

**AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)****D. JUAN JOSÉ CARNERERO AGUILAR, ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA).-**

HACE SABER: Que en el **PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE** celebrado por el Excmo. Ayuntamiento de la Roda de Andalucía (Sevilla), el día **3 de JULIO DE 2025, A LAS 21:00 HORAS**, en **SESIÓN PÚBLICA**, en el Salón de Plenos de esta Casa Consistorial se acordó entre otros asuntos en el **PUNTO SÉPTIMO DEL ORDEN DEL DÍA**, que literalmente en extracto DICE:

"PUNTO SEGUNDO.- APROBACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

Procedimiento: Aprobación de Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Documento firmado por: Alcalde-Presidente

PROPUESTA AL PLENO

Visto que con fecha 01/07/2025, el Servicio de Urbanismo presentó su propuesta en la que argumentaba la necesidad de tramitar el procedimiento para aprobar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo iniciando expediente de aprobación de Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

I Iniciado el expediente y realizada la tramitación establecida en la normativa aplicable, que ha quedado plasmada mediante la incorporación de la siguiente documentación:

Documento	Fecha/N.º	Observaciones
Propuesta del Servicio	01/07/25	
Informe Jurídico	01/07/25	
Informe-propuesta de Resolución	02/07/25	

Visto que la aprobación corresponde al Pleno de la Corporación conforme a los artículos 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se propone al Pleno de la Corporación la adopción del siguiente,

C/ Real nº 25 TLFNO. 954016002/06 – FAX 954016075 – 41590 LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)
roda@dipusevilla.es – www.larodadeandalucia.es
C.I.F. P4108200-I Nº REGISTRO ENTIDADES LOCALES 01410824

Código Seguro De Verificación	a+IjwDl+0/+ /70iTI4i07A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan José Carnerero Aguilar	Firmado	14/10/2025 11:58:52
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/a+IjwDl+0/+ /70iTI4i07A==		



**AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCIA (SEVILLA)****ACUERDO**

PRIMERO. Aprobar inicialmente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, en los términos en que figura en el expediente con la redacción que a continuación se recoge en el documento con acceso en el siguiente enlace :

«<https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA> »

SEGUNDO. Someter dicho Plan Municipal de Vivienda y Suelo a información pública y audiencia de las personas interesadas con publicación en el *Boletín Oficial de la Provincia* y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de *treinta días* para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.

Simultáneamente, publicar el texto del Plan Municipal de Vivienda y Suelo en el portal web del Ayuntamiento <https://www.larodadeandalucia.es/es/> con el objeto de dar audiencia a los ciudadanos afectados y recabar cuantas aportaciones adicionales puedan hacerse por otras personas o entidades.

TERCERO. Si es necesario solicitar la emisión de informe de la Consejería competente en materia de vivienda.

CUARTO. Recabar directamente la opinión de las organizaciones o asociaciones reconocidas por ley que agrupen o representen a las personas cuyos derechos o intereses legítimos se vieren afectados por la norma y cuyos fines guarden relación directa con su objeto.

QUINTO. Facultar a la Alcaldía para suscribir y firmar toda clase de documentos

C/ Real nº 25 TLFNO. 954016002/06 – FAX 954016075 – 41590 LA RODA DE ANDALUCIA (SEVILLA)
roda@dipusevilla.es – www.larodadeandalucia.es
C.I.F. P4108200-1 Nº REGISTRO ENTIDADES LOCALES 01410824

Código Seguro De Verificación	a+IjwDl+0/+ /70iTI4i07A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan José Carnero Aguilar	Firmado	14/10/2025 11:58:52
Observaciones		Página	2/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/a+IjwDl+0/+ /70iTI4i07A==		





AYUNTAMIENTO DE LA RODA DE ANDALUCIA (SEVILLA)

relacionados con este asunto.”

Aprobándose LA PROPUESTA POR UNANIMIDAD de todos los miembros presentes (11 concejales). “

Publicar el contenido del presente documento en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla y en el e-Tablón del Ayuntamiento.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En La Roda de Andalucía, a fecha de su firma digital

EL ALCALDE

Fdo.: Juan José Carnerero Aguilar

C/ Real nº 25 TLFNO. 954016002/06 – FAX 954016075 – 41590 LA RODA DE ANDALUCIA (SEVILLA)
roda@dipusevilla.es – www.larodadeandalucia.es
C.I.F. P4108200-1 Nº REGISTRO ENTIDADES LOCALES 01410824

Código Seguro De Verificación	a+IjwD1+0/+ /70iTI4i07A==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Juan José Carnerero Aguilar	Firmado	14/10/2025 11:58:52
Observaciones		Página	3/3
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/a+IjwD1+0/+ /70iTI4i07A==		





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
2025
LA RODA DE ANDALUCÍA (SEVILLA)

Oficina Técnica Municipal

1 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	1/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

INDICE

0.- ANTECEDENTES 3

1. MARCO LEGISLATIVO Y COMPETENCIAS 4

2. OBJETO Y ESTRUCTURA..... 7

3. CONTENIDO 9

4. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO 11

4.1.- ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL:11

4.1.1 ANÁLISIS DEMOGRÁFICO: PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES.

4.1.2 ANÁLISIS DE LAS NECESIDADES ACTUALES DE VIVIENDA:

4.2.- ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA:..... 23

4.2.1 ASPECTOS ANALIZADOS DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y DETECCIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA

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

4.2.3 VIVIENDAS DESHABITADAS

4.2.4 VIVIENDA PÚBLICA.

4.2.5 OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA

4.3 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL. 33

4.4 DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA. 37

5. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS 38

5.1. OBJETIVOS.....

5.2 LAS ESTRATEGIAS PARA LA CONSECUCCIÓN DE ESTOS OBJETIVO SE AGRUPAN EN:

5.2.1 ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA:

5.2.2 USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL:

5.2.3 INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA:

6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN 44

6.1 MEMORIA 45

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

6.2 VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS

6.3 EVALUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DEL PLAN

6.4 GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS

7. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA..... 48

ANEXOS 49

Oficina Técnica Municipal

2 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	2/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

0.- ANTECEDENTES.

En noviembre de 2017 el Excmo. Ayuntamiento de La Roda de Andalucía acuerda proceder a la elaboración de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS). El día 16 de marzo de 2018 se sometió a consulta pública el avance del PMVS durante 20 días para que cualquier ciudadano, organización, etc. pudieran presentar observaciones, sugerencia o cualquier otro parecer, no habiéndose presenta ninguna en el citado plazo.

“Se somete al Pleno Ayuntamiento, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de nuestro municipio, dándose cuenta al respecto de los siguientes antecedentes:

.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, podrá considerarse como criterio de priorización o como condición para la selección de beneficiarios de viviendas de protección oficial, el que el municipio disponga de Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Por esta razón se hace necesario y conveniente disponer de dicho documento cara a poder ejecutar futuros programas de viviendas de protección oficial en nuestro municipio.”

El “I Plan Municipal de Vivienda y Suelo” se termino de redactar el 30 de abril del 2018 por la oficina técnica municipal. Siendo obligada su renovación o actualización dentro de los 5 años siguientes a su redacción, se procede a tales efectos, con la presentación del siguiente documento.

Oficina Técnica Municipal

3 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	3/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

1. MARCO LEGISLATIVO Y COMPETENCIAS.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), se redacta en el marco de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, publicada en el BOJA el 19 de marzo de 2010 que debe servir 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:

Artículo 13 Planes municipales de vivienda y suelo

1 Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. 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.

2. Los planes municipales de vivienda y suelo tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.
- b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.
- c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.
- d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.
- e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.
- f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.

Oficina Técnica Municipal

4 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	4/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

[La Roda de Andalucía \(Sevilla\)](#)

- g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.
- h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.
- i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

3. Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio. El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.

4. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán incorporar los estudios, informes y demás documentación que sirva de motivación suficiente a cada uno de los contenidos mínimos a que hace referencia el apartado 2.

5. Las necesidades municipales de vivienda se determinarán teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

6. Cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus correspondientes revisiones a la Consejería con competencias en materia de vivienda.

La [Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía](#)(modificada por la [Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda](#)), establece que los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

El objetivo de estos Planes es recoger las necesidades de vivienda del municipio, conocidas a través de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, cuya creación también establece la Ley, y detallar las

Oficina Técnica Municipal

5 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	5/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

actuaciones que se deban impulsar en la localidad para responder a esta demanda.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13.6 de dicha Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, el ayuntamiento debe remitir el Plan una vez aprobado a esta Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

La Junta de Andalucía, con el objetivo de prestar una asistencia técnica a los ayuntamientos para la elaboración de sus Planes, pone a su disposición una [Guía-Modelo para la Elaboración de los Planes Municipales de vivienda y Suelo](#). Con esta actualización del Plan de vivienda y suelo se adapta el contenido del documento a dicha guía además de atender la actualización y a las diferentes casuísticas municipales. Así mismo se ha contado con la información estadística relevante ofrecida por dicho portal de la Junta de Andalucía.

<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoarticulaciondelterritorioyvivien da-rehabilitacion/planes-instrumentos/paginas/pmvs-informacion-estadistica.html>

Oficina Técnica Municipal

6 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	6/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

2. OBJETO Y ESTRUCTURA

El objeto del Plan es, una vez identificadas y cuantificadas las necesidades de vivienda del municipio, articular las medidas necesarias para atenderlas, para lo que se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados. El presente Plan se encuentra incardinado en los procesos de actualización del planeamiento urbanístico, el PGOU de La Roda de Andalucía (adaptación parcial a la LOUA) y coherente con el Plan Andaluz de Vivienda.

Así mismo responde a las previsiones y estimaciones de crecimiento y desarrollo urbanístico determinados en el PBOM Plan Básico de Ordenación Municipal de La Roda de Andalucía, que se encuentra en fase de redacción.

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

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

Oficina Técnica Municipal

7 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	7/50



**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025**

La Roda de Andalucía (Sevilla)

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS inicial ha estado acompañado de un plan de comunicación y participación que posibilite la participación de la ciudadanía y de otros actores implicados (habitantes del municipio, representantes políticos, colectivos sociales, etc.), para esta actualización deben seguirse los mismos plazos y metodología de información, publicidad y transparencia, se adjunta enlace de la página de transparencia donde figura la publicación del texto vigente;


<https://transparencia.larodadeandalucia.es/export/sites/laroda/es/transparencia/galleries/IND-55-/PMVS-entrega-pleno-mayo-2018.pdf>

En esta ocasión se ha publicitado en redes sociales (facebook, twitter) así como deben contar con exposición en el tablón de anuncio y sede electrónica o portal de transparencia del Ayuntamiento de La Roda de Andalucía.

Oficina Técnica Municipal

8 | P á g i n a

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBBKVS5C3TQT73XSKA	Página	8/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

3. CONTENIDO

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo en Andalucía es un instrumento de planificación que recoge las necesidades de vivienda en cada municipio y define las medidas para abordarlas. Estos planes se elaboran en cumplimiento de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y están alineados con el Plan Vive en Andalucía 2020-2030. Su objetivo es facilitar el acceso a la vivienda, especialmente para jóvenes y colectivos con dificultades, mediante la promoción de viviendas protegidas, tanto en alquiler como en venta, y la rehabilitación de viviendas existentes.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de La Roda de Andalucía aborda los aspectos relacionados en los artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y es coherente con el Plan Andaluz de Vivienda, asimismo se soporta principalmente en tres partes y/o bloques:

- Información y diagnóstico: abordará el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio y su estado de conservación.
- Definición de objetivos y estrategias: según establezca el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, apoyándose en el propio Plan, normativa andaluza y estatal y en la propia capacidad de generación de propuesta que tenga el Ayuntamiento.

Oficina Técnica Municipal

9 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	9/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

[La Roda de Andalucía \(Sevilla\)](#)


- Programa de actuación: definición y programación de las distintas actuaciones a llevar a cabo por el Ayuntamiento.

La tarea de toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes y subsiguiente formulación de propuestas, ha de abordarse contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía, de forma que el Plan pueda construirse desde el inicio colectivamente. El Plan de Vivienda y Suelo aprobado ha estado a disposición de los ciudadanos, colectivos, asociaciones, etc. del municipio, sin que se haya efectuado sugerencias.

Oficina Técnica Municipal

10 | **Página**

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	10/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

4. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

4.1.- Análisis de la Población y Demanda Residencial:

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

Fuentes de datos:

- Registro de demandantes de vivienda protegida
- Información procedente del área de servicios sociales del Ayuntamiento.
- Organismos municipales en materia de vivienda.
- Otros datos complementarios que pudieran proporcionar organismos supramunicipales (Diputación, mancomunidades, Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía: IECA).

La Roda de Andalucía forma parte de la Sierra Sur de Sevilla y pertenece a la Comarca de Estepa, y está unida a la comarca mediante la autovía Sevilla Granada, CN-334. Tiene un término municipal de 7.695 Has, posee tres núcleos de asentamiento poblacional que son La Roda de Andalucía, Los Pérez y Los Perenos y cuenta población total para el año de 2022 de **4.223** habitantes, La Roda de Andalucía se configura como uno de los términos municipales con destacada actividad industrial y empresarial entre las comarcas con las que limita en relación a su tamaño. Ello no quita que la actividad económica local siga depositando en la agricultura una importancia crucial en la producción de cereal y

Oficina Técnica Municipal

11 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	11/50





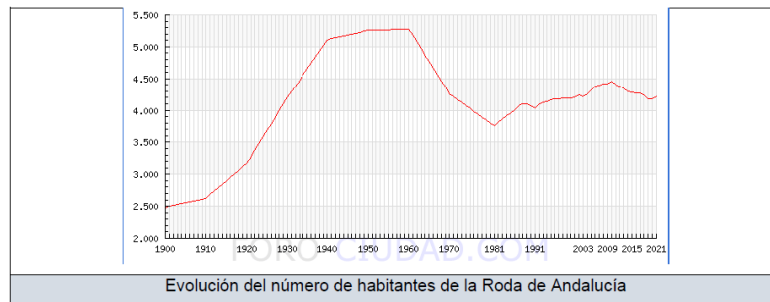
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

olivar.

Turísticamente destaca su extenso patrimonio arquitectónico, de gran valía dentro del núcleo principal, así como una oferta natural con atractivo medioambiental.

En cuanto al desempleo, el municipio de La Roda de Andalucía cuenta con un índice de parados elevado, 262 personas frente a una población aproximada de 4.230 habitantes. Ello no quita que el sector empresarial esté demandando cada vez más, mano de obra especializada y unas condiciones logísticas y residenciales que favorezcan la llegada de nuevos profesionales. La población mantiene un ritmo de crecimiento negativo mientras que la provincia es positivo, Como se puede apreciar en el gráfico, la ciudad experimentó un pico entre los años 40 y 60 del pasado siglo hasta alcanzar una población unos 5.300 habitantes. Posteriormente, en la década de los 80 se produjo un gran descenso, unos 2.000 habitantes, regresando a niveles de la década de los 30. Sin embargo, este número volvió a aumentar con la entrada del siglo XXI manteniéndose constante en el arco de 4.000 y 4.500 personas hasta la 2022, si bien hay que matizar este dato,



Oficina Técnica Municipal

12 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	12/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

Fuente: PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, DIAGNÓSTICO PREVIO

La Roda de Andalucía como municipio que está situado en la Sierra Sur, de unas dimensiones pequeñas, La Roda de Andalucía es de los municipios con menor número de habitantes dentro de la provincia de Sevilla, sufre como el resto de pueblos de similares características y del entorno una despoblación paulatina a favor de la capital y los municipios de mucho mayor tamaño.

Se muestra a continuación un gráfico de evolución de los habitantes en el término municipal desde el año 2012 hasta el 2022. En él se aprecian un ligero descenso de población desde 2012 hasta 2020, teniendo un ligero repunte hasta 2022.

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
4.381	4.351	4.297	4.282	4.278	4.277	4.243	4.183	4.175	4.223	4.230

Tabla 1: Evolución de la población en La Roda de Andalucía (2012-2022). Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Fuente: Elaboración propia.

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2021 el 68.27% (2.883) de los habitantes empadronados en el Municipio de La Roda de Andalucía han nacido en dicho municipio, el 27.59% han emigrado a La Roda de Andalucía desde diferentes lugares de España, el 11.44% (483) desde otros municipios de la provincia de Sevilla, el 9.97% (421) desde otras provincias de la comunidad de Andalucía, el 6.18% (261) desde otras comunidades autónomas y el 4.14% (175) han emigrado a La Roda de Andalucía desde otros países.

Oficina Técnica Municipal

13 | Página

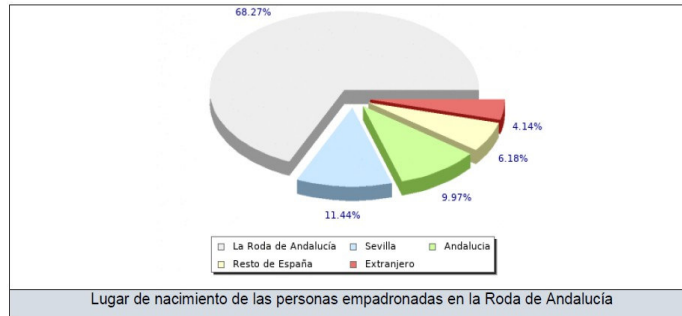
Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBBKVS5C3TQT73XSKA	Página	13/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)



Fuente: PLAN BÁSICO DE ORDENACIÓN MUNICIPAL, DIAGNÓSTICO PREVIO

4.1.1 Análisis demográfico: Proyecciones de población y hogares.

Para el análisis demográfico municipal se han utilizado los datos de la fase de diagnóstico previo extraídos para la redacción del PBOM La Roda de Andalucía. Atendiendo a los siguientes gráficos, el primero muestra la evolución de la población por sexos mientras que el segundo muestra la distribución por sexos y grandes grupos de edad. En el primero de ellos, podemos observar que, de la totalidad de la población residente en 2022 en el municipio, el 49,36% corresponde a hombres, y el 50,64% a mujeres, por lo que se puede destacar que la *sex ratio*, por lo general, es equilibrada. A pesar de ello se observa cómo la población femenina ha destacado por encima de la masculina desde 2012 hasta 2022.

A la hora de hablar de la estructura poblacional, el segundo de ellos presenta una gráfica de la distribución de la población por sexos y grandes grupos de edad elaborada a partir de los datos disponibles en el Instituto Nacional de Estadística (INE) a 1 de enero de 2022. Si se tienen en cuenta los grandes

Oficina Técnica Municipal

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	14/50



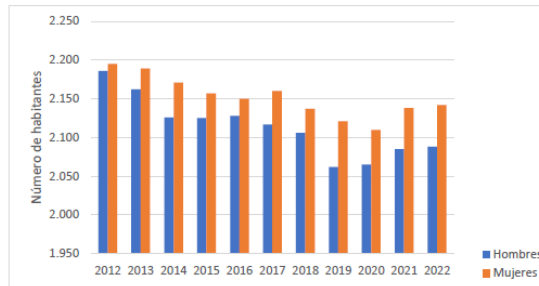


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

grupos de edad, se puede apreciar una predominancia de la población adulta comprendida entre los 40-49 años con 634 habitantes, seguida de la población adulta comprendida entre los 50-59 años con 653 habitantes.

El mayor equilibrio entre sexos se alcanza entre los 60-69 años, con 506 habitantes, sin diferencias entre hombres y mujeres (253 cada uno). El menor peso lo tiene el grupo de 80 años o más con 228 habitantes, seguido del grupo entre 70-79 años con un total de 335 habitantes.



	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Hombres	2.186	2.162	2.126	2.125	2.128	2.117	2.106	2.062	2.065	2.085	2.088
Mujeres	2.195	2.189	2.171	2.157	2.150	2.160	2.137	2.121	2.110	2.138	2.142

Tabla 2: Evolución de la población por sexos en el municipio de La Roda de Andalucía (2012-2022). Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Fuente: Elaboración propia.

Fuente: PBOM LA RODA DE ANDALUCÍA, DIAGNÓSTICO PREVIO

Oficina Técnica Municipal

15 | Página

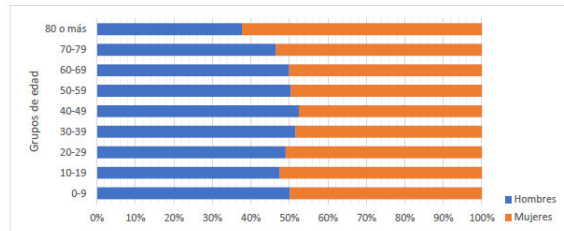
Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBBKVS5C3TQT73XSKA	Página	15/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)



	0-9	10-19	20-29	30-39	40-49	50-59	60-69	70-79	80 o más
Hombres	195	210	232	294	333	329	253	179	156
Mujeres	194	232	241	276	301	324	253	179	142
Total	389	442	473	570	634	653	506	335	228

Tabla 3: Población por sexos y grandes grupos de edad en el año 2021 en La Roda de Andalucía. Fuente: Instituto Nacional de Estadística – INE. Fuente: Elaboración propia.

Fuente: PBOM LA RODA DE ANDALUCÍA, DIAGNÓSTICO PREVIO

El perfil de la pirámide de población de La Roda de Andalucía (2011) responde a las características básicas de una población regresiva. Los tramos de edad correspondientes a la vejez (mayores de 64 años) son más estrechos que el cuerpo central que representa la población adulta (entre 15 y 64 años). Atendiendo al cruce de las variables edad y sexo tan solo en los tramos superiores a los 70 años la población femenina es un poco superior a la población masculina, es decir, es donde la población femenina se afianza y se convierte en la mayoritaria.

PROYECCIONES DE POBLACIÓN

En términos temporales amplios, la tendencia global del crecimiento poblacional de La Roda de Andalucía desde 1900 hasta la actualidad es positiva, alcanzando unas cifras de población que han variado desde los 1.000 habitantes hasta la cifra actual, prácticamente cuadruplicándose.

Oficina Técnica Municipal

16 | Página

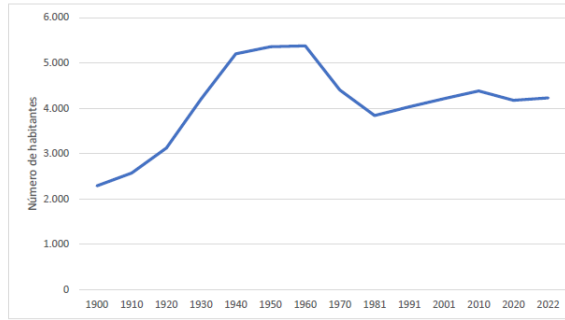
Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	16/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)



Evolución de la población en La Roda de Andalucía desde 1900. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Elaboración propia.

Teniendo en cuenta la población de 4.230 habitantes, y siendo el índice de habitantes por vivienda de menos de 5.000 habitantes 2,40 habitantes por vivienda, tendríamos el dato aproximado de 1762,5 viviendas. Nada más lejos de la realidad cuando comprobamos en el Instituto Nacional de Estadística que las viviendas existentes en La Roda de Andalucía es de 1610 viviendas.

Si consultamos los datos del IBI de naturaleza urbana, se extienden en el año 2022 un total 3.347 recibos, de los cuales sólo 2.374 son parcelas edificadas y 973 son de naturaleza rústica. Si la naturaleza rústica fuera un factor indicativo de la no existencia de viviendas.

De manera adicional, la actividad empresarial industrial también se ubica en el rústico en mayor medida. Por todo ello se podría estimar que La Roda de Andalucía cuenta con un parque de viviendas que oscila entre 2.300 y 2.400 viviendas en 2023 y debemos tener en cuenta además, que el número de actividades empresariales es de 574.

Los edificios de La Roda de Andalucía, con una población más creciente

Oficina Técnica Municipal

17 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	17/50



**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025**[La Roda de Andalucía \(Sevilla\)](#)

por la actividad económica que desempeña, están destinados principalmente a viviendas, pero también cuentan con una gran superficie destinada al uso industrial. Estos datos, alto crecimiento demográfico y alto porcentaje de vivienda edificada e industrial, adquieren particularidades que cada vez más, dejan de ser propias de un núcleo rural y se asemejan más a las grandes ciudades medias de su entorno. Sea cual fuera, lo que es indiscutible es que La Roda crece en población y en industria.

La vivienda en La Roda se divide en las viviendas del núcleo histórico, compuestas por viviendas en hilera, entre medianeras de dos o más alturas y pequeños bloques (de hasta tres alturas en algunas zonas a raíz de modificaciones puntuales como es el caso del entorno del ayuntamiento o la plaza del Sagrado Corazón de Jesús).

El esquema básico, se ha desarrollado en distintas dimensiones a lo largo del origen del municipio manteniendo su esencia más inalterable desde el más humilde agricultor hasta el más rico hacendado.

Por ello y de acuerdo a esta acumulación de usos, las viviendas del conjunto urbano presentan una forma alargada de dimensiones aproximadas a 10m de fachada por 20m de fondo contando con una distribución de usos lineal.

Las zonas de extensión septentrional y meridional por el contrario comenzaron a alterar este esquema produciendo cambios en las dimensiones de las parcelas en su ocupación al reducir sus usos, sustituyendo el parcelario alargado por solares de 8x12m. Por último, también resulta importante destacar la aparición de ciertas viviendas unifamiliares aisladas cuya regulación en la mayoría de ocasiones ha quedado fuera de planificación.

Oficina Técnica Municipal

18 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	18/50



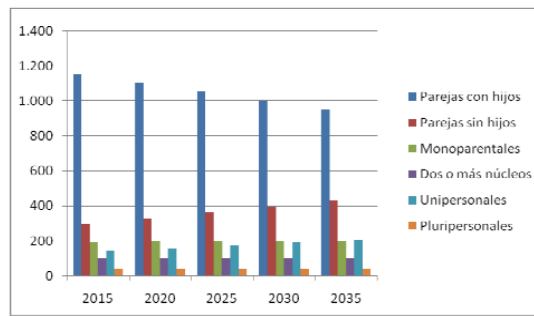


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

El estado de conservación de los edificios no es óptimo, pues la edificación comienza a quedar obsoleta en las zonas del centro histórico y de las extensiones más antiguas. De todos ellos, aproximadamente el 50% ha sido edificado en el siglo XXI. Desde el año 1960 hasta el 2000, las viviendas edificadas conforman un total del 42% del total, mientras que el 8% son edificaciones anteriores a 1960. El dato más significativo de la evolución del parque de vivienda y de su ocupación y uso es el periodo 2000 a 2020 pues prácticamente en esa década se edificó el mayor porcentaje de todo el parque.

Proyección de hogares según su tipología



Provincia de Sevilla Fuente: IECA-INE

4.1.2 Análisis de las necesidades actuales de vivienda:

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

Oficina Técnica Municipal

19 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKV5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKV5C3TQT73XSKA	Página	19/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

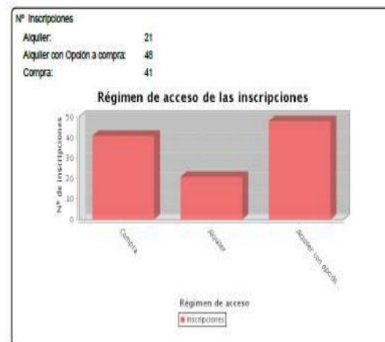
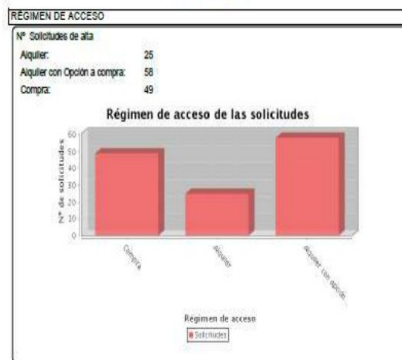
La Roda de Andalucía (Sevilla)

demandado.

REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

A continuación se pasamos a desglosar el registro de demandantes, según consulta realizada el 26/04/2018 ya que no consta actualización realizada sobre dicho registro, manteniéndose los datos ofrecidos en el I Plan de Vivienda y Suelo.

INFORMES ESTADÍSTICOS
REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE RODA DE ANDALUCÍA (LA)



Gráficos de solicitudes de alta e Inscripciones.

NIVEL DE INGRESOS

Nº Solicitudes de alta

	Alquiler	Alquiler con Opción a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	17	36	32
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	4	18	15
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	2	2	0
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	2	2	2
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	0	0
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0	0	0
No se calcula el IPREM	0	0	0
TOTAL	25	58	49

Nivel de ingresos de las solicitudes

Nº Inscripciones

	Alquiler	Alquiler con Opción a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	14	29	25 (*)
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	3	16	14
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	2	2	0
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	2	2	2
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	0	0
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0	0	0
No se calcula el IPREM	0	0	0
TOTAL	21	48	41

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

Oficina Técnica Municipal

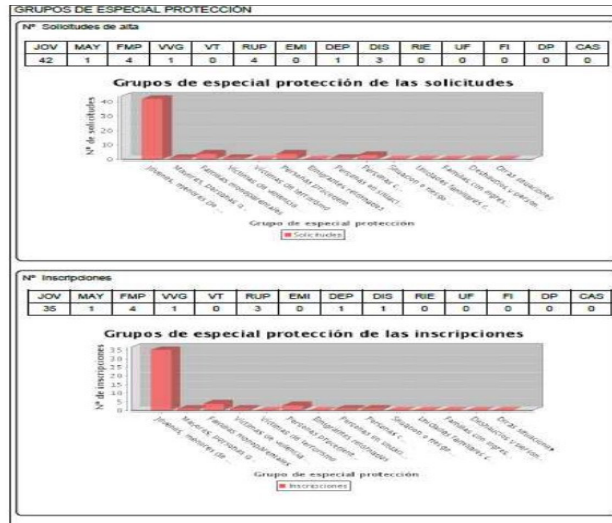
Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKV55C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/		
Firmante	[j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003 MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKV55C3TQT73XSKA	Página	20/50



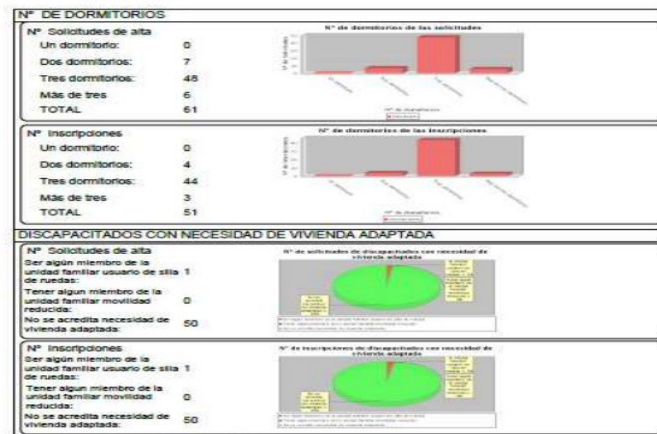


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)



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



Oficina Técnica Municipal

21 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	21/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

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

Categoría	Situación residencial	Tipologías	Nº de personas
Sin techo	Personas sin alojamiento.	Personas que viven en la calle y a lo sumo permanecen un albergue nocturno	0
Sin vivienda	Personas alojadas que no disponen de vivienda	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.	0
Vivienda insegura	Vivienda en situación de inseguridad jurídica	Ocupación ilegal o sin título Inmigrantes en situación irregular	0
	Vivienda en situación de inseguridad económica	En situación o en proceso legal de desahucio. Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda*	22
	Inseguridad por violencia en el ámbito familiar	Situación de maltrato	0
Vivienda inadecuada	Personas que viven en alojamientos no convencionales	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.	0
	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna**	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.	35
	Hogares en situación de grave hacinamiento	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar	18
	Vivienda no adecuada a las necesidades	Discapacitados en viviendas no adaptadas.	30

** Nos referimos con ello a un espacio vital que:
 - No posee servicios mínimos (agua corriente, electricidad, saneamiento incorporado y cuarto de baño).
 - No posee suficiente ventilación ni luz.
 - Es incapaz de proteger de las inclemencias climáticas.
 - Presenta obstáculos de acceso
 La clasificación completa elaborada por FEANTSA puede consultarse en la web www.feantsa.org

Los datos anteriores determinan las necesidades a abordar por este Plan de vivienda y suelo

Oficina Técnica Municipal

22 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	22/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

4.2.- Análisis del Parque de Viviendas del Municipio. Oferta y Mercado de vivienda:

En este apartado tratamos de analizar el estado actual del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejando el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso y segundas residencias. Se ha recopilado, analizado y realizado un diagnóstico a partir de la información facilitada, extendido a la totalidad del parque de viviendas de La Roda de Andalucía. Asimismo, se ha analizado la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio, a esta capacidad residencial podremos sumar la ocupación de las viviendas deshabitadas y la mejora del parque residencial existente para conocer la capacidad residencial, identificando las áreas susceptibles de rehabilitación integral.

Debido a la baja actividad de construcción en el término municipal y al no existir específicamente actualización de datos, se indica que la fuente de información para este apartado ha sido el Censo de población y Viviendas del año 2011 cuyos datos han sido consultados en las web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA. Por último, se ha efectuado un análisis del mercado de vivienda y su evolución, de la oferta (volumen, regímenes, precios, tipología, localización, etc.) teniendo en cuenta en especial la situación de la vivienda protegida.

4.2.1 Aspectos analizados de las características físicas del parque de viviendas y detección de situaciones de infravivienda

Oficina Técnica Municipal

23 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	23/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

Número de viviendas

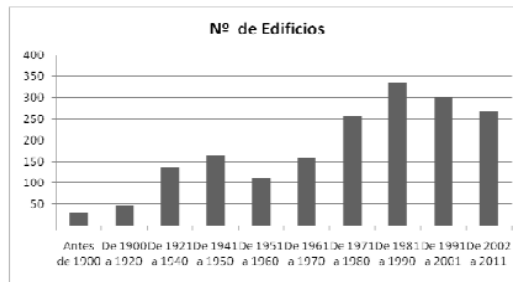
	Tipo de vivienda		
	Principal	Secundaria	Vacia
Roda de Andalucía (La)	1610	59	394

Fuente: IECA-INE

Antigüedad.

La información recogida en el Censo de Población y viviendas de 2011 indica que el 49,86% de los edificios de La Roda de Andalucía se ha construido a partir de los años 80., los edificios que poseen una antigüedad superior a 50 años constituyen el 27,11% del parque edificatorio.

ANTIGÜEDAD DE LOS EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS	TOTAL	Antes de 1900	De 1900 a 1920	De 1921 a 1940	De 1941 a 1950	De 1951 a 1960	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980	De 1981 a 1990	De 1991 a 2001	De 2002 a 2011
Número de edificios	1.811	30	48	137	164	112	159	258	334	301	268
Porcentaje		1,66%	2,65%	7,56%	9,06%	6,18%	8,78%	14,25%	18,44%	16,62%	14,80%



Fuente: IECA-INE

Estado de conservación

En cuanto al estado de conservación de las edificaciones destinadas a viviendas el 95,58 % del parque de viviendas presenta un estado bueno. 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

Oficina Técnica Municipal

24 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	24/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

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.

Estado de conservación del edificio				
TOTAL	Bueno	Con alguna deficiencia	Malo	Ruinoso
1.811	1.731	41	31	8

Fuente: IECA-INE

Nº de habitaciones por vivienda.

Las viviendas principales que encontramos en La Roda de Andalucía, cuentan en su gran mayoría con 4, 5 y 6 habitaciones. Según los datos del Censo del 2011, siendo su distribución las que aparecen en la siguiente tabla

Número de habitaciones						
1 habitación	2 habitaciones	3 habitaciones	4 habitaciones	5 habitaciones	6 habitaciones	>7 habitaciones
*	*	115	429	407	336	175

Fuente: IECA-INE

(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

Accesibilidad. Edificios sin ascensor con más de 3 alturas. Nº de edificios por número de plantas

Atendiendo a la altura de la edificación del municipio, podemos concluir

Oficina Técnica Municipal

25 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	25/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

[La Roda de Andalucía \(Sevilla\)](#)

que predomina la construcción en dos plantas, ocupando el 76,44% seguido del 21,69% con una planta, puntualmente, encontramos edificaciones que alcanzan una altura de 3 y 4 plantas, representando tan sólo el 1,87%. En cuanto a la accesibilidad el 96 % de los edificios del municipio no son accesibles.

Edificios adaptados

De un total de 2.091 inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda tan solo 94 de ellos están adaptados y no tienen barreras de accesibilidad del entorno (según IECA-INE). Un edificio es accesible cuando una persona con discapacidad puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona. Estos se debe a que habitualmente la forma de construir las viviendas de uso residencial en el municipio plantean la colocación de un escalón de acceso a la vivienda para evitar la entrada de agua,N

La accesibilidad de un edificio mide el grado en el que todas las personas pueden visitar o acceder a un edificio independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas, pudiendo realizar la misma acción que pudiera llevar a cabo una persona sin ningún tipo de discapacidad. Es indispensable e imprescindible, ya que se trata de una condición necesaria para la participación de todas las personas independientemente de las posibles limitaciones funcionales que puedan tener.

Para promover la accesibilidad se hace uso de ciertas facilidades que ayudan a salvar los obstáculos como son los escalones o escaleras de acceso de entrada a un edificio destinado a vivienda con una rampa.

Instalaciones y servicios de los edificios equipamiento de las viviendas

Oficina Técnica Municipal

26 | **Página**

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	26/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

[La Roda de Andalucía \(Sevilla\)](#)

- Instalación de agua corriente

De los datos extraídos del IECA cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal el 98,26% del parque de viviendas. No disponemos de los datos desagregados, a causa de fuertes variaciones debidas al error de muestreo, de los porcentajes de viviendas que tienen agua corriente por abastecimiento privado de pozos ó depósitos o no dispone de agua corriente, que representan en su total un 1,74%.

- Evacuación de Aguas Residuales

La práctica totalidad del parque de viviendas cuenta con evacuación a la red de alcantarillado municipal.

- Instalación Servicios Aseos-Baños

El 99,56% de las viviendas cuenta con baño o aseo en la vivienda

- Instalación Calefacción

El número de viviendas que no disponen de ningún tipo de calefacción representan un 36,65% del parque de viviendas. El 50,43% no tiene calefacción, pero si dispone de algún aparato que le permite calentar. El 10,21% de las viviendas cuenta con un sistema individual de calefacción mientras el 2,71% posee un sistema central o colectivo.

Detección de Infravivienda

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

Oficina Técnica Municipal

27 | **Página**

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	27/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

[La Roda de Andalucía \(Sevilla\)](#)

- 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

La infravivienda en el municipio de La Roda de Andalucía no tiene una relevancia significativa, pues no existe un gran número de viviendas de este tipo. No obstante, desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento se tiene conocimiento que las condiciones de habitabilidad de las viviendas por la población en exclusión social, inmigrante en desempleo o en situación irregular, y con problemas de hacinamiento, son deficientes. Los/as inquilinos/as de estas viviendas no son los/as propietarios/as de las mismas, y no tienen recursos económicos para su adecuación. Este es uno de los mayores problemas que el colectivo de personas inmigrantes presenta en la localidad.

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

Según el Censo de Viviendas de 2011, de las 1.610 viviendas familiares que existían en La Roda de Andalucía, el 78,04 % de ellas eran viviendas principales, el 2,84% eran viviendas secundarias y el 19,11 % se encontraban vacías. Cuando se comparan estas cifras con las obtenidas en el Censo de Viviendas de 2001, se observa un ligero aumento del porcentaje de viviendas

Oficina Técnica Municipal

28 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	28/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

vacías (13,48 %).

En cuanto al régimen de tenencia de las viviendas es el siguiente

Propiedad por compra totalmente pagada	Propiedad por compra pendiente de pago	Propiedad por herencia o donación	Alquiler	Cedida gratis o a bajo precio	Otra forma	TOTAL
746	292	113	*	*	279	1.610

Fuente: IECA-INE

(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

Asimismo son de titularidad pública 76 viviendas, de las cuales 5 esta cedidas en precario, 30 son en alquiler con opción a compra y el resto son en alquiler en régimen especial (según datos de la secretaria municipal extraídos para el I Plan Municipal de Vivienda y suelo).

4.2.3 Viviendas deshabitadas

Tras el estudio efectuado a través de la información obtenida de Agencias inmobiliaria, profesionales del sector, estadísticas de Instituto Nacional de Estadística, etc resulta de gran complejidad determinar con exactitud la titularidad de las mismas (si son de particulares, promotoras, entidades de crédito, SAREB,N) debido a la dispersión de datos, lo que si podemos indicar que según el INE en el Censo de Población del 2011

	Tipo de vivienda		
	Principal	Secundaria	Vacia
La Roda de Andalucía	1610	59	394

Oficina Técnica Municipal

29 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	29/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

[La Roda de Andalucía \(Sevilla\)](#)

4.2.4 Vivienda pública.

La información facilitada por los responsables del Inventario del parque público de viviendas de La Roda de Andalucía arroja que existe un total de 76 viviendas de titularidad municipal, la misma presenta un estado de conservación aceptable, Todas están ocupadas, bien mediante una cesión en precario de bastantes años o bien mediante un alquiler con opción a compra y en régimen especial.

4.2.5 Oferta y Mercado de vivienda

Para el análisis sobre la situación y evolución del mercado reciente de la vivienda en el municipio de La Roda de Andalucía, hemos recabado la información disponible en determinados organismos públicos y recabado poca información de organismos privados por la dificultad de acceso a los datos disgregados para municipios de pequeña población. Con respecto al acceso a la vivienda nos centraremos en el precio de la vivienda, la dificultad de acceso al crédito, y la oferta de vivienda en el municipio, con un análisis e específico sobre la vivienda protegida.

La evolución del sector inmobiliario va estrechamente vinculada a la evolución de la situación económica y del sector financiero. Tras el desplome del peso de la actividad inmobiliaria en la economía española durante la crisis económica sufrida a lo largo de casi ocho años, algunos expertos consideraban que el año 2015-16 puede ser el año para el inicio de cierta recuperación del sector inmobiliario, pero la realidad de los pequeños municipios no ha sido la prevista.

Oficina Técnica Municipal

30 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSXA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSXA	Página	30/50





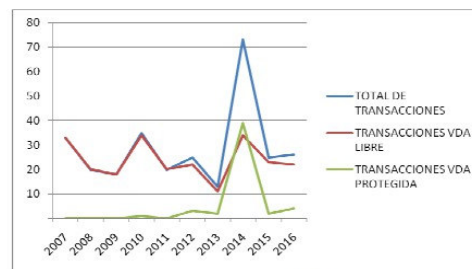
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

A nivel provincial, las cifras relativas al sector inmobiliario recogen esta tendencia: el número de transacciones inmobiliarias de viviendas en la provincia de Sevilla alcanzó las 14.138 en el año 2016, que llegan a representar un 30% más de las realizadas en ese periodo del 2013, según datos del Ministerio de Fomento, y los precios de la vivienda se estabilizaron, tras haber registrado un descenso acumulado del 32% respecto a máximos de 2007, según el Colegio de Registradores de España.

Del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias a nivel municipal, según el IECA-INE, podemos observar que el mercado tuvo una cierta recuperación en el año 2014, aunque es un dato ilusorio debido que las transacciones de vivienda protegidas en el año 2014 se debe a la venta de una promoción perteneciente a la Junta de Andalucía de los años 1970, que estaban en régimen de alquiler, no supuso un aumento del parque de vivienda que existente, más bien fue un cambio de propiedad, pasando de la Junta de Andalucía a los inquilinos que llevaban viviendo muchos años.) con lo que es un dato no extrapolable.

EVOLUCIÓN TRANSACCIONES INMOBILIARIAS



Fuente: IECA-INE

Oficina Técnica Municipal

31 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBBKVS5C3TQT73XSKA	Página	31/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

Año	Total	Vivienda nueva	Vivienda 2ª mano	Vivienda Libre	Vivienda Protegida
2007	33	11	22	33	-
2008	20	4	16	20	-
2009	18	6	12	18	-
2010	35	20	15	34	1
2011	20	4	16	20	-
2012	25	16	9	22	3
2013	13	2	11	11	2
2014	73	21	52	34	39
2015	25	2	23	23	2
2016	26	3	23	22	4

El mercado inmobiliario del municipio sufre un estancamiento desde los últimos años, motivado por la crisis económica, el desempleo y la falta de financiación para los potenciales compradores de viviendas, se suma a la falta de suelo finalista, asimismo las distintas promociones inmobiliarias que se ejecutaban con la llegada de la crisis se quedaron a medio ejecutar con la consiguiente entrada en el proceso de las entidades de crédito y los distintos procedimientos judiciales, han hecho que el mercado un poco peculiar, hay oferta en el municipio pero con precios no adecuados a la situación actual, paralelamente, la construcción se ha limitado a la rehabilitación-reforma de viviendas existente y alguna autopromoción para vivienda unifamiliar. En el municipio existe más mercado destinado al alquiler que la compra-venta de viviendas, además las mismas se encuadra en viviendas de 2ª mano.

En los últimos años se ha iniciado demanda e interés por la generación de viviendas de alquiler, hospedaje y turísticas, lo que ha provocado cierta renovación sobre el parque edificado.

El modelo de vivienda también está cambiando hacia demanda de viviendas de menor tamaño en edificaciones en régimen de división horizontal,

Oficina Técnica Municipal

32 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	32/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

[La Roda de Andalucía \(Sevilla\)](#)

más asequibles para unidades familiares pequeñas o para acceso a primera residencia de los más jóvenes y de la población mayor de 65años.

4.3 Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial.

En este apartado se ha analizado la capacidad residencial derivada de la planificación de ordenación del territorio y urbanística y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que aúna la derivada de la promoción de nuevas viviendas y la de los alojamientos en suelos dotacionales. Esta capacidad residencial habrá de sumarse, de ser necesaria, a la derivada de la ocupación de las viviendas deshabitadas y de la mejora del parque residencial existente para conocer la capacidad residencial que el Plan articula.

Indicar que el municipio de La Roda de Andalucía cuenta con unas NN.SS. aprobadas definitivamente el 5 de marzo de 2.004 y adaptadas parcialmente a la LOUA con fecha de 27 de marzo de 2.009. Actualmente se encuentra en redacción el Plan Básico de Ordenación Municipal. PBOM de La Roda de Andalucía, actualmente inmerso en el trámite medioambiental previo a su aprobación inicial, dicho instrumento propone a grandes rasgos la colmatación del suelo urbano, mejora y renovación del parque edificado existente, mantiene las previsiones de los sectores de crecimiento provenientes del PGOU.

Se ha analizado la capacidad residencial derivada de la planificación de ordenación del territorio y urbanística y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que aunando la derivada de la promoción de nuevas vivienda según las reservas de suelo para viviendas protegidas planteada en PGOU (adaptación parcial a LOUA). Según el PGOU del municipio, el suelo

Oficina Técnica Municipal

33 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	33/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

disponible de uso residencial se concentra en el suelo urbano, y dentro de éste en sus dos categorías (consolidado y no consolidado) tras la aprobación de la Ley 7/21 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento Decreto 550/22 (RGLISTA) por aplicación de las Disposiciones transitorias Suelo Urbano y suelo rústico, uso global residencial.

En cuanto al suelo urbano consolidado el PGOU (adaptación parcial a la LOUA) Suelo Urbano según LISTA, cuantifica tanto la superficie como el número de viviendas existentes.

	SUPERFICIE (Ha)	Nº VIVIENDAS ESTIMADAS	DENSIDAD VIVIENDAS (viv/Ha)	M2 CONSTRUIDOS ESTIMADOS	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2/m2s)
NÚCLEO TRADICIONAL	11,11	580	52,2	151.705	1,36
ZONA EXTENSIÓN	60,06	2.120	35,3	432.432	0,72
ZONA INDUSTRIAL STA ANA/MIGASA	19,02	-	-	119.826	0,63
NUCLEOS ALDEAS	4,47	60	13,42	10.199	0,228

Fuente: PGOU de La Roda de Andalucía

Así mismo el PGOU establece las siguientes unidades de actuación, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable Suelo urbano y rústico respectivamente (LISTA) , con la previsión de reservas de suelos para viviendas protegidas.

Pese al cambio legal y entrada en vigor de la LISTA, los planeamiento anteriormente definidos que contasen con aprobación a la entrada en vigor de la ley se mantienen vigentes y no quedan afectados por plazos ni caducidad. Por ello se mantienen las actuaciones previstas, reflejadas en la siguiente tabla.

Oficina Técnica Municipal

34 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	34/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

Zona de Actuación/Denominación	SUPERFICIE m ²	Nº max. de Viviendas	Residencial libre	Residencial V.P.
Ra-1 CORDOBA	19.936	69	48	21
Ra-2 FLEMING	4.856	17	11	6
Ra-3 SAN ISIDRO	23.735	83	83	--
Ra-4 CONVENTO	13.072	38	38	--
Ra-5 CALVARIO	17.076	77	77	--
Ra-6 FÁTIMA	11.712	41	28	13
Rb-1 CHACON	2.325	11	7	4
Rb-2 HUELVA	8.801	35	24	11
Rb-3 SEVILLA	10.789	20	14	6
Rb-4 YEGUAS	32.212	36	25	11
Rb-5 PULLMAN	2.040	6	4	2
Rb-6 POLIDEPORTIVO	14.447	63	--	63
Rb-7 RES Ntra Sña el CARMEN	6.378	13	9	4
Ri-1 CÁDIZ-ESTEPA(antigua UA-4)	24.812	101	28	73
R-I SALINOSBAJO	66.776	133	93	40
R-II LORING-LAS GUITARRAS	109.206	262	262	--
R-III MOLINO ALTO	91.862	250	250	--
R-IV CNO. AL VENTORRILLO	104.200	221	221	--
R-V SALA VIEJA	28.258	55	38	17
TOTAL DE VIVIENDAS		1.531	1.260	271

En relación con las distintas actuaciones que recogen el PGOU, grafizadas en gris cuentan con algún instrumento de ordenación aprobado, incluso algunos sectores está sólo pendiente de la ejecución de las obras de urbanización.

De acuerdo a estas tablas, aún sin ejecutar (alguna cuenta con algún tipo de tramitación pero no ha culminado tanto la fase planeamiento como de gestión), la capacidad teórica máxima de los suelos residenciales es de 1.531 viviendas de las cuales 271 se destinarán a vivienda protegida.

RESERVA DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA

En este apartado analizaremos el suelo residencial disponible para Vivienda Protegida hay que indicar que dicha reserva de vivienda protegida no es

Oficina Técnica Municipal

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	35/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

[La Roda de Andalucía \(Sevilla\)](#)

exigible la a áreas que cuenten con aprobación inicial con posterioridad al 20 de enero de 2007, tampoco en sectores con densidad menor a 15 viv/Ha y tipología inadecuada. En el PGOU vigente la reserva en los suelos se ha establecido en 30% de edificabilidad residencial en los suelos no desarrollados, además el 10 % de aprovechamiento lucrativo de las actuaciones urbanísticas, que corresponde al Ayuntamiento, por la normativa de aplicación, se recibirá como cesión gratuita y obligatoria para el destino previsto por el planeamiento, y que podría destinarse, en su totalidad, a la realización de viviendas protegidas u otros regímenes de interés público. Mismo criterio se establece previsiblemente en el PBOM, sometiéndose en cualquier caso a las modificaciones legislativas que de rango superior le pudieran afectar en cada momento.

Tanto en las actuaciones en suelo urbano como las previstas para las (ATUS) Actuaciones de transformación urbanísticas, se cederá un 10% de suelo al Ayuntamiento a través de la figura de planeamiento que corresponda, de forma gratuita, libre de cargas y urbanizado. Por tanto, los ámbitos del Planeamiento general vigente deben de ponerse en carga, incluso cambiando el sistema de actuación para liderar las actuaciones desde la esfera pública, garantizando la consecución rápida de suelo público, para el patrimonio municipal de suelo y para la ejecución de actuaciones de vivienda protegida o vivienda social pública, así como otros alojamientos públicos posibles.

El número de viviendas-solares destinado a vivienda protegida en la actualidad lo podemos desglosar de la siguiente manera:

Oficina Técnica Municipal

36 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	36/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

- Suelo desarrollado: **5** viviendas en la Rb 1 Cadiz-Esteba (propiedad municipal)
- Suelo a falta de urbanización: **43** viviendas en Fases 1 y2 Rb-6 Polideportivo (propiedad municipal)
- Suelo a falta de urbanización: **20** viviendas en Fase 3 Rb-6 Polideportivo (propiedad municipal)
- Suelo pendiente de desarrollo: **135** viviendas

Según el registro municipal de demandantes de vivienda protegidas existente en 2018 sin actualización reciente, existe una demanda de 132 viviendas (25 en régimen de alquiler, 58 de alquiler con opción de compra y 49 para compra), con lo que podemos ver que la previsión es mucho mayor a la demanda real del municipio, se calcula que con una reserva de 16% de los suelo pendiente de desarrollo se absorbería, junto con los suelos existentes, la demanda actual del RMDVP, aunque dado que la voluntad de este Plan es que se aumente el número de inscritos en el registro, y viendo las previsiones de crecimiento, podemos estimar que a corto medio plazo con una reserva de un 20% de la edificabilidad destinada a residencia del suelo no desarrollado se puede asumir sin problemas la necesidades de vivienda protegida del municipio.

4.4 Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.

Relación, cuantificación y descripción de suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento:

Como ha quedado indicado anteriormente el municipio de La Roda de

Oficina Técnica Municipal

37 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBBKVS5C3TQT73XSKA	Página	37/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

[La Roda de Andalucía \(Sevilla\)](#)

Andalucía a fecha 2018 disponía de 76 viviendas de propiedad municipal (según el plan municipal de vivienda y suelo anteriormente aprobado, en la actualidad se dispone de 81 viviendas, de las cuales 5 (situadas en la Avda. de Andalucía) están cedidas en precario, 30 viviendas situadas en Avda. de Nuestra Señora de los Llanos están ocupadas en alquiler con opción a compra y por último 46 viviendas situadas en las Calles Príncipe Felipe, Madre María Jesús Contreras, Trav. Peñuelas, Manuel de Falla, Plaza Mataró, Vereda Pérez Vela, C/ Paloma Y C/ Julio Romero de Torres que están ocupadas en régimen especial de alquiler.

Así mismo el municipio cuenta con 1 solares destinados a vivienda protegida en la primera fase Rt-1 y 8 solares libres provenientes de las distintas fases recepcionadas en el plan parcial Loring-Las Guitarras, 42 solares provenientes de la fase I y II de la UA Polideportivo, quedando pendientes de desarrollo el resto de las parcelas incluidas en la fase III de dicho sector, según datos obrantes en este Ayuntamiento.

El órgano que el Ayuntamiento ha designado para que sea el responsable de la gestión de este Plan, es la Secretaria Municipal del Ayuntamiento en coordinación con el Área de Vivienda.

El órgano que el Ayuntamiento ha designado para que sea el responsable de la gestión de este Plan la Oficina Técnica Municipal y coordinado por la Concejalía en materia de vivienda del Ayuntamiento

5. Definición de Objetivos y Estrategias

A partir del análisis previo, se establecen los objetivos generales y

Oficina Técnica Municipal

38 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	38/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

[La Roda de Andalucía \(Sevilla\)](#)

específicos del PMVS, así como las estrategias para alcanzarlos. Estas estrategias pueden incluir:

- Fomento de la Construcción de Vivienda Protegida:Incentivos para la construcción de viviendas de protección oficial, fomento del alquiler social, etc.
- Rehabilitación del Parque de Viviendas:Programas de rehabilitación de viviendas existentes, mejora de la eficiencia energética, etc.
- Gestión del Suelo:Desarrollo de nuevos suelos, protección de suelos agrícolas, etc.
- Participación Ciudadana:Inclusión de la ciudadanía en el proceso de elaboración del PMVS, mediante mecanismos de consulta y participación.

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.

5.1. Objetivos

Como objetivos fundamentales se marcan los siguientes:

- Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.

Oficina Técnica Municipal

39 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	39/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

- Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.
- Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
- En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.
- Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.
- Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.
- Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, en el caso de que sea necesario, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

5.2 Las estrategias para la consecución de estos objetivos se agrupan en:

Las estrategias para conseguir los objetivos planteados las vamos a agrupar para su mejor organización en tres apartados

Oficina Técnica Municipal

40 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	40/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

5.2.1 Estrategia de acceso a la vivienda:

– Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas:

A la vista del estudio realizado, se plantea se hace conveniente promover la de promoción de viviendas protegidas para el alquiler, con opción a compra y promoción de viviendas protegidas, intentado la inserción a los colectivos más desfavorecidos, en parcelas perteneciente al patrimonio público del suelo, más concretamente en la zona de Rb 6 Polideportivo (actuación destinada íntegramente a vivienda protegidas y de titularidad municipal que sobre la que se encuentran desarrollados los suelos pertenecientes a la fase I y II ,sólo está pendiente de de ejecución de urbanización la fase 3 teniendo en cuenta la capacidad de promoción del Ayuntamiento es limitada y tenemos que tener en cuenta las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados para la finalización de las obras de urbanización y la construcción de las viviendas y la colaboración con otras administraciones de acuerdo con los distintos planes de vivienda y rehabilitación tanto autonómicos como estatales, a su vez se deberá favorecer también la adquisición de viviendas al resto de demandantes, subvencionando adicionalmente a los adquirentes con menos recursos de promociones de viviendas de nueva construcción y de vivienda usada.

– Estrategias en relación al patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo:

Para ello el destino de las cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento, serán vinculándolas a las políticas de vivienda protegida.

Oficina Técnica Municipal

41 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	41/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

[La Roda de Andalucía \(Sevilla\)](#)

– Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos: Se podrá plantear algunos posibles ajustes o cambios del planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas. El PBOM desarrollará dando continuidad al PGOU vigente que contiene todas las determinaciones legales en relación a vivienda protegida, y una reserva de vivienda protegidas por encima de las necesidades reales del municipio de estas características, como ha quedado expresado con anterioridad, se ha estimado que con un 20% de la edificabilidad de residencial en los sectores y áreas de reforma interior no desarrolladas, junto al suelo residencial protegido y desarrollado es suficiente para cubrir las necesidades a corto-medio plazo para el municipio.

5.2.2 Uso, conservación, mantenimiento, Rehabilitación y adecuación del parque residencial:

De manera general, las estrategias en materia de rehabilitación residencial incluyen actuaciones que van desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad de las ciudades, primando, a su vez, el cuidado del entorno frente al crecimiento desmedido. Especialmente se establecen los criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

– Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente. Se coordinará y asesorará a

Oficina Técnica Municipal

42 | **Página**

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	42/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

[La Roda de Andalucía \(Sevilla\)](#)

los ciudadanos para la canalización de las ayudas establecidas en los planes de vivienda estatal y autonómico y se fomentará la rehabilitación de viviendas y urbana del municipio, con campañas de información específicas municipales

– Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial. Se prevé la inclusión de programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo, así mismo el Ayuntamiento destina medios propios para la adaptación de vivienda de personas desfavorecidas

– Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible. Se contempla actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados y/o áreas productivas en desuso, o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de la ciudad, dentro de parámetros ambientales sostenibles, previéndose la rehabilitación urbana de espacios

5.2.3 Información y asistencia a la ciudadanía:

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

Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social, se para ello se mediará entre los propietarios de inmuebles residenciales y los ciudadanos demandantes de vivienda resultantes del RMDVP, previa rehabilitación, para fomentar el alquiler social de inmueble, a través del Ayuntamiento (oficina

Oficina Técnica Municipal

43 | **Página**

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	43/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

técnica y servicios sociales).

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

Se prevé la información a través de los Servicios Sociales Municipales para la asistencia ante desahucios de los ciudadanos afectados, para evitar su exclusión residencial y social, a través de un registro específico, para facilitar el acceso a una vivienda, en los regímenes más adecuados.

- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.

Está prevista la información a los ciudadanos sobre lo previsto legalmente y técnicamente para favorecer las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio, tanto las viviendas unifamiliares como las plurifamiliares, en base a los manuales de mantenimiento autonómicos al efecto.

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

Facilitar información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía a través de la oficina de servicios sociales del Ayuntamiento.

6. Programa de Actuación

Se definen las actuaciones concretas que se llevarán a cabo para

Oficina Técnica Municipal

44 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	44/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

[La Roda de Andalucía \(Sevilla\)](#)

implementar las estrategias definidas, incluyendo plazos, presupuestos y responsables. Este programa puede incluir:

- Actuaciones de Suelo: Desarrollo de nuevos barrios, ejecución de infraestructuras, etc.
- Actuaciones de Vivienda: Construcción de nuevas viviendas, rehabilitación de edificios, etc.
- Medidas de Gestión: Regulación del mercado de alquiler, fomento de la movilidad, etc.

Para conseguir la adecuación del programa de actuación a la realidad social, se debe procurar la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los Convenios-programas precisos. Se recomienda incluir una relación de los acuerdos-convenios

6.1 Memoria

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

Dichas actuaciones se agrupan en dos apartados: vivienda y rehabilitación, clasificados a su vez en subapartados que contienen los diferentes programas que el ayuntamiento intentará poner en marcha, en función de los medios que disponen. A modo de ejemplo se relacionan los siguientes:

Oficina Técnica Municipal

45 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	45/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

A.-Vivienda

A1.-Acceso y uso eficiente del parque residencial existente:

- 1.- Actuaciones relacionadas con la defensa de la vivienda: prevención, negociación y protección de las personas afectadas por procedimientos que conlleven la pérdida de la vivienda.
- 2.- Programas para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas: intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietaria y ayudas a las inquilinas.
- 3.- Programas para el fomento del alquiler social: captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.
- 4.- Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque publico una vez inventariado.

A2.-Promoción de Vivienda/ Alojamiento.

- 1.- Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler. Ubicación y determinación de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para atender necesidades transitorias de habitación y realojos en general y los derivados de la eliminación de núcleos chabolistas.
- 2.- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.
- 3.- Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal.
- 4.-Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP.
- 5.- Establecimiento, en su caso, de las diferentes categorías de vivienda protegida, para que los instrumentos de planeamiento de desarrollo definan en los

Oficina Técnica Municipal

46 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	46/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

[La Roda de Andalucía \(Sevilla\)](#)

suelos de reserva para VP los porcentajes de vivienda de cada categoría (Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, artículo 10.3)

A3.- Suelo.

- 1.- Planeamiento y gestión urbanística.
- 2.- Patrimonio Municipal de Suelo. Destino y tipo de actuaciones a promover sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.
- 3.- Gestión de suelo.
- 4.- Reserva de suelo para vivienda protegida de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre

B.- Rehabilitación:

B.1.- Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial

- Programas de fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.
- Programas de fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética

B3.- Mejora de la ciudad existente

- Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del

Oficina Técnica Municipal

47 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [j]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	47/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

[La Roda de Andalucía \(Sevilla\)](#)

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.

6.2 Vigencia y revisión del PMVS

El Plan establece una vigencia de 5 años y debe ser revisado como mínimo cada 5 años, pudiendo revisarse antes si cambian las previsiones, N (art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda).

Oficina Técnica Municipal

48 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	48/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

La Roda de Andalucía (Sevilla)

6.3 Evaluación económico financiera del Plan

El Ayuntamiento destinará una parte de su presupuesto anual a poner en marcha los distintos programas, siempre teniendo en cuenta las limitaciones del tamaño del municipio y recursos del mismo.

6.4 Gestión y Evaluación del PMVS

Los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, estableciendo los agentes que lo llevaran a cabo por la oficina técnica municipal coordinados por la concejalía competente, evaluando cuando sea necesario para ver el desarrollo del mismo y ver si se están cumpliendo los objetivos perseguidos, llegando a revisar en caso necesario.

7. Plan de participación ciudadana

Se establece un plan para involucrar a la ciudadanía en el proceso de elaboración y ejecución del PMVS, a través de consultas, foros de debate, etc.

Según el art. 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda se ha previsto el fomento de la participación de los agentes económicos y sociales más representativos del municipio en el PMVS y la colaboración con las asociaciones vecinales, ciudadanos, etc. El objeto del plan de participación ciudadana es fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación con el propósito de que los ciudadanos las

Oficina Técnica Municipal

49 | Página

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	49/50





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2025

[La Roda de Andalucía \(Sevilla\)](#)

hagan suyas e identifiquen como propias las propuestas del plan, el plan atiende las problemáticas esenciales para la población - los ciudadanos se comprometan a colaborar en su desarrollo. Se ha desarrolla en varias fases:

1.- La fase previa a la redacción del Plan. Información y primera aproximación diagnóstica relacionada con el parque de viviendas del municipio, con el análisis socio-demográfico y análisis de la demanda de vivienda, para ello se han realizado consultadas a todas del área del Ayuntamiento, y un estudio pormenorizado de la situación actual del municipio.

2.- Una vez propuesto un documento de trabajo, denominado avance el mismo se ha expuesto para el conocimiento del municipio, y se le ha dado traslado a los distintos colectivos, etc. para que presentarán sugerencias, no habiéndose recibido ninguna.

3.- La fase de gestión, seguimiento y evaluación del PMVS, ya una vez redactado el Plan se someterá a su seguimiento, se fomentará inscripción de RMDVP y de irá evaluando para su posible ajuste y adaptación a posible cambios de las necesidades.

Oficina Técnica Municipal

50 | **Página**

Código Seguro de Verificación	IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Fecha	01/07/2025 15:00:20
Normativa	El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://portal.dipusevilla.es/vfirma/ [i]Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003		
Firmante	MARIA CARMEN BAEZA RODRIGUEZ ((sign_job))		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TW7ZOHBKVS5C3TQT73XSKA	Página	50/50

