



Castilla-La Mancha



**Escuela de
Administración
Regional**

SUPUESTO PRÁCTICO

**CUERPO: SUPERIOR
ESPECIALIDAD: ARQUITECTURA
ACCESO: LIBRE**

**RESOLUCIÓN DE CONVOCATORIA: 5 de diciembre de 2024
(D.O.C.M. nº 244, de 18 de diciembre de 2024)**

En Toledo, a 10 de marzo de 2026



SUPUESTO PRÁCTICO

(NOTA: El apartado A se puntuará hasta 6 puntos sobre 20; el apartado B se puntuará con 5 puntos sobre 20; el apartado C se puntuará con 6 puntos sobre 20; el apartado D se puntuará con 3 puntos sobre 20).

APARTADO A (hasta 6 puntos)

(NOTA: Los subapartados se puntuarán como sigue: los subapartados A1 y A2 se puntuarán hasta un máximo de 1,0 punto cada uno; los subapartados A3 y A4 se puntuarán hasta un máximo de 2,0 puntos cada uno).

En el municipio de Illescas de 30.000 habitantes, el Ayuntamiento pretende la modificación del uso global de un ámbito de suelo urbano no consolidado, actualmente terciario, para destinarlo a uso residencial, debido a las necesidades acuciantes de vivienda en el municipio.

Se adjunta cuadro con valores urbanísticos y los coeficientes de ponderación por usos establecidos en el Plan de Ordenación Municipal vigente en el municipio.

Se pide:

A1. ¿Qué instrumento de planeamiento es el más adecuado para llevar a cabo dicha innovación?

A2. Responda si proceden o no los siguientes trámites relativos a la tramitación del instrumento de planeamiento establecido en el apartado anterior. Justifique cada respuesta:

- Aprobación inicial.
- Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno.
- Aprobación definitiva por el consejero de Fomento.

A3. Teniendo en cuenta la limitación a la variación del aprovechamiento tipo que establece el Reglamento de Planeamiento entre las unidades con un mismo uso global, y que éste es 0,45 ua/m² para todas las de SUNC de uso residencial del municipio, ¿cuál tendría que ser la edificabilidad máxima del ámbito (m²_v/m²_s) para cumplir esta limitación, si se destinara el 30% del aprovechamiento objetivo a vivienda protegida y el resto a vivienda libre plurifamiliar?

A4. Teniendo en cuenta la edificabilidad resultante del apartado anterior, ¿son suficientes las dotaciones de espacios libres y equipamientos y de sistemas generales previstos en el cuadro de valores urbanísticos para el nuevo uso?



Cuadro con valores urbanísticos:

DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO:	UA-1										
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
PLANO DE SITUACIÓN											
<table border="1" style="float: right; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="background-color: #f4a460; width: 20px;"></td> <td>USO TERCIARIO</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #4caf50; width: 20px;"></td> <td>S.G. ZONAS VERDES</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #c8e6c9; width: 20px;"></td> <td>S.L. ZONAS VERDES</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #bbdefb; width: 20px;"></td> <td>S.L. EQUIPAMIENTO</td> </tr> <tr> <td style="border-bottom: 2px dashed black; width: 20px;"></td> <td>LÍMITE DEL ÁMBITO</td> </tr> </table>			USO TERCIARIO		S.G. ZONAS VERDES		S.L. ZONAS VERDES		S.L. EQUIPAMIENTO		LÍMITE DEL ÁMBITO
	USO TERCIARIO										
	S.G. ZONAS VERDES										
	S.L. ZONAS VERDES										
	S.L. EQUIPAMIENTO										
	LÍMITE DEL ÁMBITO										
DETERMINACIONES:											
SUPERFICIE TOTAL (CON SG)	6.050 m ²										
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (S.G. ZONAS VERDES)	350 m ²										
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (TOTAL - SG)	5.700 m ²										
USO MAYORITARIO:	TERCIARIO										
EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO	0,6667 m ² / m ² ,										
APROVECHAMIENTO OBJETIVO DEL ÁMBITO	3.800,19 m ²										
APROVECHAMIENTO TIPO, USO TERCIARIO	0,6 ua/m ²										
APROVECHAMIENTO TIPO, USO RESIDENCIAL	0,45 ua/m ²										
RESERVA DE SUELO PARA SISTEMAS LOCALES:											
S.L. ZONAS VERDES	680 m ²										
S.L. EQUIPAMIENTOS	425 m ²										

Coefficientes de ponderación por usos establecidos en el POM:

Residencial libre unifamiliar:	1,10
Residencial libre plurifamiliar:	1,00
Residencial vivienda protegida:	0,60
Terciario:	0,90
Industrial:	0,80



APARTADO B (hasta 5 puntos)

(NOTA: Los subapartados se puntuarán como sigue: el subapartado B1, hasta un máximo de 1,0 punto; los subapartados B2 y B3, hasta un máximo de 2,0 puntos cada uno de ellos).

En el municipio de Illescas, se pretende obtener la Calificación como Viviendas de Protección Oficial de Régimen General (VPORG) para una promoción de viviendas, garajes y trasteros con protección pública para venta, de nueva construcción.

El ejercicio propone realizar la supervisión técnica del proyecto y de la documentación presentada con la solicitud de Calificación Provisional, analizando el cumplimiento de las condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.

A fecha 1 de enero de 2026 el Instituto Nacional de Estadística ha publicados los siguientes valores:

- Variación interanual del Índice de Costes del Sector de la Construcción Residencial (ponderado: mano de obra y consumo de materiales): 3,04%.
- Variación anual del Índice de Precios al Consumo de Castilla-La Mancha: 2,7%.

Se deberá contestar a las siguientes preguntas sobre la vivienda tipo A2:

- B.1 Justificación del programa y composición de la vivienda tipo A2.
- B.2 Justificación de sus superficies y dimensiones, y condiciones de obligado cumplimiento.
- B.3 Calcular el precio máximo de venta de la vivienda.

Para la realización del ejercicio se facilita la siguiente documentación:

- Plano planta de la vivienda tipo A2, de dos dormitorios.
- Decreto 65/2007, de 22/05/2007, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.
- Orden 87/2023, de 20 de abril, de la Consejería de Fomento, por la que se modifican las áreas geográficas y ámbitos territoriales de precio máximo superior de referencia a efectos de determinar los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública.
- Orden 126/2024, de 22 de julio, de la Consejería de Fomento, por la que se actualizan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en Castilla-La Mancha.



APARTADO C (hasta 6 puntos)

(NOTA: Los subapartados se puntuarán como sigue: el subapartado C.1, hasta un máximo de 1,0 punto; el subapartado C2, hasta un máximo de 3,0 puntos; el subapartado C.3, hasta un máximo de 2,0 puntos).

Se licita un contrato de obras para la construcción de un edificio de vivienda protegida. El proyecto tiene un presupuesto de ejecución material (PEM) de 694.492,67 €. Se consideran: 6% de beneficio industrial (BI); 13% de gastos generales (GG); y 21% de impuesto sobre el valor añadido (IVA).

El Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) establece dos criterios de adjudicación, cuantificables mediante la aplicación de fórmulas, cifras o porcentajes, valorándose con un total de 100 puntos repartidos en:

Criterio 1. Se valora la oferta económica (el baremo de puntuación es de 0 a 70 puntos): a la oferta más baja le corresponderán 70 puntos y a la oferta igual al precio de licitación 0 puntos; las ofertas intermedias se valorarán mediante interpolación lineal entre ambos extremos.

Criterio 2. Ampliación del plazo de garantía (el baremo de puntuación es de 0 a 30 puntos): se valora el periodo en años durante el cual el contratista oferta ampliar la garantía de la actuación realizada, respecto al mínimo de 1 año establecido en el PCAP. La correspondencia de puntos según la ampliación propuesta será: 1 año, 10 puntos; 2 años, 20 puntos; 3 años y superiores, 30 puntos.

Según el PCAP, se considerarán anormalmente bajas, las ofertas de precio que se encuentren en los siguientes supuestos:

1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
3. Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.
4. Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto indicado. En todo caso, si el número de



las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.

Se presentan 5 ofertas con el siguiente detalle:

Licitador A: oferta económica 900.240,00 €, IVA incluido; ampliación de plazo de garantía 1 año.

Licitador B: oferta económica 554.000,00 €, IVA excluido; no oferta ampliación de plazo de garantía.

Licitador C: oferta económica 850.000,00 €, IVA excluido; ampliación de plazo de garantía 24 meses.

Licitador D: oferta económica 949.850,00 €, IVA incluido; ampliación de plazo de garantía 4 años.

Licitador E: oferta económica 630.410,00 €, IVA incluido; garantía total 2 años.

El PCAP, no prevé modificaciones al amparo del artículo 204 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP).

Durante la ejecución de la obra, debido a un error en la elección del tipo de cimentación, es necesario ampliar la superficie de la losa de cimentación. Las medidas iniciales 40,00 m de ancho, 40,00 de largo y alto 0,40 m; pasan a ser 45,00 m de ancho, 50,00 m de largo, con el mismo canto.

Este incremento afecta a las partidas:

- 02.03 m³ HORMIGÓN CIMENTACIÓN LOSA HA-25/F/20/XC2 o XC3 VERT. MANUAL, precio unitario 150 €.
- 02.04 kg ACERO CORRUGADO ELABORADO / ARMADO B 500 S/SD, precio unitario 5 €. Esta partida aumenta en la misma proporción porcentual que la 02.03. Su medición inicial es de 60.000 kg.

Se debe contestar, aportando la justificación detallada y referencias normativas, indicando las comprobaciones y pasos a seguir en cada apartado, a las siguientes cuestiones:

- C.1 ¿Cuál es el presupuesto base de licitación?
- C.2 Clasifica todas las ofertas admisibles en función de la puntuación obtenida tras la baremación. Se debe indicar si existe alguna oferta anormalmente baja.
- C.3 ¿Cómo afecta la necesidad de aumentar el tamaño de la losa al expediente del contrato de obras en ejecución?



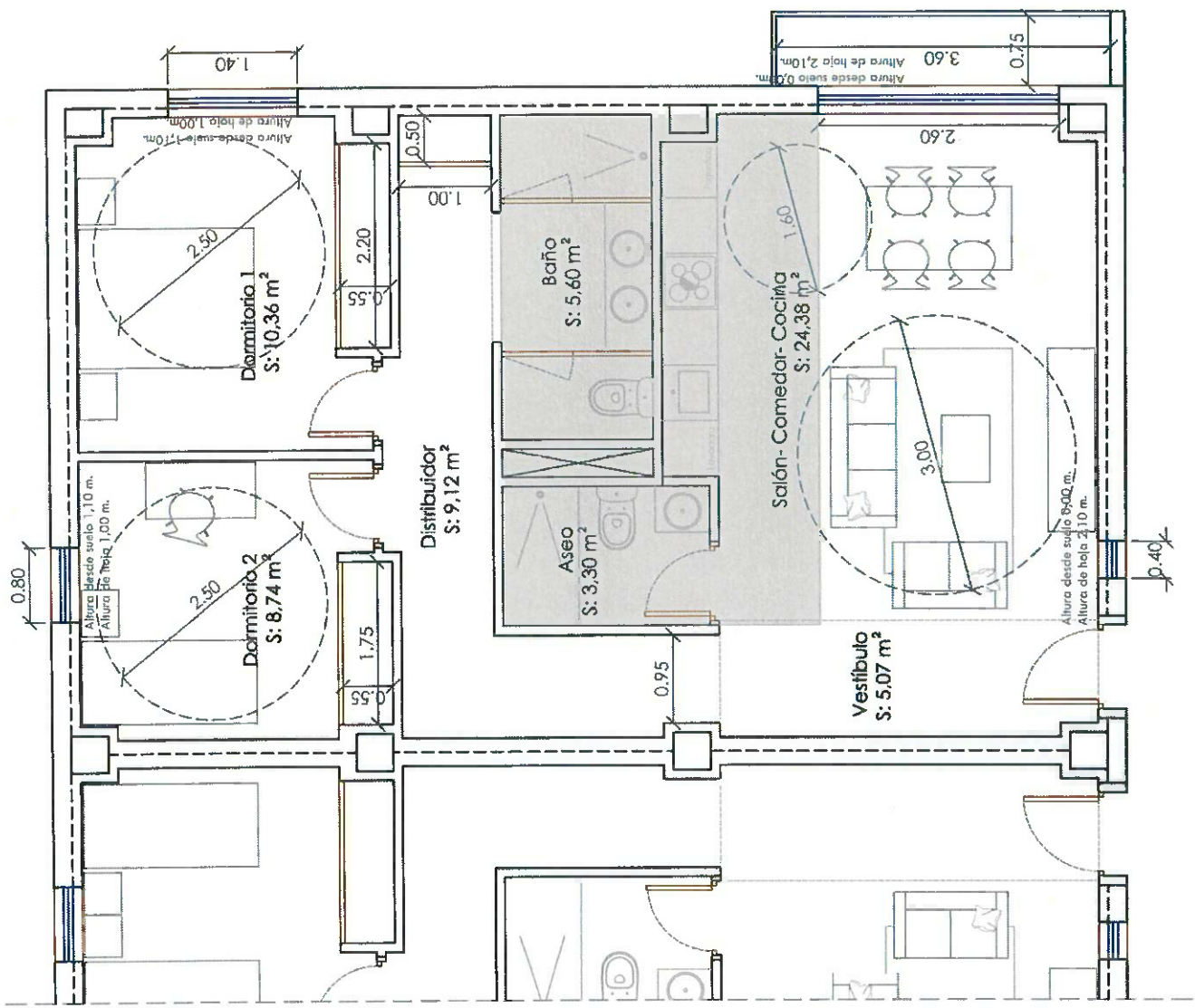
APARTADO D (hasta 3 puntos)

(NOTA: Los subapartados se puntuarán como sigue: los subapartados D.1 y D.2, hasta un máximo de 1,5 puntos cada uno de ellos).

Se aportan varias fotografías de espacios públicos urbanizados.

Se trata de contestar a las preguntas formuladas sobre cada una de ellas, argumentando cuáles determinaciones se cumplen y cuáles no de las recogidas en la Orden TMA/851/2021, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

- D.1. **Foto nº1:** Describa el tipo de paso de peatones de la imagen, haciendo una crítica justificada sobre el grado de cumplimiento de aquél, y los elementos urbanos que lo complementan, para conseguir un itinerario peatonal accesible desde una acera hasta la acera de enfrente (paso de peatones, vados peatonales, aceras, mobiliario urbano observado, isleta de refugio).
- D.2. **Foto nº2:** Describa las dos plazas de aparcamiento que se observan en la figura. ¿Cómo las denomina la Orden TMA/851/2021 a estas dos plazas de aparcamiento?. Analice y argumente si se cumple con las determinaciones exigidas por dicha Orden para este tipo de plazas de aparcamiento.



ANEJOS DE LA VIVIENDA TIPO A2

- GARAJE 12.	Superficie 22,40 m2.
- TRASTERO 12.	Superficie 9,98 m2.
- TENDEDERO 12 (en cubierta del edificio).	Superficie 4,56 m2.

FALSO TECHO
 Altura libre 2,20 m.

NOTA: Las superficies útiles indicadas en dormitorios y distribuidor no incluyen los armarios.

PROMOCIÓN DE 40 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL DE RÉGIMEN GENERAL - VPORG

PROYECTO BÁSICO
 C/XXXXXXXXXXXX, n.º XX
 ILES CAS - Toledo
 Arquitecto: XXXXXXXXXXXXXXX
 XX. Justificación cumplimiento VIV TIPO A2 ESCALA 1:50

Decreto 65/2007, 22 de mayo, por el que se establecen aspectos de régimen jurídico y normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha. (*)

(DOCM 114 de 30-05-2007)

(*) Incluye corrección de errores publicada en el DOCM 75 de 10-04-2008. Modificado por Decreto 109/2008 de 29 de julio (DOCM 159 de 01-08-2008)

La Constitución en su artículo 47 reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y encomienda a los poderes públicos promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Desde la aprobación de la Orden del Ministerio de Gobernación, de 29 de febrero de 1944, sobre condiciones higiénicas mínimas que deben reunir las viviendas, y más adelante las Ordenanzas Provisionales de Viviendas de Protección Oficial, aprobadas por Orden Ministerial de 20 de mayo de 1969, se ha producido una importante evolución en el concepto de las condiciones mínimas de calidad y con respecto al diseño de las viviendas que deben exigirse a los promotores, constructores y técnicos.

Con el objetivo de atender al mandato constitucional, y en ejercicio de las competencias exclusivas que en materia de vivienda le atribuye el artículo 31.1.2ª del Estatuto de Autonomía, la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha ha considerado necesario elaborar unas nuevas normas que garanticen la calidad de la vivienda de protección oficial de acuerdo a los cambios experimentados y que ponga fin a la vigencia de una normativa obsoleta.

La presente regulación, tiene como principal objetivo establecer de una forma clara y concisa los mínimos de calidad, evitando recoger aspectos ya reflejados en otras normativas y teniendo en cuenta la necesidad de flexibilizar las tipologías tradicionales.

En virtud de cuanto antecede, a propuesta del Consejero de Vivienda y Urbanismo, y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 22 de mayo de 2007,

Dispongo:

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

1. Es objeto del presente Decreto la definición de las condiciones mínimas de calidad que deben reunir las viviendas con protección pública de nueva construcción que se promuevan en el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, excepto las viviendas de precio o renta tasados, los alojamientos protegidos en alquiler para colectivos específicos y los estudios o apartamentos temporales para jóvenes, definidos en los artículos 8.2.1.d), 8.2.2.d), 8.2.2.e) y párrafo tercero del 8.2.3 del Decreto 38/2006, de 11 de abril, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha horizonte 2010.

2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a todas las Viviendas con Protección Pública, les será de aplicación lo establecido en el artículo 9 y en la Disposición Adicional Segunda del presente Decreto, relativos al valor del suelo y a los requisitos exigibles para la inscripción en el Registro de la Propiedad respectivamente.

Artículo 2. Definición de superficies útiles.

1. De las viviendas.

a) Es la superficie de suelo delimitada por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos con el exterior u otras viviendas o locales de cualquier uso, incluyendo el 50% de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo tales como terrazas, balcones, tendederos, porches u otros de análoga naturaleza, hasta un 10% de la superficie cerrada.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

b) En el caso de que la superficie del suelo de los espacios exteriores de una vivienda definidos en el apartado anterior, exceda del 10% de su superficie interior cerrada, el exceso no será computable a efectos de determinación del precio.

c) En el caso de que la superficie del suelo de dichos espacios exteriores no exceda del 10% de la superficie interior cerrada de la vivienda, pero al sumar la superficie exterior a la superficie interior cerrada se supere la superficie útil máxima del tipo de vivienda correspondiente, el exceso no será computable a efectos de determinación del precio.

2. De los trasteros.

Se entenderá como superficie útil de trastero la del suelo delimitado por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso.

3. De los garajes.

Se entenderá como superficie útil de garaje la constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de los pasillos y elementos comunes que sirvan de acceso exclusivo al garaje y las superficies de circulación y maniobra de vehículos.

Artículo 3. Programa y composición de la vivienda.

1. Se define como estudio la vivienda en la que el número de piezas podrá reducirse a dos: pieza principal y cuarto de baño.

El resto de las viviendas, constará como mínimo, de tres piezas: pieza principal, dormitorio y cuarto de baño.

2. Cocina: Su forma será tal que permitirá la correcta situación, instalación y uso del equipo de cocina, dejándose preparadas las correspondientes tomas, y que constará como mínimo de los siguientes elementos:

- Placa y horno.
- Extractor.
- Fregadero de un seno.
- Lavavajillas.
- Lavadora (podrá situarse en el tendedero).
- Frigorífico.
- Superficie de trabajo mínima de 0,36 metros cuadrados.
- Espacio para recogida de basuras (podrá situarse en el tendedero).

3. Cuarto de baño: Como mínimo deberá disponer de bañera o ducha, lavabo, inodoro y bidé.

4. Cuarto de aseo: Como mínimo deberá disponer de ducha, lavabo e inodoro.

5. Espacio para almacenamiento: Queda caracterizado por su función de alojamiento de objetos sin interferir en el uso de la vivienda. Para que una superficie tenga la condición de espacio de almacenamiento, deberá tener un fondo mínimo libre de 0,55 metros y una anchura libre mínima de 0,50 metros y estar físicamente independizada por cerramiento fijo practicable. La superficie de almacenamiento computa como superficie útil de la vivienda.

Artículo 4. Superficies y dimensiones.

1. Superficies útiles máximas y mínimas. Para cada tipo de vivienda, según su número de dormitorios serán las siguientes:

Superficie útil máxima (m²):

Estudios: 50

Un dormitorio: 60

Dos dormitorios: 70

Tres dormitorios: 90

Cuatro dormitorios o más: 90

Superficie útil mínima (m²):

Estudios: 40

Un dormitorio: 40

Dos dormitorios: 50

Tres dormitorios: 60

Cuatro dormitorios o más: 70

En las promociones de viviendas cuya superficie útil máxima sea de 90 metros cuadrados, los promotores podrán incluir en cada promoción hasta un 5 por ciento de viviendas con una superficie útil máxima de 120 metros cuadrados para su adquisición por familias numerosas.

En el caso de viviendas cuya superficie útil máxima sea igual o inferior a 90 metros cuadrados, la superficie útil máxima podrá ser superada en un 20% cuando estén adaptadas a personas con movilidad reducida permanente.

Las viviendas de tres dormitorios se dotarán al menos de un cuarto de baño y un aseo. Las viviendas de más de tres dormitorios se dotarán como mínimo de dos cuartos de baño.

2. Superficies y dimensiones mínimas de las piezas.

a) En toda vivienda, las superficies útiles mínimas del cuarto de estar (E), comedor (C) y cocina (K) se determinarán en función del número de dormitorios y de la asignación a cada pieza de uno o de más usos de acuerdo al siguiente cuadro:

b) La superficie útil mínima de los dormitorios será de 7 metros cuadrados, y en toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 metros cuadrados. En estas superficies mínimas de dormitorios, no está incluido el armario ropero o superficie de almacenamiento.

c) En el interior del perímetro que define la superficie útil de una estancia, se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro será de:

- 3 metros en el estar, cocina-estar o cocina- comedor-estar.
- 2,20 metros en cocinas con equipamiento fijo en paramentos opuestos, y 1,60 metros en cocinas con equipamiento fijo en un único paramento.
- 2,50 metros en dormitorios en general. En viviendas de más de un dormitorio, se admitirá que en uno de ellos el círculo sea de 2 metros de diámetro.

d) El cuarto de baño tendrá una superficie mínima de 3,50 metros cuadrados.

e) En cada vivienda existirá una solución arquitectónica que posibilite el tendido de la ropa en ambiente exterior, protegido de las vistas desde el patio de manzana o desde el espacio exterior del edificio. Se reservará un espacio libre de obstáculos, definido por las siguientes dimensiones mínimas: superficie horizontal 1,50 metros cuadrados, anchura de 0,85 metros y longitud de 1,50 metros.

f) Se reservará una superficie mínima para almacenamiento de un 3% de la superficie útil de la vivienda.

g) Las escaleras en el interior de las viviendas y los pasillos tendrán una anchura libre mínima de 0,90 metros.

3. Alturas libres.

La altura libre mínima entre suelo y techo acabados en el interior de las viviendas será de 2,50 metros pudiendo reducirse a 2,30 metros en cocinas, vestíbulos, pasillos, aseos y tendedores. También podrá reducirse la altura libre mínima a 2,30 metros en un 10% de la superficie útil en el resto de las piezas.

En el caso de habitaciones abuhardilladas, el 70% de la superficie útil de la estancia dispondrá de una altura libre superior a 2,30 metros.

Artículo 5. Condiciones de obligado cumplimiento en las viviendas.

1. Relación entre las piezas.

El acceso principal a la vivienda deberá hacerse a través de un espacio de circulación o directamente al estar.

Los cuartos de baño o aseo, no podrán servir de paso obligado a otras piezas, y al menos uno de ellos tendrá acceso desde una zona de circulación de la vivienda. La puerta de acceso al cuarto de baño o aseo, no abrirá directamente a la cocina, ni estará enfrentada a la puerta de acceso a la vivienda. Se evitará que abra directamente a la zona de estancia excepto en los estudios.

Se protegerán con revestimientos impermeables los paramentos de los cuartos de baño y aseos al menos en las zonas afectadas por los puntos de agua, y en las cocinas al menos el paramento de la zona de trabajo.

2. Iluminación y ventilación.

Todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores. Al menos el espacio destinado a estancia tendrá vistas y recibirá iluminación del espacio abierto exterior o de patio de manzana, sean de uso público o privado.

Los huecos para iluminación y ventilación natural tendrán una superficie no inferior al 10% de la superficie útil de la estancia que iluminan y estarán dotados de elementos fijos aptos para regular el oscurecimiento de la estancia.

3. Condiciones de accesibilidad.

Será obligatoria la instalación de ascensor cuando el recorrido de acceso a la vivienda desde el exterior o desde sus espacios comunes, suponga ascender o descender un desnivel igual o mayor a 7,00 metros.

Artículo 6. Condiciones de los trasteros.

A efectos de determinación del precio de venta, la superficie útil máxima computable de trastero por cada vivienda será de 8,00 metros cuadrados, con independencia de que su superficie real sea mayor.

Artículo 7. Condiciones de los garajes.

La superficie útil mínima de las plazas de garaje será de 20 metros cuadrados por vehículo en garajes colectivos, y de 14 metros cuadrados en viviendas unifamiliares.

A efectos de determinación del precio de venta, la superficie útil máxima computable de los garajes, no podrá exceder de 25 metros cuadrados, con independencia de que su superficie real sea mayor.

Artículo 8. Condiciones de los locales comerciales.

1. Siempre que no se contradigan las ordenanzas y/o planeamiento municipal, los locales comerciales podrán componerse en la misma planta que las viviendas, o en plantas diferentes, pudiendo llegar a suponer hasta el 30% de la superficie total del edificio.

2. En el caso de que estuvieran en la misma planta, dichos locales deberán tener acceso independiente al uso residencial vivienda.

Artículo 9. Derogado por Decreto 109/2008 de 29 de julio (DOCM 159 de 01-08-2008)

Artículo 10. Promociones de viviendas de diferentes programas.

El porcentaje de viviendas que en función del número de dormitorios debe existir en cada promoción será de libre disposición del promotor.

Artículo 11. Presentación de documentación.

1. Al solicitar la calificación provisional, los proyectos adjuntarán una declaración expresa sobre el cumplimiento de la presente normativa, acompañada de una tabla de superficies cuyo modelo se adjunta en el Anexo II. Deberá presentarse una ficha para el conjunto de la promoción, una ficha por cada edificio, y una ficha por cada vivienda, suscritas por el director de obra y el promotor.

2. Al solicitar la calificación definitiva, se presentará el mismo modelo de tabla de superficies del Anexo II suscrito por el director de obra y el promotor, indicando las superficies finales. Esta tabla de superficies de obra finalizada se adjuntará al expediente de calificación definitiva.

3. Con objeto de facilitar la aplicación de las exigencias establecidas en cuanto a formalización de estos documentos, la Consejería de Vivienda y Urbanismo desarrollará los correspondientes programas informáticos.

Disposición adicional primera. Normativa de aplicación para determinados municipios.

En aquellos municipios que carezcan de ordenanza municipal específica, serán de aplicación las condiciones mínimas de calidad y diseño que se establecen en el Anexo I del presente Decreto.

Disposición adicional segunda. Requisitos para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

1. (*)Será requisito indispensable para poder inscribir en el Registro de la Propiedad las declaraciones de obras nueva de viviendas con protección pública, la presentación de la calificación provisional, sean los suelos sobre los que se promuevan dichas viviendas de titularidad pública o privada.

(*) Incorpora corrección de errores publicada en el DOCM 75 de 10-04-2008

2. No se podrá practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad de las declaraciones de obra nueva de viviendas promovidas en suelos integrantes de patrimonios públicos que no se hayan acogido a ningún

régimen de protección pública en los términos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Disposición transitoria única.

1. Aquellas promociones de vivienda que a la entrada en vigor del presente Decreto tuvieran solicitada la calificación provisional y aún no hubieran obtenido la calificación definitiva, se regirán por la normativa anterior salvo que opten por acogerse al presente Decreto mediante escrito que deberán presentar en la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo en el plazo de un mes desde la citada entrada en vigor.

En caso de ejercer la opción establecida en el párrafo anterior, contarán con un plazo de tres meses desde la entrada en vigor del presente Decreto para presentar la documentación técnica que proceda en la citada Delegación.

2. Las promociones de viviendas que soliciten la calificación provisional durante el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este Decreto, podrán optar por acogerse a la normativa anterior mediante escrito que acompañe a la citada solicitud de calificación provisional.

Disposición derogatoria única.

1. Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango que contradigan o se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

2. No serán de aplicación en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha las normas de diseño y calidad previstas en el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, desarrollado por el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

Disposiciones finales.

Primera. Desarrollo normativo.

Se faculta al Consejero de Vivienda y Urbanismo para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para la ejecución y desarrollo del presente Decreto.

Segunda. Entrada en vigor.

El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

NOTA. Ver Anexos en páginas 14296 a 14298 del DOCM 114 de 30-05-2007

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Fomento

Orden 126/2024, de 22 de julio, de la Consejería de Fomento, por la que se actualizan los precios máximos aplicables a las viviendas protegidas en Castilla-La Mancha. [2024/6116]

Las normas sustantivas en materia de vivienda protegida en Castilla-La Mancha están actualmente residenciadas en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, aprobado inicialmente como consecuencia de la publicación del ya extinto Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, a su vez aprobado mediante el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, pero que ha seguido vigente en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria única del Decreto 71/2014, de 24 de julio, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha, según la cual "las solicitudes de actuaciones, relativas a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, alquiler o alquiler con opción de compra; a la adjudicación y adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción o de vivienda usada para su utilización como vivienda habitual; o para cualquier otro tipo de actuación de análoga naturaleza en materia de vivienda, salvo las referentes a cualquier tipo de ayuda o financiación, se regirán por lo establecido en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, y por el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de viviendas con protección pública, todo ello hasta la entrada en vigor del nuevo régimen jurídico de viviendas protegidas", constituyendo el marco jurídico general en materia de vivienda protegida en la Comunidad Autónoma.

El capítulo III del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, regula los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública, en el marco ya fijado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, norma ésta no vigente, pero que por remisión del Decreto 173/2009 y por el juego de la disposición transitoria única del Decreto 71/2014, de 24 de julio, ha devenido norma interna autonómica en todo aquello que no se refiera a la financiación de las viviendas protegidas, incluido su régimen jurídico y, en concreto, en uno de sus elementos relativo a la fijación de los precios máximos y rentas.

El artículo 17 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, prevé la posibilidad de que la Consejería competente en materia de vivienda, mediante orden, pueda modificar los precios y rentas máximas, así como los coeficientes necesarios para su fijación, cuando concurren circunstancias que así lo aconsejen y, al amparo de esa habilitación expresa del primer párrafo del citado artículo 17, se pretende actualizar el módulo básico estatal que se tiene en cuenta en la fórmula polinómica para calcular el precio máximo de venta de la vivienda protegida. Por su parte, el artículo 19 prevé mecanismos de adaptación de la zonificación territorial creada para la aplicación de los precios máximos, permitiendo que la Consejería competente mediante orden modifique la adscripción de un municipio a un área geográfica, atendiendo a los costes, al módulo básico estatal y a otras circunstancias sociales, económicas y urbanísticas que así lo aconsejen.

La necesidad de actualizar los precios máximos de venta y renta establecidos en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, viene dada por el paso del tiempo, pues tras catorce años, los precios máximos que se fijaron han quedado en muchos casos desfasados por la inflación de costes provocada por la ruptura de las cadenas mundiales de producción y comercialización de materias primas como consecuencia de la pandemia de la COVID-19, los aumentos de precio del petróleo y del gas que han provocado un aumento sensible de los costes del sector de la construcción y por los costes derivados de la necesidad de adaptación a los nuevos requerimientos normativos ligados a la mejora de la eficiencia energética de la construcción residencial.

La evolución económica descrita, unida a la falta de actualización de los precios máximos desde el año 2009, puede conllevar un efecto disuasorio en la construcción y consecuentemente una disminución de la oferta de vivienda protegida. La presente orden, mediante la revisión de dichos precios y el encuadramiento de los municipios en cada una de las áreas geográficas y ámbitos territoriales de precio máximo superior que se realizó en su día por la Orden 87/2023, de 20 de abril, de la Consejería de Fomento, por la que se modifican las áreas geográficas y ámbitos territoriales de precio máximo superior de referencia a efectos de determinar los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública, pretende promover el acceso a la vivienda, favoreciendo la promoción privada de vivienda protegida, teniendo siempre en cuenta la naturaleza y función de este tipo de vivienda y el esfuerzo económico que puede realizar la ciudadanía para adquirirla.

En su virtud, de conformidad con lo establecido en los artículos 17 y 19 y la disposición final cuarta del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, y en ejercicio de las competencias asignadas por el Decreto 109/2023, de 25 de julio, de estructura y competencias de la Consejería de Fomento,

Dispongo:

Artículo 1. Actualización de los precios máximos de venta.

Se actualizan los precios máximos de las viviendas con protección pública y los coeficientes necesarios para su fijación, establecidos en el artículo 14 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, en los siguientes términos:

1. Viviendas de protección oficial:

$$P = MBR * Cvpo * CL$$

Dónde:

- P es el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.
- MBR es el Módulo Básico Regional.
- Cvpo es el coeficiente de Vivienda de Protección Oficial.
- CL es el coeficiente de localización.

a) El módulo básico regional se establece en la cuantía de 1.510,49 €/m² útil.

b) Los coeficientes de vivienda de protección oficial, Cvpo, se actualizan a las siguientes cuantías:

1º. VPO de régimen Especial: el coeficiente Cvpo será 0,90.

2º. VPO de Régimen General: el coeficiente Cvpo será 1,00.

3º. VPO de Régimen Concertado: el coeficiente Cvpo será 1,10.

c) Los coeficientes de localización, (CL), se actualizan a las siguientes cuantías:

1º. Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B: el coeficiente CL será 1,25.

2º. Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C: el coeficiente CL será 1,15.

3º. Área Geográfica 1: el coeficiente CL será 1,00.

4º. Área Geográfica 2: el coeficiente CL será 0,85.

2. Viviendas de precio tasado. El precio máximo de venta por metro cuadrado útil será el resultado de multiplicar el precio del metro cuadrado útil de una Vivienda de Protección Oficial de Régimen General en su misma ubicación por 1,20.

3. Viviendas de iniciativa público-privada. El precio máximo de venta por metro cuadrado útil será el resultado de multiplicar el precio del metro cuadrado útil de una Vivienda de Precio Tasado en su misma ubicación por 1,10.

Artículo 2. Actualización del módulo básico regional.

1. A partir del 1 de enero 2026, el módulo básico regional se actualizará el primero de enero de cada año de manera automática, mediante la aplicación de la media de la variación interanual del Índice de Costes del Sector de la Construcción Residencial (ponderado: mano de obra y consumo de materiales) y la variación anual del Índice de Precios al Consumo de Castilla-La Mancha publicados por el Instituto Nacional de Estadística en la fecha de dicha actualización, con un límite máximo del objetivo de estabilidad de precios del Banco Central Europeo del 2%.

2. La Dirección General competente en materia de vivienda publicará anualmente los precios máximos actualizados, durante el primer trimestre de cada año a partir de 2026. Los precios actualizados se aplicarán a partir del día 1 de enero de cada año, con independencia del momento de su publicación.

Disposición transitoria única. Procedimientos de calificación provisional ya iniciados.

En el caso de procedimientos de calificación provisional de una promoción de vivienda protegida en tramitación, se aplicará el régimen de precios que estuviese vigente en el momento de presentación de la solicitud de calificación provisional. No obstante, el promotor tendrá un plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta orden, para solicitar que se le apliquen los precios de la misma, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que no existan personas adquirentes o adjudicatarias que hubieran suscrito respecto de las viviendas que integran la promoción, contratos de compraventa u opción de compra o títulos de adjudicación o se hubieran entregado cantidades a cuenta del precio.

b) En el caso de que el suelo sobre el que se vaya a desarrollar la promoción haya sido adjudicado por las Administraciones Públicas o entidades dependientes de las mismas con anterioridad a la entrada en vigor de la Orden, será necesario que en la licitación correspondiente no se impida la aplicación de precios actualizados.

Disposición derogatoria única.

Queda derogada la Orden de 29 de julio de 2008, de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda, por la que se regulan los precios y rentas máximas con protección pública en Castilla-La Mancha.

Disposición final única. Entrada en vigor.

La presente orden entrará en vigor a los veinte días siguientes al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Toledo, 22 de julio de 2024

El Consejero de Fomento
IGNACIO HERNANDO SERRANO

I.- DISPOSICIONES GENERALES

Consejería de Fomento

Orden 87/2023, de 20 de abril, de la Consejería de Fomento, por la que se modifican las áreas geográficas y ámbitos territoriales de precio máximo superior de referencia a efectos de determinar los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública. [2023/3766]

Las normas sustantivas en materia de vivienda protegida en Castilla-La Mancha están actualmente residenciadas en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, aprobado inicialmente como consecuencia de la publicación del ya extinto Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, a su vez aprobado mediante el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, pero que ha seguido vigente en virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria única del Decreto 71/2014, de 24 de julio, por el que se regula el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 de Castilla-La Mancha, según la cual "las solicitudes de actuaciones, relativas a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación, destinadas a la venta, alquiler o alquiler con opción de compra; a la adjudicación y adquisición de viviendas protegidas de nueva construcción o de vivienda usada para su utilización como vivienda habitual; o para cualquier otro tipo de actuación de análoga naturaleza en materia de vivienda, salvo las referentes a cualquier tipo de ayuda o financiación, se regirán por lo establecido en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, y por el Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de viviendas con protección pública, todo ello hasta la entrada en vigor del nuevo régimen jurídico de viviendas protegidas", constituyendo el marco jurídico general en materia de vivienda protegida en la Comunidad Autónoma.

El capítulo III del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, regula los precios y rentas máximas de las viviendas con protección pública, habilitando el apartado 2 del artículo 19 a la consejería competente en materia de vivienda, mediante orden, para modificar la adscripción de un municipio a un área geográfica, atendiendo a los costes, al módulo básico estatal y a otras circunstancias sociales, económicas y urbanísticas que así lo aconsejen, de conformidad con lo establecido en el art. 17.2 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.

La necesidad de actualizar los precios máximos de venta y renta establecidos en el Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, viene dada por el paso del tiempo, pues tras trece años, los precios máximos que se fijaron han quedado en muchos casos desfasados por la inflación de costes provocada por la ruptura de las cadenas mundiales de producción y comercialización de materias primas como consecuencia de la pandemia de la COVID-19, los aumentos de precio del petróleo y del gas que han provocado un aumento sensible de los costes del sector de la construcción y por los costes derivados de la necesidad de adaptación a los nuevos requerimientos normativos ligados a la mejora de la eficiencia energética de la construcción residencial.

La orden pretende promover el acceso a la vivienda de los sectores de población de menor renta, favoreciendo la promoción privada de vivienda protegida, teniendo siempre en cuenta la naturaleza y función de este tipo de vivienda y el esfuerzo económico que pueden realizar la ciudadanía para adquirirla, de manera prudente y adaptada a la realidad de cada territorio, sin producir una alteración general del sistema de fijación de precios máximos en todo el territorio regional, todo ello mediante la revisión del encuadramiento de ciertos municipios ubicados en zonas de precios tensionados, al objeto de adecuar los precios máximos de venta y renta a la realidad de los costes de construcción, a los datos relativos al valor tasado de la vivienda y al incremento de los precios del alquiler de esas zonas territoriales.

En su virtud, en ejercicio de las competencias asignadas por el Decreto 85/2019, de 16 de julio, por el que se establecen la estructura orgánica y las competencias de los distintos órganos de la Consejería de Fomento,

Dispongo:

Artículo único. Modificación de las áreas geográficas y los ámbitos territoriales de precio máximo superior.

Se modifican la composición de municipios de las áreas geográficas y ámbitos territoriales de precio máximo establecida en el anexo II del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012, en los siguientes términos:

a) Pertenecen al Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior B, los siguientes municipios:

- 1º. De la provincia de Albacete: Albacete.
- 2º. De la provincia de Ciudad Real: Ciudad Real.
- 3º. De la provincia de Cuenca: Cuenca.
- 4º. De la provincia de Guadalajara: Azuqueca de Henares y Guadalajara.
- 5º. De la provincia de Toledo: Illescas, Seseña y Toledo.

b) Pertenecen al Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior C, los siguientes municipios:

- 1º. De la provincia de Guadalajara: Alovera, Cabanillas del Campo, El Casar, Marchamalo, Torrejón del Rey y Villanueva de la Torre.
- 2º. De la provincia de Toledo: Argés, Bargas, Casarrubios del Monte, Esquivias, Ocaña, Olías del Rey, Talavera de la Reina, Torrijos, Ugena, Yeles, Yepes y Yuncos.

c) Pertenecen al Área Geográfica 1, los siguientes municipios:

- 1º. De la provincia de Albacete: Almansa, Caudete, Hellín, La Roda, Tarazona de la Mancha, Tobarra y Villarrobledo.
- 2º. De la provincia de Ciudad Real: Alcázar de San Juan, Almagro, Almodóvar del Campo, Argamasilla de Alba, Bolaños de Calatrava, Campo de Criptana, Daimiel, Herencia, Malagón, Manzanares, Membrilla, Miguelturra, Pedro Muñoz, Poblete, Puertollano, Socuéllamos, La Solana, Tomelloso, Valdepeñas, Villanueva de los Infantes y Villarrubia de los Ojos.
- 3º. De la provincia de Cuenca: Mota del Cuervo, Motilla del Palancar, Las Pedroñeras, Quintanar del Rey, San Clemente y Tarancón.
- 4º. De la provincia de Guadalajara: Chiloeches, Fontanar, Galápagos, Horche, Mondéjar, Pioz, Pozo de Guadalajara, Quer, Sigüenza, Tórtola de Henares, Uceda, Valdeaveruelo, Valderachas, Yebes y Yunquera de Henares.
- 5º. De la provincia de Toledo: Alameda de la Sagra, Añover de Tajo, Borox, Burguillos de Toledo, Cabañas de la Sagra, Camarena, Carranque, Cedillo del Condado, Chozas de Canales, Cobisa, Consuegra, Escalona, Fuensalida, Lominchar, Madridejos, Magán, Métrida, Mocejón, Mora, Nambroca, Noblejas, Numancia de la Sagra, Ontígola, Pantoja, Pepino, La Puebla de Montalbán, Quintanar de la Orden, Recas, Santa Cruz de Retamar, Santa Cruz de la Zarza, Sonseca, Valmojado, Villaluenga de la Sagra, El Viso de San Juan y Yuncler.

d) Pertenecen al Área Geográfica 2, el resto de los municipios de la región.

Disposición transitoria única. Procedimientos de calificación provisional ya iniciados.

En el caso de procedimientos de calificación provisional de una promoción de vivienda protegida en tramitación, se aplicará el régimen de precios que estuviese vigente en el momento de presentación de la solicitud de calificación provisional.

Disposición final única. Entrada en vigor.

La presente orden entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Toledo, 20 de abril de 2023

El Consejero de Fomento
P.S. (Decreto 21/2023, de 13 de marzo)
El Vicepresidente
JOSÉ LUIS MARTÍNEZ GUIJARRO

FOTO N° 1

Jan 2024 See more dates



Google Maps

mape capture Jan 2024 © 2025 Google Spain Terms Privacy Report a problem

FOTO Nº 2

Jan 2024 See more dates



Google Maps

Improve your map. Jan 2024 © 2024 Google. Spain. Terms. Privacy. Report a problem.