

MODIFICACIÓN PUNTUAL  
A  
NORMAS URBANÍSTICAS

Promotor:  
Ayuntamiento de Pelayos del Arroyo

NORMAS URBANÍSTICAS DE  
PELAYOS DEL ARROYO  
(Segovia)

abril de 2010

# INDICE

A.- MEMORIA DESCRIPTIVA .....	3
A.1.- Antecedentes .....	3
A.2.- Objetivo Municipal: .....	5
B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA .....	6
B.1.- Objetivos de la Modificación Puntual .....	6
B.2.- Propuesta de la Modificación Puntual .....	8
B.3.- Justificación de la conveniencia de la Modificación al Planeamiento General .....	9
B.4.- Influencia de la Modificación Puntual sobre la Ordenación General del Municipio. ....	9
B.5.- Fundamentos de Derecho; Marco Legal y Legislación Aplicable .....	9
B.6.- Tramitación .....	10
B.- MEMORIA VINCULANTE .....	10
C.- DOCUMENTACIÓN .....	10

## MODIFICACIÓN PUNTUAL a Normas Urbanísticas de Planeamiento

A iniciativa del Ayuntamiento de Pelayos del Arroyo (Segovia) se redacta la presente Modificación Puntual a las Normas Urbanísticas de Planeamiento vigentes en el municipio, con el fin de adecuar su artículo 138 “*DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO*” al art. 38.2.b) de la LUCyL tras su modificación por la Ley 4/2008.



### A.- MEMORIA DESCRIPTIVA

#### A.1.- Antecedentes

+ En el término Municipal de Pelayos del Arroyo, están vigentes Normas Urbanísticas de Planeamiento (NUM), aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia, el día 18 de septiembre de 2.009, siendo la Normativa Urbanística de aplicación en dicho ámbito a todas las intervenciones de uso urbanístico del suelo, urbanización o edificación.

+ Con fecha 11 de febrero de 2.010 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia, ante la propuesta de aprobación definitiva de la Ordenación Detallada del sector SUNC nº6 “LAS MATAS”, y tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008, a la vista del informe de la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo de 8 de febrero:

*Examinada la nueva documentación aportada, se constata por el Ponente de la Comisión que se ha procedido a adaptar las determinaciones de ordenación general y ordenación detallada a lo dispuesto en la Ley 4/2008, de medidas sobre urbanismo y suelo.*

*No obstante, en lo referente al cumplimiento del artículo 38.2.b) de la LUCyL (modificado por la Ley 4/2008), se expresa la no necesidad de prever la reserva de viviendas con protección pública en base a la tipología, la entidad poblacional del municipio y la carencia de diferencia en el precio entre vivienda libre y de protección.*

*Así el citado apartado expresa lo siguiente:*

*[b) El planeamiento deberá reservar para viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. No obstante, de forma excepcional y justificada, el planeamiento general podrá: 1º. En suelo urbano no consolidado, reducir la reserva al 10 por ciento en determinados sectores de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana y excusarla en determinados sectores de los demás municipios, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.]*

*Por lo tanto, la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia deberá valorar la aplicabilidad o no de la reserva para vivienda con algún régimen de protección en el citado sector.*

Acuerda:

*Visto el instrumento de planeamiento propuesto, así como lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento, la Comisión Territorial de Urbanismo, adopta por unanimidad el siguiente ACUERDO:*

*«1º.-SIGNIFICAR al Ayuntamiento de Pelayos del Arroyo lo siguiente:*

- *La Ordenación General de las Normas Urbanísticas Municipales de Pelayos del Arroyo fue aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en sesión de 18 de febrero de 2009, antes de la finalización del periodo transitorio fijado por la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 4/2008, por lo que se resolvió conforme a la legislación anterior, que no exigía la reserva de vivienda de protección pública en suelo urbano no consolidado.*
- *La aprobación definitiva de la Ordenación Detallada nº 6, ha de resolverse de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 4/2008, por lo que deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38.2 de la LUCyL, estableciendo como mínimo, la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial del sector, salvo que excepcional y justificadamente pueda reducirse o excusarse en los términos señalados en el propio artículo 38.2. No obstante hay que tener en cuenta que el índice de integración social es un parámetro de ordenación general, tal como indica el artículo 122 RUCyL, por lo que cualquier previsión distinta al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del sector, deberá ser incorporada a la ordenación general de las Normas Urbanísticas Municipales, mediante la correspondiente modificación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 169 y siguientes del RUCyL.*
- *En la memoria vinculante de la Ordenación Detallada nº 6 se expresa lo siguiente: "No se prevé la reserva de viviendas con protección pública, en base a la tipología rural, la entidad poblacional del municipio y la carencia de diferencia en el precio entre vivienda libre y de protección."*

*No obstante, tal justificación para eximir la reserva de edificabilidad residencial para viviendas de protección pública se considera insuficiente. En la Memoria Vinculante de la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales que con el fin de reducir o eximir la reserva, en su caso, se tramite, deberá elaborarse una justificación que aborde, entre otras, cuestiones tales como la existencia de solicitudes de vivienda en el término municipal en el Registro de Demandantes de Viviendas, número de viviendas de protección oficial construidas en el término municipal en relación con el número de habitantes, existencia de promociones sin demandantes, precio máximo de venta de las VPP en relación con la vivienda libre, etc.*

*2º.- SUSPENDER la aprobación definitiva de la Ordenación Detallada nº 6 "Las Matas" de las Normas Urbanísticas Municipales de Pelayos del Arroyo con el fin de que se dé cumplimiento a la reserva del treinta por ciento de edificabilidad residencial del sector para viviendas con protección pública, o alternativamente, se justifique adecuadamente su exención, en los términos anteriormente señalados. En este último caso, la aprobación definitiva de la Ordenación Detallada nº 6 "Las Matas" deberá producirse con posterioridad o simultáneamente, a la modificación de las NUM que determine tal exención.»*

#### A.2.- Objetivo Municipal:

La Asamblea Vecinal, en sesión de 16 de febrero de 2.010, tomó el acuerdo:

*SEXTO.- MODIFICACIÓN PUNTUAL, SI PROCEDE, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PELAYOS DEL ARROYO Y TENZUELA, PARA LA JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN PELAYOS DEL ARROYO Y TENZUELA:*

*Una vez que se debate el asunto por todos los presentes, la Asamblea Vecinal acuerda por unanimidad de todos los presentes:*

*Primero.- NO EXIGIR la reserva de suelo en Suelo Urbano No Consolidado para vivienda de Protección Pública en los términos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por decreto 22/2004, de 29 de enero y posteriormente modificado por decreto 45/2009, de 9 de julio.*

## B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### B.1.-Objetivos de la Modificación Puntual

a) Se pretende, en cumplimiento del mandato de la Asamblea Vecinal, de las determinaciones del acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia y del art. 38.2.b) de la LUCyL, excusar la exigencia de reserva de suelo para viviendas con protección pública en el suelo urbano no consolidado de las NUM. de Pelayos del Arroyo.

b) Siguiendo el mandato de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia , y en base a informes externos, justificar la exención de reserva en base a:

+ Existencia de solicitudes de vivienda en el término municipal en el Registro de Demandantes de Viviendas:

En base a los datos facilitados por la Dirección General de Vivienda y Arquitectura - Servicio de Estudios, Planificación y Recursos:

Certificado de 06 de abril de 2010:

*Que a la fecha 06/04/2010, el número de inscripciones en el registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León que han manifestado como municipio de preferencia para el posible acceso a una vivienda protegida, el de Pelayos del Arroyo - Segovia es: 0 inscripciones..*

En base al informe de la arquitecto técnico municipal:

*No existen hasta la fecha solicitudes en el municipio de promociones de protección oficial, ni de cooperativas tanto públicas como privadas.*

+ Número de viviendas de protección oficial en el término municipal:

En base a los datos facilitados por la Delegación Territorial - Servicio Territorial de Fomento:

Informe de 22 de febrero de 2010:

*En relación con la información requerida por el Ayuntamiento de Pelayos del Arroyo (Segovia), por el que se solicita el número de viviendas calificadas como viviendas de protección oficial, y en concreto clasificadas como viviendas de régimen especial de protección pública dentro de los tipos promoción directa, concertadas y convenidas, se comunica que una vez consultados nuestros archivos, NO HA SIDO CALIFICADA NINGUNA VIVIENDA EN NINGUNO DE LOS TIPOS referidos dentro de dicho término municipal.*

Certificado de 12 de abril de 2010:

*Que consultados los archivos de este Servicio Territorial el número de Calificaciones de Viviendas de protección Pública en los últimos diez años en el término de Pelayos del Arroyo (Segovia) es : 0 Calificaciones.*

+ Existencia de promociones sin demandantes:

En base al informe de la arquitecta técnico municipal:

*Se han consultado todos los informes emitidos por el técnico que suscribe, y se comprueba que se llevan realizando informes urbanísticos desde el año 2.004, tanto en el núcleo urbano de Pelayos del Arroyo como en el núcleo urbano de Tenzuela.*

*Todas la viviendas que han obtenido licencia de obras desde esa fecha, son de promoción privada, siendo los propios propietarios de cada vivienda los impulsores de la construcción de sus propias casas.*

*En estos seis años que llevo prestando mis servicios de técnico municipal en el Ayuntamiento de Pelayos del Arroyo, no se han solicitado licencia de obras de viviendas de promoción pública.*

*Tampoco se han solicitado licencias de obras de viviendas adosadas o de promoción privada lucrativa, para luego ser vendidas.*

*Las viviendas construidas en los años recientes han sido de la siguientes tipologías:*

- *Viviendas unifamiliares aisladas en parcelas independientes con superficies construidas mayores de 90,00 m2 útiles.*
- *Viviendas unifamiliares entre medianerías, en los cascos urbanos tradicionales, y con superficies mayores de 90,00 m2 útiles.*

*Ambas tipologías cuentan con una o dos plantas, y algunas de ellas con aprovechamiento bajo cubierta. Todas la viviendas en el municipio de Pelayos del Arroyo cuentan con patio privado.*

*Ninguna de las viviendas construidas en el municipio en los últimos años, se adecuan a la Normativa de Viviendas de Protección Oficial.*

+ Precio máximo de venta de las VPP en relación con la vivienda libre

En base al Informe del Valor de vivienda Libre y de Protección así como sus precios medios de mercado en el municipio de Pelayos del Arroyo (Segovia), del arquitecto Marcos M. González Pascual:

*NO EXISTE DIFERENCIA DE PRECIO ENTRE LA VIVIENDA LIBRE Y LA DE PROTECCIÓN EN EL MUNICIPIO DE PELAYOS DEL ARROYO, que justifique su imposición por interés económico.*

*Dándose la circunstancia de que el precio medio de la edificación Vivienda Rural, edificación entre medianeras, presenta un precio sensiblemente inferior al máximo de la Vivienda de Protección en Régimen General.*

De lo que se puede concluir que la exención pretendida por el Ayuntamiento en base a:

*"No se prevé la reserva de viviendas con protección pública, en base a la tipología rural, la entidad poblacional del municipio y la carencia de diferencia en el precio entre vivienda libre y de protección."*

esta ampliamente justificada.

## B.2.- Propuesta de la Modificación Puntual

Para dar cumplimiento al objetivo señalado, la modificación se concreta:

Nueva redacción el artículo 138 “*DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO*”

a) Redacción actual:

*Las Normas Urbanísticas Municipales establecen las determinaciones de ordenación general para cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado. Estas determinaciones se describen en este documento, en las fichas específicas de cada sector y en los Planos de Ordenación.*

*Las determinaciones son:*

- + *Su delimitación, que se grafía en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes*
- + *La edificabilidad máxima, que se establece como un índice de edificabilidad, que se aplicará sobre el total del ámbito y la edificabilidad total del sector expresada en m<sup>2</sup> construibles.*
- + *El uso Global de Referencia.*
- + *El plazo máximo para su ejecución.*
- + *La densidad máxima de viviendas por Ha.*
- + *El índice de integración social. Que establece el porcentaje mínimo de viviendas sujetas a algún régimen de protección.*
- + *Parcela mínima exclusivamente a efectos de segregación-agrupación de fincas; sin otro efecto, ni vinculación, ni implicación urbanística .*

b) Redacción Modificada:

*Las Normas Urbanísticas Municipales establecen las determinaciones de ordenación general para cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado. Estas determinaciones se describen en este documento, en las fichas específicas de cada sector y en los Planos de Ordenación.*

*Las determinaciones son:*

- + *Su delimitación, que se grafía en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes*
- + *La edificabilidad máxima, que se establece como un índice de edificabilidad, que se aplicará sobre el total del ámbito y la edificabilidad total del sector expresada en m<sup>2</sup> construibles.*
- + *El uso Global de Referencia.*
- + *El plazo máximo para su ejecución.*
- + *La densidad máxima de viviendas por Ha.*
- + *El índice de integración social, que establece el porcentaje mínimo de viviendas sujetas a algún régimen de protección; quedando eximidos los sectores de suelo urbano no consolidado de la obligación de reserva de suelo para viviendas de protección pública.*
- + *Parcela mínima exclusivamente a efectos de segregación-agrupación de fincas; sin otro efecto, ni vinculación, ni implicación urbanística .*

### **B.3.- Justificación de la conveniencia de la Modificación al Planeamiento General**

Viene determinado por el art. 169 del RUCyL, los acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia y de la Asamblea Vecinal:

#### **ADECUACIÓN DE LA NORMA A LA REALIDAD SOCIAL Y ECONÓMICA DEL MUNICIPIO.**

+ Art. 169 del RUCyL:

- Apartado 1 del artículo:

*1. Los cambios que se introduzcan en el Plan General de Ordenación Urbana o en las Normas Urbanísticas Municipales, siempre que no impliquen su revisión, se consideran como modificación de dichos instrumentos.*

Como viene fundamentado en el siguiente apartado B.4

### **B.4.- Influencia de la Modificación Puntual sobre la Ordenación General del Municipio.**

La modificación puntual NO incide sobre los aspectos:

- + Clasificación del suelo.
- + Usos pormenorizados.
- + Aprovechamientos y densidades.
- + Afecciones Medioambientales y/o Culturales

### **B.5.- Fundamentos de Derecho; Marco Legal y Legislación Aplicable**

La Modificación Puntual de los Planes/Normas de Ordenación está prevista en el Art. 58 de la L.U.C.y L. y Art. 169 del RUCyL

La modificación de las NUM. que se propone no puede ser considerada Revisión de Normas en cuanto que no adopta nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que signifique “*la total reconsideración de la ordenación general*” establecida en las NUM., art. 57 de la LUCyL.

Las alteraciones propuestas pertenecen a los supuestos del art. Art. 58.1 de la L.U.C.y L; “*en los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo*”

### **B.6.-Tramitación**

Se seguirá el procedimiento establecido en los Art. 154 a 158 del RUCyL, expresando que, conforme el art. 158, no son precisos nuevos informes sectoriales y de proceder a una nueva exposición pública esta lo será de uno a tres meses, art. 155.2.b) del RUCyL.

## **B.- MEMORIA VINCULANTE**

Se considerará como Memoria Vinculante la totalidad del documento.

## **C.- DOCUMENTACIÓN**

Documentación - Normativa Modificada:

+ Memoria Informativa

+ Memoria Justificativa

+ Memoria Vinculante

+ Anexos:

- Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia

- Acuerdo de la Asamblea Vecinal

- Informes de la Delegación Territorial - Servicio Territorial de Fomento.

- Certificado de la Delegación Territorial - Servicio Territorial de Fomento.

- Certificado de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura - Servicio de Estudios, Planificación y Recursos.

- Informe del Técnico Municipal.

- Informe del Valor de vivienda Libre y de Protección así como sus precios medios de mercado

Segovia, abril de 2010

El Arquitecto

Fdo.: Miguel González Llorente



# Junta de Castilla y León

Delegación Territorial  
Servicio Territorial de Fomento

Asunto: Notificación Acuerdo  
COMISION TERRITORIAL DE  
URBANISMO  
Expte. NUM-SG-003/09 (AD)

**SR/A. ALCALDE-PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE  
40170- PELAYOS DEL ARROYO  
(SEGOVIA)**

AYUNTAMIENTO DE PELAYOS DEL ARROYO	
Registro de Entrada	02/03/2010 13:45 Nº 2010/ 22

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
DELEGACIÓN T. EN SEGOVIA  
SERVICIO T. FOMENTO

Salida Nº. 20101030001362  
24/02/2010 09:38:55

En la sesión celebrada por la Comisión Territorial de Urbanismo, el día **11- FEBRERO-2010**, se examinó el asunto reseñado a continuación, adoptándose sobre el mismo el acuerdo que se transcribe:

## **B) PLANEAMIENTO: APROBACIÓN DEFINITIVA.**

### **4º.- PELAYOS DEL ARROYO.- NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES. ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SUNC Nº 6 "LAS MATAS"**

**PROMOTOR: AYUNTAMIENTO**

Visto el expediente de referencia del cual se desprende lo siguiente:

- I.- Las Normas Urbanísticas Municipales de Pelayos del Arroyo tienen por objeto establecer la ordenación general de todo el término municipal y la ordenación detallada del suelo urbano consolidado. Además, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 117. b) RUCyL, establecen la ordenación detallada de dos sectores de suelo urbano consolidado (Sector 7 "Veredilla" y Sector 6 "Las Matas").
- II.- La Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia, en sesión de 18 de septiembre de 2009, asoptó el siguiente acuerdo:

**[APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PELAYOS DEL ARROYO, en los siguientes términos:**

- **APROBAR DEFINITIVAMENTE** las determinaciones de ordenación general y las determinaciones de ordenación detallada establecidas en las Normas Urbanísticas Municipales de Pelayo del Arroyo (Segovia), para el suelo urbano consolidado, con la subsanación de las deficiencias técnicas observadas y que se indican en el informe del ponente a cuyo efecto deberá reelaborarse la página afectada (página 118- DN-UN). La página modificada, deberá remitirse por triplicado junto con un ejemplar en soporte digital del documento completo modificado. El texto resultante será objeto de publicación en los términos señalados en el artículo 175 RUCyL, remitiéndose desde el Servicio Territorial de Fomento al Ayuntamiento de Encinillas un ejemplar debidamente diligenciado.
- **APROBAR DEFINITIVAMENTE** las determinaciones de ordenación detallada para el suelo urbano no consolidado 7 "La Veredilla" que será objeto de publicación en los términos señalados en el artículo 175 RUCyL remitiéndose desde el Servicio Territorial de Fomento al Ayuntamiento de Pelayos del Arroyo ejemplar debidamente diligenciado.

- SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA de la ordenación detallada del sector de suelo urbano no consolidado nº 6 "Las Matas" con el fin de que se realicen las siguientes subsanaciones:
  - Adaptación de sus determinaciones a lo dispuesto en la Ley 4/2008, de medidas sobre urbanismo y suelo.
  - Deberá aportarse el informe emitido por parte de la Confederación Hidrográfica del Duero,

En el caso de ser emitido en sentido favorable el informe de la CHD y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161.3.b) 1º y 410.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, la aprobación definitiva se producirá sin necesidad de que la Comisión Territorial de Urbanismo vuelva a examinar el expediente, una vez comprobada la efectiva adaptación del instrumento de planeamiento a la Ley 4/2008, por el Ponente y la Secretaria de la CTU.]

III.- Con el fin de dar cumplimiento al citado acuerdo, el Ayuntamiento remite nueva documentación técnica aprobada por la Asamblea Vecinal de Pelayos del Arroyo en sesión de 15 de diciembre de 2009, e informe de la Confederación Hidrográfica del Duero en el que se indica básicamente lo siguiente:

- Recursos hídricos: Con los derechos que actualmente dispone el municipio para el abastecimiento se podría hacer frente al incremento de población que se pretende.
- Cauces públicos: La realización de cualquier obra que afecte al cauce o la zona de Policía deberá obtener autorización debiendo respetarse los 5 metros de zona de servidumbre o solicitar modificación.
- Saneamiento y depuración: Vista la propuesta incluida en las Normas Urbanísticas Municipales de implantar un nuevo sistema de tratamiento de aguas residuales, este Organismo de cuenca no tiene inconveniente en la aprobación de la Unidad UA-6 presentada.

IV.- Con fecha 8 de febrero de 2010, la Ponencia Técnica de la Comisión Territorial de Urbanismo emite el siguiente informe:

"Examinada la nueva documentación aportada, se constata por el Ponente que se ha procedido a la adaptación de las determinaciones a lo dispuesto en la Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.

No obstante, en lo referente al cumplimiento del artículo 38.2.b) de la LUCyL (modificado por la Ley 4/2008), se expresa la no necesidad de prever la reserva de viviendas con protección pública en base a la tipología, la entidad poblacional del municipio y la carencia de diferencia en el precio entre vivienda libre y de protección.

Así el citado apartado expresa lo siguiente:

*[b) El planeamiento deberá reservar para viviendas con protección pública del 30 al 80 por ciento de la edificabilidad residencial de cada sector de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. No obstante, de forma excepcional y justificada, el planeamiento general podrá:*

*1º. En suelo urbano no consolidado, reducir la reserva al 10 por ciento en determinados sectores de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana y excusarla en determinados sectores de los demás municipios, justificándolo en el cumplimiento de los objetivos municipales en materia de vivienda y en las circunstancias del municipio y del sector.]*

Por lo tanto, la Comisión Territorial de Urbanismo deberá valorar la aplicabilidad o no de la reserva para vivienda con algún régimen de protección en el citado sector."



# Junta de Castilla y León

Delegación Territorial  
Servicio Territorial de Fomento

**Visto el instrumento de planeamiento propuesto, así como lo dispuesto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento, la Comisión Territorial de Urbanismo, adopta por unanimidad el siguiente**

## **ACUERDO:**

«1º.-**SIGNIFICAR** al Ayuntamiento de Pelayos del Arroyo lo siguiente:

- La Ordenación General de las Normas Urbanísticas Municipales de Pelayos del Arroyo fue aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en sesión de 18 de febrero de 2009, antes de la finalización del periodo transitorio fijado por la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 4/2008, por lo que se resolvió conforme a la legislación anterior, que no exigía la reserva de vivienda de protección pública en suelo urbano no consolidado.
- La aprobación definitiva de la Ordenación Detallada nº 6, ha de resolverse de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 4/2008, por lo que deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 38.2 de la LUCyL, estableciendo como mínimo, la reserva del 30 por ciento de la edificabilidad residencial del sector, salvo que excepcional y justificadamente pueda reducirse o excusarse en los términos señalados en el propio artículo 38.2. No obstante hay que tener en cuenta que el índice de integración social es un parámetro de ordenación general, tal como indica el artículo 122 RUCyL, por lo que cualquier previsión distinta al treinta por ciento de la edificabilidad residencial del sector, deberá ser incorporada a la ordenación general de las Normas Urbanísticas Municipales, mediante la correspondiente modificación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 169 y siguientes del RUCyL.
- En la memoria vinculante de la Ordenación Detallada nº 6 se expresa lo siguiente: *“No se prevé la reserva de viviendas con protección pública, en base a la tipología rural, la entidad poblacional del municipio y la carencia de diferencia en el precio entre vivienda libre y de protección.”*

No obstante, tal justificación para eximir la reserva de edificabilidad residencial para viviendas de protección pública se considera insuficiente. En la Memoria Vinculante de la modificación de las Normas Urbanísticas Municipales que con el fin de reducir o eximir la reserva, en su caso, se tramite, deberá elaborarse una justificación que aborde, entre otras, cuestiones tales como la existencia de solicitudes de vivienda en el término municipal en el Registro de Demandantes de Viviendas, número de viviendas de protección oficial construidas en el término municipal en relación con el número de habitantes, existencia de promociones sin demandantes, precio máximo de venta de las VPP en relación con la vivienda libre, etc.

**2º.- SUSPENDER** la aprobación definitiva de la Ordenación Detallada nº 6 “Las Matas” de las Normas Urbanísticas Municipales de Pelayos del Arroyo con el fin de que se dé cumplimiento a la reserva del treinta por ciento de edificabilidad residencial del sector para viviendas con protección pública, o alternativamente, se justifique adecuadamente su exención, en los términos anteriormente señalados. En este último caso, la aprobación definitiva de la Ordenación Detallada nº 6 “Las Matas” deberá producirse con posterioridad o simultáneamente, a la modificación de las NUM que determine tal exención.»

Don Miguel González Llorente, vocal de la Comisión Territorial de Urbanismo designado en representación de la Federación Empresarial Segoviana, se ausentó en el debate y posterior votación por estar incurso en un motivo de abstención conforme a la legislación sobre procedimiento administrativo, al ser el arquitecto redactor de la Ordenación Detallada del Sector SUNC nº 6 'Las Matas' sometida a aprobación definitiva.

El presente acuerdo se notifica sin estar aprobada el acta de la sesión, lo que se advierte, conforme a lo establecido en el artículo 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra este acuerdo que no agota la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Fomento de la Junta de Castilla y León, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación en su caso, o a que se produzca la última publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León o en el Boletín Oficial de la Provincia de Segovia, a tenor de lo previsto en los artículos 48, 114 y 115 de la Ley 4/1999, de 13 de enero, de Modificación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en relación con el art. 138.4 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

El recurso se podrá presentar directamente en la Consejería de Fomento, sita en C/ Rigoberto Cortejoso nº 14, Valladolid, o en la Comisión Territorial de Urbanismo, sita en Plaza Platero Oquendo nº 3, Segovia, la cual dará traslado del mismo a la citada Consejería, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 114.2 de la citada Ley 4/1999, de 13 de enero.

Segovia, 23 de febrero de 2010

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN  
TERRITORIAL DE URBANISMO.



Fdo.: Belén QLMOS BARTOLOMÉ.

VºBº  
EL JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL  
DE FOMENTO  
P.S. VICEPRESIDENTE DE LA COMISIÓN.  
(art. 410 del Decreto 22/2004)



Fdo.: José Antonio ARRANZ AGUIRRE

**AYUNTAMIENTO DE PELAYOS DEL ARROYO**

Plaza Mayor, 1

**40170 PELAYOS DEL ARROYO  
SEGOVIA**

**DON ESTEBAN RUEDA PACHECO, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE PELAYOS DEL ARROYO (SEGOVIA), DEL QUE ES ALCALDESA PRESIDENTA DOÑA MARIA BEGOÑA GARCIA MARINAS,**

**C E R T I F I C A :**

Que la Asamblea Vecinal en Sesión ordinaria de fecha 16 de FEBRERO de 2.010, entre otros el siguiente acuerdo literal;

“..

**SEXTO.- MODIFICACIÓN PUNTUAL, SI PROCEDE, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PELAYOS DEL ARROYO Y TENZUELA, PARA LA JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL EN PELAYOS DEL ARROYO Y TENZUELA.**

Por la Sra. Alcaldesa Presidenta DOÑA MARIA BEGOÑA GARCIA MARINAS, se da cuenta a todos los presentes, de que por la Comisión Territorial de Urbanismo de la Junta de Castilla y león en Segovia en Sesión de fecha 11 de Febrero de 2.010, se ha **APROBADO DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL** las Normas Urbanísticas municipales de Pelayos del Arroyo y Tenzuela y **SUSPENDER la APROBACION DEFINITIVA** de la ordenación detallada N° 6 “LAS MATAS” de las Normas Urbanísticas municipales de Pelayos del Arroyo y Tenzuela con el fin de que se de cumplimiento a la reserva del treinta por ciento de edificabilidad residencial del sector para viviendas con protección pública o alternativamente, o se justifique adecuadamente su exención.

Habida cuenta que se solicitará a la Sección de Promoción Pública de Vivienda del Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y león, nos remitan informe sobre el número de viviendas clasificadas como régimen especial de protección pública dentro de los tipos de promoción directa durante los últimos diez años.

Habida cuenta que se solicitará a la Sección de Rehabilitación y Financiación del Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y león, nos remitan informe sobre el número de demandantes de vivienda de protección pública dentro de alguno de los tipos de promoción existentes.

Habida cuenta que se solicitará a la Sra. Arquitecta técnica DOÑA REYES MORENO GARCINUÑO, que presta servicios técnicos para este Ayuntamiento, se nos remita informe sobre la tipología de viviendas que se está construyendo en los últimos años en Pelayos del Arroyo y Tenzuela, así como el abanico de precios que tiene la vivienda libre en el municipio de Pelayos del Arroyo y Tenzuela.

**AYUNTAMIENTO DE PELAYOS DEL ARROYO**

Plaza Mayor, 1

**40170 PELAYOS DEL ARROYO**

**SEGOVIA**

Una vez que se debate el asunto por todos los presentes, la Asamblea Vecinal acuerda por unanimidad de todos los presentes;

**PRIMERO.- NO EXIGIR** la reserva de suelo en Suelo urbano NO CONSOLIDADO para vivienda de Protección Pública en los términos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de Enero y debidamente modificado por Decreto 45/2009, de 9 de Julio.

**SEGUNDO.- EFECTUAR EL ENCARGO** de redacción del documento denominado "MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE PELAYOS DEL ARROYO Y TENZUELA" al equipo redactor de las NUM.

**TERCERO.- PROCEDER** a la petición de los informes referenciados en el expositivo del presente acuerdo, a la Sección de Promoción Pública de Vivienda del Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León, a la Sección de Rehabilitación y Financiación del Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León y a la Sra. Arquitecta DOÑA REYES MORENO GARCINUÑO, que presta servicios técnicos para este Ayuntamiento.

**CUARTO.- REMITIR** el presente acuerdo al Equipo redactor de las Normas, a fin de que lo unan al documento de Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas municipales de Pelayos del Arroyo y Tenzuela.

.."

Y para que así conste y surta los efectos legales oportunos, expido el presente con el Visto Bueno de la Sra. Alcaldesa Presidenta DOÑA MARIA BEGOÑA GARCIA MARINAS, en Pelayos del Arroyo a NUEVE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIEZ.

Vº Bº  
LA ALCALDESA



EL SECRETARIO

The image shows the signature of the Secretary in blue ink. The signature is written in a cursive style and is enclosed within a large, hand-drawn blue oval. Above the signature, the text "EL SECRETARIO" is printed in capital letters.



**Junta de  
Castilla y León**

Delegación Territorial  
Servicio Territorial de Fomento

AYUNTAMIENTO DE PELAYOS DEL ARROYO		
Registro de	02/03/2010	13:49

Segovia, 22 de febrero de 2010. Nº. 2010/ 24  
Asunto: Enviando informe vivienda publica.

AYUNTAMIENTO DE PELAYOS  
DEL ARROYO  
PLAZA MAYOR, 1  
40170 PELAYOS DEL ARROYO  
SEGOVIA

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
DELEGACIÓN T. EN SEGOVIA  
SERVICIO T. FOMENTO

Salida Nº. 20101030001352  
23/02/2010 08:55:55

Adjunto se remite el informe emitido por la Sección de Promoción Pública de vivienda, relativo al número de viviendas de este tipo a los efectos de su presentación en la Comisión Territorial de Urbanismo.

EL JEFE DE SERVICIO  
TERRITORIAL DE FOMENTO

Fdo. José Antonio Arranz Aguirre.



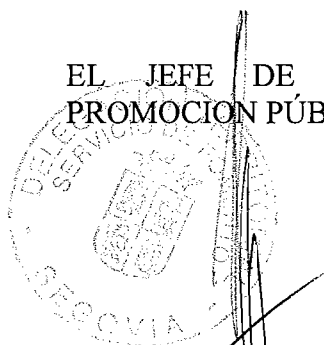
# Junta de Castilla y León

Delegación Territorial  
Servicio Territorial de Fomento

## INFORME

En relación con la información requerida por el Ayuntamiento de Pelayos del Arroyo ( Segovia), por el que solicita el número de viviendas calificadas como viviendas de protección oficial, y en concreto clasificadas como viviendas de régimen especial de protección pública dentro de los tipos promoción directa, concertadas y convenidas, se comunica que una vez consultados nuestros archivos, durante los diez últimos años, no ha sido calificada ninguna vivienda en ninguno de los tipos referidos dentro de dicho término municipal.

EL JEFE DE LA SECCION DE  
PROMOCION PÚBLICA DE VIVIENDA



Fdo. Guillermo Sosa González



# Junta de Castilla y León

Delegación Territorial  
Servicio Territorial de Fomento

Ayuntamiento de Pelayos del Arroyo  
Plaza Mayor, 1  
40170 PELAYOS DEL ARROYO  
(SEGOVIA)

**Dº JOSE ANTONIO ARRANZ AGUIRRE**, JEFE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE FOMENTO, DE LA JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN EN SEGOVIA.

**CERTIFICA:**

Que consultados los archivos de este Servicio Territorial el número de Calificaciones de Viviendas de Protección Pública en los últimos diez años en el término municipal de Pelayos del Arroyo (Segovia) es : **0** Calificaciones

Segovia, 12 de abril de 2010

Fdo.: José Antonio Arranz Aguirre





**Junta de  
Castilla y León**

Consejería de Fomento  
Dirección General de Vivienda  
y Arquitectura

Ayuntamiento de Pelayos del Arroyo  
Plaza Mayor 1  
40170 Pelayos del Arroyo- Segovia.

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN  
REGISTRO ÚNICO AGRICULTURA  
Y G. FOMENTO Y MEDIO  
AMBIENTE

Salida Nº. 20102390008074  
08-04-10 10:09:14

D. Jesús Blanco Martínez. Jefe del Servicio de Estudios, Planificación y Recursos de la Dirección General de Vivienda y Arquitectura, Consejería de Fomento,

CERTIFICA:

Que a fecha 06/04/2010, el número de inscripciones en el registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Castilla y León que han manifestado como municipio de preferencia para el posible acceso a una vivienda protegida, el de Pelayos del Arroyo - Segovia es : **0** inscripciones.

Valladolid, a 06 de abril de 2010.

El Jefe del Servicio de Estudios, Planificación y Recursos.



Fdo.: Jesús Blanco Martínez.

**Excmo. Ayto. de Pelayos del Arroyo  
(Segovia)**

**Asunto:** Informe Técnico

Reyes Moreno Garcinuño, arquitecto técnico colegiada nº 544 por el Colegio de Arquitectos Técnicos y Aparejadores de Segovia y a instancias del Excmo. Ayuntamiento de Pelayos del Arroyo, para informar sobre la tipología de los proyectos de viviendas solicitadas en el periodo en el que llevo prestando servicios técnicos en el municipio de Pelayos del Arroyo.

**INFORMA:**

Se han consultado todos los informes emitidos por el técnico que suscribe, y se comprueba que se llevan realizando informes urbanísticos desde el año 2.004, tanto en el núcleo urbano de Pelayos del Arroyo como en el núcleo urbano de Tenzuela.

Todas la viviendas que han obtenido licencia de obras desde esa fecha, son de promoción privada, siendo los propios propietarios de cada vivienda los impulsores de la construcción de sus propias casas.

En estos seis años que llevo prestando mis servicios de técnico municipal en el Ayuntamiento de Pelayos del Arroyo, no se han solicitado licencia de obras de viviendas de promoción pública.

Tampoco se han solicitado licencias de obras de viviendas adosadas o de promoción privada lucrativa, para luego ser vendidas.

Las viviendas construidas en los años recientes han sido de la siguientes tipologías:

- Viviendas unifamiliares aisladas en parcelas independientes con superficies construidas mayores de 90,00 m<sup>2</sup> útiles.
- Viviendas unifamiliares entre medianerías, en los cascos urbanos tradicionales, y con superficies mayores de 90,00 m<sup>2</sup> útiles.

Ambas tipologías cuentan con una o dos plantas, y algunas de ellas con aprovechamiento bajo cubierta. Todas la viviendas en el municipio de Pelayos del Arroyo cuentan con patio privado.

No existen hasta la fecha solicitudes en el municipio de promociones de protección oficial, ni de cooperativas tanto públicas como privadas.

Ninguna de las viviendas construidas en el municipio en los últimos años, se adecúan a la Normativa de Viviendas de Protección Oficial.

En Pelayos del Arroyo, a 22 de febrero de 2010  
El Técnico Municipal



Reyes Moreno Garcinuño

**INFORME DEL VALOR DE VIVIENDA LIBRE Y DE  
PROTECCIÓN ASI COMO SUS PRECIOS MEDIOS DE  
MERCADO EN EL MUNICIPIO DE PELAYOS DEL ARROYO  
(Segovia)**

Marcos Miguel González Pascual, arquitecto colegiado 3.264 en el COACyLE; a requerido del Ayuntamiento de Pelayos del Arroyo (Segovia), emite informe valoración sobre:

### **INFORME DEL VALOR DE VIVIENDA LIBRE Y DE PROTECCIÓN ASI COMO SUS PRECIOS MEDIOS DE MERCADO EN EL MUNICIPIO DE PELAYOS DEL ARROYO (Segovia)**

Se pretende la obtención de la relación de los precios medios del mercado de las tipologías edificatorias:

- + Vivienda Libre
- + Vivienda de Protección Pública

Para la determinación de la diferencia entre ambas tipologías, como producto comercial, y en base al resultado comparativo determinar el interés social, o la carencia del mismo, en aplicación de la exención de la obligación de reserva de suelo para viviendas en los desarrollos de Suelo Urbano No Consolidado recogido en las NUM del municipio, conforme señala el art. 38.2.b) de la LUCyL (modificado por Ley 4/2008); a lo que el técnico que suscribe,

#### **INFORMA:**

El objetivo es la obtención de la relación entre los valores de las viviendas libres entre si y con las viviendas de protección pública.

Dado que el objetivo es la obtención de la relación entre precios de tipologías mas que la concreción exacta de su valor en una situación temporal, algo incierta en estos tiempos, se parte de valores verificables y universalmente aceptados como son los aplicados por la Consejería de Hacienda de la Junta de Castilla y León, definidos como:

*Los valores obtenidos por precios medios de mercado que se determinan a partir de coeficientes extraídos según estudios de mercado y formularios de los Técnicos de Valoración de la Consejería de Hacienda. Estos coeficientes se ponderan y actualizan periódicamente.*

Con los datos extraídos y aplicados en el:

#### **Servicio de valoración por Internet de la Consejería de Hacienda de la Junta de Castilla y León**

Se elabora la relación, aplicada al municipio de Pelayos del Arroyo y a las tipologías concretas del municipio, resultante de los estudios de mercado de la Consejería, posteriormente su comparación en base al precio básico de las Viviendas de Protección.

Han de considerarse las siguientes convenciones:

+ No existen datos de transacciones, ni compraventas de viviendas libres o de protección, en el municipio de Pelayos del Arroyo en los últimos 10 años. Toda la edificación residencial se ha realizado mediante el sistema de "auto-promoción".

+ Si bien la tipología habitual de la vivienda de protección es una edificación colectiva de calidad media, tipología inexistente en el municipio; la comparación de precios medios se realiza sobre las dos formas habituales de edificación residencial del municipio:

- Vivienda Rural, edificio entre medianeras en Casco Tradicional.
- Vivienda Unifamiliar, edificio aislado en suelo de Expansión

+ Y si bien el tamaño y elementos anejos de las viviendas que se construyen en el municipio superan ampliamente los máximos permitidos en las Viviendas de Protección los valores se calculan sobre idénticas bases comparativas; una vivienda de calidad media dotada de las dimensiones máximas de la Vivienda de Protección:

- Vivienda de 90 m<sup>2</sup> útiles y 120 m<sup>2</sup> construidos
- Garaje de 20 m<sup>2</sup> útiles y 25 m<sup>2</sup> construidos
- Trastero de 8 m<sup>2</sup> útiles y 10 m<sup>2</sup> construidos

+ El suelo añadido al valor de la edificación se corresponde con la parcela mínima exigible en Casco Tradicional, 100 m<sup>2</sup> .

+ Se elige para el cálculo de la comparativa como ubicación el centro del núcleo, calle Real, en teoría el de mayor valor del suelo.

#### Datos:

+ Precio Básico de las viviendas de protección, Régimen General aplicable en el municipio de Pelayos del Arroyo en marzo de 2010:

- Precio de m<sup>2</sup> útil en Vivienda: 1.061,20 €
- Precio de m<sup>2</sup> útil en Anejos : 636,72 €

Que aplicado sobre la vivienda tipo elegida (superficie máxima permitida):

- Vivienda: 1.061,20 € x 90 m<sup>2</sup> = 95.508,00 €
- Garaje: 636,72 € x 20 m<sup>2</sup> = 12.734,40 €
- Trastero: 636,72 € x 8 m<sup>2</sup> = 5.093,76 €

TOTAL Precio de Venta de Vivienda De Protección = **113.336,16 €**

## COMPARATIVO:

	V. Protección	V. Libre Rural	V. Libre Unifamiliar
Vivienda	95.508,00	54.792,32	100.638,96
Garaje	12.734,40	6.289,94	6.289,94
Trastero	5.093,76	2.515,97	2.515,97
SUMA	<b>113.336,16</b>	<b>68.828,45</b>	<b>114.675,09</b>

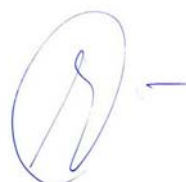
Datos de los que podemos concluir:

NO EXISTE DIFERENCIA DE PRECIO ENTRE LA VIVIENDA LIBRE Y LA DE PROTECCIÓN EN EL MUNICIPIO DE PELAYOS DEL ARROYO, que justifique su imposición por interés económico.

Dándose la circunstancia de que el precio medio de la edificación Vivienda Rural, edificación entre medianeras, presenta un precio sensiblemente inferior al máximo de la Vivienda de Protección en Régimen General.

Se adjuntan las fichas – valoraciones extraídas del Servicio de valoración por Internet de la Consejería de Hacienda de la Junta de Castilla y León

Segovia, abril de 2010



Fdo.: Marcos González Pascual

Tabla con la actualización del precio básico para 2008, establecido en el R.D 14/2008, vigente para 2010, y los coeficientes determinados por la Orden FOM/85/2010 de 22 de enero  
Inicio de vigencia de los datos indicados esta tabla: 11/02/2010.

**PLAN DIRECTOR DE VIVIENDA Y SUELO DE CASTILLA Y LEÓN 2010/2013**

PLAN VIVIENDA 2009/2012 - R.D- 2068/2008, de 12 de diciembre de 2008.  
VIVIENDA JÓVEN DE CASTILLA Y LEÓN (VJCL) - Decreto 99/2005, de 22 de diciembre  
VIVIENDA DE PRECIO LIMITADO PARA LAS FAMILIAS DE CASTILLA Y LEÓN (VPLF). Decreto 55/2008, de 24 de julio  
DECRETO 64/2009, de 24 de septiembre, por el que se modifica el Decreto 52/2002. Orden FOM/85/2010, de 22 de enero (B.O.C. y L. de 10 de febrero de 2010).  
PRECIO BÁSICO AÑO 2010 **758** euros R.D. 14/2008 de 11 de enero.

**PRECIOS EN PROMOCIÓN / ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA / O VIVIENDA EXISTENTE PROTEGIDA**

Ámbito municipal		NUEVA CONSTRUCCIÓN "N.C."						VIVIENDA EXISTENTE "V.E."						
		Coef.	Vivienda de Régimen Concertado, VJCL y VPLF	Coef.	Vivienda Protegida de Precio General P.G.	Coef.	Vivienda Protegida de Régimen Especial R.E.	Coef.	Vivienda Usada Libre	Coef.	Vivienda Usada Protegida	Coef.	Protegida Planes Anteriores -R.E.-	Coef.
1B	Viv.	2,34	1.773,72	2,08	1.576,64	1,95	1.478,10	2,56	1.940,48	2,08	1.576,64	1,95	1.478,10	
	Anej.		1.064,23		945,98		886,86		1.164,29		945,98		886,86	
1C	Viv.	2,07	1.569,06	1,84	1.394,72	1,73	1.311,34	2,08	1.576,64	1,84	1.394,72	1,73	1.311,34	
	Anej.		941,44		836,03		786,00		945,99		836,03		786,00	
2	Viv.	1,80	1.364,40	1,60	1.212,80	1,40	1.061,20	1,60	1.212,80	1,60	1.212,80	1,40	1.061,20	
	Anej.		818,64		727,68		636,72		727,68		727,68		636,72	
3	Viv.	1,70	1.288,60	1,60	1.212,80	1,40	1.061,20	1,60	1.212,80	1,60	1.212,80	1,40	1.061,20	
	Anej.		773,16		727,68		636,72		727,68		727,68		636,72	
4	Viv.	1,50	1.137,00	1,40	1.061,20	1,30	985,40	1,40	1.061,20	1,40	1.061,20	1,30	985,40	
	Anej.		682,20		636,72		591,24		636,72		636,72		591,24	

Incremento del P.C. referencia sobre el precio en C.D. (máximo coeficiente "1"). Establecidos por Orden FOM/785/2008

**ALQUILER - PLAN 2010/2013 EUROS M<sup>2</sup> ÚTIL**

Ámbito municipal		VIV. JÓVEN DE CASTILLA Y LEÓN (A 10 AÑOS Y VIV. DE PRECIO LIMITADO PARA FAMILIAS (A 15 AÑOS)			EJEMPLO VIVIENDA DE RÉGIMEN GENERAL (para régimen especial o concertado se habrán de aplicar los porcentajes de 5% y 5,5 % a 10 años y 3% y 3,5%, a 25 años, a los respectivos precios de referencia)					
		Coef.	Precio Referencia	Renta / m <sup>2</sup> útil / mes 4% en Ambitos 1B y 1C y 4,5 % en Ambitos 2, 3 y 4	Coef.	Precio Referencia (de régimen general)	A 10 años		A 25 años	
							Renta / m <sup>2</sup> útil / mes 5% en Ambitos 1B y 1C. 5,5 % en Ambitos 2, 3 y 4	Renta / m <sup>2</sup> útil / mes 3% en Ambitos 1B y 1C. 3,5 % en Ambitos 2, 3 y 4	Renta / m <sup>2</sup> útil / mes 5%	Renta / m <sup>2</sup> útil / mes 3%
1B	Viv.	2,34	1.773,72	5,91	2,08	1.576,64	6,97	3,94		
	Anej.		1.064,23	3,55		945,98	3,94	2,36		
1C	Viv.	2,07	1.569,06	5,23	1,84	1.394,72	5,81	3,49		
	Anej.		941,44	3,14		836,83	3,49	2,09		
2	Viv.	1,80	1.364,40	5,12	1,60	1.212,80	5,56	3,54		
	Anej.		818,64	3,07		727,68	3,34	2,12		
3	Viv.	1,70	1.288,60	4,83	1,60	1.212,80	5,56	3,54		
	Anej.		773,16	2,90		727,68	3,34	2,12		
4	Viv.	1,50	1.137,00	4,26	1,40	1.061,20	4,86	3,10		
	Anej.		682,20	2,56		636,72	2,92	1,86		

**Viviendas de Promoción Directa**

Precio máximo de venta por m<sup>2</sup> útil

el 60% del precio de la vivienda en R.E. en el ámbito correspondiente

**VIVIENDAS CONCERTADAS**

cualquier tipo de los especificados con incentivos por la Comunidad (suelo y subv.), y afectado por un coeficiente reductor

**VIVIENDAS CONVENIDAS**

cualquier tipo de los especificados convenido con Ayuntamientos (subv. 24.000 €/viv.)

ÁMBITO MUNICIPAL 1
GRUPO B: Burgos, Salamanca, Segovia y Valladolid
GRUPO C: Avila, León, Palencia, Miranda de Ebro, San Andrés del Rabanedo
ÁMBITO MUNICIPAL 2
Soria, Zamora, Aranda de Duero, Laguna de Duero, Ponferrada.
ÁMBITO MUNICIPAL 3
En Avila: Arenas de San Pedro y Arévalo
En Burgos: Añoz de Quintanaañeas, Briviesca, Cardenadojo, Modubar de la Empedrada, Sarracín, Villagonzalo-Pedernales y Villabilla de Burgos
En León: Astorga, Bembitre, Fabero, Garrafe de Torío, La Bañeza, Valverde de la Virgen, Villablino y Villaquilambre.
En Palencia: Aguilar de Campoo, Grijota, Guardo, Verta de Baños, Villalobón y Villanueva de Cerrato.
En Salamanca: Aldeatejada, Arapiles, Béjar, Cabretzos, Carbajosa de la Sagrada, Carrascal de Barregas, Ciudad Rodrigo, Doñinos de Salamanca, Montemubio de Armuña, Montesos, Peñaranda de Bracamonte, San Cristóbal de la Cuesta, Santa Marta de Tormes, Villamayor y Villares de la Reina.
En Segovia: Cuéllar, El Espinar, La Granja de San Ildefonso, La Lastrilla, Palazuelos de Eresma y San Cristóbal de Segovia.
En Soria: Ágreda, Almazán, Covaleta, Duruelo, El Burgo de Osma, Ólvega, San Esteban de Gormaz y San Leonardo de Yagüe.
En Valladolid: Aldeamayor de San Martín, Arroyo de la Encomienda, Boecillo, Cabezón de Pisuerga, Cigales, Fuensaldaña, Iscar, La Cistèrniga, Medina de Rioseco, Medina del Campo, Mucientes, Olmedo, Peñafiel, Renedo de Esqueva, Santovenia de Pisuerga, Simancas, Tordesillas, Tudela de Duero, Viana de Cega, Villanueva y Zanateón
En Zamora: Benavente y Toro
ÁMBITO MUNICIPAL 4
Resto de municipios
CONCEPTO NÚCLEO RURAL
A los efectos del Decreto 64/2008, de 15 de septiembre, se consideran núcleo rural todos los municipios de la Comunidad de Castilla y León, a excepción de:
. Los municipios que excedan de 10.000 habitantes.
. Los que tengan más de 3.000 habitantes y que disten menos de 30 kilómetros de la capital de provincia.



**Junta de  
Castilla y León**  
Consejería de Hacienda

## VALOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS POR PRECIOS MEDIOS DE MERCADO

### DATOS GENERALES

Provincia: 40 SEGOVIA  
Municipio: 157 PELAYOS DEL ARROYO  
Vía Pública: 8 REAL N° 0  
Tipo del Bien: VIVIENDA RURAL  
Fecha de Referencia de Valor del Inmueble: 11 de marzo de 2010

### CARACTERÍSTICAS CONSIDERADAS

Elemento	Superficie	Calidad	Antigüedad	Precio Medio
Vivienda Rural	Sup. Constr. 120 m <sup>2</sup>	Media	0-10 años	54.792,32 Euros
Trastero Bodega	Sup. Constr. 10 m <sup>2</sup>	Baja	0-10 años	2.515,97 Euros
Garaje Unico en Bajo	Sup. Constr. 25 m <sup>2</sup>	Baja	0-10 años	6.289,94 Euros

Terreno:	Superficie: 100 m <sup>2</sup>	Importe: 5.230,22 Euros
----------	--------------------------------	-------------------------

\*Los elementos no llevan incluido el valor del suelo porque ya está incorporado en el valor del terreno

**Total: 68.828,45 Euros**



**Junta de  
Castilla y León**  
Consejería de Hacienda

## VALOR DE BIENES INMUEBLES URBANOS POR PRECIOS MEDIOS DE MERCADO

### DATOS GENERALES

Provincia: 40 SEGOVIA  
Municipio: 157 PELAYOS DEL ARROYO  
Vía Pública: 8 REAL N° 0  
Tipo del Bien: UNIFAMILIARES  
Fecha de Referencia de Valor del Inmueble: 11 de marzo de 2010

### CARACTERÍSTICAS CONSIDERADAS

Elemento	Superficie	Calidad	Antigüedad	Precio Medio
Unifamiliar(Chalet, Adosado,...)	Sup. Constr. 120 m <sup>2</sup>	Media	0-10 años	100.638,96 Euros
Trastero Bodega	Sup. Constr. 25 m <sup>2</sup>	Baja	0-10 años	6.289,94 Euros
Garaje Unico en Bajo	Sup. Constr. 10 m <sup>2</sup>	Baja	0-10 años	2.515,97 Euros

Terreno:	Superficie: 100 m <sup>2</sup>	Importe: 5.230,22 Euros
----------	--------------------------------	-------------------------

\*Los elementos no llevan incluido el valor del suelo porque ya está incorporado en el valor del terreno

**Total: 114.675,09 Euros**

### METODOLOGÍA

Los valores obtenidos por Precios Medios de Mercado se determinan a partir de coeficientes extraídos según estudios de mercado y formularios de los Técnicos de Valoración de la Consejería de Hacienda. Estos coeficientes se ponderan y actualizan periódicamente

11 de marzo del 2010

Servicios de Valoración por Internet de la Consejería de Hacienda de la Junta de Castilla y León