I PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

MAIRENA DEL ALCOR

Figura nº 1. Vista aérea del conjunto de viviendas protegidas en el barrio de "El Patriarca"

Excmo. Ayuntamiento
de Mairena del Alcor

GMU
MAIRENA DEL ALCOR
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

EQUIPO TÉCNICO

1.Coordinación

José Manuel Jiménez Jiménez, arquitecto de la GMU

2.Redacción

José Manuel Jiménez Jiménez, arquitecto de la GMU
Lucas Campuzano Mateos, ingeniero de la edificación de la GMU
José Ángel Gómez Martin, arquitecto técnico de la GMU

3.Delineación

Juan Manuel Morales Ortega, delineante de la GMU
Rafael Román Blanco, delineante de la GMU

4.Colaboración

Esther Aguilar Planet, arquitecto en prácticas
María Espartero López, arquitecto en prácticas
Cristina Martín Estepa, arquitecto en prácticas
Estefanía Mesa Marín, arquitecto en prácticas
Miguel Ángel León Fernández, ingeniero de la edificación en prácticas
Antonio Jesús Jiménez Morales, graduado en dirección y administración de empresas

Gerencia Municipal de Urbanismo. Planeamiento Municipal
Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor
- abril de 2015-

- Índice -

DOCUMENTO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1. Introducción

    1.1. Antecedentes
    1.2. Objeto
    1.3. Justificación y marco legal de aplicación

2. Análisis socio-demográfico

    2.1. Evolución demográfica
    2.2. Estructura demográfica
    2.3. Dinámica demográfica
    2.4. Estudio económico
    2.5. Nivel de estudios
    2.6. Nivel de empleo
    2.7. Proyección demográfica
    2.8. Parque de viviendas existentes

3. Parque de viviendas existentes

    3.1 Características generales
    3.2 Análisis tipológico
    3.3 Evaluación de las condiciones básicas
    3.4 Características de la ocupación y necesidad de vivienda
    3.5 Terrenos y edificaciones de uso residencial en ejecución
    3.6 Datos de las parcelas urbanísticas del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor. Instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda
    3.7 Aspectos normativos derivados del planeamiento urbanístico

4. Conclusiones

DOCUMENTO II. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1. Justificación

2. Descripción de las actuaciones

2.1. Línea estratégica instrumental

2.1.1. Actuación nº 1 Plan de Inspección
2.1.2. Actuación nº 2 Sistema de Información Geográfica de la Vivienda
2.1.3. Actuación nº 3 Registro de Demandantes de Vivienda
2.1.4. Actuación nº 4 Información y participación ciudadana

2.2. Línea estratégica normativa

2.2.1. Actuación nº 5 Creación de Ordenanza Reguladora de Vivienda Deshabitada y Rehabilitación
2.2.2. Actuación nº 6 Reglamento de Vivienda de Protección Municipal

2.3. Línea estratégica de colmatación urbana de la ciudad existente

2.3.1. Actuación nº 7 Colmatación de la ciudad planificada
2.3.2. Actuación nº 8 Revitalización de la ciudad existente
2.3.3. Actuación nº 9 Colmatación perimetral de la ciudad planificada
Actuación 9.1 Sector S-6 de las NNSS "Huerta El Prior"
Actuación 9.2 Sector S-8 "El Carrascal"
Sector S-9 "Residencial Gandul"
Actuación 9.3 Área de Oportunidad R-22 del POTAUS

3. Evaluación económica

4. Gestión y financiación

5. Programación

6. Evaluación y seguimiento

DOCUMENTO III. PLANOS

1. Planos de información:

   Plano nº 01: Clasificación del suelo

   Plano nº 02: Sistemas Generales. Otras afecciones sectoriales

   Plano nº 03: Identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y agrupaciones edificatorias en suelos no urbanizables

2. Planos de ordenación:

   Plano nº 04: Actuaciones

DOCUMENTO IV. ANEXO NORMATIVO

Anexo I: Condiciones particulares de las ordenanzas de uso residencial y condiciones generales

DOCUMENTO I.

MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1. Introducción

1.1 Antecedentes

El I Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, otorgan al Ayuntamiento para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento 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". El artículo 13 de esta Ley regula el contenido mínimo de los Planes.

Los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

1.2 Objeto

El objeto del Plan es ofrecer soluciones a las necesidades de los ciudadanos que no pueden acceder a una vivienda digna y adecuada o corran riesgo de perderla, considerando el parque residencial existente como el soporte principal del derecho a la vivienda en Andalucía. De esta forma se pretende garantizar el derecho humano, constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, en respuesta a una situación dramática que afecta a la dificultad de acceso a una vivienda, pero también a la grave situación de desempleo en el ámbito de la construcción y a la necesidad de un cambio de modelo más sostenible.

Para ello el I Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación y cuantifica las necesidades de vivienda del municipio y articula las medidas necesarias para atenderlas, para lo que se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados. Los objetivos del Plan se concretan en:

a) Una vivienda digna para los más vulnerables.

   Los preceptos de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, con las importantes modificaciones introducidas por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda y las circunstancias derivadas de la crisis económica, aconsejan considerar el parque residencial como el activo principal en el que soportar el derecho a una vivienda digna y adecuada en Andalucía. Que ningún ciudadano o ciudadana de nuestra Comunidad se encuentre sin

vivienda mientras permanecen vacíos miles de pisos, identificando y enlazando oferta y demanda para lo cual los Registros Públicos de Demandantes de Vivienda Protegida se convierten en un instrumentos de primer orden.

Asimismo, este Plan contempla en especial la necesidad de intervenir en el sector poblacional más desfavorecido, como es el caso del parque público de vivienda y, sobre todo, del fenómeno todavía presente en Andalucía de la infravivienda. A estas necesidades habitacionales se les dará respuesta de forma progresiva, incrementando las actuaciones en función de los presupuestos asignados.

Por otro lado, con el presente Plan se trata de garantizar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la citada Ley 1/2010, que las cantidades mensuales que hayan de satisfacer de por las unidades familiares no superen la tercera parte de sus ingresos, si se trata de acceso a la vivienda en régimen de propiedad, o la cuarta parte de los mismos, si se trata de acceso en régimen de alquiler.

b) Un modelo europeo de ciudad sostenible.

En línea con las directrices europeas, frente a los despilfarros ambientales -pero también sociales, culturales y económicos- que ha significado la burbuja inmobiliaria, este Plan apuesta por un territorio más sostenible, por una ciudad compacta para repoblar los centros históricos y revitalizar socialmente las barriadas y por la rehabilitación de lo construido y del espacio público en cuanto patio colectivo; fomenta el alquiler de las viviendas existentes; promueve el cumplimiento de la eficiencia energética del parque de viviendas y apoya la rehabilitación urbana sostenible de los edificios públicos y de sectores urbanos degradados, como son las áreas industriales y productivas en desuso o los nudos infraestructurales, ocasiones de regeneración urbana en el interior de la ciudad.

c) La reconversión del empleo del sector de la construcción a la rehabilitación.

En las últimas décadas en España, el sector de la construcción ha sufrido innumerables operaciones de especulación, que han dejado a miles de sus trabajadores en el paro y en la desesperación. La desaparición de centenares de empresas de la construcción ha destrozado un sector empresarial, que tiene ahora el reto de reconvertirse hacia un empleo más sostenible y más pormenorizado, capaz de facilitar la creación de pequeñas y medianas empresas en el ámbito de la rehabilitación. Este Plan pretende la reconversión de los empleos perdidos en la construcción hacia la rehabilitación, impulsando por lo tanto un empleo más sostenible y más duradero a escala familiar que sea capaz de promover la creación de Pymes.

1.3 Justificación y marco legal de aplicación.

La redacción del I Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación en el marco legal vigente pretende dar cumplimiento a una serie de modificaciones legislativas en el ámbito de la vivienda:

-Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

-Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, y sus modificaciones con la Ley 1/2006, de 16 de mayo, y la Ley 13/2007

-Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas Disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo

-Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía

-Ley 2/2012 de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

-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

-Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

-Borrador de Decreto por el que se regula el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

-Orden de 9 de julio de 2014, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, a personas en situación de especial vulnerabilidad para el alquiler de viviendas gestionadas por entidades públicas.

Teniendo en cuenta toda esta modificación legislativa en el ámbito del urbanismo y la vivienda, a lo que hay que añadir el incremento de competencias para los municipios aprobada por la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía que atribuye al municipio la competencia en la elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.

2. Análisis Socio-demográfico

2.1 Evolución demográfica

La población de Mairena del Alcor es de 22.447 habitantes a 1 de enero 2014 según el Instituto Nacional Estadístico (INE). Está estructurada por 11.255 hombres y 11.192 mujeres. Es un municipio andaluz de tamaño medio, cuya población se ha visto afectada por un crecimiento demográfico alto en los últimos 20 años.

2.2 Estructura demográfica

2.2.1 Distribución espacial

El perfil de la pirámide de población de Mairena del Alcor (INE, 1 de enero de 2014) responde a las características básicas de una población regresiva. Los tramos de edad correspondientes a la juventud (menores de 15 años) y a la vejez (mayores de 64 años) son más estrechos que el cuerpo central que representa la población adulta (entre 15 y 64 años). El 19 % de la población es joven y el 13 % de la población es anciana. Atendiendo al cruce de las variables edad y sexo tan solo en los tramos superiores a los 60 años la población femenina supera a la población masculina, es decir, en los tramos superiores a los 65 años es donde la población femenina se afianza y se convierte en la mayoritaria de Mairena.

La población que abarca de los 35 a los 70 años nació en un contexto en el que existía una política natalista (que favorecía los nacimientos). Junto con estos factores también hay que señalar que el balance migratorio está arrojando un saldo positivo que supone un incremento de población del 2,31 % en el último periodo intercensal (2001-2011). Esta migración principalmente se caracteriza por la llegada de personas en edad fértil que establecen su nueva residencia en Mairena del Alcor aumentando y aportando nuevas generaciones a su población.

	1970	1981	1991	2001	2011	2013	2014
Población	10.444	12.647	14.832	16.821	21.560	22.328	22.447
Incremento de población	19%	21%	17%	13%	28%	3%	0,5%

Figura nº 2: Población por Censos de Mairena del Alcor. (Fuente: INE)

Grupo Edad	Población		
	HOMBRE	MUJER	Total
0 a 4	786	728	1.514
05 a 09	785	743	1.528
10 a 14	686	581	1.267
15 a 19	624	597	1.221
20 a 24	631	649	1.280
25 a 29	768	726	1.494
30 a 34	991	1.012	2.003
35 a 39	1.169	1.102	2.271
40 a 44	1.054	969	2.023
45 a 49	857	849	1.706
50 a 54	680	675	1.355
55 a 59	550	478	1.028
60 a 64	443	455	898
65 a 69	410	474	884
70 a 74	318	356	674
75 a 79	232	302	534
80 o más	271	496	767
Total	11.255	11.192	22.447

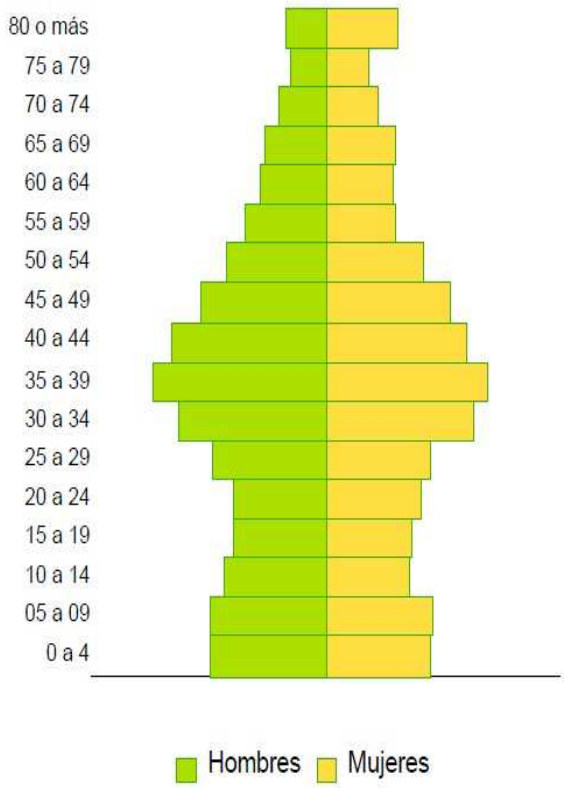


Figura nº 3: Pirámide de población de Mairena del Alcor 2014. (Fuente: Observatorio ARGOS)

Se puede observar que el índice de reposición, que expresa la relación entre la población menor de 15 años y la población total mayor de 64 años, en Mairena del Alcor es excedentario garantizando no solo el recambio generacional sino que además contribuye a que la edad media de la población disminuya. Esta edad media se sitúa en 36,53 años que es muy parecida a la edad media de El Viso del Alcor y Alcalá de Guadaíra (36,79 y 36,39 respectivamente) y sensiblemente inferior a los 39, 13 de Carmona, 38,51 años de la Provincia de Sevilla o a los 39,13 años de la comunidad autónoma.

2.2.2 Distribución espacial

Para conocer la distribución espacial de la población de Mairena del Alcor se realiza un estudio pormenorizado de los diferentes vecindarios y barrios existentes en el municipio. Lo que se pretende es conocer la situación y las peculiaridades demográficas de las nuevas zonas que se han establecido con vistas a la elaboración del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

En este estudio se considera no solo el núcleo principal de población sin atender a las urbanizaciones o núcleos secundarios a pesar de que no se han desarrollado con el mismo patrón de ciudad. Por su parte, el núcleo principal se divide en áreas residenciales y que contienen un número variable de unidades vecinales, según el

estudio elaborado en el Documento de Información y Diagnóstico del PGOU *[consultar el Capítulo nº 13. Equipamientos comunitarios, servicios urbanos y espacios libres del Bloque nº 3. Medio Urbano. Del Documento de Síntesis; elaborado en 2013 por la Oficina del Plan (Surmalcor SLU), en http:/www.mairenadelalcor.net/pgou*] y su actualización en la modificación parcial nº 24 del PGOU-Adaptación Parcial a al LOUA de la NN.SS. de Planeamiento Urbanístico de Mairena del Alcor.

Los criterios para dicha clasificación y sus características físicas de cada una son descritos en el apartado de dotaciones y equipamientos.

Las zonas más saturadas se encuentran en el centro del municipio. La característica física principal que destaca de estas zonas es que se encuentran totalmente limitadas en su perímetro por las demás zonas impidiendo su expansión. Esto hace que la edad media sea más alta que en el resto de las zonas puesto que por un lado, al no existir posibilidad de ampliación, no cuenta con la posibilidad de recambio generacional, y por otro lado la población existente tiene pocas expectativas de movilidad interior puesto que cuenta con una gran arraigo a su entorno. Los barrios de el Chorrillo, el Patriarca, Huerta el Retiro y el desarrollo del eje del Camino del Gandul concentran casi el 30 % del total de la población residente en Mairena.

Figura nº 4: Vista aérea de Mairena del Alcor 2007 (Fuente: Ayuntamiento)

2.2.3 Grupos en riesgo de exclusión social

En la actualidad se observa en la sociedad un desarrollo de las desigualdades y de los sistemas de estratificación social entre los diferentes sectores de la población. Como consecuencia de esto, aparece un grupo social en una situación de vulnerabilidad que los sitúa en una posición de riesgo de exclusión social. En esta situación encontramos principalmente los siguientes grupos:

- Personas con discapacidad y su entorno.

  Actualmente en Mairena del Alcor, existe un número significativo de habitantes con algún tipo de prestación por discapacidad del instituto nacional de la seguridad social que no han pasado a través del tribunal de la Junta de Andalucía, ya que su minusvalía supera el 33%. Ese número estaría sobre los 500 habitantes de forma estimada.

- Familias en situación precaria.

  Actualmente existen una cantidad considerable de familias en situaciones precarias debido principalmente al momento económico por el que pasa el municipio. Para poder cuantificar el número de familias en esta situación, se ha recurrido a la principal organización de ayuda social. Según los datos aportados por Caritas, existen aproximadamente 99 familias que, en este período 2013-2014, han entrado en contacto con la asociación. En total, en los últimos registros, existen en torno a 440 expedientes con información de familias de Mairena. Pormenorizando, de las 99 familias del último año, 9 viven en casa de familiares, 3 viven de ocupas y otras 3 viven de caseros en propiedades ajenas a cambio del cuidado de la vivienda. Por último, 35 familias viven en régimen de alquiler y 43 en viviendas con cargas hipotecarias, todas ellas con necesidad de ayudas económicas. Estos datos son orientativos, pues sólo detallan el número de familias que han acudido a esta organización.

- Analfabetismo.

  La educación constituye una herramienta muy eficaz para combatir la pobreza y la desigualdad, así como para mejorar los niveles de salud y bienestar social. En Mairena del Alcor, según los datos obtenidos en el Censo de Población y Vivienda del 2011, el 2,97 % de la población es analfabeta y el 9,86 % no tiene estudios.

- Personas mayores.

  El 12,74 % de la población total de Mairena del Alcor está formado por habitantes mayores de 65 años, según IECA 2014. Este grupo es muy vulnerable por carecer de apoyo social generalmente, y por otras razones como los posibles problemas físicos (incapacidades, minusvalías, etc.) y por razones generacionales, debidas a las carencias sociales y culturales.

- Inmigrantes.

  Es un grupo especialmente vulnerable. El proceso migratorio está ligado, generalmente, a condiciones precarias, que junto a otras causas de tipo económico, político y cultural, provocan problemas de exclusión social en las sociedades receptoras de población inmigrante. Sin embargo, no es posible cuantificar el número de inmigrantes en situación precaria, puesto que estas circunstancias no se dan en todos los casos.

2.2.4 Hogares y composición familiar

Según los datos obtenidos en el Censo de Población y Vivienda del 2011 la mayor parte de los hogares que se encuentran en Mairena cuentan con 4 personas (2.073) seguidos de los hogares de 3 personas (1807), frente a los hogares de 6 o más personas que aparecen en menor medida (165).

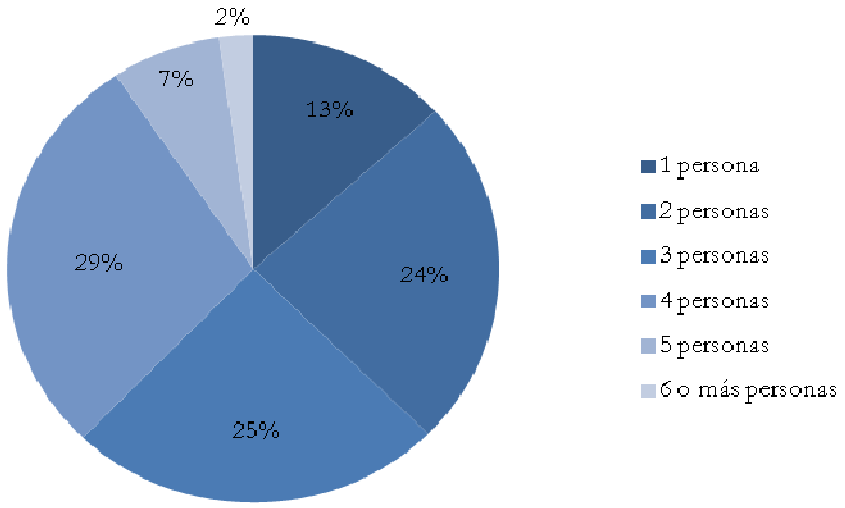


Figura nº 5. Tamaño del Hogar. (Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística)

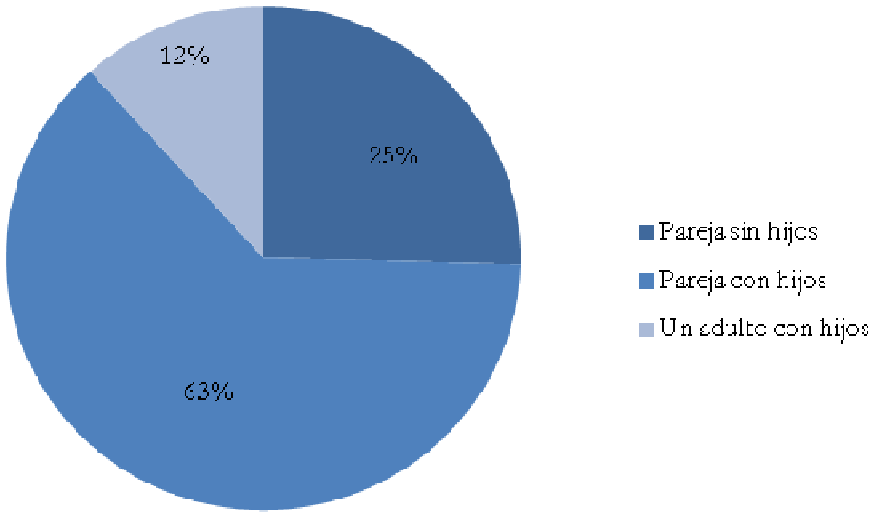


Figura nº 6. Tipo de núcleo. (Fuente: Censo de Población y Vivienda 2011. Instituto Nacional de Estadística)

Por otro lado, el tipo de núcleo medio de Mairena es el de familias compuestas de parejas con hijos, con un total de 4054 familias. Seguidamente se encuentran las parejas sin hijos que suponen 1636 familias. Por último existen 757 núcleos formados por un solo adulto con hijos.

2.3 Dinámica demográfica

2.3.1 Movimiento natural

En cuanto a la tasa de natalidad, se observa que la tendencia seguida en Mairena se caracteriza por una cierta estabilidad e incluso una recuperación en los últimos años. Como se muestra en la Figura nº 7, la tasa de natalidad ha crecido en la última década. El principal incremento tiene lugar en el 2006, donde se pasa de un 12 ‰ a un 15,2 ‰. En el año 2008, la tasa de natalidad es de 16,2 ‰, siendo el valor más alto de la década. A partir de ese año se produce un descenso y en 2012 la tasa es del 14,12 ‰.

Año	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Nacimientos	220	185	211	219	284	294	323	300	309	334	311	267
Defunciones	130	147	133	154	154	148	137	132	147	155	131	161

Figura nº 7. Nacimientos y defunciones. (Fuente: IECA)

La mortalidad en Mairena del Alcor ha permanecido casi constante en la última década. Con el crecimiento de la población que se ha experimentado a mediados de la década, la tasa de mortalidad ha tenido un pequeño descenso, debido a que este crecimiento ha sido sobre todo por una llegada de población joven. En el año 2012 la tasa de mortalidad es de 5,95 ‰, la más baja de la década.

2.4 Estudio económico

En conjunto, la tasa de actividad en el área metropolitana de Sevilla, y muy especialmente en las coronas, no llega a alcanzar los valores medios en Andalucía. En las últimas décadas la tendencia global en la provincia de Sevilla ha sido de incremento tanto de la tasa de actividad como de la de ocupación, mientras que desciende la tasa de paro. Sin embargo, estos datos se invierten en los últimos años como consecuencia de la crisis económica. En Mairena del Alcor los principales sectores en los que se basa la economía son:

a) Agricultura y ganadería. La agricultura, aunque ha perdido el peso que en el conjunto de la producción económica tenía en el pasado, sigue siendo un pilar fundamental en la estructura del medio rural y el desarrollo de las zonas rurales.

b) Sector secundario. En Mairena del Alcor existen dos grandes zonas industriales que destacan tanto por el empleo que generan como por la diversidad de empresas que en ellas se asientan. Estas zonas están compuestas por varios núcleos industriales que dan extensión al área.

c) Sector terciario. En la actividad del sector terciario destacan las empresas de pequeña dimensión pertenecientes a empresarios autónomos y sociedades de responsabilidad limitada. Dentro del sector cabe resaltar la importancia que tiene el comercio, sobre todo al por menor. Existen 179 empresas de este tipo, lo que supone más del 31 %, sin tener en cuenta las actividades que se relacionan con ellas.

2.5 Nivel de estudios

Para el año 2011, en Mairena del Alcor la rúbrica de nivel de estudios que presenta mayor peso en la población es la de estudios básicos con un 36 % de población, según datos de Censo 2011. Si se sumaran los que no saben leer ni escribir o no tienen estudios tendríamos que entorno al 13 % de la población de Mairena del Alcor son analfabetos funcionales. Este analfabetismo funcional está provocado por el proceso histórico que impedía a las familias a escolarizar a los hijos o a abandonar los estudios sin haber llegado a completar un ciclo de 5 años y los obligaba a convertirlos en mano

de obra. A medida que ha pasado el tiempo se percibe que los niveles de estudios cualitativa y cuantitativamente se van incrementando.

En cuanto a las metas educativas, la mayor parte de los estudiantes (entorno al 23 % de la población) persiguen cursar estudios de formación profesional ocupacional. Dentro de los estudios superiores o universitarios destaca el hecho de que la población estudiantil se decanta mayoritariamente por diplomaturas. El nivel de estudios de Mairena del Alcor es bastante parecido al de la provincia y la comunidad autónoma.

2.6 Nivel de empleo

La población se puede clasificar en económicamente activa y económicamente inactiva:

- La población económicamente activa es el conjunto de personas, de ambos sexos, que en un período de referencia dado, suministran mano de obra para la producción de bienes y servicios económicos, o que están disponibles y hacen gestiones para incorporarse a dicha producción. Dentro de este conjunto de personas se consideran "ocupados" aquellas que, teniendo 16 o más años, han tenido en el período de referencia un trabajo por cuenta ajena o propia; y "parados o desempleados" son todas aquellas personas de 16 o más años, que durante el mismo período han estado simultáneamente sin trabajo, en busca de trabajo y disponibles.

- La población económicamente inactiva abarca todas las personas, independientemente de su edad, no clasificadas como ocupadas o paradas, durante el período de referencia.

Hay que tener en cuenta que para el estudio de la población activa se utilizan datos del último Censo de población del año 2001, ya que esta variable, junto con otras, no se encuentran recogidas en el Padrón realizado para el año 2009. Por este motivo, se han realizado aproximaciones de la situación actual a partir de los datos del Censo 2001.

2.6.1 Evolución de la población activa.

La población activa de Mairena del Alcor ha ido aumentando con el tiempo. En el periodo 1996-2009, la tasa de actividad crece. En realidad, este crecimiento no es un crecimiento paulatino y lineal sino que sufre un aumento considerable cuando el fenómeno de inmigración cobra peso en el incremento de población. Concretamente, la inmigración de Mairena del Alcor responde a un perfil de persona en edad activa para el trabajo por lo que contribuye en gran medida a este aumento.

En el año 2000 se percibe un incremento importante en las cifras de población activa. Después de este año, la tasa sigue aumentando de forma aproximada al periodo 1996-1998. La población activa de Mairena del Alcor a 1 de enero de 2001 era del 55,23 % del total de población, mientras que en el año 2009 este grupo

estaba formado por el 58,94 %. Así, con estos datos, se puede decir que la población activa ha crecido en un 3,71 % desde 2001 hasta 2009.

Atendiendo a los sexos, la población activa masculina en 2001 era del 69,95 % del total de hombres mayores de 16 años, mientras que la femenina significa el 40,86 % del total de mujeres mayores de 16 años. Según los calculados realizados para el año 2009, tenemos que la población activa masculina supone un 74,33 % de la población masculina mayor de 16 años, y que la población femenina representa un 43,82 % de la población femenina mayor de 16 años. Estos valores ponen de manifiesto la diferencia existente entre géneros en el municipio y que la mano de obra en el tejido productivo proviene principalmente del hombre.

2.6.2 Evolución de la población ocupada.

La población ocupada se calcula a partir de la población activa, ya que es la diferencia entre ésta última y la población parada. Al igual que ocurre con la población activa, la población ocupada masculina en Mairena del Alcor es mayor que la población ocupada femenina, sin embargo, se observa un cierto crecimiento desde 2001. La población ocupada de hombres se incrementa de un 62,02 % en 2001 a un 63,37 % en 2009. La femenina pasa de un 18,60 % a un 29,64 % en los mismos años.

La alta tasa de ocupación de Mairena del Alcor afecta fundamentalmente a la población masculina. Los hombres ocupados son el 85,26% de los hombres activos, frente a las mujeres ocupadas, que representan el 67,65% de las mujeres activas. Comparando estos datos con las tasas de ocupación por sexos según el Censo 2001, se observa que la tasa de población ocupada masculina ha descendido, aunque no con gran diferencia, y la tasa de población ocupada femenina ha aumentado, lo que claramente indica el incrementado de la presencia de la mujer en el mercado laboral.

2.6.3 Evolución del paro.

La población parada masculina sufre un fuerte crecimiento, pasando de un 7,93 % del total de población masculina mayor de 16 años en el año 2001, a un 14,77 % en 2011. Sin embargo, en las mujeres se observa un descenso en los porcentajes, aunque no demasiado importante, representando la población parada femenina un 14,46 % del total de población femenina mayor de 16 años en 2001 y un 18,01 % en 2011.

Observando los registros en el mercado laboral durante el período de estudio, en Mairena del Alcor se muestra una evolución desfavorable con una curva suavemente ondulada en fases de crecimiento y descenso hasta el año 2007, oscilando sus valores entre 1.405 parados para el año 2007 y 933 parados en el año 2000. Desde el año 2006 el paro registrado sufre una tendencia ascendente llegando hasta los 2.450 en 2009 y hasta 3500 en marzo 2013, donde se invierte la tendencia, aunque con variaciones estacionales, hasta llegar a enero de 2015 con 3204 parados.

Figura nº 8: Evolución del paro registrado en Mairena del Alcor. (Fuente: Ministerio de Empleo y Seguridad Social)

Enero 2015	Total Parados	Variación			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	**3204**	**+31**	**0.98 %**	**-185**	**-5.46 %**
Hombres	1409	-9	-0.63 %	-156	-9.97 %
Mujeres	1795	+40	2.28 %	-29	-1.59 %
< 25 años:	302	-27	-8.21 %	-74	-19.68 %
Hombres	147	-15	-9.26 %	-58	-28.29 %
Mujeres	155	-12	-7.19 %	-16	-9.36 %
25 - 44 años:	1730	+51	3.04 %	-132	-7.09 %
Hombres	726	+11	1.54 %	-91	-11.14 %
Mujeres	1004	+40	4.15 %	-41	-3.92 %
< 45 años:	1172	+7	0.60 %	+21	1.82 %
Hombres	536	-5	-0.92 %	-7	-1.29 %
Mujeres	636	+12	1.92 %	+28	4.61 %
Sector:					
Agricultura	223	+9	4.21 %	+7	3.24 %
Industria	312	-1	-0.32 %	-8	-2.50 %
Construcción	597	-49	-7.59 %	-96	-13.85 %
Servicios	1804	+90	5.25 %	-61	-3.27 %
Sin empleo anterior	268	-18	-6.29 %	-27	-9.15 %

Figura nº 9. Datos de enero de 2015 en Mairena del Alcor. (Fuente: Observatorio ARGOS)

En general para ambos sexos, la mayor parte del paro registrado se encuentra en la población adulta de entre los 25 y los 44 años.

2.7 Proyección demográfica

Se formula una hipótesis según el "método de componentes" ya que es el método que ha terminado por imponerse. Se establece una formula llamada "ecuación general de población". En ella, la población para un periodo determinado puede expresarse en función de una serie de parámetros sobre cuatro determinantes básicos: nacimientos, defunciones, inmigraciones y emigraciones de la siguiente manera:

$$Pt + n = Pt + Nt,t + n\text{-}Dt,t + n + It,t + n\text{-}Et,t + n$$

Pt es la población en el año t

Pt+n es la población P en el año t+n

Nt,t+n son los nacimientos que se han producido entre los años t y t+n

Dt,t+n son las defunciones que se han producido entre los años t y t+n

It,t+n son los inmigrantes que han llegado entre los años t y t+n

Et,t+n son los emigrantes que se han marchado entre los años t y t+n

El método de proyección de los componentes exige el análisis de los distintos fenómenos demográficos que determinan la formación, conservación y desaparición de las poblaciones, puesto que éstos actúan modificando el volumen y estructura de la población. Los fenómenos demográficos que intervienen en este caso son los ya referidos, mortalidad, fecundidad y migración.

El objetivo será analizar los distintos componentes demográficos, para poder plantear las hipótesis a asumir en la proyección final. Ello implica un estudio histórico retrospectivo sobre cómo ha evolucionado el factor de interés en el pasado en el ámbito geográfico sobre el que se realice la proyección, así como en zonas de su entorno que pueden dar algunas pistas de las posibles trayectorias futuras de dicho componente. La proyección de cada uno de los fenómenos presenta dificultades específicas y su importancia es variable en función del objetivo de la proyección y de la propia evolución del fenómeno. La fecundidad ha sido hasta ahora el fenómeno más importante y el que más problemas ha planteado para su proyección, dada su alta variabilidad. Sin embargo, en la actualidad, las migraciones comienzan a representar una seria dificultad, debido a la alta movilidad y a los problemas que presentan las fuentes estadísticas que las recogen.

Partiendo de las tasas recogidas desde el año 1955 y de su evolución, se establecen los criterios a partir de los cuales se intentará explicar el comportamiento de las distintas tasas. Los criterios que se consideran son los siguientes:

a) Tasa de natalidad:

Al igual que los países del sur de Europa, España ha experimentado en el último cuarto del siglo XX un fuerte descenso de la fecundidad, que si bien ha sido más tardío, también ha sido más rápido e intenso. Ha pasado de tener, en 1975, con 2,8 hijos por mujer, la fecundidad más elevada de la Comunidad Europea (junto con Irlanda) a ser, según los datos provisionales publicados por el INE para el año 2001, con 1,3 hijos, uno de los dos países con el nivel más bajo, junto con Italia.

Sin embargo, aunque los últimos datos apuntan una posible estabilización y recuperación de los indicadores de intensidad. Mairena del Alcor al identificarse plenamente con la tendencia que se establece en España experimentaría una estabilización de la tasa del último quinquenio con una ligera mejora.

b) Tasa de mortalidad:

Las mejoras en la esperanza de vida que se vinieron apreciando en España desde el principio del siglo XX se debían fundamentalmente a la reducción de la mortalidad infantil, las ganancias más recientes reflejan sobre todo la disminución de las tasas de mortalidad en las edades más elevadas.

Esta situación explica el efecto importante que la disminución de la mortalidad tiene, y va a seguir teniendo, sobre el envejecimiento de la población. Al depender el aumento futuro de la esperanza de vida sobre todo de la reducción de la incidencia de la mortalidad en edades más elevadas, el resultado esperable será un menor ritmo de mejora de la vida media. Al igual que la natalidad esta tendencia se aplicará a la población de Mairena del Alcor al ser una tendencia que se viene apreciando desde los años 50.

c) Tasa de migración:

Contemplando la gráfica del saldo migratorio desde 1955, Mairena del Alcor se caracterizaba por poseer un saldo migratorio ascendente dentro de los niveles normales llegando incluso a ser negativo en ciertos periodos. Según se puede apreciar en gráficas anteriores, el saldo migratorio de Mairena del Alcor está arrojando unos resultados positivos desde 2000 importantes, cuya repercusión en el crecimiento total de la población está siendo muy superior al crecimiento natural que tan solo supuso 1/7 del crecimiento total de 2003.

Para el cálculo de las tasas de migración se establecerá que crecerá a un ritmo intermedio entre la tendencia que se viene observando desde 1955 y la tendencia que ha surgido desde el año 2000. A partir del quinquenio 2015-2020 se supone que esta tasa de migración sufrirá una importante deceleración hasta el punto de llegar a ser constante con un ligero incremento del 0.05 %.

Los resultados obtenidos por el "método de componentes" son los siguientes:

PERIODOS	2000-2003	2005-2009	2010-2014	2015-2019	2020-2024	2025-2029
Natalidad	11,67	11,7	11,73	11,76	11,79	11,82
Mortalidad	8,06	7,23	7,14	7,06	6,97	6,88
Saldo migratorio	6,97	19,24	30,3	30,35	30,4	30,45
Crecimiento total	10,58	23,71	34,89	35,05	35,22	35,39

Figura nº 10: Proyección de natalidad, mortalidad, saldo migratorio y crecimiento total para el año 2029. (Fuente: IECA)

Año	2003	2005	2010	2015	2020	2025	2030	2035
Proyección de población	17.315	17.912	20.250	22.264	23.697	24.885	25.747	26.379

Figura nº 11: Proyección de población para el año 2035. (Fuente: IECA)

Por otro lado el nº actual de viviendas principales es de 7301 (según los datos obtenidos en el Censo de Población y Vivienda del 2011) y el nº actual habitantes es aproximadamente 22.447 (fuente: INE), a razón de unos 3 habitantes por vivienda. Sin embargo se debe ajustar el promedio citado al coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda, establecido por la Orden de 29 de septiembre de 2008. Por lo tanto la existencia de 11896 viviendas previstas en el momento de pleno desarrollo del suelo de las NN.SS. supondría una población de 28.550 habitantes.

3. Parque de viviendas existentes

El presente apartado tiene como objetivo primordial proporcionar una visión de la situación actual que presentan los edificios, viviendas y hogares de Mairena del Alcor, así como mostrar su evolución en los últimos años. La herramienta básica para conseguir estos objetivos es el Censo de Población y Viviendas del año 2011. Las variables de interés que han sido consideradas en el estudio, y a partir de las cuales se ha tratado de caracterizar el municipio de Mairena del Alcor, se indican a continuación:

a) Edificios destinados principalmente a viviendas: número y tipo, año de construcción.

b) Viviendas: número, tipo, superficie.

c) Hogares: régimen de tenencia de la vivienda, tamaño del hogar.

El estudio realizado tiene carácter fundamentalmente descriptivo, ilustrado con profusión de gráficos, que permiten captar rápidamente las características principales de los elementos analizados (edificios, viviendas y hogares), y en el que se incluyen diferentes indicadores estructurales. Los datos del Censo de Población y Viviendas de 2011 en que se fundamenta este análisis proceden de la página de Internet del Instituto Estadístico de Andalucía. Éstos han sido sometidos, con carácter previo a su explotación estadística, a un proceso de agregación y estructuración, acorde con el alcance del estudio.

El Censo de Viviendas es el conjunto de operaciones tendentes a recopilar, resumir, valorar, analizar y publicar los datos relativos a todos los lugares destinados a habitación humana que han sido concebidos como tales, y a enumerar aquellos que no habiendo sido concebidos para este fin tienen sin embargo ese uso. Con objeto de contextualizar los resultados del estudio, en el análisis del municipio se han establecido comparaciones, tanto en términos absolutos como relativos, con la Provincia de Sevilla.

Desde este plan, de conformidad con la legislación autonómica en vigor en materia de urbanismo, vivienda y suelo (y siempre de forma coordinada con el Plan General), es necesario establecer las principales líneas de acción para resolver situaciones detectadas en cuanto a la carencia de una vivienda digna en determinados sectores de la población y, por otra parte, en relación con la rehabilitación del caserío urbano.

Por otro lado, será necesario definir medidas para la ocupación de la vivienda vacía y para la puesta en valor de la vivienda usada. Estas dos cuestiones completarían el abanico de posibilidades que en materia de vivienda sería necesario integrar, no sólo en el Plan de Vivienda sino también en el Plan General. Para que la aplicación de distintos regímenes de protección de viviendas, en función de cada zona, tengan cabida en Mairena del Alcor habría que, al margen del estudio de la demanda, analizar el potencial

en materia de vivienda protegida que poseen los suelos que formen parte de los nuevos crecimientos o reformas interiores en el Plan General.

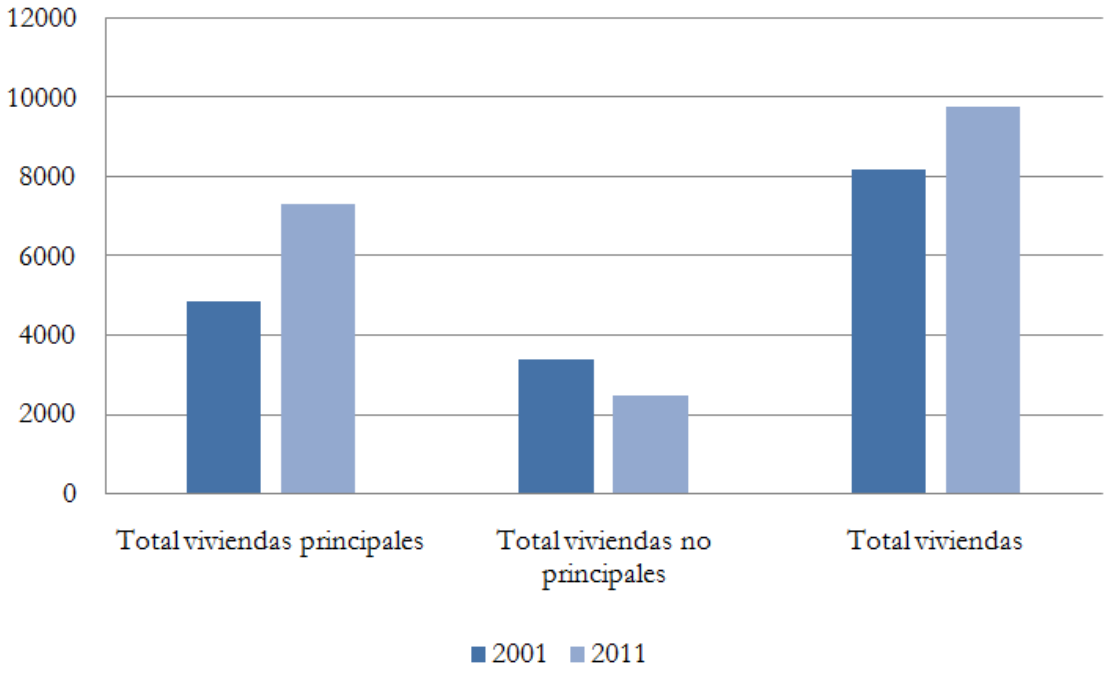


Figura nº 12. Evolución del parque de viviendas. (Fuente: INE. Censo de Población y viviendas 2011)

El número de edificios principalmente destinados a viviendas existentes en Mairena del Alcor en el año 2011 se elevaba a 9774, de acuerdo con los datos obtenidos del INE, en el Censo de Población y viviendas realizado en dicho año.

Con respecto a la evolución del Censo de 2001 a 2011, se observa un crecimiento general en el número de viviendas de un 19,27%, con un aumento de 1579 viviendas. Esta evolución en el parque de viviendas viene dado en su mayoría por las viviendas principales.

El parque de viviendas principales de Mairena del Alcor representa el 1,07 % del total provincial. Si se comparan datos de densidades de viviendas se obtiene que la densidad en Mairena del Alcor es de 140,19 viviendas/km^2 y para la Provincia de Sevilla obtenemos una densidad de 64,94 viviendas/km^2, algo menos de la mitad que resulta en Mairena.

3.1. Características generales

La información recogida en el Censo de Población y viviendas de 2011 indica que el 22,30% de los edificios de Mairena del Alcor se ha construido en la última década, mientras que la mayor parte de los edificios se han construido entre 1991 y 2001,

alcanzando un valor del 24,13%. Por otro lado, las viviendas construidas antes de 1981 suponen un total de 4018 de la totalidad de los inmuebles actuales. La mayoría de estas edificaciones se destinan exclusivamente a viviendas familiares.

El 65,05% de los edificios de Mairena del Alcor poseen una antigüedad inferior a 30 años. Solo un 7,03% de los inmuebles de la localidad tiene un año de construcción superior a los 50 años. (Ver figura nº 13).

En cuanto a la superficie útil de las viviendas principales predominan las que se encuentran en el rango de 76 y 90 m^2, representando el 31%, seguida por el 22% que cuentan con una superficie de entre 91 y 105 m^2.

Atendiendo a la altura de la edificación del municipio, podemos concluir que predomina la construcción en dos plantas, ocupando el 61,87% seguido del 36,70% con una planta. Puntualmente, encontramos edificaciones que alcanzan una altura de 3 y 4 plantas, representando tan sólo el 1,44%.

Atendiendo al número de personas que residen en las viviendas familiares se estudia el tamaño de los hogares. De las 7304 viviendas principales, el grupo más numeroso lo constituyen las 2073 viviendas que cuentan con cuatro residentes (28,38% del total), seguido por las viviendas con dos y tres residentes (24,22% y 24,74% respectivamente).

Las viviendas principales que encontramos en Mairena del Alcor, cuentan en su gran mayoría con 5 y 6 habitaciones, 2728 y 1944 respectivamente. Según los datos del Censo del 2011, no existen viviendas con menos de 3 habitaciones siendo estas y las de 9, las que aparecen en menor medida en la localidad.

Antes de 1900	1900 - 1920	1921 - 1940	1941 - 1950	1951 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2001	2002 - 2011
121	27	58	103	201	538	1485	1335	1763	1616
1,67	0,37	0,80	1,42	2,77	7,42	20,49	18,42	24,33	22,30

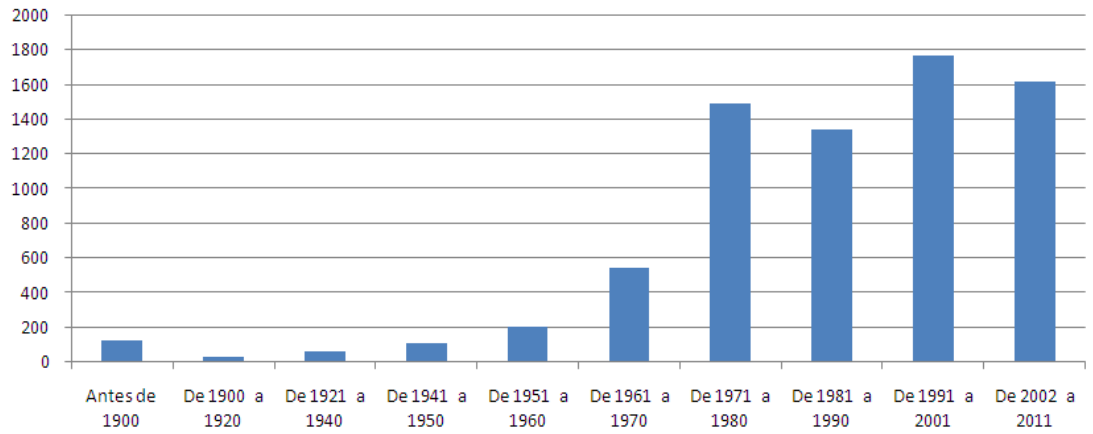


Figura nº 13. Viviendas principales según el año de construcción en Mairena del Alcor. (Fuente: INE. Censo de Población y viviendas 2011)

3.2. Análisis tipológico

Para la redacción de este apartado se han tomado los datos obrantes en el bloque III del Documento de Información y Diagnóstico del PGOU. Así distinguimos una serie de tipologías edificatorias de uso residencial que, desde el punto de vista urbanístico, se distribuyen espacialmente en las unidades vecinales (las cuales se relacionarán en párrafos posteriores).

3.2.1. Tipología edificatoria

- Unifamiliar entre medianeras tradicional: vivienda de dos plantas, de muros de carga de tapial y cubiertas de tejas árabes a dos aguas. Los revestimientos en paramentos verticales son de cal, solería de ladrillo taco y forjados de viguetas de madera y bovedillas de ladrillo. En fachada, la composición es bastante sencilla, con huecos de escasa dimensiones, sin elementos decorativos, sin balcones salvo excepciones, y vanos de entrada o zócalos ligeramente realzados. En líneas generales, presentan fachada estrecha con proyección longitudinal en profundidad y en otros casos, la parcela presenta una morfología regular y planta rectangular, que permite la presencia de patio como elemento configurador y articulador de espacios interiores.

- Unifamiliar y bifamiliar entre medianeras: vivienda de una o dos plantas de altura con patio trasero, cada una de estas viviendas se encuentra en contacto a ambos lados con otras dos. Se suelen caracterizar por tener planta estrecha y alargada, composición de huecos verticales y cubierta de tejas o azotea.

- Unifamiliar y plurifamiliar adosada: vivienda de una o dos plantas de altura con patio, cada una de estas viviendas comparten cerramientos entre sí, aunque en su distribución interior son totalmente independientes. Cada una de ellas tiene su propio acceso desde la vía pública, excepto las plurifamiliares que comparten accesos desde la vía pública. Se caracterizan por pertenecer todas a una misma promoción.

- Unifamiliar aislada: vivienda de una o dos plantas situada generalmente en parcelas de tamaño homogéneo y que no está en contacto físico con otras edificaciones. Normalmente están rodeadas por todos sus lados por un terreno perteneciente a la vivienda, en el que se suele instalar un jardín privado. La vivienda puede estar aislada en el interior de la parcela o adosada a un lindero. Se caracterizan por tener cubierta de tejas o azoteas

- Plurifamiliar entre medianeras: edificación en altura de tres o cuatro plantas formada por un conjunto de viviendas con un acceso a la vía pública común para todas ellas.

- Plurifamiliar en manzana cerrada: edificación en altura de tres o cuatro plantas formada por un conjunto de viviendas colmatando toda la manzana. En la mayoría

de los casos cuenta con locales comerciales en planta baja y/o garaje en planta sótano. Además puede contar con patio interior de manzana destinado a servicios o dotaciones de la comunidad o garajes interiores en superficie.

- Plurifamiliar en edificación abierta: edificación en altura de cuatro o cinco plantas formada por un conjunto de viviendas en torno a espacios libres sin patio interior de manzana, pero sí, patios de luz y/o ventilación.

3.2.2. Unidades vecinales y áreas residenciales

La distribución espacial de la población, según estudio pormenorizado de los diferentes vecindarios y barrios existentes en el municipio, es principalmente sobre el núcleo de población, formado por áreas residenciales que constituyen una o más unidades vecinales. Las áreas más saturadas se encuentran en el centro del municipio y en cada una de las unidades vecinales existen diferentes tipologías edificatorias que se pueden relacionar según el crecimiento urbano histórico.

- Centro histórico: Edificación tradicional unifamiliar entre medianeras con fachadas en la alineación a vial, en el área inicial de poblamiento.

- Fuente Gorda – Residencial Castillo de Luna: Edificación unifamiliar y bifamiliar entre medianera con fachada en alineación a vial, adosada o no. Particularmente en la zona del Castillo de Luna podemos encontrar edificación plurifamiliar abierta, así como vivienda tradicional.

- Desarrollo urbano histórico: Camino Real, Alconchel – Camino el Viso, Camino de Gandul: Edificación unifamiliar y bifamiliar entre medianeras con fachadas con alineación a vial, en la extensión histórica del área inicial de poblamiento. Incorporando en menor medida edificaciones plurifamiliares entre medianeras y vivienda tradicional.

- Ensanche 1º tercio siglo XX: C/Jesús – Ramón y Cajal: Edificación unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar entre medianeras con fachadas a vial, en la extensión histórica del área inicial de poblamiento. En algunos casos podemos encontrar vivienda tradicional.

- Ensanche 2º tercio siglo XX: El Paseo: Edificación unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar entre medianeras con fachadas en la alineación a vial.

- Huerta Pablo – Huerta Nueva, El Chorrillo, Las Palmeritas: Edificación unifamiliar y bifamiliar entre medianera con fachada en alineación a vial. Incorporando en menor medida edificaciones plurifamiliares entre medianeras y unifamiliares adosadas. Además, en el caso de Las Palmeritas podemos encontrar puntualmente edificación aislada.

- La Barriada, La Checa: Edificación unifamiliar y bifamiliar entre medianera con fachada en alineación a vial. Incorporando en menor medida edificaciones plurifamiliares entre medianeras.

- El Higueral – Venta el Sol: Edificación unifamiliar y bifamiliar entre medianera y unifamiliar adosada, con fachada en alineación a vial. Particularmente en la unidad vecinal de "El Higueral" se establecen edificaciones unifamiliares aisladas. Además en menor medida edificaciones plurifamiliares entre medianeras.

- El Cruce, Huerta El Retiro, Huerta Perales – Recinto Ferial: Edificación unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar adosada entre medianera con fachada con alineación a vial.

- Huerta El Chanca – Huerta La Rana: Edificación unifamiliar y bifamiliar entre medianeras con fachadas con alineación a vial.

- El Vivero: Edificación unifamiliar adosada. Actualmente el área se encuentra sin edificación pero se prevé continuar con esta tipología. Puntualmente existe edificación unifamiliar aislada.

- El Patriarca – IES Los Alcores: Edificación unifamiliar y bifamiliar adosada. Además en algunos casos encontramos edificación unifamiliar entre medianera. Y en el borde urbano se situarán edificaciones unifamiliares aisladas.

- Huerta El Cura, El Patriarca – Parque Norte, La Cebonera, El Carrascal– El Territorio: Edificación unifamiliar adosada. En el caso del Patriarca, encontraremos en menor medida edificación plurifamiliar en manzana cerrada. En la Cebonera y El Carrascal se situarán unifamiliares aisladas en el borde urbano o de forma puntual.

- Huerta El Prior: Edificación unifamiliar adosada y plurifamiliar entre medianeras. Este sector se encuentra en fase de ejecución.

- Urb. Ntra. Sra. De la Salud, Urb. Huerta San Fernando: Edificación unifamiliar aislada en el interior de la parcela o adosada a un lindero.

- Urbanizaciones fuera del núcleo urbano: El Torreón, Residencial Azucena, Los Pinos, Los Claveles, El Campillo: Edificación unifamiliar aislada en el interior de la parcela o adosada a un lindero.

- Asentamientos urbanísticos: El Rosal, El Molino Romano, El Cerro de los Camello, La Hijuelilla, Vistasevilla, Pinos altos, San Blas: Edificación unifamiliar aislada en el interior de la parcela o adosada a un lindero.

3.3. Evaluación de las condiciones básicas

En este apartado se relacionan las condiciones básicas de las viviendas, exigibles por la normativa aplicable en esta materia. Así, de conformidad con las determinaciones que se recojan en el futuro Plan Andaluz de Vivienda (A la luz del actual Plan Marco), las

actuaciones que se lleven a cabo en Mairena del Alcor y se acojan a los distintos programas propuestos, tendrán en cuenta estas condiciones:

3.3.1. Estado de conservación

Según los datos obtenidos en el Censo de Población y Viviendas del 2011 del Instituto Nacional de Estadística, la mayoría de la edificación de Mairena del Alcor no supera los 30 años de antigüedad, debido a esto existe un reducido número de edificaciones en mal estado de conservación. Para describir su estado, el INE realiza la siguiente clasificación:

- Ruinoso: si el edificio se encuentra en alguna de las siguientes situaciones: se encuentra apuntalado, se está tramitando la declaración oficial de ruina o existe declaración oficial de ruina.
- Malo: si el edificio se encuentra en una o varias de las siguientes situaciones: existen grietas acusadas o abombamientos en alguna de sus fachadas, hay hundimientos o falta de horizontalidad en techos o suelos o se aprecia que ha cedido la sustentación del edificio (por ejemplo porque los peldaños de la escalera presentan una inclinación sospechosa).
- Deficiente: si el edificio presenta alguna de las circunstancias siguientes: las bajadas de lluvia o el sistema de evacuación de aguas residuales están en mal estado, hay humedades en la parte baja del edificio o tiene filtraciones en los tejados o cubiertas.
- Bueno: si el edificio no presenta ninguna de las circunstancias indicadas para los estados ruinosos, malo y deficiente.

Siguiendo esta clasificación podemos considerar que la mayoría de la edificación del municipio se encuentra en un buen estado de conservación, suponiendo el 94,93% de la totalidad. Solo el 3,59% de la edificación podemos considerarla en un estado deficiente. Los edificios que presentan un mayor problema de conservación se agrupan en malo con un 0,94% y ruinosos con un 0,54%. El número total afectado por estas condiciones es de 123 edificios.

En relación con las medidas de conservación de viviendas en Mairena del Alcor, la Junta de Andalucía promovió en nuestra localidad el programa "Rehabilitación Autonómica" entre los años 2000 y 2009. Este programa ha supuesto la rehabilitación de 178 viviendas, gracias a las ayudas concedidas a familias con recursos limitados para la conservación de sus viviendas. Cada año se concedieron en torno a unas 25-30 ayudas.

3.3.2. Condiciones de habitabilidad y seguridad.

La normativa aplicable exige a las edificaciones existentes en toda clase de suelo, las condiciones mínimas en materia de habitabilidad y seguridad, recogidas en el presente apartado. .El Código Técnico de la Edificación, en adelante CTE, es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.

Los requisitos básicos relativos a la "funcionalidad" y los aspectos funcionales de los elementos constructivos se regirán por su normativa específica, salvo los vinculados a la accesibilidad de personas con movilidad o comunicación reducida, que se desarrollarán en el CTE.

Las exigencias básicas deben cumplirse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones en los edificios existentes.

a) Condiciones de seguridad:

- Seguridad estructural. Las edificaciones se proyectarán, fabricarán, construirán y mantendrán de forma que cumplan las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigida por la normativa de aplicación, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. El edificio tendrá un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto.

- Protección contra incendio. La edificación deberá cumplir con las exigencias básicas de protección contra incendios, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos. Se reducirá el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

- Seguridad de utilización. La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento

- Seguridad de instalaciones. Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

b) Habitabilidad:

- Salubridad

  La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

  La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas. El abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto.

  La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. El cuarto de aseo no puede ser de paso obligado al resto de piezas habitables.

  Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión suficiente para permitir la renovación del aire en función de la dimensión de la estancia. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica. Los patios deben permitir suficientemente la iluminación y ventilación de las estancias vivideras con luces al mismo.

- Protección frente al ruido

  La edificación deberá reunir las condiciones de la normativa de aplicación que consiste en limitar dentro de los edificios, y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

  Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de tal forma que los elementos constructivos que conforman sus recintos tengan unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, y para limitar el ruido reverberante de los recintos.

- Ahorro energético

  El objetivo del requisito básico de ahorro de energía consiste en conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

  La aplicación de estos objetivos al parque residencial existente supone un reto de especial trascendencia. La mejora de la eficiencia energética de muchos edificios residenciales no sólo contribuirá a la reducción del consumo energético sino que también mejorará de manera considerable las condiciones de vida y el confort de sus residentes. Dada la importancia de este punto en materia de la habitabilidad y de la rehabilitación de las viviendas, se trata este apartado con mayor profundidad en el punto 4.3.4.

- Dimensiones mínimas

  Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m², e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso. Deberá contar asimismo con un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente. Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.

  La funcionalidad de las estancias debe posibilitar la inscripción de al menos un cuadrado de 2,40 x 2,40 m. en la sala de estar y de 1,80 x 1,80 m. en las habitaciones destinadas al descanso. Las alturas libres entre pavimentos y techos acabados deberán ser como mínimo de 2,20 m.

  Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar. Las dimensiones mínimas para viviendas de protección oficial deben ser las correspondientes a su normativa de aplicación.

- Instalaciones

  Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones: Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos. Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento. Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sifónicos.

- Accesibilidad

  La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación, en particular la instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad, de acuerdo a lo previsto en la normativa vigente. La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad y movilidad reducida. La instalación de elementos o dispositivos de información, aviso o comunicación accesibles a las personas con discapacidad audiovisual.

  Acogiéndose al programa de "Adecuación Funcional Básica de Viviendas" de la Junta de Andalucía, en cuanto a la adaptación o adecuación funcional y/o mejora de seguridad de algunos elementos de la vivienda habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad y movilidad reducida, se han concedido en los últimos 10 años, 104 subvenciones destinadas a sufragar el coste de las obras y, en su caso, para la asistencia técnica necesaria. En el primer período de 2003-2007 se realizaron 62 solicitudes, mientras que en 2008-2012 este dato fue inferior, con 42 solicitudes concedidas.

3.3.3. Infravivienda

Se denomina infravivienda a aquella edificación existente, o aparte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente en la que concurran las siguientes circunstancias:

- Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos para su consideración como vivienda digna y adecuada mencionados anteriormente.

- Condiciones socioeconómicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de unos ingresos mínimos para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento y encontrarse en riesgo de exclusión social

Según los datos obtenidos del Censo de Población y Vivienda del 2011, en Mairena del Alcor existen 123 viviendas con graves deficiencias relacionadas con el incumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad, a este número deberá añadirse la situación económica o caso de exclusión social en la que se encuentran sus propietarios, para poder clasificarlas como infraviviendas. Otro aspecto que puede tratarse en relación a la infravivienda, será el hacinamiento, que se considerará cuando un hogar cuenta con un número de miembros mayor a tres por cada uno de sus dormitorios. Para ello, los datos que arroje el Sistema De Información Geográfica de la Vivienda (Actuación nº 2) serán fundamentales para evaluar el hacinamiento existente.

Dado que la presencia de la infravivienda en los tejidos urbanos, como manifestación de la segregación social de la ciudad, se puede concentrar en determinados ámbitos donde su aparición puede tener un carácter zonal, las actuaciones para la eliminación de la infravivienda priorizarán su aplicación en estos ámbitos urbanos.

3.3.4. Eficiencia energética.

Con el fin de garantizar la protección del medio ambiente, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), establece como uno de los requisitos básicos de la edificación, que los edificios se proyecten de tal forma que no se deteriore el medio ambiente y de que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la utilización del edificio, mediante el ahorro de ésta y el aislamiento térmico.

El Documento Básico "DB-HE Ahorro de Energía" especifica parámetros objetivos y procedimientos cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de ahorro de energía. Los edificios dispondrán de una envolvente de características tales que limite adecuadamente la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico. Además dispondrán de instalaciones térmicas apropiadas y una iluminación adecuada a las necesidades de sus usuarios.

En las viviendas con previsión de demanda de agua caliente sanitaria una parte de las necesidades energéticas térmicas derivadas de esa demanda se cubrirá mediante la incorporación en los mismos de sistemas de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura.

Además de estas medidas, se podrán incorporar sistemas de captación y transformación de energía solar en energía eléctrica por procedimientos fotovoltaicos para uso propio o suministro a la red. Los valores derivados de esta exigencia básica tendrán la consideración de mínimos, sin perjuicio de valores más estrictos que puedan ser establecidos por las administraciones competentes y que contribuyan a la sostenibilidad, atendiendo a las características propias de su localización y ámbito territorial.

Se impulsará el concepto de vivienda sostenible y accesible, de forma que las viviendas que se construyan o se rehabiliten cumplan los estándares más avanzados en cuanto a diseño y calidad. En especial, se incentivará las mejoras en las eficiencias energéticas y así lograr, por ende, una mayor calificación energética en las nuevas construcciones y la accesibilidad en las construcciones existentes.

Es relevante señalar la incidencia en estas materias de los Planes de Acción para la Energía Sostenible (PAES) del Pacto de los Alcaldes. La Unión Europea adoptó, el 9 de marzo de 2007, el paquete de medidas "La Energía para un Mundo Cambiante", comprometiéndose unilateralmente a reducir sus emisiones de CO2 en un 20% para el año 2020, mediante objetivos parciales en las áreas de las energías renovables y la

eficiencia energética y en cuyo objetivo está adherido el Municipio de Mairena del Alcor desde julio de 2009.

En 2004 se inició el Plan de Optimización Energética de Mairena del Alcor, en el que se recogen actuaciones de eficiencia energética en edificios municipales y reducción del gasto energético. El municipio de Mairena del Alcor emitió 84.092 t equivalentes de CO2. De estas emisiones, el 48% provienen del sector transporte. El consumo eléctrico en edificios residenciales es el siguiente sector en importancia en cuanto a emisiones producidas, siendo el 20% respecto al total. El consumo final de energía eléctrica en los edificios residenciales es de 38046,00 MWh, y las emisiones de CO2 de los mismos supondrán 17121t.

Como medida para la ejecución de este plan, se propusieron dos actuaciones referentes a los edificios residenciales. Uno de ellos fue el desarrollo el Plan Renove para la sustitución de electrodomésticos por otros de mayor eficiencia durante el año 2008-2010. Por otro lado se prevé fomentar por parte del Ayuntamiento, la instalación de placas solares fotovoltaicas para producir energía eléctrica para autoconsumo en el sector residencial del municipio durante los próximos años.

Los datos de consumo de energía eléctrica doméstica en Mairena del Alcor para el año 2011 son 37.305 MWh y están recogidos en el Anuario Estadístico de la Provincia de Sevilla 2013 de la Diputación de Sevilla.

3.4. Características de la ocupación actual

3.4.1. Viviendas deshabitadas

Para hablar de las viviendas deshabitadas se ha de distinguir entre la vivienda vacía, que designa a aquellas viviendas que tienen un consumo de las distintas empresas suministradoras de luz y agua inferiores a unos parámetros mínimos o que el INE designa a aquellas potencialmente alquilables, y la vivienda deshabitada propiamente dicha que se refiere a un término de la Ley 4/2013 Ley de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, refiriéndose a viviendas con una serie de requisitos que si bien no son exactamente los mínimos para la denominación de viviendas vacías, sí coinciden de manera aproximada en el número de viviendas a las que nos referimos.

Respecto a las viviendas vacías, Mairena presenta un número significativo. En los últimos datos oficiales publicados por el INE, correspondientes al Censo de Población y Viviendas de 2011, esta cifra alcanzaba las 2174 viviendas, aproximadamente un 22,24% del total de viviendas, casi 10 puntos porcentuales por encima de la media nacional. No obstante,. este dato debe ser tomado en consideración para adoptar medidas tendentes a la puesta en el mercado de estas viviendas.

Esta cuestión pone de manifiesto la necesidad de optimizar el parque inmobiliario existente, movilizando el elevado número de viviendas vacías hacia la puesta en el mercado de varios miles de viviendas en régimen de venta y alquiler a precios tasados, y favoreciendo la rehabilitación y revitalización de los barrios más degradados.

Para la consideración del número de viviendas vacías con las que cuenta Mairena, se ha recurrido a los datos estadísticos de los suministros y consumos de agua y luz de las respectivas compañías. Según los datos del suministro y consumo de agua, existen 7566 contratos dados de alta en Mairena. Considerando los datos del Censo de Población y Vivienda del INE, en los que el número total de viviendas es de 9774, se entiende que 2208 podrían también considerarse vacías. Este dato es aproximado al que nos da el INE.

Además, según la información de la empresa suministradora, podemos considerar como viviendas vacías un total de 245 viviendas, ya que su suministro mensual y anual es inferior a los parámetros mínimos citados a continuación:

a) El consumo de agua que permite considerar como deshabitada la vivienda será (según el Anexo de la ley 4/2013, en defecto de información más específica):
   - inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes
   - inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año

b) En cuanto al consumo de electricidad el dato a considerar será (según el Anexo de la ley 4/2013, en defecto de información más específica):
   - inferior a 24 kilovatios/hora por vivienda y mes
   - inferior a 291 kilovatios/hora por vivienda y año.

Para la contabilización de las viviendas deshabitadas debemos hacer referencia a la Ley 4/2013, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, que manifiesta que se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos, o bien, cuando no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año.

Además, siguiendo el Artículo 26 de esta misma Ley, algunos de los indicios para tener en cuenta la consideración de una vivienda deshabitada serán los siguientes:

a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.

b) Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el anexo.

c) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.

d) Declaraciones de los titulares de la vecindad.

e) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

3.4.2. Régimen de tenencia.

Según el Censo de Viviendas de 2011, de las 8195 viviendas familiares que existían en Mairena del Alcor, el 59,00% de ellas eran viviendas principales, el 9,54% eran viviendas secundarias y el 22,57% se encontraban vacías. Cuando se comparan estas cifras con las obtenidas en el Censo de Viviendas de 2011, se observa una ligera disminución del porcentaje de viviendas vacías (22,24 %). Por el contrario, las viviendas principales han aumentado hasta llegar al 74,73%. Las viviendas secundarias son las que han sufrido un mayor descenso alcanzando el 3,03%.

De las 7304 viviendas que existen en Mairena del Alcor clasificadas como viviendas principales convencionales, 7050 son viviendas en propiedad, lo que representa un 96,53% del total. De ellas, el 30,17% son viviendas en propiedad totalmente pagadas, el 39,10% son viviendas compradas pendientes de pago y el 15,71% son viviendas en propiedad pero que se han adquirido por herencia. Las viviendas que han sido clasificadas como otra forma de tenencia siguen a las viviendas en propiedad con un 7,32% del total. Las viviendas cedidas gratis o a bajos precios se sitúan en el 7,71% de las viviendas totales, y el 3,47% del total son viviendas en alquiler. Destaca así en esta estructura el bajísimo número de viviendas en régimen de alquiler, y como contrapartida, el alto número de viviendas heredadas.

El número de viviendas en propiedad ha aumentado considerablemente en el último periodo censal. En 2011, el porcentaje de viviendas en propiedad, teniéndose en cuenta las pagadas completamente, las pendientes de pago y las heredadas, era del 81,33% del total y en el año 2011 este porcentaje se ha visto incrementado en 15,2 puntos, situándose en el 96,53%. Sin embargo, es importante destacar que el porcentaje de viviendas en régimen de alquiler se ha mantenido constante a lo largo del periodo. Existe además una gran bolsa del parque de viviendas propiedad de personas jurídicas como promotoras o entidades financieras.

Nº entidades financieras	Nº de viviendas en propiedad
8	172

Figura nº 14. Viviendas propiedad de entidades bancarias. (Fuente: Elaboración propia)

Nº Promotoras inmobiliarias	Nº de viviendas en propiedad
10	239

Figura nº 15. Viviendas propiedad de promotoras. (Fuente: Elaboración propia)

En el caso de los bancos existen 172 viviendas en propiedad, de las cuales destaca una entidad bancaria que cuenta con 160 viviendas. En el resto de los casos el número de propiedades se encuentra en torno a las 2 viviendas por entidad. Además hay en torno a 239 viviendas en propiedad de promotoras, destacando 19 viviendas e manos de un solo promotor, seguido de otro con 15 viviendas.

En las figuras nº 14 y 15 observamos los datos obtenidos en los diferentes estudios a principios de 2014.

3.4.3. Vivienda de protección oficial.

La mayor concentración de suelo destinado a viviendas de protección oficial de Mairena del Alcor, se localiza en el Sector 1.1, El Patriarca – La Cebonera. Según planeamiento se proyectaban en la zona un máximo de 485 VPO. Actualmente, la zona se encuentra colmatada en su totalidad, exceptuando las parcelas 7, 29-A, 30-A y 49 en las que se prevé la construcción de 43 viviendas.

En esta misma zona del Patriarca se encuentra una promoción de viviendas cuya primera fase ha terminado recientemente. Estas viviendas ocupan las parcelas 33 y 34 del sector 1.1. La segunda fase de esta promoción se ubicará en las parcelas 7, 29-A y 30-A citadas anteriormente, con la construcción de 10 viviendas en cada una de las mismas. Por su parte, la parcela 49 ha sido enajenada recientemente y en ella se prevé la construcción de 13 viviendas de la tipología Residencia R-I-b en una superficie edificable de 2401,82 m^2.

Además existen otras dos promociones de VPO localizadas en Las Palmeritas y en El Territorio en las parcelas 18, 26, y 27. Ambas cuentan con un total de 32 viviendas cada una. Estas viviendas ya se encuentran construidas.

Por otro lado existen en Mairena tres parcelas propiedad de la Junta de Andalucía cuyo uso principal es el de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler. Estas parcelas son la 4, 5 y 6 y también se encuentran ubicadas en el S 1.1, El Patriarca. Todas cuentan con un uso residencial R-I-b con una superficie de parcela aproximada de 1850 m^2 y con 16, 16 y 18 viviendas respectivamente.

Municipio del Registro	Solicitudes en alquiler nº (%)	Solicitudes en alquiler con opción a compra nº (%)	Solicitudes en compra nº (%)
Mairena del Alcor	35 (9,23)	79 (20,84)	265 (69,93)

Figura nº 16. Número de solicitudes según tipo de régimen. (Fuente: I.E.C.A.)

Municipio del Registro	menor de 35 años nº (%)	menor de 50 años nº (%)	menor de 65 años nº (%)	mayor o igual de 65 años nº (%)
Mairena del Alcor	236 (75,16)	58 (18,47)	19 (6,05)	1 (0,32)

Figura nº 17. Número de solicitudes según edad del solicitante. (Fuente: I.E.C.A.)

3.4.4. Necesidad de vivienda

Hasta enero de 2015 el número total de solicitudes en régimen de alquiler fueron 35, número total de solicitudes en régimen de alquiler con opción de compra fueron 79, mientras que las solicitudes de compra ascendieron a 265.

Desde el punto de vista de la edad de los solicitantes, la mayor parte de estos eran jóvenes de hasta 35 años. Las solicitudes por parte de este sector fueron de 236, mientras que 58 solicitudes fueros hechas por personas de hasta 50 años, 19 solicitudes fueros hechas por personas de hasta 65 años y 1 solicitud por una persona igual o mayor de 65 años (fuente: I.E.C.A.).

Observando las dos tablas en conjunto se puede deducir que la mayor demanda de vivienda protegida se produce por menores de 35 años que solicitan viviendas en régimen de compra.

3.4.5. Oferta y mercado de vivienda.

A) Vivienda libre y solares urbanos

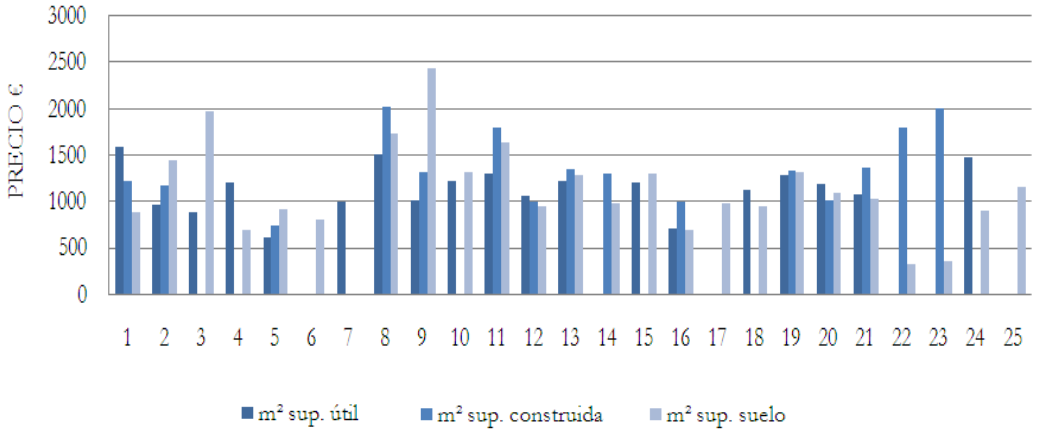
Para la realización del estudio, nos hemos centrado principalmente en el mercado de la vivienda usada y los solares urbanos. A continuación, se comenzó a realizar la selección de la muestra. Para ello se hizo una búsqueda a través de diversas fuentes, como portales inmobiliarios locales y nacionales, páginas webs de entidades financieras y la herramienta del catastro virtual como fuente de apoyo para conocer la titularidad y localización. Por último, se buscó información necesaria sobre promotores, inversores y entidades financieras, para comprobar que posesiones inmobiliarias tenían.

Para hacer el estudio se eligió una muestra de 121 viviendas usadas, un 1,25% del total de 9.774 que existen en el municipio estando 2.174 de ellas vacías, lo que supone un 22,24% del total, según datos del INE 2011. Para que los datos tomados fuesen representativos, se desecharon todas las viviendas que por cualquier motivo sus precios no reflejaban la realidad del mercado, aunque haya la existencia un cierto error que se puede producir en este caso por variables ajenas al estudio.

De los datos del estudio realizado, las viviendas que tienen un mayor precio por m² según la zona y con independencia del tipo de m², son las ubicadas en las zonas de La Checa, La Huerta Pablo, Las Palmeritas y El Centro Histórico. Sin embargo, las de menor precio se encuentran situadas en zonas como El Desarrollo Urbano Camino Gandul, El Higueral-Venta El Sol y El Cruce, tal como se muestra en el gráfico de la figura nº 19.

Los precios medios del m² útil (una vez habiendo eliminado el valor máximo y mínimo expresado en el gráfico de la figura nº 19) ascienden a 1140€, el del m² construido supone 1300€ y el precio medio del m² de suelo es de 1160€ según datos de nuestro estudio. De modo que el precio medio del m² de vivienda en Mairena está entre 1000 y 1300€. Por otra parte el precio del m² de suelo en las urbanizaciones (22 y 23) es muy inferior al precio del m² construido, ya que en el precio no se considera sólo la construcción, sino también la existencia de otros elementos dentro de la finca, como por ejemplo puedan ser las piscinas.

De los datos de nuestro estudio, la mayoría de viviendas están en régimen de venta, concretamente 104 viviendas, lo que supone el 85,95% frente a las 17 viviendas que se encuentran en régimen de alquiler, suponiendo un 14,05% sobre el total de viviendas recopiladas para hacer el estudio.



1. Centro Histórico.
2. Alconchel-Camino El Viso.
3. Fuente Gorda.
4. Desarrollo Urb. Camino Real.
5. Desarrollo Urb. Camino Gandul.
6. Ensanche 1º.
7. La Barriada.
8. La Checa.
9. Huerta Pablo.
10. El Chorrillo.
11. Las Palmeritas.
12. El Cruce.
13. Huerta El Retiro.
14. Ensanche 2º.
15. Huerta La Chanca-La Rana.
16. El Higueral-Venta El Sol.
17. El Vivero.
18. Huerta Perales.
19. Huerta El Cura.
20. El Patriarca, IES.
21. El Patriarca Norte.
22. Ntra. Sra. La Salud.
23. San Fernando.
24. El Prior.
25. El Carrascal.

Figura nº 18. Precio del metro cuadrado de vivienda libre por zonas. (Fuente: Elaboración propia)

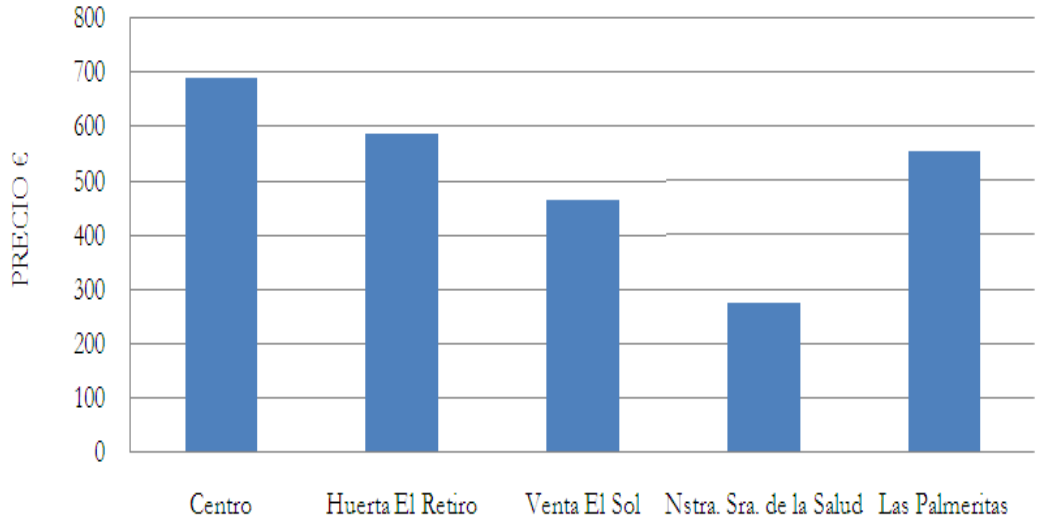


Figura nº 19. Precio por m² de solares según ubicación. (Fuente: Elaboración propia)

El precio del m² de los solares en venta propiedad de particulares, con independencia de la zona en donde se encuentre situado es de 612,43 €. Sin embargo, según la zona donde se ubique el solar, el precio medio en euros del m² de superficie puede verse en el gráfico adjunto, donde el menor precio equivale a los solares de las urbanizaciones, los cuales poseen una superficie bastante mayor que los urbanos.

B) Viviendas de protección oficial

a) La vivienda protegida en venta:

El objetivo principal de las viviendas de protección oficial es facilitar la promoción de viviendas protegidas para personas que cumplan con los requisitos establecidos. En la siguiente figura podemos observar los diferentes regímenes de protección que existen y los requisitos exigidos por cada uno de ellos para la obtención de las mismas. Así mismo se realiza una aproximación en cuanto al rango de precios en los que se podrán adquirir, que serán flexibles según la región y las características que tengan, ateniéndose siempre a un precio máximo.

A continuación se recogen los precios máximos de venta y los de referencia para el cálculo de la renta aplicable a las viviendas protegidas, facilitados por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía. Los precios de las viviendas de nueva construcción serán diferentes a los de las viviendas adquiridas en segunda o posteriores transmisiones.

Tipos de viviendas protegidas	Ingresos familiares y superficie máxima	Precio máximo de venta
Régimen especial	2,5 IPREM. 70m²	Desde 79.590 € hasta 88.478 €
Régimen general	3,5 IPREM (4,5 f. numerosas). 90m²	Desde 109.296€ hasta 125.525€
Joven en venta	2,5 IPREM. 70m²	Desde 79.590€ hasta 88.478€
Viviendas usadas	5,5 IPREM. 90 m²	Desde 109.296€ hasta 141.898€

Figura nº 20. Programas de viviendas protegidas. (Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda, Junta de Andalucía)

- Precio máximo de venta para viviendas de nueva construcción

En el caso particular de Mairena del Alcor, consideraremos el municipio como 'Municipio de ámbito territorial primero'. Los precios mostrados a continuación tienen vigencia desde el 1 de julio de 2009.

En la venta de viviendas protegidas en régimen general, el precio de las mismas ascenderá a 1212,80 €/m^2util, mientras que las viviendas en régimen especial o viviendas para jóvenes, el precio será de 1137,00 €/m^2util. Los casos en los que las viviendas sean usadas, el precio de estas será de 1212,80 €/m^2util.

Los precios máximos se calculan multiplicando el **módulo básico estatal** por un coeficiente, que varía en función del ámbito territorial y del tipo de vivienda. Este coeficiente varía entre 1,60 y 1,50.

- Viviendas protegidas en segunda o posteriores transmisiones

De conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el precio máximo de venta de las viviendas protegidas en segundas o posteriores transmisiones será el que las partes libremente acuerden que, en ningún caso, podrá superar el mayor de los precios siguientes:

- El de venta de la vivienda protegida de nueva construcción en el momento de la transmisión, correspondiente a un programa asimilable.
- El de la primera transmisión, actualizado en la forma que fije el correspondiente plan de vivienda, con aplicación, en su caso, de los coeficientes correctores que establezca.

El artículo 19 del Texto Integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, prevé que dicha actualización se realizará mediante la aplicación de la variación porcentual del Índice Nacional General del Sistema de Índices de Precios al Consumo, registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la segunda o ulterior transmisión de que se trate y multiplicado por los siguientes coeficientes:

- Durante los primeros 15 años: 1
- Del decimosexto al vigésimo año: 1,25
- Del vigésimo primer año al vigésimo quinto: 1,50
- Del vigésimo sexto año al trigésimo: 2

b) La vivienda protegida en alquiler

- Régimen General y Régimen Especial

El objetivo es facilitar la promoción de viviendas protegidas en régimen de alquiler de renta básica a 10 años con opción a compra. Está dirigido a la población con ingresos no superiores a 3,5 veces el IPREM, en caso de régimen general, o ingresos no superiores a 2,5 veces el IPREM, en caso de régimen especial.

Se trata de viviendas con una superficie máxima de 70 m^2 que puede llegar a los 90 m^2 cuando los beneficiarios formen familia numerosa o alguno de sus miembros se encuentre en situación de dependencia. La renta inicial del alquiler estará entre los 248€ y los 285€ mensuales

- Jóvenes

En este caso, se posibilita el acceso a la vivienda protegida a jóvenes menores de 35 años, permitiéndoles alcanzar su posterior propiedad con menor esfuerzo económico dado que durante los primeros años se usa la vivienda en alquiler. Está dirigido a jóvenes menores de 35 años, cuyos ingresos económicos les dificulta o imposibilita el acceso a la vivienda en propiedad. Los ingresos no pueden superar las 2,5 veces el IPREM. La superficie máxima es de 70 metros cuadrados.

La renta mensual por el alquiler variará entre los 299€ y los 498€ mensuales.La figura nº 21 resume todos los datos extraídos de la normativa de precios que rige la

vivienda protegida en Andalucía en cuanto a la venta y el alquiler citados en los puntos anteriores.

3.5. Terrenos y edificaciones de uso residencial en ejecución.

En el Anuario estadístico de la provincia de Sevilla 2013 aparecen registrados los datos equivalentes al número de parcelas catastrales clasificadas como solares en el Catastro Urbano del 2012. Este dato nos da un total de 924 solares. Además se realiza una clasificación de dichos solares en función de los metros cuadrados de superficie que poseen, como podemos ver en la figura nº 23 y en la figura nº 24. El rango en el que mayor número de solares existen es en el de 101 a 500 m^2 de superficie, con un total de 515 solares. Por el contrario, solo existen 24 solares con más de 10000 m^2.

	Régimen General	Régimen Especial	Para Jóvenes
Beneficiarios	Población general que cumpla los requisitos	Población general que cumpla los requisitos	Menores de 35 años
Ingresos Anuales	3,5 veces el IPREM	2,5 veces el IPREM	2,5 veces el IPREM
Superficie máxima	90 m^2	70-90 m^2	70 m^2
Opción a compra	6º año	6º año	7º año
Precio de Alquiler	248€ - 285€	248€ - 285€	299€ - 498€
Precio de Venta	109.296€ - 125.525€	79.590€ - 88.478€	79.590€ - los 88.478€

Figura nº 21. Tabla de resumen de elaboración propia.

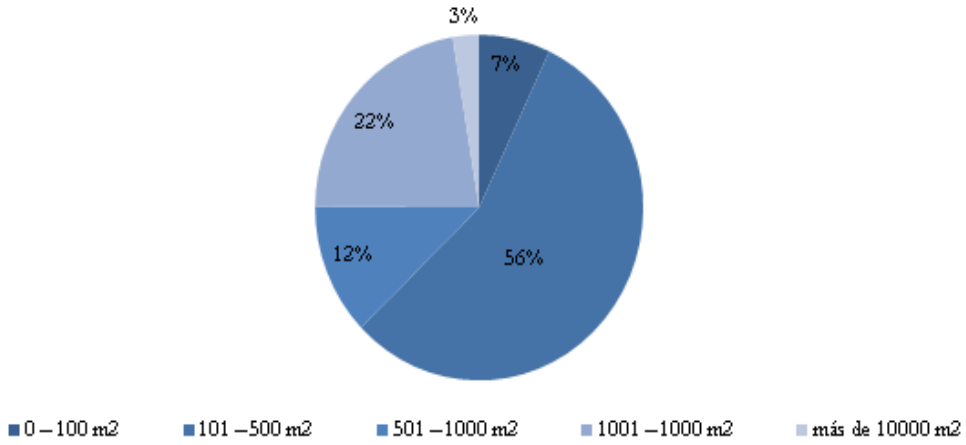


Figura nº 22. Solares 2012 por metros cuadrados de superficie.

	Solares						
Municipio	Nº solares 0-100 m²	Nº solares 101-500 m²	Nº solares 501-1.000 m²	Nº solares 1.001-10.000 m²	Nº solares más de 10.000 m²	Total solares	Superficie solares (m²)
Isla Mayor	71	206	13	22	2	314	158.200
Lantejuela	74	675	55	43	0	847	265.800
Lebrija	255	1.520	99	199	26	2.099	2.952.800
Lora de Estepa	4	80	51	66	9	210	376.100
Lora del Río	117	363	85	138	65	768	2.542.400
Luisiana (La)	23	1.173	116	87	16	1.415	763.600
Madroño (El)	7	32	12	8	3	62	30.500
Mairena del Alcor	65	515	114	206	24	924	1.295.900
Mairena del Aljarafe	40	126	74	321	73	634	3.372.400
Marchena	46	523	66	154	20	809	999.900

Figura nº 23. Parcelas Catastrales. Solares (Fuente: Anuario estadístico de la provincia de Sevilla 2013)

Según los datos obtenidos en el Catastro 2014 se han estudiado los suelos vacíos existentes en Mairena del Alcor. Actualmente existen 807 parcelas sin edificar, que suponen un total de 1.010.695 m^2.

Se añaden a nuestro estudio las edificaciones y construcciones, que por determinadas causas legales o económicas, se encuentran paralizadas, inacabadas o abandonadas, debido a que son considerados recursos potenciales para el futuro parque de viviendas de Mairena del Alcor. Para este punto se han consultado diferentes licencias de obras y de ocupación facilitadas por la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Para el comienzo de una obra nueva, o una reforma y ampliación que suponga la consideración de obra mayor, es necesaria la ejecución de una licencia de Obra Mayor, que queda registrada en la Gerencia con los datos del solicitante, la ubicación de la obra y datos referidos a la obra a ejecutar.

Una vez concedida esta licencia se disponen de un máximo de tres años para la finalización de la obra y un año para iniciarla (siempre que el planeamiento urbanístico no determine otros plazos). Si en este periodo de tiempo dicha obra no se finaliza, se procederá a la petición de una prorroga que tendrá un plazo máximo en todo caso inferior al ya concedido.

En el caso de no solicitar dicha ampliación durante los siguientes tres meses procederá a la declaración de caducidad de la licencia y posteriormente se archivará el expediente. Una vez finalizada la obra en su totalidad el paso a seguir es la licencia de primera ocupación que tras la inspección de un técnico se concede al solicitante, de forma que se considera la obra finalizada por completo.

Se ha realizado el estudio de las edificaciones en cuyas licencias de obras ha expirado el plazo, ya sea por la no petición de la prorroga o por la no concesión de la licencia de primera ocupación. Para aproximarnos al objeto de estudio se han consultado los datos de expedientes caducadas del año 2009-2010 y las licencias de

ocupación concedidas y denegadas en el año 2012. Finalmente son en torno a 100 edificaciones de uso residencial aproximadamente las que no han finalizado el procedimiento legal de construcción y ocupación.

Existen además datos referidos a edificaciones ruinosas en el municipio, que según los datos obtenidos del Censo de Población y Vivienda del 2011 asciende a 48 edificaciones. Por parte de la Gerencia de Urbanismo, se conoce que en el año 2013 no ha sido ejecutada ninguna orden de edificación ruinosa.

3.6. Datos de las parcelas urbanísticas propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor. Instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda

En este apartado se desglosa la relación, cuantificación y descripción de las parcelas urbanísticas que son propiedad del Ayuntamiento. Se detallan, en cada uno de los casos, la localización y uso de la parcela, superficies de suelo y techo, principalmente. Ver tabla de la figura nº 25.

En relación al uso hay que resaltar lo siguiente: siendo este mayoritariamente residencial, dado el carácter y objeto del presente documento, se incluyen los datos de las parcelas de uso industrial del sector nº 14, debido a que constituye un recurso económico-financiero potencial en la consecución de los objetivos de al menos una de las actuaciones posteriormente descrita en el Documento II.

El conjunto de recursos inmobiliarios del Ayuntamiento posibilitará futuras operaciones en materia de suelo, impulsará otras materias de viviendas o solo constituirá (en el caso citado en el párrafo anterior) una importante fuente de ingresos para llevar a cabo algunas de las operaciones anteriores.

Por lo tanto, el Ayuntamiento de Mairena del Alcor cuenta con un gran número de bienes inmobiliarios, de uso residencial principalmente, pendientes de una mejor gestión e integración en el mercado inmobiliario. Con el I Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación, y con la necesaria coordinación técnico-administrativa y viabilidad económica del futuro PGOU, se pretende optimizar, rentabilizar, y amortizar si cabe, estos recursos procedentes en su mayoría de la ejecución del planeamiento.

Los datos referenciados en las siguiente tabla se extraen de los distintos Planes Parciales, Proyectos de Reparcelación y/o NN.SS. de Mairena del Alcor 1994-1995. La valoración y número de viviendas proyectadas o estimadas en su caso, se desglosan el Documento II.

Sector (U.E.) / U.A.		Nº Parcela	Uso	Estado del planeamiento de desarrollo / obras urbanización	Sup. (m^2) construida	Sup. (m2) suelo neto	Nº Viv. máx	Valoración (€)
S.1	S-1.1	23	Residencial R-I	Parcialmente urbanizado	-	623	11	124.600,00 €
		24	Residencial R-I	Parcialmente urbanizado	-	279,92	5	56.000,00 €
		28	Residencial R-II	Parcialmente urbanizado	-	16.595,63	25	647.229,57 €
	S-1.2	4	Terciario T-I	Totalmente urbanizado	-	6.416,16	-	1.507.819,07 €
		8	Residencial R-II	Parcialmente urbanizado	-	6.378,77	8	255.844,01 €
		11	Residencial R-I	Totalmente urbanizado	-	936,57	14	160.237,41 €
		13	Residencial R-I	Totalmente urbanizado	-	2.103,32	24	359.853,45 €
		14	Residencial R-I	Totalmente urbanizado	-	1.193,95	14	204.270,88 €
		19	Residencial R-I	Totalmente urbanizado	-	1.451,44	23	199.718,14 €
		20	Residencial R-I	Parcialmente urbanizado	-	1.987,24	32	339.993,52 €
		23	Residencial R-I	Totalmente urbanizado	-	1.916,05	30	327.813,75 €
		24	Residencial R-I	Totalmente urbanizado	-	2.198,02	34	376.055,51 €
		26	Residencial R-I	Parcialmente urbanizado	-	855,79	13	146.415,66 €
		27	Residencial R-I	Parcialmente urbanizado	-	1.185,60	19	202.842,29 €
		28	Residencial R-I	Totalmente urbanizado	-	1.569,11	25	268.456,37 €
		33	Residencial R-I	Totalmente urbanizado	-	1.158,40	18	212.980,99 €
		36	Residencial R-I	Totalmente urbanizado	-	1.135,34	21	231.711,73 €
	S-1.3	A2-2	Residencial R-I	Sin iniciar obras urbanizacón	-	1.790,59	28	1.151.132,89 €
		A9A	Residencial R-I	Sin iniciar obras urbanizacón	-	961,27	13	617.980,45 €
S-3		Cesión 10 %	Residencial R-I	Sin planeamiento aprobado	2704 (aprox.)	-	28	486.800,00 €
S-8		Cesión 10 %	Residencial R-I	Sin planeamiento aprobado	5239 (aprox.)	-	44	1.040.800,00 €
S-9		Cesión 10 %	Residencial R-I	Sin planeamiento aprobado	5262 (aprox.)	-	44	1.052.400,00 €
S-14		14	Industrial I-A	Parcialmente urbanizado	-	3.650,39	-	985.605,30 €
		3.1	Industrial I-A	Parcialmente urbanizado	-	6.618,96	-	1.787.119,20 €
		3.4	Industrial I-A	Parcialmente urbanizado	-	4.847,69	-	1.308.876,30 €
		4.1	Industrial I-A	Parcialmente urbanizado	-	13.701,35	-	3.699.364,50 €
		10.1	Industrial I-B	Parcialmente urbanizado	-	8.391,23	-	2.265.632,10 €
		10.2	Industrial I-B	Parcialmente urbanizado	-	8.936,20	-	2.412.774,00 €
		11.4	Industrial I-B	Parcialmente urbanizado	-	2.195,93	-	548.982,50 €
		12.4	Industrial I-B	Parcialmente urbanizado	-	4.378,51	-	1.182.197,70 €
		12.5	Industrial I-B	Parcialmente urbanizado	-	1.128,35	-	282.087,50 €
U.A.-3		Cesión 10 %	Residencial R-3	Sin planeamiento aprobado	152 (aprox)	-	1	30.400,00 €
U.A.-11		Antonio María Claret , nº 14	Residencial R-3	Sin planeamiento aprobado	-	1.066	4	213.200,00 €
		Dolores Simó, 2A	Residencial R-3	Sin planeamiento aprobado	-	3.741	14	748.200,00 €
		Dolores Simó, 10	Residencial R-3	Sin planeamiento aprobado	-	257	1	51.400,00 €
		Cesión 10 %	Residencial R-3	Sin planeamiento aprobado	-	290,4	1	58.080,00 €
U.A.-12		12	Residencial R-3	Totalmente urbanizado	-	136	2	27.200,00 €
		13	Residencial R-3	Totalmente urbanizado	-	138	2	27.600,00 €
		14	Residencial R-3	Totalmente urbanizado	-	209	3	41.800,00 €

Figura nº 24. Características de las parcelas de uso residencial y otros recursos inmobiliarios del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor. (Fuente: elaboración propia)

Los datos del nº de viviendas que aparecen en tono gris se refieren a estimaciones realizadas durante la elaboración del presente Plan. La estimación realizada en los sectores S-3, S-8, S-9, U.A.-3 y U.A.-11 se obtienen por proporcionalidad del número de viviendas máximo asignado a cada sector. En la U.A.-12 la estimación se basa en las superficies de parcelas obtenidas, suponiendo que la equidistribución de viviendas se ha realizado y a través de un Programa Funcional en dichas parcelas. El dato de superficie neta de la parcela 33 del sector 1.2 se ha obtenido de la información ofrecida por el catastro y el dato sobre el nº de viviendas de dicha parcela ha pasado de 18 viviendas (antes 19) debido a la segregación efectuada en la parcela.

Aunque no forman parte del objeto del presente documento, el Ayuntamiento de Mairena del Alcor cuenta con parcelas de uso industrial en el P.I. Fuentesol (parcelas A-2 A2') y el P.I. Guadiamar (parcela 14832), Sector 11, Sector 12.1 (con planeamiento aprobado) y 12.2, y U.A. 14 (todos de uso industrial y en los que el Ayuntamiento será titular del 10% del aprovechamiento de cada sector), que representan también una importante fuente de financiación para operaciones de carácter inmobiliario en materias de urbanización y puesta en marcha de actuaciones socio-económicas.

3.7 Aspectos normativos derivados del planeamiento urbanístico: Áreas Homogéneas

Según el Artículo 11 de la Memoria–Anexo de la Adaptación a la L.O.U.A. de las NN.SS., el concepto de "Área Homogénea de Uso Global", y de conformidad con la normativa urbanística vigente en Andalucía, nos remite a zonas de la ciudad con clasificación de suelo urbano o urbanizable con parámetros urbanísticos definitorios del modelo urbano compartidos; es decir, las principales características urbanas que a la postre son los pilares fundamentales de la ordenación estructural, según lo establecido en el art. 10 de la L.O.U.A. como la clasificación del suelo (y por lo tanto el grado de ejecución), el uso, la edificabilidad y la densidad de los terrenos.

Los criterios técnicos que se han considerado para llevar a cabo la zonificación del suelo urbano y urbanizable en áreas homogéneas de uso global han sido dos fundamentalmente: prevalencia del uso global (con modelo urbano compartido, idénticas tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades análogas) y posterior subdivisión en función de la clasificación del suelo.

Las NN.SS. establecen dos usos globales: Residencial e Industrial. Estos usos completan todo el suelo edificado y susceptible de ser urbanizado y edificado, en áreas que poseen una determinada homogeneidad, coherencia formal, funcional y posición en el modelo urbano sobre la ordenación urbanística preexistente, ejecutada o planificada.

Pero a pesar de todo ello, sólo con los usos globales de las NN.SS, no estábamos en disposición de definir con claridad áreas que cumplieran los requisitos descritos en el párrafo anterior. Por tanto, tras un análisis de la trama urbana se ha detectado la

conveniencia (en función de los aprovechamientos tipos de áreas de reparto previstos inicialmente en las NN.SS. y de las edificabilidades globales de los sectores de suelos urbanizables previos a la ejecución del planeamiento) de diferenciar en áreas de reforma interior, zonas compactas de ciudad suburbana y áreas de nuevos crecimientos dos tipos de Uso Global Residencial, además del Uso Global Residencial Núcleo en el ámbito del centro y ensanches históricos; y en áreas industrial sólo un tipo de Uso Global Industrial.

Estos usos globales responden a áreas homogéneas que en la práctica disfrutan de un aprovechamiento urbanístico dado por la edificabilidad neta en zonas ejecutadas y colmatadas de edificación y con unas tipologías edificatorias características; y por las edificabilidades globales impuestas por el planeamiento, en zonas pendientes de desarrollo. A continuación se detallan los Usos Globales de uso residencial que han sido identificados:

- Residencial Ciudad Compacta.

  Contiene las zonas reguladas por ordenanza de suelo y edificación R.3, (R.4)*, R-I (R-II)**, (T-1)***, (T-I)****, (I-1)*****, (I-2) *****, otras según Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación (U.A.) y otras según Plan Parcial del Sector (P.P.)

  [Nota: * Uso residencial de baja densidad dentro de la zona de dominio R.3, ** Uso residencial de baja densidad dentro de la zona de dominio R-I, *** Uso Terciario dentro de la zona de dominio residencial R.3, **** Uso Terciario dentro de la zona de dominio residencial R-I, ***** Uso Industrial dentro de la zona de dominio residencial R.3].

- Residencial Ciudad Jardín:

  Contiene las zonas reguladas según Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación y Plan Parcial del Sector.

- Residencial Núcleo:

  Contiene zonas reguladas por las ordenanzas R.1, R.2

  Los valores de edificabilidad total, de cada Uso Global, son los siguientes: 0,88 m^2t/m^2s en Residencial Núcleo; 0,51 m^2t/m^2s en Residencial Ciudad Compacta; 0,23 m^2t/m^2s en Residencial Ciudad Jardín; 0,56 m^2t/m^2s en Industrial. Estos totales no reflejan fielmente la relación existente del aprovechamiento urbanístico con la superficie total en cada ámbito debido a la diferente clasificación del suelo en áreas de un mismo uso, para ello se dispone de los valores pormenorizados que se pueden consultar en las tablas reseñadas.

Para poder elaborar distintas actuaciones en el ámbito de la gestión urbanística es necesario conocer las distintas características urbanísticas y normativas que afectan a los distintos ámbitos en los que se clasifica el suelo del municipio. Para ello, se adjunta en el ANEXO I (Artículos 41, 42, 43, 44, 73, 74 de las Normas Urbanísticas del PGOU – Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. 2012) toda la documentación referida a los Usos Globales contemplados en las NN.SS. de Mairena del Alcor.

4. Conclusiones

La población de Mairena del Alcor es de 22.447 habitantes en 2014, la cual se ha visto afectada por un alto crecimiento en los últimos 11 años (con una edad media de 36,53 años). La proyección del número de habitantes en el municipio se ha estipulado en 26.379 para el año 2035. Las zonas más saturadas de población se encuentran en el centro del municipio, siendo su edad media más alta que en el resto de zonas y concentran casi el 30% de la población residente en el municipio.

Del presente diagnostico se determina que el 1,08% de la población tiene dificultades para acceder a la vivienda y además existe un 3,84% de la población total de Mairena del Alcor se encuentra en situación de riesgo de exclusión social. Se requiere prestar especial atención al grupo de población joven, con 6.231 personas entre 15-35 años, de los cuales el 2,65% tiene graves dificultades para acceder a una vivienda.

De todos los datos aportados por nuestro estudio de información y diagnóstico se extrae que una vez se hubiese desarrollado el 100% de las Normas, junto con el área de oportunidad de uso residencial (unas 1000 viviendas en el caso de Mairena, aproximadamente), y con una proyección de población estimada de 26.379 como máximo en 2035, el nº mínimo de viviendas para atender las necesidades de la población proyectada es de un incremento del 7% de las previstas, es decir de 800 a 900 viviendas. De esas 800-900 viviendas, aproximadamente unas 300 deberían ser construidas con algún tipo de protección pública. El porcentaje de población demandante de vivienda que no podría acceder al mercado inmobiliario de vivienda libre, por la evolución de los precios de este, sería absorbido por las viviendas protegidas en stock.

Se puede decir que la mayoría de edificios construidos en Mairena del Alcor no posee una antigüedad superior a los 30 años. La mayoría de los edificios construidos se destinan en exclusiva a viviendas dedicadas a albergar a unidades familiares (83,99 %). El número de viviendas en propiedad ha aumentado considerablemente en el último periodo censal y es importante destacar que el porcentaje de viviendas en régimen de alquiler el 3,47% se ha mantenido constante a lo largo del periodo, de lo cual se deduce la necesidad del fomento de vivienda en régimen de alquiler.

El agotamiento de los suelos urbanizables previstos en las NNSS junto a la casi total colmatación del ámbito urbano, obliga al municipio (en el marco de las estrategias sobre la idoneidad de un nuevo modelo urbano) a replantearse los nuevos modelos y ejes de crecimiento del municipio, la creciente diversidad morfológica urbana, los tipos de implantación edificatoria más adecuados y los nuevos usos de la ciudad.

Desde el Plan General, se deben proponer soluciones en relación con lo expuesto anteriormente, en función de la diferente casuística y los fines u objetivos de la ordenación urbanística.

Es aquí donde mayores esfuerzos hay que hacer en relación al respeto y mantenimiento de los tipos edificatorios residenciales. El adosado y el plurifamiliar salpican de manera desordenada toda manzana susceptible de ser edificada e incluso con diversidad de variantes y modelos heredados, no de la tradición y el modo de construir en nuestra localidad sino de la dinámica urbanizadora en esta segunda corona de la aglomeración urbana de Sevilla. Otros tipos, que más adecuadamente se adaptan a nuestro espacio urbano, han ido desapareciendo en beneficio de la rentabilidad del suelo y el negocio inmobiliario.

Se deduce, por tanto, la necesidad de regular las tipologías y criterios de diseño de las viviendas, siguiendo lo establecido en la normativa de VPO pero también con las aportaciones locales en cuanto a la organización espacial y condiciones estéticas adecuadas a cada zona.

En el Informe de la Junta de Andalucía del año 2003 en suelo no urbanizable, sobre la situación de las parcelaciones urbanísticas de la provincia de Sevilla, encontramos elementos sustanciales para plantearse, de forma ordenada y desde el planeamiento, dar los pasos adecuados para afrontar este problema de gran relevancia. No sólo han proliferado las construcciones ilegales en las parcelaciones reconocidas en los documentos señalados, sino que además espacios aledaños a antiguos ejes viarios como la carretera de Brenes, la colada de Ronquera, el cordel Sevilla-Viso, el camino de Gandul, el camino de Bencarrón y el camino de Fuente-La Cañada, han ido siendo ocupados sistemáticamente, a veces, reconvirtiendo antiguas huertas en edificaciones de segunda residencia o exnovo levantando edificaciones que no sólo no están revestidas de legalidad sino que además están desprovistas de cuidado e integración en el entorno.

La superficie bruta de suelo residencial existente y previsto por el planeamiento es de 440 ha., incluyendo el área de oportunidad residencial (20 ha.). Y el nº de viviendas existentes y previstas según el planeamiento en vigor es de 10.595. Por lo tanto 24 vdas./ha., con carácter general, es la densidad existente y prevista en Mairena del Alcor. Por otra parte el estándar urbanístico, según el art. 17 de la LOUA, es de 75 vdas./ha. Sin embargo, la distribución parcial de viviendas es más compactada en barrios históricos y en otros creados con anterioridad a la NNSS, superándose las 75 vdas./ha., debido a la densificación de los tejidos urbanos históricos o contemporáneos, ambos con parcelarios más constreñidos, para lo cual, como referencia próxima, la normativa permite 100 vdas./ha. en áreas de reforma interior.

Es necesario resaltar la necesidad de formulación y aprobación del I Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación, para proceder al estudio necesario para posteriormente planificar, y revisar si procediera, la localización y reservas obligatorias de viviendas de protección oficial de acuerdo con lo que estableciese el planeamiento general. A diferencia de ahora, donde la LOUA recoge la obligatoriedad de reserva del 30 % del aprovechamiento residencial en cualquier área o sector previsto. Y también habrá que tener en cuenta las reservas específicas en cuanto al tipo de régimen y de vivienda, como establece la Ley y los porcentajes aplicables de reserva mínima en función de la procedencia de los suelos. Se debe regular las tipologías y criterios de diseño de las

viviendas, siguiendo lo establecido en la normativa de VPO pero también con las aportaciones locales en cuanto a la organización espacial y condiciones estéticas adecuadas a cada zona.

En atención a las conclusiones anteriores y en el ámbito de una política integral de respuesta a las necesidades de vivienda de la población, podemos establecer que en Mairena existen las siguientes necesidades:

- Atender la demanda social de vivienda, incrementando y diversificando la oferta de vivienda protegida, facilitando el acceso a la vivienda protegida.
- Mejorar las condiciones del parque de vivienda existente, mediante medidas de rehabilitación y compatibilizando con los programas existentes en estas materias.
- Fomentar el alquiler del parque de vivienda existente, con especial atención a fomentar el alquiler social.
- Dedicar una atención especial a los grupos de población más vulnerables, como son los jóvenes, las personas discapacitadas y muy en especial a aquellas personas que se encuentran en riesgo de exclusión social.
- Establecer actuaciones que fomenten la proximidad al ciudadano, mediante la implementación de políticas de información, atención y participación.
- Crear Ordenanzas y Reglamentos para establecer las normas de regulación de las actuaciones y de tramitación de posibles ayudas.
- Crear un Plan de Inspección para la prevención y constatación de la alteración de los datos de las unidades existentes y/o en ejecución, dotándolo de los elementos necesarios para un óptimo funcionamiento.

La administración local establecerá líneas de actuación para dar cumplimiento a las necesidades determinadas anteriormente. Estas líneas de actuación se concretan en el siguiente Documento II de este Plan.

DOCUMENTO II.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1. Justificación

Tras el estudio de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente y su estado de conservación y los suelos, procede la definición de los objetivos y estrategias por la Administración Local, para poder elaborar el Programa de Actuación.

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

a. Hacer efectivo el acceso a una vivienda digna y adecuada.

b. Optimizar el parque residencial existente.

c. Fomentar la rehabilitación y regeneración urbana.

d. Mejorar la eficiencia de recursos y patrimonios públicos.

e. Perfeccionar los mecanismos públicos de información, participación y concertación social.

2. Descripción de las actuaciones

Para la consecución de tales objetivos, el presente Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación establece las siguientes líneas estratégicas:

- Línea estratégica de tipo instrumental.
- Línea estratégica de tipo normativo.
- Línea estratégica de colmatación urbana de la ciudad.

Línea estratégica instrumental.

2.1 Línea estratégica instrumental.

2.1.1 Actuación Nº 1: Plan de Inspección de Vivienda.

Tendrá como su objetivo principal la prevención y constatación de la alteración de los datos de las unidades existentes y/o en ejecución, dotándose a este de los elementos necesarios para un óptimo funcionamiento.

a) Redacción del Plan de Inspección de la Vivienda, donde se establezca una memoria justificativa de las necesidades de intervención, directrices generales y estratégicas, criterios que prioricen la actuación de la Administración Local, determinación de objetivos en el periodo de vigencia y descripción de los programas.

b) Implementación de los recursos necesarios para la labor inspectora, así como para la coordinación de los mismos.

c) Gestión administrativa directa de la inspección.

d) Análisis de las infracciones que son objeto del Plan de Inspección, dividiéndolas en distintas áreas en función de las siguientes materias a controlar:

   - Acceso a las viviendas protegidas.
   - Formalización de los contratos de compra o alquiler de vivienda protegida.
   - Destino y ocupación de las viviendas protegidas.
   - Calidad en la edificación de las viviendas protegidas.

- Control sobre los precios máximos de venta y renta de las viviendas protegidas.

e) Establecimiento de un procedimiento sancionador, cuantía de las sanciones, circunstancias agravantes o atenuantes y establecimiento de responsabilidad.

Para el cálculo de las siguientes valoraciones se han tenido en cuenta datos ofrecidos por la experiencia en las valoraciones técnicas necesarias para la elaboración de presupuestos, basándose en las normativas vigentes de edificación, en convenios laborales de los distintos sectores intervinientes y estudios de mercado sobre material de oficina e informática. Las necesidades que se valoran en cuanto a medios humanos y materiales se han determinado teniendo en cuenta el caso más desfavorable, en el que sea necesario acudir a la contratación de profesionales externos a los servicios del Ayuntamiento.

Concepto	Ud	Precio/mes	Nº Meses	Coste
Técnico	1	3.000,00 €	12	36.000,00 €
Administrativo	1	1.800,00 €	12	21.600,00 €
Equipo informático	1	3.000,00 €	1	3.000,00 €
Costes del local (Electricidad, agua, comunicaciones)	1	2.000,00 €	12	24.000,00 €
Equipamiento mobiliario oficina	3	1.500,00 €	1	4.500,00 €
Mantenimiento integral	1	150,00 €	12	1.800,00 €
			TOTAL	90.900,00 €

Figura Nº 25: Valoración de la Actuación nº 1: Plan de Inspección (Año de implantación - 2016)

Concepto	Ud	Precio/mes	Nº Meses	Coste
Administrativo	1	1.800,00 €	12	21.600,00 €
Técnico	1	3.000,00 €	12	36.000,00 €
Costes del local (Electricidad, agua, comunicaciones)	1	2.000,00 €	12	24.000,00 €
Mantenimiento integral	1	150,00 €	12	1.800,00 €
			TOTAL/AÑO	83.400,00 €

Figura Nº 26: Valoración de la Actuación Nº 1: Plan de Inspección (Año tipo – 2017, 2018, 2019, 2020)

2.1.2 Actuación Nº 2: Información Geográfica de la Vivienda y Suelo

Será un sistema de información territorial que tendrá por finalidad la actualización de los datos básicos del parque residencial existente, mediante una correcta planificación y tomando una buena base de datos cartográfica para su gestión y administración, para ofrecer las siguientes posibilidades básicas:

- Utilizar para la gestión del planeamiento municipal, con datos procedentes de la propia gestión administrativa municipal.
- Exponer y representar gráficamente esos datos a través del sistema de referencias geográficas previamente establecido.
- Utilización multidepartamental de los datos existentes dentro de la corporación municipal.
- Se establecerá el procedimiento administrativo y el equipo técnico necesario para la actualización periódica que sea pertinente.

Concepto	Ud	Precio/mes	Nº Meses	Coste
Técnico delineante	1	3.000,00 €	4	12.000,00 €
Administrativo	1	1.800,00 €	12	21.600,00 €
Equipo informático	1	3.000,00 €	1	3.000,00 €
Costes del local (Electricidad, agua, comunicaciones)	1	2.000,00 €	12	24.000,00 €
Equipamiento mobiliario oficina	3	1.500,00 €	1	4.500,00 €
Mantenimiento integral	1	150,00 €	12	1.800,00 €
			TOTAL	66.900,00 €

Figura Nº 27: Valoración de la Actuación nº 2: Sistema de Información Geográfica (Año de implantación - 2016)

Concepto	Ud	Precio/mes	Nº Meses	Coste
Administrativo	1	1.800,00 €	12	21.600,00 €
Costes local (Electricidad, agua, comunicaciones)	1	2.000,00 €	12	24.000,00 €
Mantenimiento integral	1	150,00 €	12	1.800,00 €
			TOTAL/AÑO	47.400,00 €

Figura Nº 28: Valoración de la Actuación Nº 2: Sistema de Información Geográfica (Año tipo – 2017, 2018, 2019, 2020)

Para el cálculo de las anteriores valoraciones se han tenido en cuenta datos ofrecidos por la experiencia en las valoraciones técnicas necesarias para la elaboración de presupuestos, basándose en las normativas vigentes de edificación, en convenios laborales de los distintos sectores intervinientes y estudios de mercado sobre material de oficina e informática. Las necesidades que se valoran en cuanto a medios humanos y materiales se han determinado teniendo en cuenta el caso más desfavorable, en el que sea necesario acudir a la contratación de profesionales externos a los servicios del Ayuntamiento.

2.1.3 Actuación Nº 3: Registro de Demandantes de Vivienda

Se creará un Registro de Demandantes que permita conocer las necesidades de viviendas de nuestros ciudadanos y ciudadanas, tanto en régimen de alquiler como de compra, para poder planificar de forma adecuada la respuesta a la demanda de este tipo de inmuebles.

Se retroalimentará con los datos registrados en el Sistema de Información Geográfica (Actuación Nº 2), sobre las viviendas deshabitadas y las medidas necesarias en materia de rehabilitación. En relación con los datos obtenidos de la vivienda deshabitada, podrá llevarse a cabo un registro específico, que se convertirá en un instrumento básico para el registro, control y seguimiento de las viviendas deshabitadas cuyos propietarios las pongan a disposición o de aquellas que han sido declaradas deshabitadas según lo dispuesto en el capítulo II de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. Se atenderá también a una actualización periódica de la información.

Para el cálculo de las anteriores valoraciones se han tenido en cuenta datos ofrecidos por la experiencia en las valoraciones técnicas necesarias para la elaboración de presupuestos, basándose en las normativas vigentes de edificación, en convenios laborales de los distintos sectores intervinientes y estudios de mercado sobre material de oficina e informática.

Concepto	Ud	Precio/mes	Nº Meses	Coste
Administrativo	1	1.800,00 €	12	21.600,00 €
Equipo informático	1	1.000,00 €	1	1.000,00 €
Costes local (Electricidad, agua, comunicaciones)	1	1.000,00 €	12	12.000,00 €
Equipamiento mobiliario oficina	1	1.500,00 €	1	1.500,00 €
Mantenimiento integral	1	150,00 €	12	1.800,00 €
Técnico para elaboración del Registro	1	3.000,00 €	4	12.000,00 €
			TOTAL	49.900,00 €

Figura Nº 29: Valoración de la Actuación nº 3: Registro de demandantes (Año de implantación - 2016)

Concepto	Ud	Precio/mes	Nº Meses	Coste
Administrativo	1	1.800,00 €	12	21.600,00 €
Costes local (Electricidad, agua, comunicaciones)	1	2.000,00 €	12	24.000,00 €
Mantenimiento integral	1	150,00 €	12	1.800,00 €
			TOTAL/AÑO	47.400,00 €

Figura Nº 30: Valoración de la Actuación Nº 3: Registro de demandantes (Año tipo – 2017, 2018, 2019, 2020)

Las necesidades que se valoran en cuanto a medios humanos y materiales se han determinado teniendo en cuenta el caso más desfavorable, en el que sea necesario acudir a la contratación de profesionales externos a los servicios del Ayuntamiento.

2.1.4 Actuación Nº 4: Información y Participación Ciudadana

Se procederá a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda que se centralizarán en una futura Oficina de Intermediación, la cual tendrá las siguientes funciones:

a) Facilitar al ciudadano la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas en materia de vivienda de la administración local, autonómica u otras administraciones con competencia en materia de vivienda. Además, se creará un Portal online, un Tablón de Noticias y un Buzón del Ciudadano, para recoger sus sugerencias, observaciones y/o propuestas. Se fomentará la participación ciudadana impulsando consultas, cuestionarios específicos y encuestas de interés general.

b) Asesoramiento e intermediación gratuita entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.

c) Prevención y asistencia personalizada, integral y gratuita a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, les sitúa en riesgo de exclusión residencial y social.

d) Información a la ciudadanía que favorezca las labores de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, facilitando la también asesoramiento técnico y legal en la materia. Se prestará servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de seguridad y habitabilidad.

e) Se dará información personalizada a cada sector que lo demande, tanto los sectores profesionales, como promotores, constructores y/o técnicos, así como los propios demandantes de viviendas.

Concepto	Ud	Precio/mes	Nº Meses	Coste
Administrativo	1	1.800,00 €	12	21.600,00 €
Equipo informático	1	1.000,00 €	1	1.000,00 €
Costes del local (Electricidad, agua, comunicaciones)	1	1.000,00 €	12	12.000,00 €
Equipamiento mobiliario oficina	1	1.500,00 €	1	1.500,00 €
Mantenimiento integral	1	150,00 €	12	1.800,00 €
Técnico para elaboración del Registro	1	3.000,00 €	4	12.000,00 €
			TOTAL	49.900,00 €

Figura Nº 31: Valoración de la Actuación nº 4: Información y participación ciudadana (Año de implantación - 2016)

Concepto	Ud	Precio/mes	Nº Meses	Coste
Administrativo	1	1.800,00 €	12	21.600,00 €
Costes local (Electricidad, agua, comunicaciones)	1	2.000,00 €	12	24.000,00 €
Mantenimiento integral	1	150,00 €	12	1.800,00 €
			TOTAL/AÑO	47.400,00 €

Figura Nº 32: Valoración de la Actuación Nº 4: Información y participación ciudadana (Año tipo – 2017, 2018, 2019, 2020)

Para el cálculo de las anteriores valoraciones se han tenido en cuenta datos ofrecidos por la experiencia en las valoraciones técnicas necesarias para la elaboración de presupuestos, basándose en las normativas vigentes de edificación, en convenios laborales de los distintos sectores intervinientes y estudios de mercado sobre material de oficina e informática. Las necesidades que se valoran en a continuación en cuanto a medios humanos y materiales se han determinado teniendo en cuenta el caso más desfavorable, en el que sea necesario acudir a la contratación de profesionales externos a los servicios del Ayuntamiento.

2.2 Línea estratégica normativa.

2.2.1 Actuación Nº 5: Ordenanza Reguladora de Vivienda Deshabitada y Rehabilitación.

Se procederá a la creación de una Ordenanza Municipal Reguladora, basada en los siguientes principios:

1) Acceso y uso eficiente del parque residencial existente:

a. Defensa de la vivienda:

   La ordenanza se inspirará en la defensa de aquellas personas que se encuentran en procedimientos de ejecución hipotecaria o por desahucio en materia de arrendamiento. Para ello se tomarán medidas de prevención, asesoramiento e intermediación por parte de la Administración.

b. Puesta a disposición de las viviendas deshabitadas en el mercado inmobiliario:

   La ordenanza atenderá prioritariamente el fomento del arrendamiento o venta de viviendas deshabitadas tomando medidas dirigidas tanto al propietario/a como al inquilino/a.

   La ordenanza también tendrá en cuenta la intermediación en el mercado del arrendamiento para garantizar su efectiva ocupación, el aseguramiento de los riesgos que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.

   Así mismo, recogerá medidas fiscales que determinen las respectivas administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias, determinará las subvenciones para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias y fomentará la inexistencia de la vivienda deshabitada.

c. Fomento del alquiler social:

   La ordenanza regulará la captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.

d. La ordenanza promoverá y facilitará la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada.

e. Tendrá en cuenta la gestión, mantenimiento y control del parque residencial existente.

2) Rehabilitación de Vivienda

a. La ordenanza se inspirará en favorecer la eliminación de la Infravivienda, a través de proposiciones de Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

b. También, la ordenanza tendrá en cuenta la mejora del parque residencial y deberá contener como principios:

- Priorización de la rehabilitación del parque residencial existente frente a la construcción de nueva planta, optando por una nueva oferta de vivienda digna que procure la sostenibilidad urbana y no se fundamente, como hasta ahora, en el consumo especulativo del territorio.
- Priorización de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque residencial, como instrumento de acceso a la vivienda para los sectores de la población con mayores dificultades.
- Fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas.
- Fomento de la reactivación de áreas urbanas degradadas, en desuso o con potencialidades y oportunidades de intervención, mediante actuaciones de rehabilitación urbana sostenible con un enfoque necesariamente integral.
- Se procederá a la financiación de las actuaciones que resulten necesarias.

c. Rehabilitación y empleo sostenible.

La ordenanza tendrá en cuenta y posibilitará la rehabilitación como actividad generadora de empleo sostenible. También dará pie a la reconversión del mercado de trabajo del sector de la construcción, especialmente castigado por el desempleo.

d. Mejora de la ciudad existente.

En beneficio de la ciudad existente, la ordenanza promoverá y tendrá en cuenta la creación y/o desarrollo de:

- Programas para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

- Líneas de desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.

- Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

- Rehabilitación y mejora energética de los equipamientos, que mejoren la dotación de edificios colectivos para la activación social y cultural, y del espacio público, como tejido conectivo de las ciudades y como patio colectivo.

- Fomento y sensibilización, asesoría técnica así como investigación en I+D+I en materias de mejora energética y promoción de la cultura de la rehabilitación.

3) Eficiencia energética en viviendas

La ordenanza debe fomentar la mejora de la eficiencia energética dentro del parque de viviendas del municipio, de forma que se consigan ahorros energéticos y una importante reducción de las emisiones de CO2 a la atmósfera. Debe priorizar la concienciación ciudadana, tanto a nivel de ahorro energético como de respeto medioambiental. Además se facilitará el asesoramiento técnico a los ciudadanos que así lo precisen para llevar a cabo actuaciones de mejora energética. La ordenanza, por tanto, tendrá en cuenta y fomentará:

- La sustitución de electrodomésticos por otros de mayor eficiencia energética (de marcado Clase A, A+ y A++) mediante los diferentes Planes Renove impulsados por la Consejería de Economía, Innovación y Ciencia de la Junta de Andalucía.
- El autoconsumo eléctrico mediante instalaciones solares fotovoltaicas
- El empleo de energías renovables o de bajas emisiones.
- Expectativas de reducción de CO2 148,77 tCO2 evitadas/año
- Expectativas de ahorro energético: 330,60 MWh/año

Para el cálculo de las siguientes valoraciones se han tenido en cuenta datos ofrecidos por la experiencia en las valoraciones técnicas necesarias para la elaboración de presupuestos, basándose en las normativas vigentes de edificación, en convenios laborales de los distintos sectores intervinientes y estudios de mercado sobre material de oficina e informática. Las necesidades que se valoran en cuanto a medios humanos y materiales se han determinado teniendo en cuenta el caso más desfavorable, en el que sea necesario acudir a la contratación de profesionales externos a los servicios del Ayuntamiento.

Concepto	Ud	Precio/mes	Nº Meses	Coste
Técnico para elaboración de Ordenanza	1	3.000,00 €	4	12.000,00 €
Administrativo	1	1.800,00 €	2	3.600,00 €
Equipo informático	1	1.000,00 €	1	1.000,00 €
Costes local (Electricidad, agua, comunicaciones)	1	1.000,00 €	4	4.000,00 €
Equipamiento mobiliario oficina	3	1.500,00 €	1	4.500,00 €
Mantenimiento integral	1	150,00 €	4	600,00 €
			TOTAL	25.700,00 €

Figura Nº 33: Valoración de la Actuación nº 5: Ordenanza reguladora de vivienda deshabitada y rehabilitación (Año de implantación - 2016)

2.2.2 Actuación Nº 6: Reglamento de Vivienda de Protección Municipal:

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

El RVPM establecerá los requisitos que habrán de reunir las personas demandantes de vivienda protegida y ha de regular la necesidad de comprobación de estos datos antes de proceder a la inscripción.

Para ello, se tendrán en cuenta los datos obrantes en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que deberán cumplir como requisito principal la no titularidad en pleno dominio de una vivienda protegida o libre o esté en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio.

Se establecerán las siguientes tipologías de viviendas de protección municipal que atenderá a los siguientes criterios:

- Criterios de carácter general:

    a. Vivienda de protección municipal de precio máximo. Se establecerá un módulo habitacional mínimo, especificándose la superficie mínima y el número mínimo de dependencias.

       Asimismo se tendrá en cuenta que la vivienda pueda ser ampliable, necesaria por causas como aumento en el número de integrantes de la familia.

       Se tendrá en cuenta que la vivienda deberá ser adaptable, según el Decreto 293/2009, en materia de accesibilidad, para atender situaciones vinculadas a las personas con movilidad reducida.

    b. Módulo habitacional de precio máximo, en el que se especifiquen la superficie mínima y el número mínimo de dependencias.

    c. En cuanto al régimen de tenencia, estarán destinados a la compra y alquiler con derecho a compra.

- Criterios para la regulación de la vivienda deshabitada de protección municipal, pudiendo ser objeto además de medidas adicionales de rehabilitación, según el

correspondiente informe técnico del Ayuntamiento, que establecerá el criterio que sigue a continuación.

a. Vivienda apta, en la que se consideran cubiertas todas las necesidades en cuanto a habitabilidad, seguridad y accesibilidad (según el Decreto 293/2009).

b. Vivienda que necesita mejoras de las condiciones de habitabilidad, en seguridad y/o accesibilidad (según el Decreto 293/2009).

c. Se tendrá en cuenta la necesidad de posibles mejoras en cuanto a eficiencia energética de la vivienda, así como otras destinadas a la integración de la vivienda en el paisaje urbano.

d. En cuanto al régimen de tenencia, estarán destinadas a alquiler social con derecho a compra.

- Criterios para la regulación de vivienda de protección municipal sólo con medidas adicionales de rehabilitación, según el correspondiente informe técnico del Ayuntamiento, que establecerá el criterio que sigue a continuación y teniendo en cuenta el resto de criterios descritos para el caso anterior.

Se establecen algunas autorizaciones para los destinatarios que aún incumpliendo el requisito anterior, sí puedan estar autorizados a ser demandantes de Viviendas Protegidas como son:

a. Que pretendan acceder a una vivienda protegida en alquiler porque tengan que trasladar temporalmente su residencia habitual y permanente por motivos laborales a otra ciudad, y así se acredite de forma suficiente.

b. Que sean personas destinatarias de alojamientos realojos en alquiler como consecuencia de actuaciones en materia de rehabilitación o procedentes de situaciones catastróficas así declaradas.

c. Que se encuentren en otras situaciones transitorias establecidas en el correspondiente Plan de Vivienda.

d. Que sean víctimas de violencia de género o terrorismo, y por dicha causa se vean en la necesidad de trasladar su residencia.

e. Que sean personas que necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, discapacidad de movilidad reducida o dependencia sobrevenida.

Por otro lado, desde el Ayuntamiento de Mairena del Alcor se favorecerá el alojamiento transitorio con destino a personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social.

El RVPM también recogerá la posibilidad de permuta de viviendas protegidas, que si bien serán autorizadas por la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento y Vivienda, contará con la intermediación del técnico correspondiente de la Oficina de Intermediación Municipal asociada establecida en la Actuación nº 5.

El Reglamento de Vivienda de Protección Municipal tendrá en cuenta los siguientes principios:

- Las viviendas tienen que ser la residencia habitual y permanente de sus titulares.
- Se establecerá un plazo máximo a partir de la entrega de llaves en el que el comprador debe ocupar la vivienda.
- Se establecerá un plazo desde la formalización de la compra durante el cual no podrán transmitirse la titularidad de la vivienda, salvo autorización del Ayuntamiento de Mairena del Alcor y previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas.
- El plazo de duración del régimen legal de las viviendas calificadas para Protección Municipal, será de 30 años, sin posibilidad de descalificación.
- Se establecerá un precio máximo para la transmisión de la vivienda durante el periodo legal de protección.
- Durante el periodo legal de protección, las viviendas estarán sujetas a los derechos de tanteo y retracto legales en favor del Ayuntamiento de Mairena del Alcor.
- Estas limitaciones deberán constar expresamente en las escrituras de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario para su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar las prohibiciones y limitaciones a la facultad de disponer.

Para el cálculo de las anteriores valoraciones se han tenido en cuenta datos ofrecidos por la experiencia en las valoraciones técnicas necesarias para la elaboración de presupuestos, basándose en las normativas vigentes de edificación, en convenios laborales de los distintos sectores intervinientes y estudios de mercado sobre material de oficina e informática. Las necesidades que se valoran en cuanto a medios humanos y materiales se han determinado teniendo en cuenta el caso más desfavorable, en el que sea necesario acudir a la contratación de profesionales externos a los servicios del Ayuntamiento.

Concepto	Ud	Precio/mes	Nº Meses	Coste
Técnico para elaboración de Reglamento	1	3.000,00 €	4	12.000,00 €
Administrativo	1	1.800,00 €	2	3.600,00 €
Equipo informático	1	1.000,00 €	1	1.000,00 €
Costes del local (Electricidad, agua, comunicaciones)	1	1.000,00 €	4	4.000,00 €
Equipamiento mobiliario oficina	3	1.500,00 €	1	4.500,00 €
Mantenimiento integral	1	150,00 €	4	600,00 €
			TOTAL	25.700,00 €

Figura Nº 34: Valoración de la Actuación nº 6: Reglamento de vivienda de protección municipal (Año de implantación - 2016)

2.3 Línea estratégica de colmatación urbana de la ciudad:

2.3.1 Actuación Nº 7: Colmatación de la ciudad planificada: Unidad de Ejecución S-1.3 "El Vivero" del Sector S-1 de las NN.SS. "El Patriarca", Sector S-3 "Huerta El Chanca", U.A.-3 "Huerta el Bebo" y U.A.-11 "La Atarjea".

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

Particularmente, la actuación incide en la colmatación urbana de los sectores S-1.3 "El Vivero", S-3 "Huerta El Chanca", U.A.-3 "Huerta el Bebo" y U.A.-11 "La Atarjea". Para ello, se describen las características, posibilidades y gastos de dichas actuaciones así como los ámbitos de planeamiento vinculados a la sostenibilidad y financiación económica para sufragar dichas cargas, que serán las parcelas de titularidad municipal de los sectores S-1.1 "El Patriarca", S-1.2 "La Cebonera" y U.A.-12 "Los Acebuchinos".

En primer lugar, se describen las actuaciones de colmatación de la ciudad planificada en los distintos sectores mencionados anteriormente:

1) Unidad de Ejecución S-1.3 "El Vivero"

La U.A. S-1.3 pertenece al Sector S-1 de las NN.SS. "El Patriarca". La actuación prevista tiene como propósito principal facilitar el acceso a la vivienda, a la vez que se completa su desarrollo urbanístico. Está situada en el sureste del núcleo principal de población, con acceso directo desde la Avenida de Lepanto, la clasificación del suelo es urbanizable ordenado según la Adaptación a la LOUA de las NN.SS. de 2013. El Proyecto de Reparcelación de dicho sector se aprobó definitivamente el 14 de noviembre de 2008 y su sistema de actuación urbanística es de compensación. La U.A. S-1.1 recoge el conjunto de viviendas protegidas previstas en las normas, por lo que las restantes U.A. (entre ellas, la U.A. S-1.3) pertenecientes al Sector 1 no conllevan la obligatoriedad de reserva de viviendas protegidas.

En una primera fase, y en el supuesto de que la ejecución de las actuaciones en cuanto a urbanización en este sector se demoren más tiempo, se plantea el cambio del sistema de actuación en dicho sector de compensación por el de cooperación, según se desarrolla en el art. 109 y art. 110 de la L.O.U.A. ya que la no ejecución de la urbanización suponen un inconveniente en la agilización del acceso a la vivienda protegida y colmatación de dicha zona. Consultado los servicios técnicos asociados a la Gerencia Municipal de Urbanismo, se concluye

que dicha fase conllevaría unos gastos relacionados con la elaboración de documentación técnica (5 documentos técnicos: 1 cambio del planeamiento general, 2 cambios del planeamiento de desarrollo, 1 proyecto de reparcelación y 1 proyecto de urbanización), estimados en 190.000 €, según valoración de los honorarios publicados por los distintos colegios profesionales. Estos gastos serán repercutibles al conjunto de propietarios de dicho sector.

La segunda fase aborda el proceso de urbanización. Por el sistema de cooperación, y según marca el Art. 123 de la Sección Tercera de la LOUA, corresponde al Ayuntamiento la actividad de ejecución, debiendo abonar los propietarios los gastos de urbanización y gestión de dicha intervención, siendo el Ayuntamiento adjudicatario de manera obligatoria y gratuita del 10% de aprovechamiento una vez ejecutada la urbanización. Por tanto, los costes de tramitación de documentación, registro, tasas y otros ascenderían a 23.500 € (aproximadamente el 2% de los gastos de urbanización, que se estiman en 15 €/m^2 de suelo bruto), que sería repercutible al conjunto de propietarios, no corriendo el Ayuntamiento con ningún gasto a su cargo.

La tercera fase incide en la enajenación de los suelos de titularidad municipal para la construcción de viviendas protegidas, descritas a continuación:

Según el Proyecto de Reparcelación del Sector S-1.3 "El Vivero", el Ayuntamiento de Mairena del Alcor es adjudicatario de dos parcelas:

- Parcela A2-2, urbana, de uso residencial, con una superficie de 1.790,59 m^2, que aplicándole la ordenanza RI, le corresponde una edificabilidad de 1,60 m^2/m^2 por lo que el número máximo de viviendas a construir en dicha parcela es de 28. La enajenación de dicha parcela supondría un valor de 1.151.132,89 € según el Proyecto de Reparcelación del S-1.3 con aprobación definitiva el 14 de noviembre de 2008.

- Parcela A9A, urbana, de uso residencial, con una superficie de 961,27 m^2, que aplicándole la ordenanza RI, le corresponde una edificabilidad de 1,60 m^2/m^2 por lo que el número máximo de viviendas es de 13. La enajenación de dicha parcela supondría un valor de 617.980,45 € según el Proyecto de Reparcelación del S-1.3 con aprobación definitiva el 14 de noviembre de 2008.

La suma de terrenos de titularidad municipal asciende a 2.751,86 m^2 de suelo y se valoran en 1.769.113,44 €. El resumen de los gastos y beneficios que supondrían esta actuación se describen a continuación en la siguiente página en la tabla de la figura nº 35.

Fase I: CAMBIO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN		ADQUISICIÓN DE TERRENOS				
Intervención	Gastos	Intervención			Gastos	
Cambio de S.A. Compensación a Cooperación	190.000,00 €	No necesaria (Cupo de VPO cubierto en el S.1)				
Fase II: URBANIZACIÓN		**Fase III: ENAJENACIÓN DE PARCELAS**				
Intervención	Gastos	Parcela	Uso/Tip	Sup. [m2s]	Nº Viv.	Beneficios
Cesión al Ayto: 10%; Gastos gestión, registro, etc	23.500,00 €	A2-2	RI	1790,59	28	1.151.132,89 €
		A9A	RI	961,27	13	617.980,45 €

Figura Nº 35: Resumen de gastos y beneficios en Unidad de Ejecución S-1.3 "El Vivero"

2) Sector S-3 "Huerta el Chanca"

Esta actuación tiene como objeto, análoga a la anterior, el acceso a la vivienda junto a su desarrollo urbanístico. Dicho Sector es de composición excéntrica y se ubica en el borde residencial al norte del núcleo urbano, situado en la salida a través de la carretera A-8025 (Carretera de Brenes). La clasificación del suelo es urbanizable sectorizado según la Adaptación a la LOUA de las NN.SS. de 2013. La calificación del suelo es Residencial R-I. La edificabilidad global del sector es de 0,4 m^2/m^2 y el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares del terreno es de 24.340 m^2 de superficie construida, por lo que la cesión que le corresponde al Ayuntamiento de manera obligatoria y gratuita es de aproximadamente 2.704,44 m^2 (el 10% del aprovechamiento).

La primera fase de la presente actuación, y en el supuesto de que la ejecución de las actuaciones en cuanto a urbanización en este sector se demoren más tiempo, se propone el cambio del sistema de actuación en dicho sector de compensación por el de cooperación, según viene desarrollado en el art. 109 y art. 110 de la L.O.U.A. ya que la no ejecución de la urbanización suponen un inconveniente en la agilización del acceso a la vivienda protegida y colmatación de dicha zona. Consultado los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se concluye que dicha fase conllevaría unos gastos relacionados con la elaboración de documentación técnica (5 documentos técnicos: 1 cambio del planeamiento general, 2 cambios del planeamiento de desarrollo, 1 proyecto de reparcelación y 1 proyecto de urbanización), estimados en 175.000 € según valoración de los honorarios publicados por los distintos colegios profesionales. Estos gastos son repercutibles al conjunto de propietarios de dicho sector.

La segunda fase se centra en la compra por parte del Ayuntamiento, del 20% restante de suelo equivalente a la edificabilidad residencial de dicho Sector, según marca el art.10.1.A.b. de la L.O.U.A., reservado para viviendas protegidas. La superficie correspondiente a la edificabilidad residencial es de aproximadamente

5.408,88 m^2 de techo tiene un valor estimado de 832.428 €, según los 171 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Otras opciones en esta fase es la adquisición de menor porcentaje de suelo equivalente a la edificabilidad residencial o la no adquisición de ningún suelo. En este último caso, el Ayuntamiento sólo contaría con la cesión gratuita y obligatoria del 10% del aprovechamiento del sector una vez urbanizado.

En una tercera fase se desarrolla el proceso de urbanización. Por el sistema de cooperación, y según marca el Art. 123 de la Sección Tercera de la LOUA, corresponde al Ayuntamiento la actividad de ejecución, debiendo abonar los propietarios los gastos de urbanización y gestión de dicha intervención. Los gastos de urbanización en el Sector 3 se estiman en 1.075.000 €, valoradas dichas cargas en 15 €/m^2 de suelo bruto, por lo que le corresponden al Ayuntamiento unos costes estimados de 215.000 €. Además, los costes de tramitación de documentación, registro, tasas y otros ascenderían a 21.500 € (2% de los gastos de urbanización) correspondiendo al Ayuntamiento un coste de aproximadamente 4.300 €. En el caso de que el Ayuntamiento optara por la adquisición de menos terreno o ninguno, los gastos de urbanización atribuidos al Ayuntamiento serían menores o nulos.

La cuarta fase incide en la enajenación de los suelos de titularidad municipal para la construcción de viviendas protegidas, que suponen aproximadamente 8.112 m^2 de superficie en la situación prevista anteriormente de adquisición del 20% de aprovechamiento del sector. La valoración de los terrenos se podría estimar en 642 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Sin embargo, dado el carácter social del conjunto de actuaciones destinadas a la vivienda con algún tipo de protección, la valoración de las parcelas de titularidad municipal pendientes de enajenar se estimará en unos 200 €/m^2 (teniendo en cuenta la referencia de la normativa autonómica en materia de vivienda protegida del 15% del precio máximo de la promoción de vivienda protegida según los módulos establecidos en cada caso), por lo que la enajenación de dichos terrenos se estiman en 1.622.400 €.

<table>
<tr><th colspan="2">Fase I: CAMBIO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN</th><th colspan="5">Fase II: ADQUISICIÓN DE TERRENOS</th></tr>
<tr><td>Intervención</td><td>Gastos</td><td colspan="3">Intervención</td><td colspan="2">Gastos</td></tr>
<tr><td>Cambio de S.A. Compensación a Cooperación</td><td>175.000,00 €</td><td colspan="3">Hasta el 20% aprovechamiento [5.408,88 m2t]</td><td colspan="2">832.428,00 €</td></tr>
<tr><th colspan="2">Fase III: URBANIZACIÓN</th><th colspan="5">Fase IV: ENAJENACIÓN DE PARCELAS</th></tr>
<tr><td>Intervención</td><td>Gastos</td><td>Parcela</td><td>Uso/Tip</td><td>Sup. [m2s]</td><td>Nº Viv.</td><td>Beneficios</td></tr>
<tr><td>Costes 20% Urbaniz.</td><td>215.000,00 €</td><td rowspan="2">Adquisiciones + 10% Cesión</td><td rowspan="2">RI</td><td rowspan="2">8112</td><td rowspan="2">85</td><td rowspan="2">1.622.400 €</td></tr>
<tr><td>Costes tramitación…</td><td>4.300,00 €</td></tr>
</table>

Figura Nº 36: Resumen de gastos y beneficios en Sector S-3 "Huerta el Chanca"

El resumen de los gastos y beneficios que supondrían esta actuación se describen anteriormente (en tono gris, los gastos atribuibles al Ayuntamiento).

3) Unidad de Actuación U.A.-3 "Huerta el Bebo"

Esta actuación tiene como objeto, igualmente, el acceso a la vivienda junto al desarrollo urbanístico de la manzana donde se ubica, habiéndose quedado dicha U.A. rodeada por el desarrollo urbano del municipio. La U.A.-3 se ubica en el suroeste del núcleo principal de población cercana a la C/ Ntra. Sra. del Amparo. La clasificación del suelo es urbano no consolidado según la Adaptación a la LOUA de las NN.SS. de 2013. El Art. 57 de las NN.SS. de Mairena del Alcor desarrolla la U.A.-3 en la que se le asigna como calificación del suelo Residencial R-3, que según la Modificación Parcial 5 de las NN.SS. de Mairena del Alcor, se le asigna una edificabilidad de 1,8 m^2/m^2.

En la primera fase, y en el supuesto de que la ejecución de las actuaciones en cuanto a urbanización en este sector se demoren más tiempo, se propone el cambio del sistema de actuación en dicho sector de compensación por el de cooperación, según viene desarrollado en el Art. 109 y Art. 110 de la L.O.U.A. ya que la no ejecución de la urbanización suponen un inconveniente en la agilización del acceso a la vivienda protegida y colmatación de dicha zona. Consultado los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se concluye que dicha fase conllevaría unos gastos relacionados con la elaboración de documentación técnica (5 documentos técnicos: 1 cambio del planeamiento general, 2 cambios del planeamiento de desarrollo, 1 proyecto de reparcelación y 1 proyecto de urbanización) se estiman en 6.500 €, según valoración de los honorarios publicados por los distintos colegios profesionales. Estos gastos son repercutibles al conjunto de propietarios de dicho sector.

En una segunda fase se plantea la adquisición, por parte del Ayuntamiento, del 20% de aprovechamiento. La superficie correspondiente a esa edificabilidad residencial equivale aproximadamente a 291,40 m^2 de suelo y tiene un valor de 49.829,4 € según los 171 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Otras opciones en esta fase es la adquisición de menor porcentaje de suelo equivalente a la edificabilidad residencial o la no adquisición de ningún suelo. En este último caso, el Ayuntamiento sólo contaría con la cesión gratuita y obligatoria del 10% del aprovechamiento de la U.A., que equivale a aproximadamente 145,70 m^2 de suelo.

En una tercera fase se desarrolla el proceso de urbanización. Por el sistema de cooperación, y según marca el Art. 123 de la Sección Tercera de la LOUA, corresponde al Ayuntamiento la actividad de ejecución, debiendo abonar los propietarios los gastos de urbanización y gestión de dicha intervención, por lo que, según lo previsto por la segunda fase, suponen unos gastos estimados de 37.950 €, valoradas dichas cargas en 15 €/m^2 de suelo bruto, por lo que le

corresponden al Ayuntamiento unos costes de 7.590 €. Además, los costes de tramitación de documentación, registro, tasas y otros ascenderían a 760 € (2% de los gastos de urbanización), correspondiendo al Ayuntamiento unos costes aproximados de 162 €. En el caso de que el Ayuntamiento optara por la adquisición de menos terreno o ninguno, los gastos de urbanización que se le asignan serían menores o nulos.

La cuarta fase incide en la enajenación de los suelos de titularidad municipal para la construcción de viviendas protegidas, que supondrían una superficie de 437,10 m^2 según la mayor adquisición prevista de suelo en la U.A.-3. La valoración de los terrenos se podría estimar en 642 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Sin embargo, dado el carácter social del conjunto de actuaciones destinadas a la vivienda con algún tipo de protección, la valoración de las parcelas de titularidad municipal pendientes de enajenar se estimará en unos 200 €/m^2 (teniendo en cuenta la referencia de la normativa autonómica en materia de vivienda protegida del 15% del precio máximo de la promoción de vivienda protegida según los módulos establecidos en cada caso), por lo que la enajenación de dichos terrenos se estiman en 83.420 €, que supondrían la construcción de un máximo de 3 viviendas.

El resumen de los gastos y beneficios que supondrían esta actuación se describen a continuación (en tono gris, los gastos atribuibles al Ayto.):

<table>
<tr><th colspan="2">Fase I: CAMBIO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN</th><th colspan="5">Fase II: ADQUISICIÓN DE TERRENOS</th></tr>
<tr><td>Intervención</td><td>Gastos</td><td colspan="4">Intervención</td><td>Gastos</td></tr>
<tr><td>Cambio de S.A. Compensación a Cooperación</td><td>6.500,00 €</td><td colspan="4">Hasta el 20% aprovechamiento [291,40 m2s]</td><td>49.829,40 €</td></tr>
<tr><th colspan="2">Fase III: URBANIZACIÓN</th><th colspan="5">Fase IV: ENAJENACIÓN DE PARCELAS</th></tr>
<tr><td>Intervención</td><td>Gastos</td><td>Parcela</td><td>Uso/ Tip</td><td>Sup. [m2s]</td><td>Nº Viv.</td><td>Beneficios</td></tr>
<tr><td>Costes 20% Urbaniz.</td><td>7.590,00 €</td><td rowspan="2">Adquisiciones + 10% Cesión</td><td rowspan="2">R3</td><td rowspan="2">437,1</td><td rowspan="2">3</td><td rowspan="2">83.400 €</td></tr>
<tr><td>Costes tramitación…</td><td>162,00 €</td></tr>
</table>

Figura Nº 37: Resumen de gastos y beneficios en Unidad de Actuación U.A.-3 "Huerta el Bebo"

4) Unidad de Actuación U.A.-11 "La Atarjea"

Esta intervención tiene como objeto, igualmente, el acceso a la vivienda junto al desarrollo urbanístico de dicha zona, muy próxima al centro del núcleo urbano. La U.A.-11 se ubica en el borde residencial en el sur del núcleo principal de población, con acceso directo desde C/ Velarde. La clasificación del suelo es urbano no consolidado según la Adaptación a la LOUA de las NN.SS. de 2013. El art.65 de las NN.SS. de Mairena del Alcor desarrolla la U.A.-11. La calificación del suelo es Residencial R-3, que según la Modificación Parcial 3 de las NN.SS. de Mairena del Alcor, se le asigna una edificabilidad de 1,8 m^2/m^2.

En una primera fase, y en el supuesto de que la ejecución de las actuaciones en cuanto a urbanización en este sector se vean más tiempo demoradas, se plantea el cambio del sistema de actuación en dicho sector de compensación por el de cooperación, según viene desarrollado en el art. 109 y art. 110 de la L.O.U.A. ya que la no ejecución de la urbanización suponen un inconveniente en la agilización del acceso a la vivienda protegida y colmatación de dicha zona. Consultado los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se concluye que dicha fase conllevaría unos gastos relacionados con la elaboración de documentación técnica (5 documentos técnicos: 1 cambio del planeamiento general, 2 cambios del planeamiento de desarrollo, 1 proyecto de reparcelación y 1 proyecto de urbanización), estimados en 18.000 €, según valoración de los honorarios publicados por los distintos colegios profesionales. Estos gastos son repercutibles al conjunto de propietarios de dicho sector, por lo que le correspondería al Ayuntamiento, que es propietario de aproximadamente el 70% de los terrenos, unos gastos estimados en 12.600 €.

En esta intervención no se plantea la adquisición de ningún terreno para la ampliación de la titularidad pública municipal en dicha U.A., ya que, según la Modificación Parcial Nº 22 de las NN.SS., que se encuentra en tramitación, el Ayuntamiento es propietario del 69,85% del suelo de dicha U.A.

La segunda fase aborda el proceso de urbanización. Por el sistema de cooperación, y según marca el Art. 123 de la Sección Tercera de la LOUA, corresponde al Ayuntamiento la actividad de ejecución, debiendo abonar los propietarios los gastos de urbanización y gestión de dicha intervención, por lo que, según la cuota de participación que le corresponde al Ayuntamiento por ser titular de suelos dentro de la U.A., le suponen unos gastos de urbanización del 69,85% del total. Por tanto, los gastos de urbanización de la U.A.-11 se estiman en 109.650 €, valoradas dichas cargas en 15 €/m^2 de suelo bruto, por lo que le corresponde al Ayuntamiento unos costes de 76.590,53 €. Además, los costes de tramitación de documentación, registro, tasas y otros asciende a 2.193 € (2% de los gastos de urbanización), de los cuales son atribuibles al Ayuntamiento 1.580 € aproximadamente.

La cuarta fase incide en la enajenación de los suelos de titularidad municipal para la construcción de viviendas protegidas; tras la urbanización, le corresponde al

Ayuntamiento la cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento, por lo que, sumados a los suelos que poseía anteriormente, la superficie titularidad municipal ascenderían a aproximadamente 5.341 m^2 (72,87% del total). La valoración de la enajenación completa de dichos terrenos destinados a vivienda protegida se estiman en 3.428.922 €, según los 642 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características, que suponen la construcción de un máximo de 20 viviendas. Los suelos de titularidad municipal ubicados en dicha U.A. se describen a continuación:

- Parcela Nº 1, de uso residencial, ubicada en C/ San Antonio Mª Claret, 14, con una superficie de 1.066 m^2, que aplicándole la ordenanza R-3, le corresponde la construcción de un máximo de 4 viviendas. La valoración de los terrenos se podría estimar en 642 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Sin embargo, dado el carácter social del conjunto de actuaciones destinadas a la vivienda con algún tipo de protección, la valoración de las parcelas de titularidad municipal pendientes de enajenar se estimará en unos 200 €/m^2 (teniendo en cuenta la referencia de la normativa autonómica en materia de vivienda protegida del 15% del precio máximo de la promoción de vivienda protegida según los módulos establecidos en cada caso), por lo que la enajenación de dichos terrenos se estiman en 213.200 €.

- Parcela Nº 3, de uso residencial, ubicada en C/ Dolores Simó, 2ª, con una superficie de 3.741 m^2, que aplicándole la ordenanza R-3, le corresponde la construcción de un máximo de 14 viviendas. La valoración de los terrenos se podría estimar en 642 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Sin embargo, dado el carácter social del conjunto de actuaciones destinadas a la vivienda con algún tipo de protección, la valoración de las parcelas de titularidad municipal pendientes de enajenar se estimará en unos 200 €/m^2 (teniendo en cuenta la referencia de la normativa autonómica en materia de vivienda protegida del 15% del precio máximo de la promoción de vivienda protegida según los módulos establecidos en cada caso), por lo que la enajenación de dichos terrenos se estiman en 748.200 €.

- Parcela Nº 7, de uso residencial, ubicada en C/ Dolores Simó, 10, con una superficie de 257 m^2, que aplicándole la ordenanza R-3, le corresponde la construcción de un máximo de 1 vivienda. La valoración de los terrenos se podría estimar en 642 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Sin embargo, dado el carácter social del conjunto de actuaciones destinadas a la vivienda con algún tipo de protección, la valoración de las parcelas de titularidad municipal pendientes de enajenar se estimará en unos 200 €/m^2 (teniendo en cuenta la referencia de la normativa autonómica en materia de vivienda protegida del 15% del precio máximo de

la promoción de vivienda protegida según los módulos establecidos en cada caso), por lo que la enajenación de dichos terrenos se estiman en 51.400 €.

- Parcelas resultantes de las cesiones anteriormente mencionadas, de uso residencial, con una superficie de 290,4 m^2, que aplicándole la ordenanza R-3, le corresponde la construcción de un máximo de 1 vivienda. La valoración de los terrenos se podría estimar en 642 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Sin embargo, dado el carácter social del conjunto de actuaciones destinadas a la vivienda con algún tipo de protección, la valoración de las parcelas de titularidad municipal pendientes de enajenar se estimará en unos 200 €/m^2 (teniendo en cuenta la referencia de la normativa autonómica en materia de vivienda protegida del 15% del precio máximo de la promoción de vivienda protegida según los módulos establecidos en cada caso), por lo que la enajenación de dichos terrenos se estiman en 58.080 €.

El resumen de los gastos y beneficios que supondrían esta actuación se describen a continuación (en tono gris, los gastos atribuibles al Ayto.):

<table>
<tr><th colspan="2">CAMBIO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN</th><th colspan="5">ADQUISICIÓN DE TERRENOS</th></tr>
<tr><td>Intervención</td><td>Gastos</td><td colspan="4">Intervención</td><td>Gastos</td></tr>
<tr><td>Cambio de S.A. Compensación a Cooperación</td><td>18.000,00 €</td><td colspan="5">No necesaria
(Titularidad del 69,85%)</td></tr>
<tr><th colspan="2">URBANIZACIÓN</th><th colspan="5">ENAJENACIÓN DE PARCELAS</th></tr>
<tr><td>Intervención</td><td>Gastos</td><td>Parcela</td><td>Uso/Tip</td><td>Sup. [m2s]</td><td>Nº Viv.</td><td>Beneficios</td></tr>
<tr><td>Costes 69,85% Urb.</td><td>76.590,53 €</td><td rowspan="2">Posesiones + 10% Cesión</td><td rowspan="2">R3</td><td rowspan="2">5354</td><td rowspan="2">20</td><td rowspan="2">1.070.880 €</td></tr>
<tr><td>Costes tramitación…</td><td>2.193,00 €</td></tr>
</table>

Figura Nº 38: Resumen de gastos y beneficios en Unidad de Actuación U.A.-11 "La Atarjea"

Las actuaciones anteriormente descritas se proyectan para los siguientes años:

- En 2018, correspondería la actuación de los cambios de actuación.
- En 2019, corresponderían las adquisiciones de terreno previstas y la urbanización de los sectores descritos.
- En 2020 se proyecta la enajenación de las distintas parcelas resultantes.

Los ámbitos del planeamiento vinculados a la sostenibilidad y financiación económica de las actuacinoes anteriores se centran en los sectores S-1.1. "El Patriarca", S-1.2. "La Cebonera" y U.A.-12 "Los Acebuchinos". Dichas intervenciones, basadas en la enajenación de parcelas, se describen a continuación:

1) Sector 1.1. "El Patriarca"

Esta intervención se centra en la enajenación de las parcelas de titularidad municipal para sufragar los posibles gastos que se originen con las actuaciones anteriores. El Sector 1.1 se encuadra dentro del Sector 1 de las NN.SS. "El Patriarca" y se localiza en el borde residencial al noreste del núcleo principal de población, atravesado por la Avda. Juan de Mairena y situado al norte del S-1.2 y S-1.3. Linda al suroeste con el S-2. El sistema de actuación es por cooperación. La clasificación del suelo es urbanizable ordenado según la Adaptación a la LOUA de las NN.SS. de 2013. El Art.79 de las NN.SS. de Mairena del Alcor desarrolla el Sector 1.

Los recursos utilizados en esta actuación son las parcelas de titularidad municipal que se describen a continuación:

- Parcela Nº 23, de uso residencial, situada en la Avda. Juan de Mairena conformada por dos cuerpos rectangulares adosados en forma de ele, con una superficie de 623 m^2, que aplicándole la ordenanza RIa, le corresponde un número máximo de 11 viviendas. La valoración de los terrenos se podría estimar en 642 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Sin embargo, dado el carácter social del conjunto de actuaciones destinadas a la vivienda con algún tipo de protección, la valoración de las parcelas de titularidad municipal pendientes de enajenar se estimará en unos 200 €/m^2 (teniendo en cuenta la referencia de la normativa autonómica en materia de vivienda protegida del 15% del precio máximo de la promoción de vivienda protegida según los módulos establecidos en cada caso), por lo que la enajenación de dichos terrenos se estiman en 124.600 €.

- Parcela Nº 24, de uso residencial, situada en la Avda. Juan de Mairena de forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 279,92 m^2, que aplicándole la ordenanza RIa, le corresponde un número máximo de 5 viviendas. La valoración de los terrenos se podría estimar en 642 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Sin embargo, dado el carácter social del conjunto de actuaciones destinadas a la vivienda con algún tipo de protección, la valoración de las parcelas de titularidad municipal pendientes de enajenar se estimará en unos 200 €/m^2 (teniendo en cuenta la referencia de la normativa

autonómica en materia de vivienda protegida del 15% del precio máximo de la promoción de vivienda protegida según los módulos establecidos en cada caso), por lo que la enajenación de dichos terrenos se estiman en 56.000 €.

- Parcela Nº 28, de uso residencial, situada en la Avda. Nueva Orleans, con forma de ele, con una superficie de 16.595,63 m^2, que aplicándole la ordenanza RII, le corresponde un número máximo de 25 viviendas. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 647.229,57 €.

A estos beneficios se le descontarán los gastos asociados la urbanización de las calles aledañas a las parcelas de titularidad pública objeto de venta. Estas calles son Avda. de Nueva Orleans (entre C/Estepa y Avda. Juan de Mairena) que se ubican colindantes con la parcela de titularidad municipal 28, y las calles colindantes con la parcela de titularidad municipal 23, perpendiculares a C/ Úbeda y C/ Juan de Mairena. y su urbanización conlleva un gasto estimado de 26.500 € según consultas de costes de urbanización de viario y acerado de distintos Planes Parciales desarrollados en el municipio.

2) Sector 1.2. "La Cebonera"

Este sector es donde se concentra la mayor bolsa de suelo de titularidad municipal y por tanto, donde mayor cuantía económica se podrá recaudar con la enajenación de dichas parcelas, que es el objetivo de la presente actuación. El Sector S-1.2 "La Cebonera" se localiza en el borde residencial en el noreste del núcleo principal de población, con acceso directo desde la Carretera Mairena-El Viso del Alcor y lindando con la Avda.de El Viso del Alcor y el T.M. de El Viso del Alcor. El Art.79 de las NN.SS. de Mairena del Alcor desarrolla el Sector 1 donde se encuadra.

Los recursos utilizados en esta actuación son las parcelas de titularidad municipal quince de ellas de uso residencial y una de uso terciario descritas a continuación:

- Parcela Nº 4, de uso terciario, situada entre las calles Utrera y Lebrija, de forma trapezoidal, queda por enajenar una superficie de 6416,16 m^2. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 1.469.639,5 € según los datos de valoración de la venta parcial de dicha parcela en abril de 2014. Actualizando el valor a 2015, la enajenación supondría un valor de 1.507.819,07 €.

- Parcela Nº 8, de uso residencial, situada entre la Avda. Nueva Orleans, C/ Lora del Río y Calle de nueva creación entre Parcelas 8 y 12b, con forma de ele, con una superficie de 6.532,25 m^2, que aplicándole la ordenanza RII, le corresponde un máximo de 8 viviendas. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 205.765,88 € según la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación de la U.E. S-1.2 del P.P. del S-1 de las NN.SS. de Mairena del

Alcor del 18 de junio de 2004. Actualizando el valor a 2015, con una subida estimada del 2% anual, la enajenación supondría un valor de 255.844,01 €.

- Parcela Nº 11, de uso residencial, situada entre la C/ El Pedroso, C/ Lebrija, C/ Dos Hermanas y C/ Alanís, de forma trapezoidal, con una superficie de 936,57 m^2, que aplicándole la ordenanza RI, le corresponde un máximo de 14 viviendas. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 128.873,03 €. Actualizando el valor a 2015, con una subida estimada del 2% anual, la enajenación supondría un valor de 160.237,41 €.

- Parcela Nº 13, de uso residencial, situada entre la Avda. de Los Alcores, C/ Constantina, C/ Dos Hermanas y C/ Alanís, de forma trapezoidal, con una superficie de 2.103,32 m^2, que aplicándole la ordenanza RI, le corresponde un máximo de 24 viviendas. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 289.416,83 € según la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación de la U.E. S-1.2 del P.P. del S-1 de las NN.SS. de Mairena del Alcor del 18 de junio de 2004. Actualizando el valor a 2015, con una subida estimada del 2% anual, la enajenación supondría un valor de 359.853,45 €.

- Parcela Nº 14, de uso residencial, situada entre la C/ Constantina, C/ Dos Hermanas, C/ Alanís y C/ El Pedroso, de forma trapezoidal, con una superficie de 1.193,95 m^2, que aplicándole la ordenanza RI, le corresponde un máximo de 14 viviendas. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 164.287,52 € según la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación de la U.E. S-1.2 del P.P. del S-1 de las NN.SS. de Mairena del Alcor del 18 de junio de 2004. Actualizando el valor a 2015, con una subida estimada del 2% anual, la enajenación supondría un valor de 204.270,88 €.

- Parcela Nº 19, de uso residencial, situada entre la C/ El Pedroso, C/ Constantina, C/ Dos hermanas y C/ San Nicolás del Puerto, de forma trapezoidal, con una superficie de 1.451,44 m^2, que aplicándole la ordenanza RI, le corresponde un máximo de 23 viviendas. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 199.718,14 € según la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación de la U.E. S-1.2 del P.P. del S-1 de las NN.SS. de Mairena del Alcor del 18 de junio de 2004. Actualizando el valor a 2015, con una subida estimada del 2% anual, la enajenación supondría un valor de 248.324,40 €.

- Parcela Nº 20, de uso residencial, situada entre la Avda. de Los Alcores, C/Guadalcanal, C/ Navas de la Concepción y C/ San Nicolás del Puerto, con forma de ele, con una superficie de 1.987,24 m^2, que aplicándole la ordenanza RI, le corresponde un máximo de 32 viviendas. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 273.444,22 € según la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación de la U.E. S-1.2 del P.P. del S-1 de las NN.SS. de Mairena del Alcor del 18 de junio de 2004. Actualizando el valor a 2015, con una subida estimada del 2% anual, la enajenación supondría un valor de 339.993,52 €.

- Parcela Nº 23, de uso residencial, situada entre la C/ Dos Hermanas, C/ Guadalcanal, C/ Navas de la Concepción y C/ San Nicolás del Puerto, con forma sensiblemente trapezoidal, con una superficie de 1.916,05 m^2, que aplicándole la ordenanza RI, le corresponde un máximo de 30 viviendas. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 263.648,48 € según la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación de la U.E. S-1.2 del P.P. del S-1 de las NN.SS. de Mairena del Alcor del 18 de junio de 2004. Actualizando el valor a 2015, con una subida estimada del 2% anual, la enajenación supondría un valor de 327.813,75 €.

- Parcela Nº 24, de uso residencial, situada entre la C/ El Pedroso, C/ Guadalcanal, C/ Dos Hermanas y C/ San Nicolás del Puerto, de forma trapezoidal, con una superficie de 2.198,02 m^2, que aplicándole la ordenanza RI, le corresponde un máximo de 34 viviendas. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 302.447,55 € según la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación de la U.E. S-1.2 del P.P. del S-1 de las NN.SS. de Mairena del Alcor del 18 de junio de 2004. Actualizando el valor a 2015, con una subida estimada del 2% anual, la enajenación supondría un valor de 376.055,51 €.

- Parcela Nº 26, de uso residencial, situada entre la Avda. de Los Alcores, C/ Cazalla de la Sierra, C/ Navas de la Concepción y C/ Guadalcanal, de forma trapezoidal, con una superficie de 855,79 m^2, que aplicándole la ordenanza RI, le corresponde un máximo de 13 viviendas. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 117.756,70 € según la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación de la U.E. S-1.2 del P.P. del S-1 de las NN.SS. de Mairena del Alcor del 18 de junio de 2004. Actualizando el valor a 2015, con una subida estimada del 2% anual, la enajenación supondría un valor de 146.415,66 €.

- Parcela Nº 27, de uso residencial, situada entre la C/ Cazalla de la Sierra, C/ Dos Hermanas, C/ Guadalcanal y C/ Navas de la Concepción, de forma trapezoidal, con una superficie de 1.185,60 m^2, que aplicándole la ordenanza RI, le corresponde un máximo de 19 viviendas. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 163.138,56 € según la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación de la U.E. S-1.2 del P.P. del S-1 de las NN.SS. de Mairena del Alcor del 18 de junio de 2004. Actualizando el valor a 2015, con una subida estimada del 2% anual, la enajenación supondría un valor de 202.842,29 €.

- Parcela Nº 28, de uso residencial, situada entre la C/ Cazalla de la Sierra, C/ Dos Hermanas y C /Guadalcanal, de forma trapezoidal, con una superficie de 1.569,11 m^2, que aplicándole la ordenanza RI, le corresponde un máximo de 25 viviendas. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 215.909,54 € según la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación de la U.E. S-1.2 del P.P. del S-1 de las NN.SS. de Mairena del Alcor del 18 de junio de

2004. Actualizando el valor a 2015, con una subida estimada del 2% anual, la enajenación supondría un valor de 268.456,37 €.

- Parcela Nº 33, de uso residencial, situada entre la Avda. Los Alcores, Avda. El Viso del Alcor, C/ de nueva creación entre Parcela 33 y 34 y C/ Cazalla de la sierra, de forma trapezoidal, con una superficie de 1158,40 m^2, que aplicándole la ordenanza RI, le corresponde un máximo de 21 viviendas. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 171.292,74 € según la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación de la U.E. S-1.2 del P.P. del S-1 de las NN.SS. de Mairena del Alcor del 18 de junio de 2004. Actualizando el valor a 2015, con una subida estimada del 2% anual, la enajenación supondría un valor de 212.980,99 €.

- Parcela Nº 36, de uso residencial, situada entre la Avda. El Viso del Alcor, C/ Dos Hermanas, C/ Cazalla de la Sierra y C/ Real de la Jara, de forma trapezoidal, con una superficie de 1.354,34 m^2, que aplicándole la ordenanza RI, le corresponde un máximo de 21 viviendas. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 186.357,18 € según la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación de la U.E. S-1.2 del P.P. del S-1 de las NN.SS. de Mairena del Alcor del 18 de junio de 2004. Actualizando el valor a 2015, con una subida estimada del 2% anual, la enajenación supondría un valor de 231.711,73 €.

A estos beneficios se le descontarán los gastos asociados a la mejora de la red eléctrica, que conllevaría unos gastos máximos aproximados de 100.000 € según las consultas realizadas con los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, así como completar la urbanización (viario y acerado) de las calles pendientes de terminación, que además son aledañas a las parcelas de titularidad municipal. Estas calles serían la que se encuentra entre las parcelas 8 y 12b del Sector 1.2., la C/ Guadalcanal entre la C/ Navas de la Concepción y Avda. de Los Alcores y la C/ Navas de la Concepción entre la C/ Guadalcanal y C/ Cazalla de la Sierra y su urbanización conlleva un gasto estimado de 13.000 € según consultas de costes de urbanización de viario y acerado de distintos Planes Parciales desarrollados en el municipio. Por tanto, lo que habría que descontar en el global de la presente actuación se estima en 113.000 €.

3) U.A.-12. "Los Acebuchinos"

El objeto de esta intervención es la enajenación de parcelas de titularidad municipal. La U.A.-12 "Los Acebuchinos2 se localiza en el borde residencial en el este del núcleo principal de población con acceso directo desde Camino de Alconchel. La clasificación del suelo es urbano consolidado según la Adaptación a la LOUA de las NN.SS. de 2013. El Art. 66 de las NN.SS. de Mairena del Alcor se desarrolla la U.A.-12. La calificación del suelo es

Residencial R-3, que según la Modificación Parcial 3 de las NN.SS. de Mairena del Alcor, se le asigna una edificabilidad de 1,8 m^2/m^2.

Los recursos utilizados en esta actuación son las parcelas de titularidad municipal quince de ellas de uso residencial y una de uso terciario, descritas a continuación:

- Parcela Nº 12 (Calle Verdial Nº 26), de uso residencial, de forma rectangular y con una superficie de 136 m^2. Aplicándole el uso residencial R-3, le corresponde un máximo de 2 viviendas. La valoración de los terrenos se podría estimar en 642 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Sin embargo, dado el carácter social del conjunto de actuaciones destinadas a la vivienda con algún tipo de protección, la valoración de las parcelas de titularidad municipal pendientes de enajenar se estimará en unos 200 €/m^2 (teniendo en cuenta la referencia de la normativa autonómica en materia de vivienda protegida del 15% del precio máximo de la promoción de vivienda protegida según los módulos establecidos en cada caso), por lo que la enajenación de dichos terrenos se estiman en 27.200 €.

- Parcela Nº 13 (Calle Verdial Nº 28), de uso residencial, de forma rectangular y con una superficie de 138 m^2. Aplicándole el uso residencial R-3, se podrían construir un máximo 2 viviendas. La valoración de los terrenos se podría estimar en 642 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Sin embargo, dado el carácter social del conjunto de actuaciones destinadas a la vivienda con algún tipo de protección, la valoración de las parcelas de titularidad municipal pendientes de enajenar se estimará en unos 200 €/m^2 (teniendo en cuenta la referencia de la normativa autonómica en materia de vivienda protegida del 15% del precio máximo de la promoción de vivienda protegida según los módulos establecidos en cada caso), por lo que la enajenación de dichos terrenos se estiman en 27.600 €.

- Parcela Nº 14 (Calle Verdial Nº 30), de uso residencial, de forma rectangular, con una superficie de 209 m^2. Aplicándole el uso residencial R-3, le corresponde un máximo de 3 viviendas. La valoración de los terrenos se podría estimar en 642 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Sin embargo, dado el carácter social del conjunto de actuaciones destinadas a la vivienda con algún tipo de protección, la valoración de las parcelas de titularidad municipal pendientes de enajenar se estimará en unos 200 €/m^2 (teniendo en cuenta la referencia de la normativa autonómica en materia de vivienda protegida del 15% del precio máximo de la promoción de vivienda protegida según los módulos establecidos en cada caso), por lo que la enajenación de dichos terrenos se estiman en 41.800 €.

- Las parcelas de titularidad municipal suman un total de 483 m^2, que aplicándole la tipología R-3 le corresponde un máximo de 7 viviendas en su conjunto.

Concluyendo, para la actuación Nº 7 se pueden utilizar como instrumentos distintas parcelas de las que el Ayuntamiento de Mairena del Alcor es propietario, que, desglosadas anteriormente, se resumen a continuación en la tabla de la figura nº 39.

	Parcela	Superficie (m^2 suelo)	Uso/Tipología	Valoración
S.1.1. "El Patriarca"	Nº 23	623	R-I	400.513,72 €
	Nº 24	279,92	R-I	179.954,73 €
	Nº 28	16.595,63	R-II	647.229,57 €
S.1.2. "La Cebonera"	Nº 4	6.378,77	T-I	1.499.032,29 €
	Nº 8	6.532,25	R-II	255.844,01 €
	Nº 11	936,57	R-I	160.237,41 €
	Nº 13	2.103,32	R-I	359.853,45 €
	Nº 14	1.193,95	R-I	204.270,88 €
	Nº 19	1.451,44	R-I	199.718,14 €
	Nº 20	1.987,24	R-I	339.993,52 €
	Nº 23	1.916,05	R-I	327.813,75 €
	Nº 24	2.198,02	R-I	376.055,51 €
	Nº 26	855,79	R-I	146.415,66 €
	Nº 27	1.185,6	R-I	202.842,29 €
	Nº 28	1.569,11	R-I	268.456,37 €
	Nº 33	1.158,4	R-I	212.980,99 €
	Nº 36	1.135,34	R-I	231.711,73 €
U.A.-12 "Los Acebuchinos"	Nº 12	136	R-3	27.200,00 €
	Nº 13	138	R-3	27.600,00 €
	Nº 14	209	R-3	41.800,00 €

Figura 39: Parcelas de titularidad municipal en el S-1.1, S-1.2 y U.A.-12 (Fuente: elaboración propia).

La previsión de enajenación de las parcelas de titularidad municipal descritas anteriormente se proyecta para el año 2020.

El resumen de la actuación Nº 7 se contempla en la siguiente tabla (figura nº 40):

			CAMBIO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN		ADQUISICIÓN DE TERRENOS		URBANIZACIÓN		ENAJENACIÓN DE PARCELAS				
			Intervención	Gastos	Intervención	Gastos	Intervención	Gastos	Parcela	Uso/Tip	Sup. [m2s]	Nº Viv.	Beneficios
ACTUACIÓN 7: COLMATACIÓN DE LA CIUDAD PLANIFICADA	COLMATACIÓN	S-1.3 "El Vivero"	Cambio de S.A. Compensación a Cooperación	190.000,00 €	No necesaria (Cupo de VPO cubierto en el S.1)		Cesión al Ayto: 10%; Gastos gestión, registro, etc	23.500,00 €	A2-2	RI	1790,59	28	1.151.132,89 €
									A9A	RI	961,27	13	617.980,45 €
		S-3 "Huerta el Chanca"	Cambio de S.A. Compensación a Cooperación	175.000,00 €	Hasta el 20% aprovechamiento [5.408,88 m2t]	832.428,00 €	Costes 20% Urbaniz.	215.000,00 €	Adquisiciones + 10% Cesión	RI	8113,32	85	1.622.400,00 €
							Costes tramitación...	4.300,00 €					
		U.A.-3 "Huerta el Bebo"	Cambio de S.A. Compensación a Cooperación	6.500,00 €	Hasta el 20% aprovechamiento [291,40 m2s]	49.829,40 €	Costes 20% Urbaniz.	7.590,00 €	Adquisiciones + 10% Cesión	R3	437,1	3	83.400,00 €
							Costes tramitación...	760,00 €					
		U.A.-11 "La Atarjea"	Cambio de S.A. Compensación a Cooperación	12.600,00 €	No necesaria (Titularidad del 69,85%)		Costes 69,85% Urb.	76.590,53 €	Posesiones + 10% Cesión	R3	5354	20	1.070.880,00 €
							Costes tramitación...	1.580,00 €					
	ENAJENACIÓN	S-1.1 "El Patriarca"	No es necesario (El S.A. es de Cooperación)		—		Gastos de urbanización pendiente de ejecutar	26.500,00 €	Nº 23	RI	623	11	124.600,00 €
									Nº 24	RI	279,92	5	56.000,00 €
									Nº 28	RII	16595,63	25	647.229,57 €
		S-1.2 "La Cebonera"	No es necesario (El S.A. es de Cooperación)		—		Gastos de urbanización pendiente de ejecutar	113.000,00 €	Nº 4	TI	6378,77		1.499.032,29 €
									Nº 8	RII	6532,25	8	255.844,01 €
									Nº 11	RI	936,57	14	160.237,41 €
									Nº 13	RI	2103,32	24	359.853,45 €
									Nº 14	RI	1193,95	14	204.270,88 €
									Nº 19	RI	1451,44	23	199.718,14 €
									Nº 20	RI	1987,24	32	339.993,52 €
									Nº 23	RI	1916,05	30	327.813,75 €
									Nº 24	RI	2198,02	34	376.055,51 €
									Nº 26	RI	855,79	13	146.415,66 €
									Nº 27	RI	1185,6	19	202.842,29 €
									Nº 28	RI	1569,11	25	268.456,37 €
									Nº 33	RI	1158,4	21	212.980,99 €
									Nº 36	RI	1135,34	21	231.711,73 €
		U.A.-12 "Los Acebuchinos"	—		—		–		Parcela 12	R3	136	2	27.200,00 €
									Parcela 13	R3	138	2	27.600,00 €
									Parcela 14	R3	209	3	41.800,00 €
			2018		2019				2020				

Actuaciones con gastos a cargo del Ayuntamiento

Actuaciones con beneficios

Figura 40: Resumen de la Actuación Nº 7 (Fuente: elaboración propia).

2.3.2 Actuación Nº 8: Revitalización de la ciudad existente. "Cooperativa" (Núcleo Industrial "A"), "Vereda de San Agustín" (Núcleo Industrial "O"), "Almazara del Camino del Chorrillo" (Núcleo Industrial "P") y "Camino del Cementerio" (Núcleo Industrial "Q").

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

La actuación que se propone realizar se puede denominar como "actuación de dotación", debido al incremento de aprovechamiento urbanístico y, como consecuencia a la correspondiente mejora de dotaciones, servicios públicos y urbanización que el cambio de uso origina, según art. 45.c de la modificación de la LOUA 2012 y art. 14.1.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2008.

Se tendrán en cuenta, en cada caso, todas aquellas zonas destinadas a la urbanización de viales, equipamiento comunitario, servicios urbanos y espacios libres, los cuales se estiman entre el 50 % y el 55 % del total de la superficie del ámbito a delimitar, según un porcentaje similar al aplicado en otros ámbitos de planeamiento de las NN.SS.: UA-11, UA-9, UA-8, UA-7, UA-3, UA-2 y UA-1.

Según la modificación de la Ley 2/2012, de 30 de enero de modificación de la LOUA, la cesión al ayuntamiento de suelo se hará sobre el 15 % de la diferencia de aprovechamiento originado por el cambio de uso. El suelo de uso industrial situado en suelo urbano consolidado tiene una edificabilidad de 1 m^2/m^2 y el suelo urbano, que se propone como tipología R3, tiene una edificabilidad de 1,8 m^2/m^2 (según NN.SS). Por tanto se establece en términos unitarios, la diferencia de aprovechamiento en 0,8 (ya que se estima a través de la diferencia de la edificabilidad neta debido a que no están delimitados los ámbitos de planeamiento ni los aprovechamientos objetivos).

Se describen las características, posibilidades y cargas de dichas actuaciones así el ámbito de planeamiento vinculado a la sostenibilidad y financiación económica, que serán las parcelas de titularidad municipal del sector S-14. "Ampliación Polígono Industrial Gandul".

Se realiza una estimación general del suelo en las parcelas A, O, P y Q, suponiendo que una vez recalificado su uso de industrial a residencial, pase a ser del tipo R-3, con una edificabilidad de 1,8 m^2/m^2. Se tendrán en cuenta las zonas que se dedicarán a urbanización de viales, equipamiento comunitario, servicios urbanos y espacios libres.

1) "Cooperativa" (Núcleo Industrial "A")

La actuación en este núcleo industrial comprende varias fases. Tras el cambio de uso descrito anteriormente, se procede a la urbanización del mismo. El núcleo industrial tiene una superficie de 23.257 m^2, que una vez deducidas las zonas dedicadas a urbanización de viales, equipamiento comunitario, servicios urbanos y espacios libres (se considera un 50 % según la asimilación a la asignación de las NN.SS. a otros ámbitos de planeamiento) se le asigna 11.628 m^2 de superficie edificable, sobre los cuales aplicamos el 15 % del 0,8 del aprovechamiento descrito anteriormente, de cesión libre y gratuita al ayuntamiento. Esto supone una cesión de 1.395 m^2, que, aplicándole la ordenanza R-3 conllevaría la construcción de un máximo de 24 viviendas. Otra posibilidad es la adquisición, por parte del Ayuntamiento, del 10% del aprovechamiento correspondiente a la reserva de suelo para la construcción de viviendas protegidas. Esto supondría la titularidad municipal de un total de 2558,16 m^2 y supondría la construcción de un máximo de 46 viviendas. La valoración de los terrenos se podrá estimar en 642 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Sin embargo, dado el carácter social del conjunto de actuaciones destinadas a la vivienda con algún tipo de protección, la valoración de las parcelas de titularidad municipal pendientes de enajenar se estimará en unos 200 €/m^2 (teniendo en cuenta la referencia de la normativa autonómica en materia de vivienda protegida del 15% del precio máximo de la promoción de vivienda protegida según los módulos establecidos en cada caso). La valoración de estos terrenos con objeto de enajenación se estiman en 279.000 € -contemplando sólo las cesiones- o 511.600 € sumándole las adquisiciones anteriormente mencionadas.

Las actuaciones llevadas a cabo en el Núcleo Industrial "A" se resumen a continuación (en tono gris, gastos a asumir por el ayuntamiento):

Fase I: RECALIFICACIÓN DEL USO Y RECLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS		Fase II: ADQUISICIÓN DE TERRENOS				
Intervención	Gastos	Intervención				Gastos
Cambio de uso y tipología de I-I a R-3 · Cesión del 12% aprovechamiento · [Equivalente a 1395 m2s]	6.977,10 €	Opción 1: No procede				-
		Opción 2: Adquisición 10% aprovechamiento				198.838,80 €
Fase III: URBANIZACIÓN		**Fase IV: ENAJENACIÓN DE PARCELAS** (2 opciones contempladas)				
Intervención	Gastos	Parcelas/Terrenos	Uso/Tip	Sup. [m2s]	Nº Viv.	Beneficios
Opción 1: Tramitación	6.977,10 €	Cesiones (Equivalentes al 12% Aprov.)	R3	1395	24	279.000 €
Opción 2: Gastos Urb. s/cuota + Tramitación	41.862,60 €	Cesiones + Adquisición 10% Aprov.)	R3	2558,16	46	511.600 €

Figura Nº 41: Resumen de gastos y beneficios en "Cooperativa" (Núcleo Industrial "A")

2) "Vereda de San Agustín" (Núcleo Industrial "O")

La actuación en este núcleo industrial comprende varias fases. Tras el cambio de uso descrito anteriormente, se procede a la urbanización del mismo. El núcleo industrial tiene una superficie de 2.750 m^2, que una vez deducidas las zonas dedicadas a urbanización de viales, equipamiento comunitario, servicios urbanos y espacios libres (se considera un 30 %, debido a su situación entre dos calles ya urbanizadas) queda con 1.925 m^2 de superficie edificable, sobre los cuales aplicamos el aplicamos el 15 % del 0,8 del aprovechamiento descrito anteriormente, de cesión libre y gratuita al ayuntamiento. Esto supone una cesión de 231 m^2, que, aplicándole la ordenanza R-3 conllevaría la construcción de un máximo de 4 viviendas. Otra posibilidad es la adquisición, por parte del Ayuntamiento, del 10% del aprovechamiento correspondiente a la reserva de suelo para la construcción de viviendas protegidas. Esto supondría la titularidad municipal de un total de 423,5 m^2 y supondría la construcción de un máximo de 7 viviendas. La valoración de los terrenos se podrá estimar en 642 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Sin embargo, dado el carácter social del conjunto de actuaciones destinadas a la vivienda con algún tipo de protección, la valoración de las parcelas de titularidad municipal pendientes de enajenar se estimará en unos 200 €/m^2 (teniendo en cuenta la referencia de la normativa autonómica en materia de vivienda protegida del 15% del precio máximo de la promoción de vivienda protegida según los módulos establecidos en cada caso). La valoración de estos terrenos con objeto de enajenación se estiman en 46.200 € -contemplando sólo las cesiones- o 84.700 € sumándole las adquisiciones anteriormente mencionadas.

Las actuaciones llevadas a cabo en el Núcleo Industrial "O" se resumen a continuación (en tono gris, gastos a asumir por el ayuntamiento):

Fase I: RECALIFICACIÓN DEL USO Y RECLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS		Fase II: ADQUISICIÓN DE TERRENOS	
Intervención	Gastos	Intervención	Gastos
Cambio de uso y tipología de I-I a R-3 · Cesión del 12% aprovechamiento · [Equivalente a 231 m2s]	825,00 €	Opción 1: No procede	-
		Opción 2: Adquisición 10% aprovechamiento	32.917,50 €

Fase III: URBANIZACIÓN		Fase IV: ENAJENACIÓN DE PARCELAS (2 opciones contempladas)				
Intervención	Gastos	Parcelas/Terrenos	Uso/Tip	Sup. [m2s]	Nº Viv.	Beneficios
Opción 1: Tramitación	825,00 €	Equivalentes al 12% Aprovechamiento	R3	231	4	46.200 €
Opción 2: Gastos Urb. s/cuota + Tramitación	4.950,00 €	Cesiones + Adquisición 10% aprovechamiento	R3	423,5	7	84.700 €

Figura Nº 42: Resumen de gastos y beneficios en "Vereda de San Agustín" (Núcleo Industrial "O")

3) "Almazara del Camino del Chorrillo" (Núcleo Industrial "P")

La actuación en este núcleo industrial comprende varias fases. Tras el cambio de uso descrito anteriormente, se procede a la urbanización del mismo. El núcleo industrial tiene una superficie de 13.293 m^2, que una vez deducidas las zonas dedicadas a urbanización de viales, equipamiento comunitario, servicios urbanos y espacios libres (se considera un 50 % tras las deducciones descritas anteriormente) queda con 6.646 m^2 de superficie edificable sobre los cuales aplicamos el 15 % del 0,8 del aprovechamiento descrito anteriormente, de cesión libre y gratuita al ayuntamiento. Esto supone una cesión de 798 m^2, que, aplicándole la ordenanza R-3 conllevaría la construcción de un máximo de 14 viviendas. Otra posibilidad es la adquisición, por parte del Ayuntamiento, del 10% del aprovechamiento correspondiente a la reserva de suelo para la construcción de viviendas protegidas. Esto supondría la titularidad municipal de un total de 1.462,12 m^2 y supondría la construcción de un máximo de 26 viviendas. La valoración de los terrenos se podrá estimar en 642 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Sin embargo, dado el carácter social del conjunto de actuaciones destinadas a la vivienda con algún tipo de protección, la valoración de las parcelas de titularidad municipal pendientes de enajenar se estimará en unos 200 €/m^2 (teniendo en cuenta la referencia de la normativa autonómica en materia de vivienda protegida del 15% del precio máximo de la promoción de vivienda protegida según los módulos establecidos en cada caso). La valoración de estos terrenos con objeto de enajenación se estiman en 150.600 € -contemplando sólo las cesiones- o 328.400 € sumándole las adquisiciones anteriormente mencionadas.

Las actuaciones llevadas a cabo en el Núcleo Industrial "P" se resumen a continuación (en tono gris, gastos a asumir por el ayuntamiento):

Fase I: RECALIFICACIÓN DEL USO Y RECLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS		Fase II: ADQUISICIÓN DE TERRENOS				
Intervención	Gastos	Intervención				Gastos
Cambio de uso y tipología de I-I a R-3 · Cesión del 12% aprovechamiento · [Equivalente a 798 m2s]	3.987,90 €	Opción 1: No procede				-
		Opción 2: Adquisición 10% aprovechamiento				113.646,60 €
Fase III: URBANIZACIÓN		**Fase IV: ENAJENACIÓN DE PARCELAS** (2 opciones contempladas)				
Intervención	Gastos	Parcelas/ Terrenos	Uso/ Tip	Sup. [m2s]	Nº Viv.	Beneficios
Opción 1: Tramitación	3.987,90 €	Equivalentes al 12% Aprovechamiento	R3	798	14	150.600 €
Opción 2: Gastos Urb. s/cuota + Tramitación	23.927,40 €	Cesiones + Adquisición 10% aprovechamiento	R3	1462,12	26	328.400 €

Figura Nº 43: Resumen de gastos y beneficios en "Almazara del Camino del Chorrillo" (Núcleo Industrial "P")

4) "Camino del Cementerio" (Núcleo Industrial "Q")

La actuación en este núcleo industrial comprende varias fases. Tras el cambio de uso descrito anteriormente, se procede a la urbanización del mismo. El núcleo industrial tiene una superficie de 26.084 m^2, que una vez deducidas las zonas dedicadas a urbanización de viales, equipamiento comunitario, servicios urbanos y espacios libres (se considera, un 50 %) queda con 13.042 m^2 de superficie edificable, sobre los cuales se aplica aplicamos el 15 % del 0,8 del aprovechamiento descrito anteriormente, de cesión libre y gratuita al ayuntamiento. Esto supone una cesión de 1565 m^2, que, aplicándole la ordenanza R-3 conllevaría la construcción de un máximo de 28 viviendas. Otra posibilidad es la adquisición, por parte del Ayuntamiento, del 10% del aprovechamiento correspondiente a la reserva de suelo para la construcción de viviendas protegidas. Esto supondría la titularidad municipal de un total de 2.869,24 m^2 y supondría la construcción de un máximo de 50 viviendas. La valoración de los terrenos se podrá estimar en 642 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Sin embargo, dado el carácter social del conjunto de actuaciones destinadas a la vivienda con algún tipo de protección, la valoración de las parcelas de titularidad municipal pendientes de enajenar se estimará en unos 200 €/m^2 (teniendo en cuenta la referencia de la normativa autonómica en materia de vivienda protegida del 15% del precio máximo de la promoción de vivienda protegida según los módulos establecidos en cada caso). La valoración de estos terrenos con objeto de enajenación se estiman en 313.000 € -contemplando sólo las cesiones- o 573.800 € sumándole las adquisiciones anteriormente mencionadas.

Las actuaciones llevadas a cabo en el Núcleo Industrial "Q" se resumen a continuación (en tono gris, gastos a asumir por el ayuntamiento):

Fase I: RECALIFICACIÓN DEL USO Y RECLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS		Fase II: ADQUISICIÓN DE TERRENOS	
Intervención	Gastos	Intervención	Gastos
Cambio de uso y tipología de I-I a R-3 · Cesión del 12% aprovechamiento · [Equivalente a 1565 m2s]	7.825,20 €	Opción 1: No procede	-
		Opción 2: Adquisición 10% aprovechamiento	223.018,20 €

Fase III: URBANIZACIÓN		Fase IV: ENAJENACIÓN DE PARCELAS (2 opciones contempladas)				
Intervención	Gastos	Parcelas/ Terrenos	Uso/ Tip	Sup. [m2s]	Nº Viv.	Beneficios
Opción 1: Tramitación	7.825,20 €	Equivalentes al 12% Aprovechamiento	R3	1565	28	313.000,00 €
Opción 2: Gastos Urb. s/cuota + Tramitación	46.951,20 €	Cesiones + Adquisición 10% aprovechamiento	R3	2869,24	50	573.800,00 €

Figura Nº 44: Resumen de gastos y beneficios en "Camino del Cementerio" (Núcleo Industrial "Q")

Las fases descritas anteriormente se proyectan para su realización en 2018 (recalificación de uso y reclasificación de los terrenos), 2019 (adquisición de terrenos y urbanización) y 2020 (enajenación de parcelas).

Los gastos de urbanización de esta actuación se estiman en 15 €/m^2 de suelo bruto.. Siendo la suma de suelo bruto de los 4 sectores 65.384 m^2, y suponiendo la segunda opción contemplada en la presente actuación, le corresponde al Ayuntamiento sufragar el 10% del coste total de urbanización. Siendo el montante global de gasto de urbanización 980.760 €, le corresponde al Ayuntamiento un gasto de 98.076 €. Se repercuten también otros gastos (gestión, tramitación, tasas, proyectos, honorarios, licencias, notarías, registros, etc.) que se estiman en un 2 % sobre los gastos de urbanización, y que ascienden a 19.615,2 €.

Los propietarios actuales de las parcelas pueden estar interesados en el aprovechamiento urbanístico que les queda susceptible de apropiación, pero simultáneamente estar interesados en la continuación de su actividad industrial. Puede ser de interés un acuerdo de permuta de terrenos industriales a los que puedan trasladarse para continuar con el ejercicio de su actividad industrial. Para esta finalidad se dispone de las parcelas de titularidad municipal ubicadas en el Sector S-14 "Ampliación Polígono Industrial Gandul", en el que el Ayuntamiento de Mairena del Alcor es propietario de las parcelas contenidas en la tabla de la figura nº 45 y que serán susceptibles de enajenación:

La actuación en el S-14 se basa en la enajenación de las parcelas de titularidad municipal descritas y valoradas anteriormente, aplicándoles al las parcelas de uso industrial un precio estimado de mercado de 250€/m^2 si es parcela interior o de 270 €/m^2 si es parcela en esquina (según valoraciones realizadas por Surmalcor S.L.U. febrero de 2011).

Parcela	Superficie (m^2 suelo)	Uso/Tipología	Valoración
Nº 1.4	3.650,39	I-a	985.605,30 €
Nº 3.1	6.618,96	I-a	1.787.119,20 €
Nº 3.4	4.847,69	I-a	1.308.876,30 €
Nº 4.1	13.701,35	I-a	3.699.364,50 €
Nº 10.1	8.391,23	I-b	2.265.632,10 €
Nº 10.2	8.936,20	I-b	2.412.774,00 €
Nº 11.4	2.195,93	I-b	548.982,50 €
Nº 12.4	4.378,51	I-b	1.182.197,70 €
Nº 12.5	1.128,35	I-b	282.087,50 €

Figura Nº 45: Parcelas de titularidad municipal en el Sector S-14. (Fuente: elaboración propia).

A esta acción habrá que deducirle unos gastos asociados a la terminación de la urbanización, concretamente la alimentación de la red eléctrica del Sector 14. Según las consultas realizadas con los Servicios de Intervención Económica del

Ayuntamiento, esta intervención conllevaría unos gastos aproximados de 180.000 €.

El resumen de la actuación Nº 8 se contempla en la siguiente tabla (figura nº 46):

		RECALIFICACIÓN DEL USO Y RECLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS		ADQUISICIÓN DE TERRENOS		URBANIZACIÓN		ENAJENACIÓN DE PARCELAS OPCIÓN 1 (No adquisición de terrenos)				
		Intervención	Gastos	Intervención	Gastos	Intervención	Gastos	Parcelas/Terrenos	Uso/Tip	Sup. [m2s]	Nº Viv.	Beneficios
COLMATACIÓN	Parcela A "Cooperativa"	Cambio de uso y tipología de I-I a R-3 · Cesión del 12% aprovechamiento · [Equivalente a 1395 m2s]	6.977,10 €	Opción 1: No procede		Opción 1: Tramitación	6.977,10 €	Cesiones (Equivalentes al 12% Aprovechamiento)	R3	1395	24	279.000,00 €
				Opción 2: Adquisición 10% aprovechamiento	198.838,80 €	Opción 2: Gastos Urb. s/cuota + Tramitación	41.862,60 €	Cesiones + Adquisición 10% aprovechamiento	R3	2558,16	46	511.600,00 €
	Parcela O "Vereda San Agustín"	Cambio de uso y tipología de I-I a R-3 · Cesión del 12% aprovechamiento · [Equivalente a 231 m2s]	825,00 €	Opción 1: No procede		Opción 1: Tramitación	825,00 €	Equivalentes al 12% Aprovechamiento	R3	231	4	46.200,00 €
				Opción 2: Adquisición 10% aprovechamiento	32.917,50 €	Opción 2: Gastos Urb. s/cuota + Tramitación	4.950,00 €	Cesiones + Adquisición 10% aprovechamiento	R3	423,5	7	84.700,00 €
	Parcela P "Almazara Camino del Chorrillo"	Cambio de uso y tipología de I-I a R-3 · Cesión del 12% aprovechamiento · [Equivalente a 798 m2s]	3.987,90 €	Opción 1: No procede		Opción 1: Tramitación	3.987,90 €	Equivalentes al 12% Aprovechamiento	R3	798	14	150.600,00 €
				Opción 2: Adquisición 10% aprovechamiento	113.646,60 €	Opción 2: Gastos Urb. s/cuota + Tramitación	23.927,40 €	Cesiones + Adquisición 10% aprovechamiento	R3	1462,12	26	328.400,00 €
	Parcela Q "Camino del Cementerio"	Cambio de uso y tipología de I-I a R-3 · Cesión del 12% aprovechamiento · [Equivalente a 1565 m2s]	7.825,20 €	Opción 1: No procede		Opción 1: Tramitación	7.825,20 €	Equivalentes al 12% Aprovechamiento	R3	1565	28	313.000,00 €
				Opción 2: Adquisición 10% aprovechamiento	223.018,20 €	Opción 2: Gastos Urb. s/cuota + Tramitación	46.951,20 €	Cesiones + Adquisición 10% aprovechamiento	R3	2869,24	50	573.800,00 €
ENAJENACIÓN	S-14 "Ampliación Polígono Industrial Gandul"	—		—		Gastos de urbanización pendiente de ejecutar	180.000,00 €	Nº 1.4	I-A	3650,39		985.605,30 €
								Nº 3.1	I-A	6618,96		1.787.119,20 €
								Nº 3.4	I-A	4847,69		1.308.876,30 €
								Nº 4.1	I-A	13701,35		3.699.364,50 €
								Nº 10.1	I-B	8391,23		2.265.632,10 €
								Nº 10.2	I-B	8936,2		2.412.774,00 €
								Nº 11.4	I-B	2195,93		548.982,50 €
								Nº 12.4	I-B	4378,51		1.182.197,70 €
								Nº 12.5	I-B	1128,35		282.087,50 €
		2018		2019				2020				

Actuaciones con gastos a cargo del Ayuntamiento

Actuaciones con beneficios

Figura Nº 46: Resumen de la Actuación Nº 8 (Fuente: elaboración propia).

2.3.3. Actuación Nº 9: Colmatación perimetral de la ciudad planificada.

Actuación Nº 9.1 - Sector S-6 de las NN.SS. "Huerta El Prior".

La gestión urbanística en el Sector S-6 ·"Huerta El Prior" tiene como finalidad la colmatación urbana de las parcelas de uso residencial que no han sido desarrolladas totalmente. El Sector S-6 se ubica en el borde residencial en el oeste del núcleo principal de población con acceso directo desde A-8026 (Carretera de Torreblanca) y A-398, suelo urbanizado ordenado y pendiente de obras de urbanización y de uso Residencial-I.

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

Las parcelas en las que no se va a intervenir se describen a continuación, a titulo meramente informativo:

- Submanzana 8A, con una superficie de 1643 m², le corresponde según el P.P. S-6 un máximo de 19 viviendas. Estado: ejecución iniciada. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 281.100,87 €.

- Submanzana 8B, con una superficie de 1596 m², le corresponde según el P.P. S-6 un máximo de 19 viviendas. Estado: ejecución iniciada. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 273.059,64 €.

- Submanzana 9A, con una superficie de 1548 m², le corresponde según el P.P. S-6 un máximo de 19 viviendas. Estado: ejecución iniciada. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 264.847,32 €.

- Submanzana 9B, con una superficie de 1599 m², le corresponde según el P.P. S-6 un máximo de 20 viviendas. Estado: ejecución iniciada. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 273.572,91 €.

- Manzana 4, con una superficie de 2811 m², le corresponde según el P.P. S-6 un máximo de 24 viviendas. Estado: ejecución iniciada. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 480.933,99 €.

- Manzana 5, con una superficie de 2482 m², le corresponde según el P.P. S-6 un máximo de 22 viviendas. Estado: ejecución iniciada. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 424.645,38 €.

- Manzana 6, con una superficie de 2708 m², le corresponde según el P.P. S-6 un máximo de 24 viviendas. Estado: ejecución iniciada. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 463.311,72 €.

- Manzana 7, con una superficie de 3046 m², le corresponde según el P.P. S-6 un máximo de 26 viviendas. Estado: ejecución iniciada. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 521.140,14 €.

- Submanzana 1C, con una superficie de 1473 m², le corresponde según el P.P. S-6 un máximo de 14 viviendas. Estado: sin ejecutar. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 252.015,57 €.

- Submanzana 8D, con una superficie de 3698 m², le corresponde según el P.P. S-6 un máximo de 37 viviendas. Estado: sin ejecutar. Dicha parcela se podría enajenar por un valor de 632.690,82 €.

La financiación de estas actuaciones quedarán suficientemente justificadas con arreglo al Estudio Económico-Financiero del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Mairena del Alcor (en redacción).

CAMBIO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN		ADQUISICIÓN DE TERRENOS				
Intervención	Gastos	Intervención		Gastos		
No se contempla		No se contempla				
URBANIZACIÓN		ENAJENACIÓN DE PARCELAS				
Intervención	Gastos	Parcela	Uso/Tip	Sup. [m2t]	Nº Viv.	Beneficios
Impulso de la urbanización		-				

Figura Nº 47: Resumen de gastos y beneficios en Sector S-6 de las NN.SS. "Huerta El Prior"

Actuación Nº 9.2 - Sector S-8 "El Carrascal" y Sector S-9 "Residencial Gandul".

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

1) Sector S-8 "El Carrascal"

Se localiza en el borde residencial en el suroeste del núcleo principal de población con acceso directo desde la A-398. En el Plan Parcial del Sector 8 se indica que "las obras de urbanización deberán realizarse en el plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, por lo que en caso de que no llegara a urbanizarse, podría cambiar el Sistema de Actuación previsto inicialmente (compensación) por el de cooperación"; siendo dicha fecha el 7 de julio de 2009, se está en condiciones de plantear la posibilidad de proponer un Sistema de Actuación por Cooperación, donde el Ayuntamiento pueda sufragar gastos de urbanización para desarrollar las previsiones contenidas en las NN.SS., siéndole posteriormente asignados todos estos gastos a los propietarios según la cuta correspondiente a cada uno de ellos dentro del propio sector. Estas intervenciones urbanísticas conformarían la fase primera en el S-8. Consultado los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se concluye que dicha fase conllevaría unos gastos relacionados con la elaboración de documentación técnica (5 documentos técnicos: 1 cambio del planeamiento general, 2 cambios del planeamiento de desarrollo, 1 proyecto de reparcelación y 1 proyecto de urbanización), estimados en 267.390 €, según valoración de los honorarios publicados por los distintos colegios profesionales.

La segunda fase en este sector conllevaría las obras de urbanización ejecutadas por el Ayuntamiento y a cargo de los propietarios de dicho suelo. Además, la ejecución de las obras de urbanización se puede ejecutar por etapas, siempre que quede garantizada la total ejecución de las mismas y la continuidad de los servicios. Así, el montante total de la urbanización en el Sector 8 ascendería a 3.726.628,78 €. Los gastos que corresponderían sufragar al Ayuntamiento serían

aproximadamente el 2% de los costes de urbanización, y que incluiría los gastos de notaría, registros, tramitación de documentación, etc. (74.532,6 €).

En la tercera fase se propone la enajenación de los terrenos residenciales de los que el Ayuntamiento es adjudicatario a través de las cesiones antes mencionadas para la posterior construcción de viviendas protegidas. La adjudicación de parcelas de manera gratuita y obligatoria al Ayuntamiento de Mairena del Alcor es la superficie neta edificable equivalente al 10 % del aprovechamiento de este sector, que corresponde a 5.239 m^2, lo que conllevaría la construcción de un máximo de 44 viviendas. La valoración de los terrenos se podrá estimar en 642 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Sin embargo, dado el carácter social del conjunto de actuaciones destinadas a la vivienda con algún tipo de protección, la valoración de las parcelas de titularidad municipal pendientes de enajenar se estimará en unos 200 €/m^2 (teniendo en cuenta la referencia de la normativa autonómica en materia de vivienda protegida del 15% del precio máximo de la promoción de vivienda protegida según los módulos establecidos en cada caso). La valoración de estos terrenos con objeto de enajenación se estiman en 1.040.800 €.

2) Sector S-9 "Residencial Gandul"

Se ubica en el borde residencial en el suroeste del núcleo principal de población con acceso directo desde la Avda. Blas Infante. El sistema de actuación es de compensación. Al igual que en el Sector-8, en el supuesto de que fuese necesario y dada la demora de ejecución de las obras de urbanización en dicho sector, se propondría el cambio del sistema de actuación al de cooperación, ya que han pasado más de 8 años desde la aprobación inicial del Plan Parcial. Esta actuación formaría parte de la primera fase de intervención en el Sector 9. Consultado los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se concluye que dicha fase conllevaría unos gastos relacionados con la elaboración de documentación técnica (5 documentos técnicos: 1 cambio del planeamiento general, 2 cambios del planeamiento de desarrollo, 1 proyecto de reparcelación y 1 proyecto de urbanización), estimados en 268.555 €, según valoración de los honorarios publicados por los distintos colegios profesionales.

En una segunda fase se propone la ejecución de la urbanización del Sector 9 por parte del Ayuntamiento y a cargo de los propietarios del suelo de dicho sector. La urbanización, no obstante, podrá realizarse en varias etapas, siempre y cuando quede garantizada su total ejecución y la continuidad de los servicios. Así, el montante total de la urbanización en el Sector 9 asciende a 2.001.543,10 €. Los gastos que corresponderían sufragar al Ayuntamiento serían aproximadamente el 2% de los costes de urbanización, y que incluiría los gastos de notaría, registros, tramitación de documentación, etc. (40.030,86 €).

En la tercera fase se propone la enajenación de los terrenos residenciales de los que el Ayuntamiento es adjudicatario a través de las cesiones antes mencionadas para la posterior construcción de viviendas protegidas. La adjudicación de parcelas de manera gratuita y obligatoria al Ayuntamiento de Mairena del Alcor es la superficie neta edificable equivalente al 10 % del aprovechamiento del sector, que corresponde a: 5.262 m^2, que conllevaría la construcción de un máximo de 44 viviendas. La valoración de los terrenos se podrá estimar en 642 €/m^2 de precio unitario detectado en operaciones de terrenos de similares características. Sin embargo, dado el carácter social del conjunto de actuaciones destinadas a la vivienda con algún tipo de protección, la valoración de las parcelas de titularidad municipal pendientes de enajenar se estimará en unos 200 €/m^2 (teniendo en cuenta la referencia de la normativa autonómica en materia de vivienda protegida del 15% del precio máximo de la promoción de vivienda protegida según los módulos establecidos en cada caso). La valoración de estos terrenos con objeto de enajenación se estiman en 1.052.400 €.

La sostenibilidad económica y financiera de estas actuaciones se obtendrán de las intervenciones con cargos al Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) de Mairena del Alcor.

CAMBIO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN		ADQUISICIÓN DE TERRENOS				
Intervención	Gastos	Intervención	Gastos			
Cambio de S.A. Compensación a Cooperación	267.390,00 €	No se contempla				
Cambio de S.A. Compensación a Cooperación	268.555,00 €	No se contempla				
URBANIZACIÓN		ENAJENACIÓN DE PARCELAS				
Intervención	Gastos	Parcela	Uso/Tip	Sup. [m2t]	Nº Viv.	Beneficios
Costes tramitación…	74.532,60 €	10% Cesión	RI	4.715	44	1.040.800,00 €
Costes tramitación…	40.030,86 €	10% Cesión	RI	4.735,00	44	1.052.400,00 €

Figura Nº 48: Resumen de gastos y beneficios en Sector S-8 "El Carrascal" y Sector S-9 "Residencial Gandul"

Actuación Nº 9.3 - Área de Oportunidad R-22 del POTAUS

Se trata de un ámbito de aproximadamente 22,05 hectáreas (220.500 m2), el cual está actualmente contemplado en el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable y que configuran un área de oportunidad resiencial según el POTAUS.

Según el citado instrumento de planificación territorial, en torno a estos suelos se detecta una carencia de promociones residenciales con destino a vivienda protegida, por lo que resulta conveniente identificar suelos con este fin, para absorber la potencial demanda derivada de la ejecución del Área de Oportunidad Parque Empresarial Mairena-El Viso (E15).

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

En una primera fase, se promoverá el desarrollo del planeamiento en dicha zona. Conllevaría la modificación del planeamiento, realizando una reclasificación del suelo más los documentos necesarios para promover, a través del sistema de compensación, la ejecución de la urbanización de los suelos contenidos en dicha área para la construcción de viviendas protegidas. Estas actuaciones se estiman en 18.950 €, según valoración de los honorarios publicados por los colegios profesionales.

Además, el planeamiento general sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice el crecimiento ordenado de las ciudades, acreditando la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada. También deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya, aportando el correspondiente estudio de movilidad en el marco del Plan de Transporte Metropolitano de Sevilla y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público. La ordenación detallada de la actuación deberá contemplar la integración de una plataforma reservada para transporte público.

El Ayuntamiento podrá adquirir, en una segunda fase, los terrenos que ayuden a la promoción y construcción (en ellos) de las viviendas protegidas previstas en la ficha, en el caso de que se consideren y justifiquen su necesidad. La actuación 9.3 se resume en la siguiente tabla.

DESARROLLO DE PLANEAMIENTO	
Intervención	Gastos
Reclasificación terrenos + promover urbanización	18.950,00 €

Figura Nº 49: Resumen de gastos y beneficios en Área de Oportunidad R-22 del POTAUS

El resumen de la actuación Nº 9 se contempla en la siguiente tabla (figura nº 50):

			CAMBIO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN		ADQUISICIÓN DE TERRENOS		URBANIZACIÓN		ENAJENACIÓN DE PARCELAS				
			Intervención	Gastos	Intervención	Gastos	Intervención	Gastos	Parcela	Uso/Tip	Sup. [m2t]	Nº Viv.	Beneficios
ACTUACIÓN 9: COLMATACIÓN PERIMETRAL DE LA CIUDAD PLANIFICADA	9.1	S-6 "Huerta El Prior"	No se contempla		No se contempla		Impulso de la urbanización						
	9.2	S-8 "El Carrascal"	Cambio de S.A. Compensación a Cooperación	267.390,00 €	No se contempla		Costes tramitación...	74.532,60 €	10% Cesión	RI	4.715	44	1.040.800,00 €
		S-9 "Residencial Gandul"	Cambio de S.A. Compensación a Cooperación	268.555,00 €	No se contempla		Costes tramitación...	40.030,86 €	10% Cesión	RI	4.735,00	44	1.052.400,00 €
			DESARROLLO DE PLANEAMIENTO										
			Intervención	Gastos									
	9.3	R-22 del POTAUS	Reclasificación terrenos + promover urbanización	18.950,00 €									
			2019						2020				

Actuaciones con gastos a cargo del Ayuntamiento

Actuaciones con beneficios

Figura Nº 50: Resumen de la Actuación Nº 9 (Fuente: elaboración propia)

3. Evaluación económica

El estudio de la evaluación económica contempla los gastos y beneficios de todas las actuaciones previstas en el I Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación de Mairena del Alcor, desarrollando en los años de vigencia del presente plan (2016-2020), al igual que el plazo de vigencia del Plan Autonómico de Vivienda según lo recogido en el Plan Marco. .

Si se desarrollaran todas las actuaciones en los plazos previstos, los beneficios brutos serían cuantiosos, según la tabla siguiente (Figura Nº 51). Sin embargo, hay que tener en cuenta que haciendo un análisis de la sostenibilidad económica por año, se observa que será necesario sufragar con las enajenaciones de las parcelas de los ámbitos destinados a la financiación (figura Nº 52), las actuaciones previstas de los periodos iniciales.

La posibilidad de sufragar gastos asociados a las actuaciones previstas no contempladas en dicha evaluación sí se contemplan como recursos o instrumentos que se pueden utilizar como la enajenación de parcelas urbanas propiedad del Exmo. Ayuntamiento de Mairena del Alcor en distintos sectores del municipio que se desarrollan en el punto 4, gestión y financiación.

El resumen de la evaluación económica se contempla en la siguiente tabla (figura nº 51):

	ACTUACIONES	2016		2017		2018		2019		2020	
		Intervención	Gastos	Intervención	Gastos	Intervención	Gastos	Intervención	Gastos	Intervención	Gastos/Benef.
1	**Plan de Inspección de la Vivienda**	Implantación Actuación 1	90.900,00 €	Desarrollo Actuación 1	83.400,00 €	Desarrollo Actuación 1	83.400,00 €	Desarrollo Actuación 1	83.400,00 €	Desarrollo Actuación 1	83.400,00 €
2	**Información Geográfica de la Vivienda**	Implantación Actuación 2	66.900,00 €	Desarrollo Actuación 2	47.400,00 €	Desarrollo Actuación 2	47.400,00 €	Desarrollo Actuación 2	47.400,00 €	Desarrollo Actuación 2	47.400,00 €
3	**Registro de Demandantes de Vivienda**	Implantación Actuación 3	49.900,00 €	Desarrollo Actuación 3	47.400,00 €	Desarrollo Actuación 3	47.400,00 €	Desarrollo Actuación 3	47.400,00 €	Desarrollo Actuación 3	47.400,00 €
4	**Información y Participación Ciudadana**	Implantación Actuación 4	49.900,00 €	Desarrollo Actuación 4	47.400,00 €	Desarrollo Actuación 4	47.400,00 €	Desarrollo Actuación 4	47.400,00 €	Desarrollo Actuación 4	47.400,00 €
5	**Ordenanza Reguladora de Vivienda Deshabitada y Rehabilitación**			Implantación Actuación 5	25.700,00 €						
6	**Reglamento de Vivienda de Protección Municipal**			Implantación Actuación 6	25.700,00 €						
7	**Colmatación de la ciudad planificada** U.E. S-1.3, Sector S-3, UA-3 y UA-11					Implantación Actuación 7	12.600,00 €	Desarrollo Actuación 7	1.188.078,00 €	Desarrollo Actuación 7	4.545.793,00 €
8	**Revitalización de la ciudad existente.** Parcelas A , O, P y Q.					Implantación Actuación 8	19.615,20 €	Desarrollo Actuación 8	686.112,30 €	Desarrollo Actuación 8	1.498.500,00 €
9	9.1 **Colmatación perimetral de la ciudad planificada:** Sector S-6 "Huerta el Prior"					Implantación Actuación 9.1	- €	Desarrollo Actuación 9.1	- €	Desarrollo Actuación 9.1	- €
	9.2 **Colmatación perimetral de la ciudad planificada:** S-8 "El Carrascal" y S-9 "Res.Gandul"							Implantación Actuación 9.2	- €	Desarrollo Actuación 9.2	2.093.200,00 €
	9.3 **Colmatación perimetral de la ciudad planificada:** Área de Oportunidad R-22 del POTAUS									Implantación Actuación 9.3	18.950,00 €
BALANCE ECONÓMICO ANUAL			257.600,00 €		277.000,00 €		671.915,00 €		2.099.790,30 €		7.892.943,00 €

Intervenciones con gastos

Intervenciones sin gastos ni beneficios

Intervenciones con beneficios

Figura Nº 51: Estudio de costes. (Fuente: elaboración propia)

4. Gestión y financiación

La gestión de las distintas actuaciones correrá a cargo del Ayuntamiento de Mairena del Alcor. Estas generarán unos costes asociados a todas las actuaciones previstas que podrían financiarse con otras operaciones ya contempladas en el documento, como se puede observar en la siguiente tabla:

Ámbitos destinados a la sostenibilidad económica y financiera de las distintas actuaciones previstas:	Valoración
Parcelas urbanas propiedad del Exmo. Ayto. Mairena del Alcor en S-1.1 "El Patriarca"	827.830,00 €
Parcelas urbanas propiedad del Exmo. Ayto. Mairena del Alcor en S-1.2 "La Cebonera"	4.785.226,00 €
Parcelas urbanas propiedad del Exmo. Ayto. Mairena del Alcor en U.A.-12 "Los Acebuchinos"	96.600,00 €
Parcelas urbanas propiedad del Exmo. Ayto. Mairena del Alcor en S-14 "Ampl. P.I. Gandul"	14.472.639,10 €

Figura Nº 52: Valoración económica de los recursos financieros.

Otra alternativa en la financiación de las actuaciones previstas en el I Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación para los ámbitos de las actuaciones 9.1, 9.2 y 9.3, será en el Estudio Económico-Financiero del PGOU (actualmente en redacción) donde quedarán justificadas definitivamente las cargas necesarias.

5. Programación

Nº	ACTUACIONES		2016	2017	2018	2019	2020
1	**Plan de Inspección de la Vivienda**						
2	**Sistema de Información Geográfica de la Vivienda**						
3	**Registro de Demandantes de Vivienda**						
4	**Información y Participación Ciudadana**						
5	**Ordenanza Reguladora de Vivienda Deshabitada y Rehabilitación**						
6	**Reglamento de Vivienda de Protección Municipal**						
7	**COLMATACIÓN DE LA CIUDAD PLANIFICADA** S-1.3 "El Vivero", Sector S-3 "Hta. El Chanca", UA-3 "Hta. el Bebo" y UA-11 "La Atarjea"						
8	**REVITALIZACION DE LA CIUDAD EXISTENTE** Núcleos Industriales A "Cooperativa", O "Vereda de S.Agustín", P "Almazara C. del Chorrillo" y Q "Cam. del Cementerio"						
9	9.1	**COLMATACIÓN PERIMETRAL DE LA CIUDAD PLANIFICADA** Sector S-6 "Huerta El Prior"					
	9.2	**COLMATACIÓN PERIMETRAL DE LA CIUDAD PLANIFICADA** S-8 "El Carrascal" y S-9 "Residencial Gandul"					
	9.3	**COLMATACIÓN PERIMETRAL DE LA CIUDAD PLANIFICADA** Área de Oportunidad R-22 del POTAUS					

Figura Nº 53: Cuadro resumen de la programación de las actuaciones.

6. Evaluación y seguimiento

Se designa a la Gerencia de Urbanismo de Mairena del Alcor como órgano de seguimiento y evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación (P.M.V.R.). Siguiendo las recomendaciones de la Guía Metodológica de elaboración de los Planes Municipales de Vivienda publicada por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, hay que fijar una serie de actuaciones temporalizadas para el seguimiento y evaluación óptima del P.M.V.R. en los 5 años de vigencia que durará su ejecución (2016-2020).

La evaluación y seguimiento deberán promover el cumplimiento de la programación prevista por el P.M.V.R. en los años de implantación del propio Plan (2016-2020).

Asímismo, además, se deberán evaluar las siguientes acciones durante la vigencia del PMVR:

- Modificación del PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS., para integrar todas las innovaciones en materia de vivienda con incidencia en el planeamiento general.
- Redacción, tramitación y aplicación del PGOU, donde se indicarán las correspondientes determinaciones urbanísticas en materia de vivienda de forma coordinada con propuestas del presente documento.
- Modificación de la Ordenanza Municipal de Registro de Demandantes.
- Modificaciones de las Ordenanzas Fiscales pertinentes, entre ellas las exenciones y bonificaciones que corresponden en su caso.

También deberán programarse de manera periódica (mínimo anual):

- Mesas de trabajo con los diferentes profesionales del sector que tengan vinculación con nuestro municipio.
- Mesas de trabajo con representantes del sector bancario.
- Mesas de trabajo con representantes del sector de la construcción.
- Coordinación interadministrativa con los técnicos municipales, responsables de área y delegados de Igualdad y Servicios Sociales, Juventud, Desarrollo Económico, Economía y Hacienda, Participación Ciudadana, etc.

En Mairena del Alcor, a 23 de abril de 2015.

José Manuel Jiménez Jiménez	*Lucas Campuzano Mateos*	*José Ángel Gómez Martín*
Arquitecto de la GMU	*Ingeniero de la Edificación de la GMU*	*Arquitecto Técnico de la GMU*

DOCUMENTO III.
PLANOS

1. Planos de información:

   Plano nº 01: Clasificación del suelo

   Plano nº 02: Sistemas Generales. Otras afecciones sectoriales

   Plano nº 03: Identificación y delimitación de asentamientos urbanísticos y agrupaciones edificatorias en suelos no urbanizables

2. Planos de ordenación:

   Plano nº 04: Actuaciones

DOCUMENTO IV.
ANEXO NORMATIVO

Anexo I: Condiciones particulares de las ordenanzas de uso residencial y condiciones generales

A) Condiciones particulares de las ordenanzas de uso residencial

Según Norma Subsidiaria De Mairena del Alcor, publicadas en el B.O.P. de Sevilla nº 36 del 14 de febrero de 1995 y posteriores modificaciones publicadas en el B. O. P. de Sevilla nº 95 del viernes, 26 de abril de 2002..

Artículo 41: Ordenanza R1.

1. Condiciones de Parcela:

Las Parcelas existentes y así definidas en los correspondiente splanos catastrales correspondientes en el momento de la aprobación definitiva de las Normas, son individuales, no autorizándose segregaciones ni agregaciones.

2. Condiciones de uso:

Uso característico: Residencial.

Uso compatible: En edificio compartido con un máximo de 200 m2 construidos.

— Industriales Grado A.

— Terciario Tipo A.

— Terciario Tipo B, Grado A.

— Terciario Tipo C categoría 1.

En edificio exclusivo para actividades de asociaciones sin ánimo de lucro, hermandades, y aquellas que posean la declaración de utilidad pública o interés social.

3. Condiciones de edificación:

a) Tipología: Edificación entre medianeras con fachada en la alineación de vial fijada.

b) Ocupación: No se fija.

c) Edificabilidad: No se fija.

d) Altura de la edificación: El número máximo de plantas será de dos, baja y primera. La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante, del terreno en fachada y el techo de la última planta será de 7,50 m.

Podrán autorizarse alturas superiores justificadas en la adecuación a la altura de las edificaciones colindantes.

e) Condiciones estéticas:

1. Huecos de fachada:

Los huecos de fachada adoptarán la técnica compositiva de muro. En ese sentido, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco , y estos serán alargados y alineados verticalmente.

2. Salientes y cuerpos volados:

Sobre la alineación establecida se admitirán:

a) Zócalos que podrán sobresalir 10 cm. De paramento de fachada.

b) Rejas y elementos ornamentales que no podrán superar la medida de 30 cm en planta superior y no pudiendo sobresalir 10cm, en planta baja.

c) Balcones, que podrán sobresalir 35 cm. y en ningún caso, sobrepasar el ancho del acerado.

El diseño de los balcones se atendrá a las siguientes condiciones:

a) No se autorizarán a altura inferior a 3,50 m.

b) Deberán separarse al menos 0,50 m. de la medianería.

c) Cada balcón se ceñirá a un hueco.

d) La baranda de protección será un elemento de cerrajería, no admitiéndose balcones con elementos de fábrica o cualquier otro material en el frente o laterales, admitiéndose cerrarlos mediante «cierros de estilo sevillano».

3. Materiales de revestimiento de fachada y cubiertas.

a) El color general predominante de la fachada será blanco y/o los colores tradicionales calamocha y almagra.

b) Se prohíbe el uso de material de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial.

c) Las cubiertas podrán ser azotea a la andaluza o tejas planas o curvas cerámicas.

d) Las carpinterías no se admitirán con acabados anodizados, o cualquier otro tratamiento similar.

Artículo 42: Ordenanza R2.

1. Definición:

Corresponde a la extensión histórica del área inicial de poblamiento.

2. Condiciones de parcela:

Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 150 m2, y presenten anchos en fachada no inferiores a 8 m.

3. Condiciones de uso:

Uso característico: Residencial.

Uso compatible: En edificio compartido con un máximo de 200 m2 construidos.

— Industrial Grado A.

— Terciario Tipo A.

— Terciario Tipo B, Grado A.

— Terciario Tipo C Categoría 1 y 2.

En edificio exclusivo para actividades de asociaciones sin ánimo de lucro, hermandades, y aquellas que posean la declaración de utilidad pública o interés social.

4. Condiciones de edificación:

a) Tipografía: Edificación entre medianeras con fachada en la alineación de vial fijada.

b) Ocupación: No se fija.

c) Edificabilidad: No se fija.

d) Altura de la edificación: El número máximo de plantas será de dos, baja y primera. La altura máxima de la edificación, medida entre cada punto de la rasante, del terreno en fachada y el techo de la última planta será de 7,50 m. Podrán autorizarse alturas superiores justificada en la adecuación a la altura de las edificaciones colindantes.

e) Condiciones estéticas:

1. Huecos en fachada:

Los huecos de fachada adoptarán la técnica compositiva de muro. En ese sentido, en cualquier sección horizontal por fachada el porcentaje de macizo será superior al de hueco, y estos serán alargados y alineados verticalmente.

2. Salientes y cuerpos volados:

Sobre la alineación establecida se admitirán:

a) Zócalos que podrán sobresalir 10 cm. De paramento de fachada.

b) Rejas y elementos ornamentales que no podrán sobresalir en planta baja más de 15 cm y en planta superior más de 30 cm.

c) Balcones, que podrán sobresalir 35 cm.

El diseño de los balcones se atendrá a las siguientes condiciones:

a) No se autorizarán a altura inferior a 3,50 m.

b) Deberán separarse al menos 0,50 m de la medianería.

c) Cada balcón se ceñirá a un hueco.

d) La baranda de protección será un elemento de cerrajería, no admitiéndose balcones con elementos de fábrica o cualquier otro material en el frente o laterales, admitiéndose cerrarlos mediante «cierros de estilo sevillano».

3. Materiales de revestimiento de fachada y cubiertas.

a) El color general predominante de la fachada será blanco y/o los colores tradicionales calamocha y almagra.

b) Se prohíbe el uso de material de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial.

c) Las cubiertas podrán se azotea a la andaluza o tejas planas o curvas cerámicas.

d) Las carpinterías no se admitirán con acabados anodizados, o cualquier otro tratamiento similar.

Artículo 43: Ordenanza R3.

1. *Definición: Corresponde a parcelaciones urbanísticas, contemporáneas y unitarias, a base de edificios de tipologías, viviendas unifamiliares adosadas y manzana cerrada.*

2. *Condiciones de parcela: Se autorizan segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 105 m2 y presenten anchos en fachada no menores a 7 m.*

3. *Condiciones de uso:*

   Uso característico: Residencial.

   Uso compatible:

   — Industrial Grado A.

   — Terciario Tipo A.

   — Terciario Tipo B Grado A.

   — Terciario Tipo C Categoría 1,2 y 3.

4. *Condiciones de edificación:*

   a) Tipología: Edificación en vivienda unifamiliar o bifamiliar adosada entre medianeras con fachada en al alineación de vial fijada, o edificación en manzana cerrada ocupando la manzana completa y adosada o no a la alineación de vial.

   b) Ocupación: No mayor de 80% en planta alta, pudiendo alcanzar el 100% en planta baja, cuando se destine a uso terciario.

   c) Edificabilidad: 1,8 m2 construido/m2 de parcela.

   d) Altura de la edificación:

   — El número máximo de plantas será de dos, baja y primera.

   — La altura máxima de la edificación, medida en cada punto de la rasante en fachada y el techo de la última planta será de 7,50 m.

   — A calle Cervantes el número máximo de plantas será de tres, bajo, primera y segunda. Las tres plantas tendrán un fondo máximo de 15 metros.

   e) Balcones: que podrán sobresalir 60 cm y en ningún caso sobrepasar el 80% del ancho del acerado.

   f) Condiciones estéticas:

   — El color predominante de la fachada será blanco o colores claros salvo los tradicionales calamocha o almagra.

— Se prohíbe el uso de materiales de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial, únicamente permitidos en elementos arquitectónicos aislados e integrados en la composición de la fachada.

— Las cubiertas podrán ser azoteas a la andaluza o tejas planas o curvas cerámicas.

— Las carpinterías no se admitirán con acabados anodizados o cualquier otro tratamiento similar.

Artículo 44: Ordenanza R4.

1. Definición: Corresponde a áreas de viviendas aisladas.

2. Condiciones de Parcela: Se autorizarán segregaciones de terrenos cuando las parcelas resultantes no sean inferiores a 500 m2 y presenten anchos en fachada no menores a 15 m.

3. Condiciones de uso:

Uso característico: Residencial. 1 vivienda por parcela.

Uso compatible: Ninguno.

4. Condiciones de edificación:

a) Tipología. Edificio exento en el interior de la parcela o adosado a un lindero en el caso de proyecto conjunto con solicitud de obras simultánea.

b) Ocupación: No mayor del 60%. Separación a linderos: 3 m.

c) Edificabilidad: 0,6 m2 construido/m2 de parcela.

d) altura de la edificación:

— El número máximo de plantas será de dos, baja y primera.

— La altura máxima de la edificación, medida en cada punto de la rasante en fachada y el techo de la última planta será de 7,50 m.

e) Condiciones estéticas:

— El color predominante de la fachada será blanco o colores claros salvo los tradicionales calamocha o almagra.

— Se prohíbe el uso de materiales de revestimiento de fachada de tipo vitrificado o piedra artificial, únicamente permitidos en elementos arquitectónicos aislados e integrados en la composición de la fachada.

— Las cubiertas podrán ser azoteas a la andaluza o tejas planas o curvas cerámicas.

— Las carpinterías no se admitirán con acabados anominados o cualquier otro tratamiento similar.

Artículo 73: Ordenanza R-I.

1. *Uso Global: Residencial. El Plan Parcial señalará los usos complementarios.*

2. *Condiciones de Edificación. El Plan Parcial optará para cada una de las manzanas que defina por uno de los siguientes tipos:*

   a) Edificación en manzana cerrada:

   - *Altura máxima: 2 plantas.*
   - *Parcela mínima: Coincidirá con la manzana que se defina.*
   - *Dimensión mínima del patio de manzana: El que defina el Plan Parcial.*

   La fachada podrá situarse en la alineación que se defina, o retranquearse parcialmente o en toda la manzana.

   b) Edificación en vivienda unifamiliar adosada:

   - *Altura máxima: 2 plantas.*
   - *Parcela mínima: 105 m^2.*
   - *Ancho mínimo de la parcela en fachada: 7 m.*

   La fachada podrá situarse en la alineación que se defina, o retranquearse, en cuyo caso será en manzanas completas.

3. *Caso de que la fachada se retranquee respecto a la alineación que se establezca, se materializará con el correspondiente cerramiento, la separación entre el espacio público y el espacio privado.*

Artículo 74: Ordenanza R-II.

1. *Condiciones de Uso:*
   - *Uso característico: Residencial en vivienda unifamiliar aislada o adosada dos a dos.*
2. *Condiciones de Edificación.*
   - *Tipología: Edificio exento en el interior de la parcela o adosado a un lindero en el caso de proyecto conjunto con solicitud de licencia simultánea.*
   - *Separación a linderos: públicos 5 m y a privados 3 m.*
   - *Altura máxima: 2 plantas.*
   - *Parcela mínima: 750 m^2.*
   - *Ancho mínimo de parcela en fachada: 20 m.*

B) Condiciones generales de las ordenanzas de uso residencial

Según Norma Subsidiaria De Mairena del Alcor, publicadas en el B.O.P. de Sevilla nº 36 del 14 de febrero de 1995. Estos artículos pueden ser susceptibles de cambios o modificación por las Modificaciones Parciales nº 23 y nº 24 de las NN.SS. que se encuentran actualmente en tramitación.

Artículo 12: Condiciones de los usos.

Los diferentes usos admitidos, incluidos los residenciales, para poder desarrollarse, cumplirán, además las disposiciones legales, las siguientes condiciones de accesibilidad e higiénicas.

1. *El acceso deberá ser directamente desde la calle o pasajes en los casos de vivienda unifamiliar y para los usos no residenciales.*
2. *Las habitaciones vivideras de las viviendas y los locales donde se ubiquen puestos de trabajo de carácter permanente:*
   a) *No se admitirán en sótanos o semisótanos.*
   b) *Tendrán luz y ventilación directa mediante huecos de al menos el 8 % de su superficie en planta, a la calle o a patio en el que sea inscribible un circulo de diámetro 3+(N-1), Siendo N el número de viviendas con luces a él.*

Artículo 14: Sótanos y edificaciones de servicio.

3. *Podrá autorizarse una planta de sótano o semisótano cuyo techo no supere un metro. La cota de la rasante de la calle, medida en cualquier punto de ésta.*

4. *Por encima de la última planta permitida, y ocupando un número máximo del 30% de su superficie, se admitirá un cuerpo de edificación, destinado a servicios del edificio y acceso a la azotea en su caso, de una altura máxima de 3 m y retranqueo de la alineación o alineaciones de fachada al menos 4 m.*

5. *Los sótanos y cuerpos de Edificaciones de Servicio, no computarán a efectos de superficie construida admitida.*

Artículo 15: Aparcamiento.

1. *En obras de nueva planta, en áreas no incluidas en Unidades de Actuación o Sectores y salvo que en la manzana en la que se ubique la parcela exista el número de plazas de aparcamiento requeridas, será preciso prever en el interior de la parcela:*

   a) *Una plaza de aparcamiento por vivienda, salvo en viviendas unifamiliares en la zona R1 y R2.*

   b) *Una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos destinados a usos industriales.*

   c) *Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos destinados a usos terciarios tipo A.*

   d) *Una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos destinados a usos terciarios tipo B.*

2. *En obras de nueva planta en áreas incluidas en Unidades de Atenuación o Sectores, se exigirá prever en el interior de la parcela:*

   a) *Una plaza de aparcamiento por vivienda.*

   b) *Una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos destinados a usos industriales.*

   c) *Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos destinados a usos terciarios tipo A.*

   d) *Una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos destinados a usos terciarios tipo B.*

Salvo que en el desarrollo de la Unidad de ejecución correspondiente se construyan aparcamientos con el número de plazas requeridas.