

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, Yebes 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