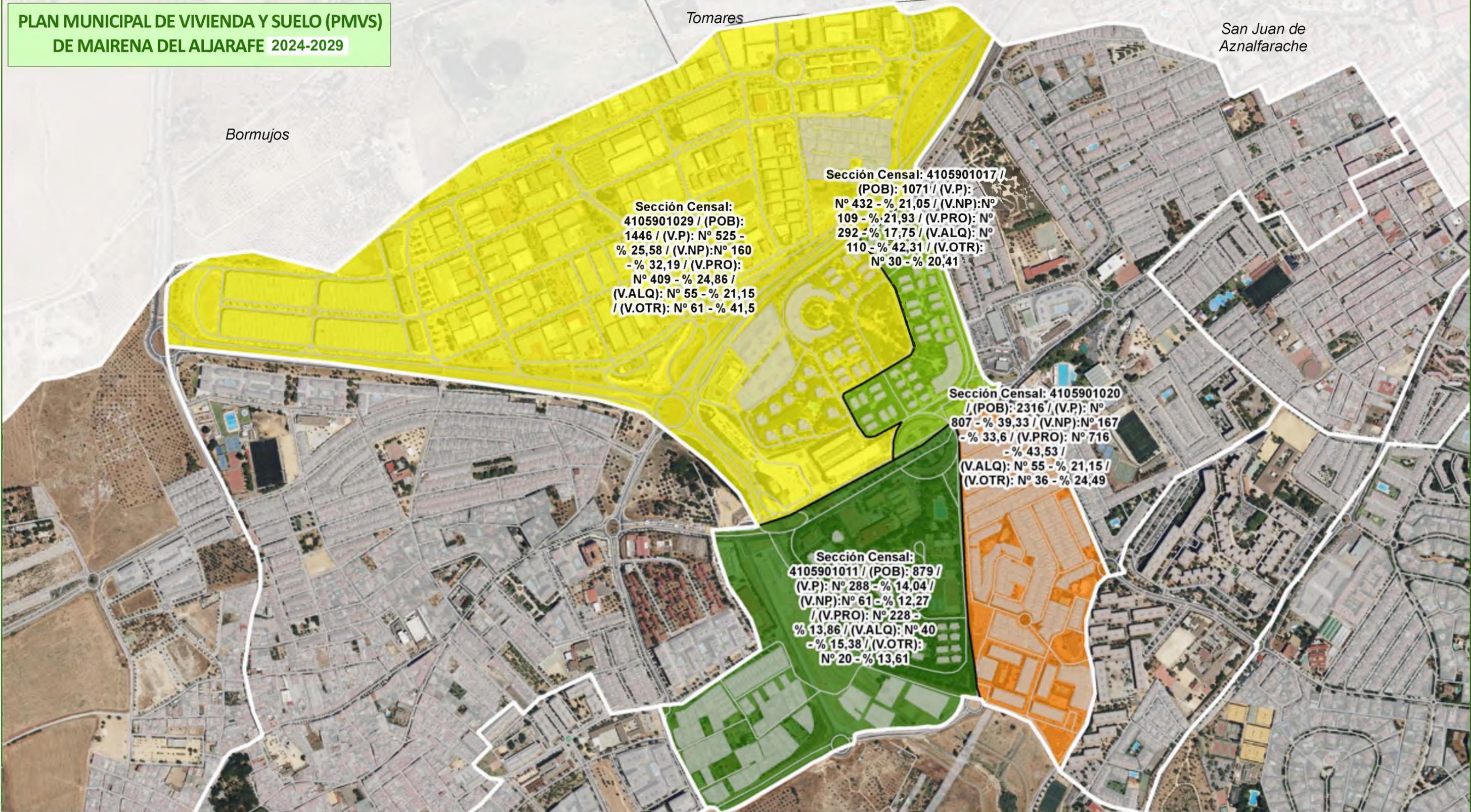
Tipo de vivienda según uso [Viv. Principal (V.P) N° - %* /
 Viv. No Principal (V.NP) N° - %*]

Régimen de tenencia [Viv. Propiedad (V.PRO) N° - %* /
 Viv. Alquiler (V.ALQ) N° - %* / Viv. Otro (V.OTR) N° - %*]

* % Sobre el Total del Área Estadística representada.

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS



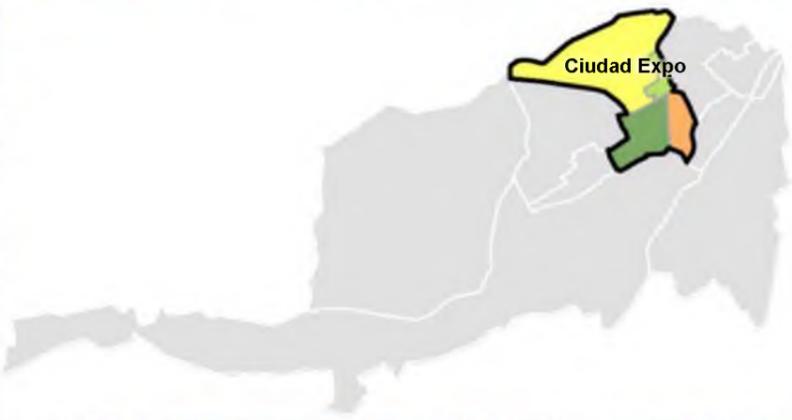


Sección Censal:
4105901029 / (POB):
1446 / (V.P): N° 525 -
% 25,58 / (V.NP):N° 160
- % 32,19 / (V.PRO):
N° 409 - % 24,86 /
(V.ALQ): N° 55 - % 21,15
/ (V.OTR): N° 61 - % 41,5

Sección Censal: 4105901017 /
(POB): 1071 / (V.P):
N° 432 - % 21,05 / (V.NP):N°
109 - % 21,93 / (V.PRO): N°
292 - % 17,75 / (V.ALQ): N°
110 - % 42,31 / (V.OTR):
N° 30 - % 20,41

Sección Censal: 4105901020
/ (POB): 2316 / (V.P): N°
807 - % 39,33 / (V.NP):N° 167
- % 33,6 / (V.PRO): N° 716
- % 43,53 /
(V.ALQ): N° 55 - % 21,15 /
(V.OTR): N° 36 - % 24,49

Sección Censal:
4105901011 / (POB): 879 /
(V.P): N° 288 - % 14,04 /
(V.NP):N° 61 - % 12,27
/ (V.PRO): N° 228 -
% 13,86 / (V.ALQ): N° 40
- % 15,38 / (V.OTR):
N° 20 - % 13,61



ÁREA ESTADÍSTICA	Ciudad Expo
Población Total	5.712
Vivienda Familiares	2.549
Vivienda Principal	2.052
Vivienda No Principal	497
Vivienda en Propiedad	1645
Vivienda en Alquiler	260
Vivienda en Otro tipo	147

TRAMA:
La trama de color representa el número de viviendas en el ámbito geográfico considerado.

ETIQUETA:
Sección Censal / Población (POB) /

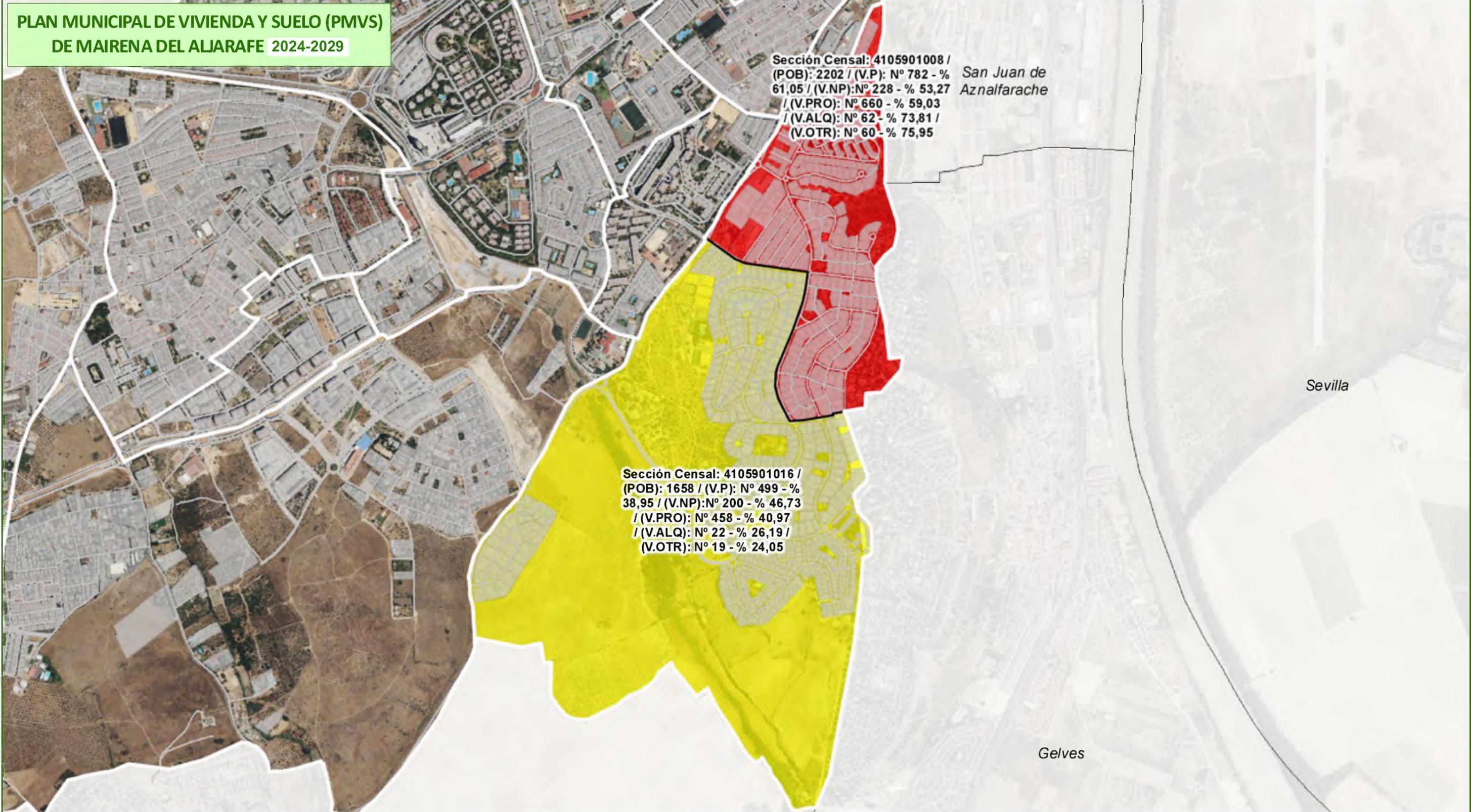
Tipo de vivienda según uso [Viv. Principal (V.P) N° - %* / Viv. No Principal (V.NP) N° - %*]

Régimen de tenencia [Viv. Propiedad (V.PRO) N° - %* / Viv. Alquiler (V.ALQ) N° - %* / Viv. Otro (V.OTR) N° - %*]

* % Sobre el Total del Área Estadística representada.

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS





Sección Censal: 4105901008 /
(POB): 2202 / (V.P): N° 782 - % 61,05 / (V.NP): N° 228 - % 53,27
/ (V.PRO): N° 660 - % 59,03
/ (V.ALQ): N° 62 - % 73,81 /
(V.OTR): N° 60 - % 75,95
San Juan de Aznalfarache

Sección Censal: 4105901016 /
(POB): 1658 / (V.P): N° 499 - % 38,95 / (V.NP): N° 200 - % 46,73
/ (V.PRO): N° 458 - % 40,97
/ (V.ALQ): N° 22 - % 26,19 /
(V.OTR): N° 19 - % 24,05

Sevilla

Gelves



ÁREA ESTADÍSTICA	Simón Verde
Población Total	3.860
Vivienda Familiares	1709
Vivienda Principal	1281
Vivienda No Principal	428
Vivienda en Propiedad	1.118
Vivienda en Alquiler	84
Vivienda en Otro tipo	79

... de color representa el número de viviendas en el geográfico considerado.

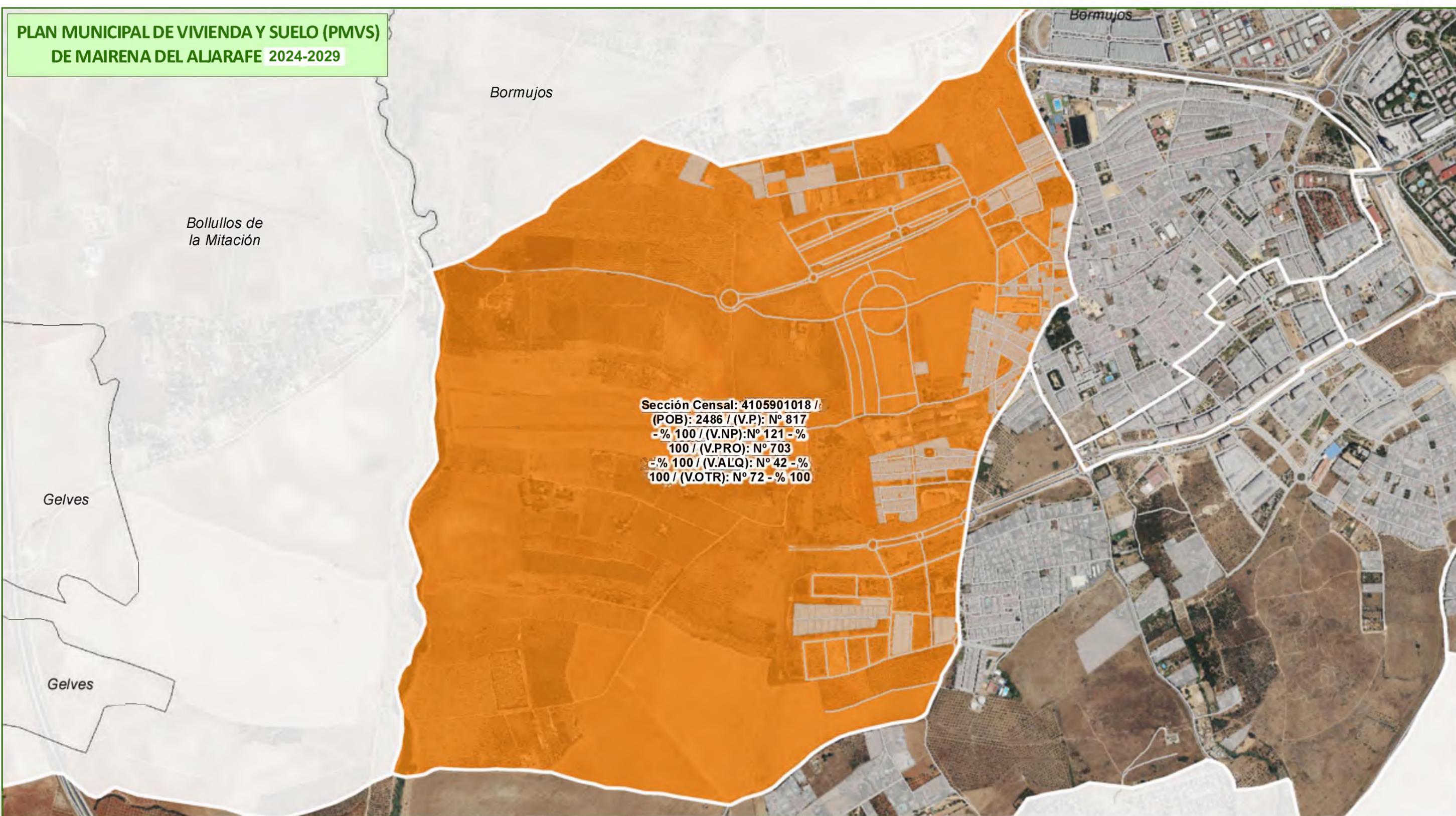
ETIQUETA:
 Sección Censal / Población (POB) /
 Tipo de vivienda según uso [Viv. Principal (V.P) N° - %* /
 Viv. No Principal (V.NP) N° - %*]

Régimen de tenencia [Viv. Propiedad (V.PRO) N° - %* /
 Viv. Alquiler (V.ALQ) N° - %* / Viv. Otro (V.OTR) N° - %*]

* % Sobre el Total del Área Estadística representada.

**INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS**





ÁREA ESTADÍSTICA	Poniente Norte
Población Total	2.486
Vivienda Familiares	938
Vivienda Principal	817
Vivienda No Principal	121
Vivienda en Propiedad	703
Vivienda en Alquiler	42
Vivienda en Otro tipo	72

TRAMA:
La trama de color representa el número de viviendas en el ámbito geográfico considerado.

ETIQUETA:
Sección Censal / Población (POB) /

Tipo de vivienda según uso [Viv. Principal (V.P) N° - %* / Viv. No Principal (V.NP) N° - %*]

Régimen de tenencia [Viv. Propiedad (V.PRO) N° - %* / Viv. Alquiler (V.ALQ) N° - %* / Viv. Otro (V.OTR) N° - %*]

*** % Sobre el Total del Área Estadística representada.**

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS

(Número)

	Menos de 400		de 801 a 1.000
	de 400 a 600		Más de 1.000
	de 601 a 800		

0 100 200 Metros Sistema de Referencia: ETRS 89 Proyección: UTM Huso 30N

Bollullos de la Mitación

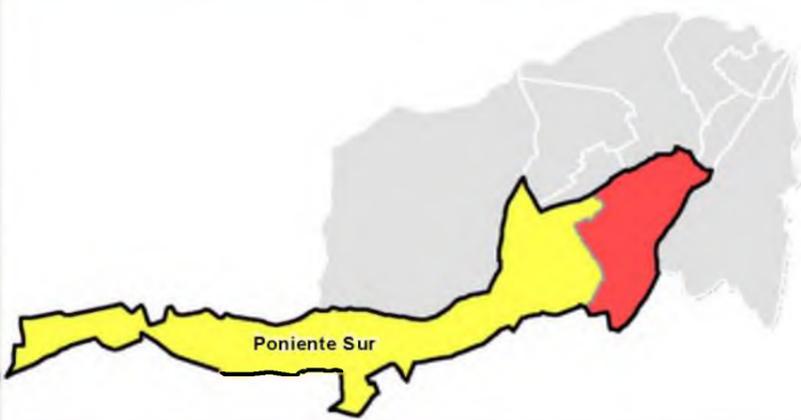
Bormujos

Gelves

Sección Censal: 4105901030 /
(POB): 2871 / (V.P): N° 913 - %
62,84 / (V.NP): N° 379 - % 70,
84 / (V.PRO): N° 810 - %
62,69 / (V.ALQ): N° 52 - %
68,42 / (V.OTR): N° 51 - % 60

Sección Censal: 4105901025 /
(POB): 1659 / (V.P): N° 540 - %
37,16 / (V.NP): N° 156 - % 29,
16 / (V.PRO): N° 482 - %
37,31 / (V.ALQ): N° 24 - %
31,58 / (V.OTR): N° 34 - % 40

Palomares del Río



ÁREA ESTADÍSTICA	Poniente Sur
Población Total	4.530
Vivienda Familiares	1988
Vivienda Principal	1453
Vivienda No Principal	535
Vivienda en Propiedad	1292
Vivienda en Alquiler	76
Vivienda en Otro tipo	85

TRAMA:
La trama de color representa el número de viviendas en el ámbito geográfico considerado.

ETIQUETA:
Sección Censal / Población (POB) /

Tipo de vivienda según uso [Viv. Principal (V.P) N° - %* / Viv. No Principal (V.NP) N° - %*]

Régimen de tenencia [Viv. Propiedad (V.PRO) N° - %* / Viv. Alquiler (V.ALQ) N° - %* / Viv. Otro (V.OTR) N° - %*]

* % Sobre el Total del Área Estadística representada.

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
DISTRIBUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS



