

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

### AYUNTAMIENTOS

#### CARRANQUE

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en el artículo 157.1 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en el artículo 60 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4 de 1999, de 13 enero, se procede a la publicación del contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva de la modificación puntual número 2 del Plan Parcial «Las Montanillas» y de su contenido normativo, para su entrada en vigor, teniendo éste vigencia indefinida desde ese mismo momento.

#### **CONTENIDO DEL ACUERDO DE PLENO DE 21 DE MAYO DE 2009, SOBRE APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION PUNTUAL NUMERO 2 DEL PLAN PARCIAL «LAS MONTANILLAS»**

Vista la tramitación del expediente relativo a la Modificación Puntual número 2 del Plan Parcial «Las Montanillas» de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, consistente en un aumento del parámetro de densidad residencial en la zona afectada por la modificación, debido a la reducción de la superficie de la parcela mínima de 400 m<sup>2</sup> a 200 m<sup>2</sup>, según lo establecido en el artículo 38.4 del T.R.L.O.T.A.U. y artículo 139.3. b) Reglamento de Planeamiento; se acuerda.

1. Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 2 del Plan Parcial «Las Montanillas», propuesta por la Entidad Desarrollos Urbaplaning S.L., en su condición de propietario mayoritario del ámbito territorial afectado, para aumentar la densidad residencial de 557 viviendas a 1063 viviendas sin incrementar la edificabilidad máxima permitida en el mismo, con el contenido descrito en el documento redactado por el arquitecto don Adolfo Maldonado Martín, de fecha 16 de enero de 2009.

2. Publicar el acuerdo de aprobación definitiva y el contenido documental de la Modificación Puntual número 2 del Plan Parcial «Las Montanillas», en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, en la web municipal y en el tablón de edictos de la Casa Consistorial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.2. del T.R.L.O.T.A.U. y legislación concordante.

3. Poner en conocimiento de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Vivienda, el contenido del acuerdo adoptado con copia del texto de Modificación Puntual número 2 del Plan Parcial «Las Montanillas».

4. Facultar al señor Alcalde-Presidente para que en representación del Ayuntamiento suscriba los documentos necesarios para la ejecución de este acuerdo.

Asimismo se adjuntan las Normas urbanísticas del Plan Parcial aprobado:

#### **OBJETIVOS DE LA NUEVA ORDENACION**

Se pretende dinamizar y flexibilizar el Plan Parcial. Este documento no pretende ser una figura de aplicación fija e inmediata. El presente documento establecerá unos parámetros de reconversión que de darse unas condiciones que se enumerarán podrá aplicarse, pudiendo sustituirse parcelas de 400 m<sup>2</sup> por parcelas de 200 m<sup>2</sup>, siempre sin aumentar el número de habitantes totales que se tenía inicialmente. Esta capacidad de reconversión se tratará como una modificación en la reparcelación, inscribiéndose así en las nuevas fichas urbanísticas, a aprobar por el Ayuntamiento.

#### **FICHA URBANISTICA DEL SECTOR MODIFICADA**

##### **FICHA DE SUELO URBANIZABLE AREA DE REPARTO LAS MONTANILLAS**

Nombre: Area La Montanilla.  
Clase de suelo: Urbanizable.  
Figura planeamiento: P.A.U.  
Sistema de actuación: Proyecto de reparcelación.  
Iniciativa: Privada.  
Superficie total del area de reparto: 425.330,86 M<sup>2</sup>.

**DETERMINACIONES PARA EL PLANEAMIENTO**

Uso global: Residencial.

Uso compatible: Terciario comercial.

Intensidad de uso global: 0,57 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela neta.

Intensidad de uso compatible: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela neta.

Intensidad de uso equipamiento dotacional: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> parcela neta.

Densidad máxima: 24,99 viv/ha.

Aprovechamiento tipo máximo del área de reparto: (El que se obtenga por la distribución topológica y usos de la ordenación detallada).

**OBJETIVOS DE LA ORDENACION**

- Creación de un suelo residencial de baja densidad que complete las áreas urbanas y urbanizables limítrofes, cerrando la fachada del municipio hacia la variante de la Autopista.
- Obtención de suelo de sistema general de espacios libres y espacios libres locales a modo de cierre del municipio, como colchón ambiental de la Autopista buscando la imagen de paseo «fluvial» paralelo al arroyo límite del Area de Reparto.
- Generar paquete de suelo urbano con el fin de abaratar el precio de la vivienda.

**3. VALORACION DEL NUEVO PRODUCTO INMOBILIARIO. CESIONES**

El P.A.U. aprobado en 2006 se aprueba junto a la proposición jurídica económica que conlleva un reparto de beneficios y cargas en el Proyecto de Reparcelación. Esta Reparcelación establece una cesión por parte de los propietarios de un 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo del sector y así se realizó en su momento.

Esta modificación no conlleva un incremento del aprovechamiento pero a medida que disminuye el tamaño de la vivienda aumenta el valor de venta del metro cuadrado construido, con el consiguiente incremento de valor de la repercusión del suelo y por tanto del sector. Por ello, en virtud del artículo 72.3 del T.R.L.O.T.A.U., se hace un nuevo reparto del incremento de valor del nuevo producto inmobiliario.

Se cuantifica ese incremento de valoración en este apartado del Plan Parcial de Mejora, debiendo cualquier propietario que se beneficie del aumento de vivienda el 10 por 100 de este incremento. De no ser posible por no poder materializarse sobre una parcela mínima se sustituirá económicamente según los criterios de valoración aprobados en Sesión Plenaria del 6 de junio de 2006 o por los que en su momento establezca el Ayuntamiento de Carranque.

**CALCULO DE NUEVAS CESIONES EN BASE  
VALORACION****AL INCREMENTO DE**

Valoración del sector según plica aprobada.

Aprovechamiento residencial del sector: 125.919,12 euros.

Valor total del A. Residencial del sector: 36.361.556,80 euros.

Valoración sobre parcelas de 200 m<sup>2</sup> (tomadas las de 250 m<sup>2</sup> según pleno 6/6/2006).

Edificabilidad por parcela (proporcional a las nuevas viviendas): 0,563.

Valor del aprovechamiento según pleno 6/6/2006: 240,00 euros.

Aprovechamiento Residencial del sector: 125.919,12 euros.

Valor total del A. Residencial del sector: 53.677.777,62 euros.

Incremento de valoración por disminución de superficie: 17.316.220,82 euros.

Cesión del 10 por 100 monetarizada a favor del ayuntamiento: 1.731.622,08 euros.

Sale la cesión por parcela incrementada a: 3.279,59 euros.

**ORDENANZA VIVIENDA ADOSADA**

- Tipología: Vivienda Unifamiliar Adosada.
- Usos compatibles: Dotacional, Terciario y Garaje, siempre que sean compatibles con el Residencial, debiendo estar vinculados a la vivienda no pudiendo ser mayor del 50 por 100 de la superficie máxima construida de la parcela.
- Usos prohibidos: Los no señalados. Expresamente se prohíbe el uso Industrial.
- Superficie mínima de parcela: 200,00 m<sup>2</sup>. Sin perjuicio de que la superficie destinada a suelo edificado de vivienda sea inferior en razón a destinar parte de superficie de la misma a equipamientos comunes privados de uso de la propia parcela.
- Frente mínimo a calle: 6 m.
- Edificabilidad máxima: No computa la edificabilidad bajo cubierta.
- Ocupación máxima: 50,00 por 100.
- Altura de cornisa: 7,50 m.
- Altura de cumbre: 9.00 m y 45° de pendiente máxima de cubierta.
- Salientes sobre faldón de cubierta: Se permiten mansardas con longitud de frente máximo del 50 por 100.
- Conductos de ventilación.
- Chimeneas.
- Instalaciones.
- Número de plantas: 2.- Admitido aprovechamiento bajo cubierta.
- Aprovechamiento bajo cubierta: No computa a efectos de edificabilidad.
- Sótano/semisótano: Si.
- Retranqueos:
- A alineación principal: 3 metros mínimo, no se establece máximo.
- A alineación secundaria: No se establece.

A testeros: Adosada.

- Superficie de patios: > 1/3 H. ó 3 m.
- Plazas de aparcamiento: Una plaza por vivienda.
- Protección conservación: No se define.
- Condiciones estéticas: El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

Las agrupaciones de viviendas deberán mantener unas condiciones estéticas similares, guardando los parámetros de las viviendas existentes en la agrupación.

- Sótanos y semisótanos: En el ámbito del Sector se permite la construcción de plantas bajo rasante en sótanos y semisótanos. Debido a que la profundidad de la red de saneamiento en algunos tramos no es suficiente para evacuar por gravedad, aquellas parcelas afectadas, a la hora de ser edificadas, deberán adoptar las medidas técnicas adecuadas y suficientes para garantizar el correcto vertido de aguas a los colectores municipales.

#### 4.2. ORDENANZA VIVIENDA AISLADA Y PAREADA

- Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada y Pareada.

- Usos compatibles: Dotacional, Terciario y Garaje, siempre que sean compatibles con el Residencial, debiendo estar vinculados a la vivienda no pudiendo ser mayor del 50 por 100 de la superficie máxima construida de la parcela.

- Usos prohibidos: Los no señalados. Expresamente se prohíbe el uso industrial.

- Superficie mínima de parcela: 200,00 m<sup>2</sup>. Sin perjuicio de que la superficie destinada a suelo edificado de vivienda sea inferior en razón a destinar parte de superficie de la misma a equipamientos comunes privados de uso de la propia parcela.

- Frente mínimo a calle: 8 m.

- Edificabilidad máxima: No computa la edificabilidad bajo cubierta.

- Ocupación máxima: 50,00 por 100.

- Altura de cornisa: 7.50 m.

- Altura de cumbre: 9.00 m y 45° de pendiente máxima de cubierta.

- Salientes sobre faldón de cubierta: Se permiten mansardas con longitud de frente máximo del 50 por 100.

Conductos de ventilación.

Chimeneas.

Instalaciones.

- Número de plantas: 2.-Admitido aprovechamiento bajo cubierta.

- Aprovechamiento bajo cubierta: No computa a efectos de edificabilidad.

- Sótano/semisótano: Si.

- Retranqueos:

A alineación principal: 3 metros mínimo, no se establece máximo.

A alineación secundaria: No se establece.

A testeros: 3 metros mínimo, no se establece máximo.

- Superficie de patios: > 1/3 H. ó 3 m.

- Plazas de aparcamiento: Una plaza por vivienda.

- Protección conservación: No se define.

- Condiciones estéticas: El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

Las agrupaciones de viviendas deberán mantener unas condiciones estéticas similares, guardando los parámetros de las viviendas existentes en la agrupación.

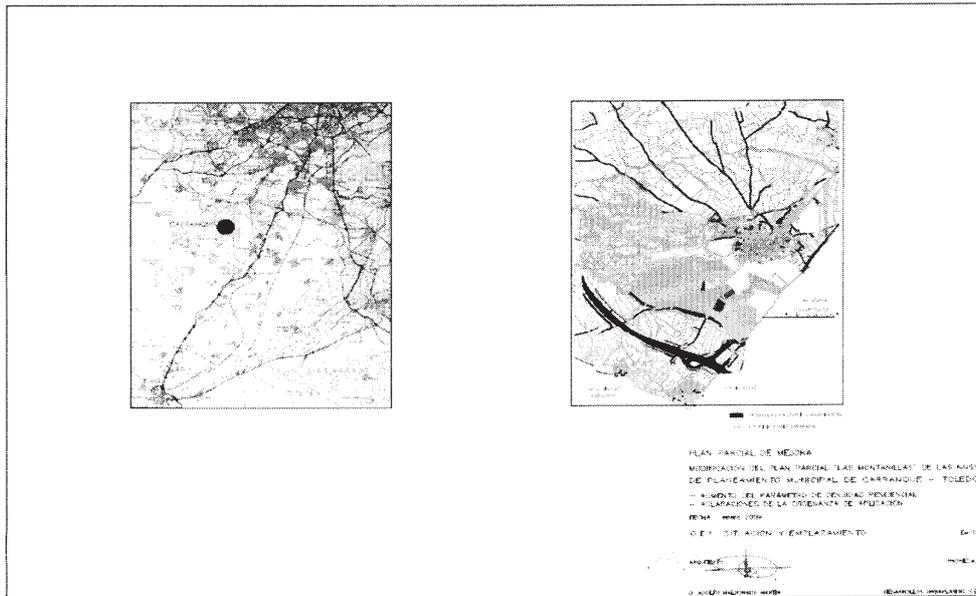
- Sótanos y semisótanos: En el ámbito del Sector se permite la construcción de plantas bajo rasante en sótanos y semisótanos. Debido a que la profundidad de la red de saneamiento en algunos tramos no es suficiente para evacuar por gravedad, aquellas parcelas afectadas, a la hora de ser edificadas, deberán adoptar las medidas técnicas adecuadas y suficientes para garantizar el correcto vertido de aguas a los colectores municipales.

Planos:-

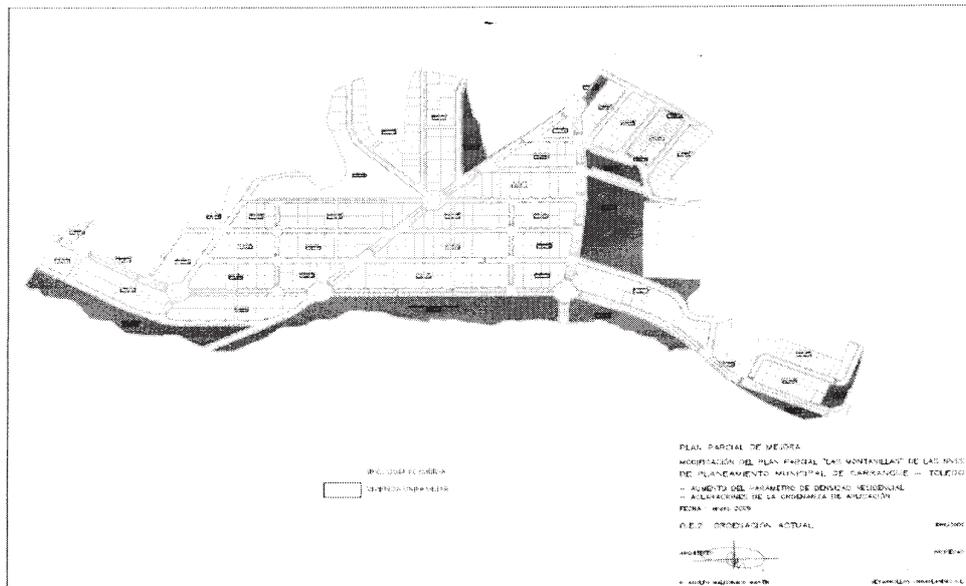
- N.º 1: Situación y emplazamiento.

- N.º 2: Ordenación actual.

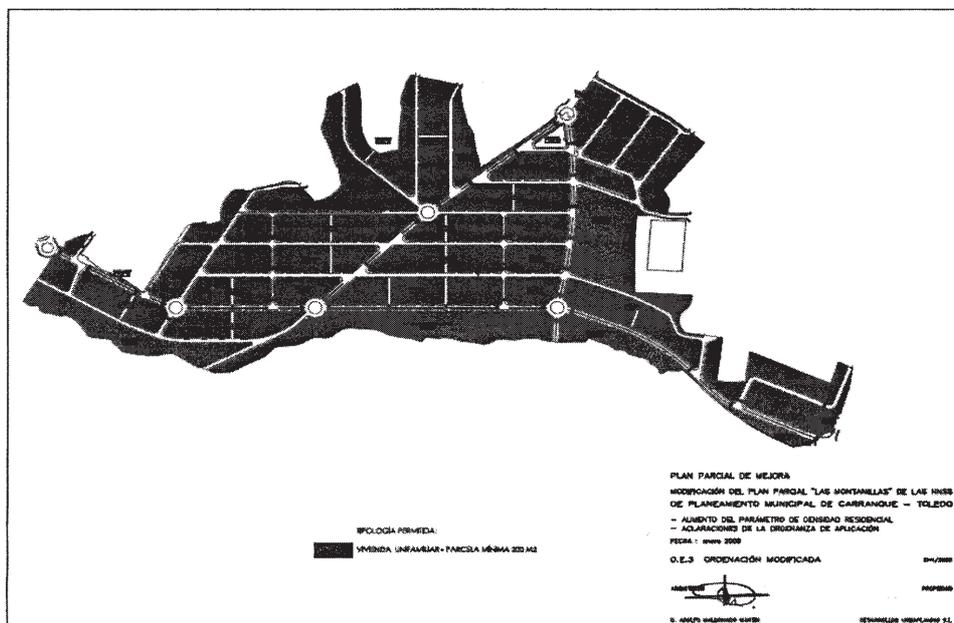
**PLANO Nº 1: SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.**



**PLANO Nº 2 : ORDENACIÓN ACTUAL.**



**PLANO Nº 3: ORDENACIÓN MODIFICADA**



Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el Pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con los artículos 116 y 117 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha con sede en Albacete en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29 de 1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Carranque 11 de junio de 2009.-El Alcalde, Alejandro Pompa de Mingo.

*N.º I.- 6957*