

## ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "GRUPO CARRAMONTE "

En Portillo, siendo las 20:00 horas del día 23 de junio de 2025, y en Teatro-Cine "Álvaro de Luna", debidamente convocados, se reúnen en segunda convocatoria los copropietarios, presentes o representados, que posteriormente se relacionan, bajo la presidencia de D. Carlos Fraile Sanz, y actuando como Secretario-Administrador D. Manuel de Dios Olivares, a fin de celebrar la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios de GRUPO CARRAMONTE, y conforme al siguiente:

### ORDEN DEL DÍA

**01 Acuerdo a adoptar por los propietarios de las viviendas del GRUPO CARRAMONTE de Portillo (Valladolid), para solicitar al Ayuntamiento de Portillo la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, en el ámbito del GRUPO CARRAMONTE.**

#### Asistentes:

| Propietario                    | Propiedad       | Cuota Copr. % |
|--------------------------------|-----------------|---------------|
| YAMNA HANAFI                   | BLOQUE 1 - 1ªA  | 1,76000       |
| FELISA ZUÑIGA HERNANDEZ        | BLOQUE 1 - 1ªB  | 1,76000       |
| VALENTIN JIMENEZ TABARES       | BLOQUE 1 - 2ªA  | 1,76000       |
| ANGEL LUIS DEL VALLE DIAZ      | BLOQUE 1 - 3ªB  | 1,76000       |
| BEGOÑA VELASCO GARCIA          | BLOQUE 2 - 1ªA  | 1,76000       |
| LUIS MARTIN LOPEZ SAMPEDRO     | BLOQUE 2 - 1ªB  | 1,76000       |
| Mª CARMEN VELASCO SANZ         | BLOQUE 2 - 3ªB  | 1,76000       |
| JESUS BLANCO SOBAS             | BLOQUE 3 - 1ªA  | 1,76000       |
| PEDRO LUIS DE FRUTOS MARTIN    | BLOQUE 3 - 1ªB  | 1,76000       |
| DAVID MUÑOZ MONTEALVILLO       | BLOQUE 3 - 2ªA  | 1,76000       |
| JULIANA MIGUEZ OVIEDO          | BLOQUE 3 - 2ªB  | 1,76000       |
| ANTONITSA FRANGESKOV PAULOV    | BLOQUE 3 - 3ªA  | 1,76000       |
| BIENVENIDO LLORENTE MARGARETO  | BLOQUE 3 - 3ªB  | 1,76000       |
| NATIVIDAD IZQUIERDO GONZALEZ   | BLOQUE 4 - 1ªA  | 1,76000       |
| TODOR DIKOV MIRCHEV            | BLOQUE 4 - 1ªB  | 1,76000       |
| LUIS CARLOS IZQUIERDO MIGUEZ   | BLOQUE 4 - 2ªA  | 1,76000       |
| ARTURO PEDRO VACA VACA         | BLOQUE 5 - 1ªA  | 1,76000       |
| FELISA CERRO SALAMANCA         | BLOQUE 5 - 1ªB  | 1,76000       |
| JOSE MARIA SANCHEZ ARANDA      | BLOQUE 5 - 2ªB  | 1,76000       |
| IGNACIO TORAL FERNANDEZ        | BLOQUE 5 - 3ªB  | 1,76000       |
| CANDIDO MUÑOZ JORGE            | BLOQUE 6 - 1ªB  | 1,74500       |
| FELIX MARTIN LOPEZ             | BLOQUE 6 - 2ªA  | 1,73000       |
| MARCELINO TERESA DIAZ          | BLOQUE 6 - 2ªB  | 1,74500       |
| MARTINIANO ANGEL DE LEON RUBIO | BLOQUE 7 - 1ªA  | 1,73000       |
| JACINTO ESTEBAN VICENTE        | BLOQUE 7 - 2ªA  | 1,73000       |
| JESUS MANUEL MOLPECERES GOMEZ  | BLOQUE 7 - 2ªB  | 1,74500       |
| RAFAEL GASCON PALOMINO         | BLOQUE 8 - 1ªA  | 1,76000       |
| BOUCHRA MACHKOUR               | BLOQUE 8 - 1ªB  | 1,76000       |
| CARLOS FRAILE SANZ             | BLOQUE 8 - 2ªA  | 1,76000       |
| MARIA JESUS SANZ GUTIERREZ     | BLOQUE 8 - 2ªB  | 1,76000       |
| CESAR CARRERA ALVAREZ          | BLOQUE 8 - 3ªA  | 1,76000       |
| MARIA ADELA DE FRUTOS LOPEZ    | BLOQUE 8 - 3ªB  | 1,76000       |
| CARMEN SINOVAS GARCIA          | BLOQUE 9 - 1ªB  | 1,89500       |
| MARIA JESUS MARTIN VELASCO     | BLOQUE 9 - 2ªB  | 1,89500       |
| PILAR FERNANDEZ MERINO         | BLOQUE 10 - 1ªA | 1,89500       |
| FRANCISCO MARTIN SAQUERO       | BLOQUE 10 - 1ªB | 1,89500       |
| Mª CARMEN GARCIA DEL VALLE     | BLOQUE 10 - 2ªA | 1,89500       |
| JESUS ANTONIO RENEDO GUTIERREZ | BLOQUE 10 - 3ªA | 1,89500       |
| JESUS GARCIA OLIVEROS          | BLOQUE 10 - 3ªB | 1,89500       |

#### Representados:

| Propietario                         | Propiedad      | Cuota Copr. % | Representado por             |
|-------------------------------------|----------------|---------------|------------------------------|
| MARGARITA CAPELLAN AALONSO          | BLOQUE 1 - 2ªB | 1,76000       | CARLOS FRAILE SANZ           |
| MARIA LUISA PEREZ VELASCO           | BLOQUE 1 - 3ªA | 1,76000       | CARLOS FRAILE SANZ           |
| MARIA LUISA MARTIN PEREZ            | BLOQUE 2 - 2ªA | 1,76000       | CARLOS FRAILE SANZ           |
| ANTONIA GORDILLO PEREZ              | BLOQUE 4 - 2ªB | 1,76000       | CARLOS FRAILE SANZ           |
| PETRA GORDILLO FRIAS                | BLOQUE 4 - 3ªB | 1,76000       | LUIS CARLOS IZQUIERDO MIGUEZ |
| TEODORO DE LEON RUBIO               | BLOQUE 7 - 1ªB | 1,74500       | ESMERALDA GARCIA GIL         |
| HEREDEROS Mª DOLORES MARTIN ARRATIA | BLOQUE 9 - 1ªA | 1,89500       | MARIA JOSE MARTINEZ MARTIN   |
| FELIZITA ZARZUELA MARTIN            | BLOQUE 9 - 2ªA | 1,89500       | CARLOS FRAILE SANZ           |
| MIGUEL ANGEL CASADO MARTIN          | BLOQUE 9 - 3ªA | 1,89500       | CARLOS FRAILE SANZ           |
| MANUEL MELITON SALGADO              | BLOQUE 9 - 3ªB | 1,89500       | CARLOS FRAILE SANZ           |

A los efectos previstos en los artículos 15.2 y 16.2 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, se advierte a los propietarios asistentes, tanto presentes como representados, de la relación de propietarios que no se encuentran al corriente de pago con la Comunidad de sus deudas vencidas a la fecha de la Junta, y que no han acreditado suficientemente el abono de las cantidades indicadas, haber efectuado la impugnación de las mismas, o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, que podrán participar en las deliberaciones, si bien no tendrán derecho al voto.

Abierta la sesión por el Sr. Presidente, se pasó a tratar los diferentes puntos del Orden del Día.

**1º Acuerdo a adoptar por los propietarios de las viviendas del GRUPO CARRAMONTE de Portillo (Valladolid), para solicitar al Ayuntamiento de Portillo la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, en el ámbito del GRUPO CARRAMONTE.**

Esta junta general de propietarios acuerda por UNANIMIDAD el acuerdo que se adjunta a esta acta como Anexo I en el que se solicita al Ayuntamiento de Portillo la modificación del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del Grupo Carramonte.

Y sin más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levantó la sesión.  
De todo lo cual, yo como Secretario-Administrador doy fe.



Vº Bº  
EL PRESIDENTE,  
D. Carlos Fraile Sanz



EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR,  
Fdo. Manuel de Dios Olivares

*Cláusula informativa RGPD: En cumplimiento del Reglamento General Europeo 2016/679 de Protección de Datos y la Ley Orgánica 3/2018 de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales, se le informa, que los datos personales que se aportan en la presente comunicación son confidenciales, así como la prohibición de transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento, a un tercero, y deberán ser tratados exclusivamente para los fines que se le facilitan. Asumiendo el propietario cuantas responsabilidades puedan existir, por un mal uso.*

## ANEXO I

**ACUERDO A ADOPTAR POR LOS PROPIETARIOS DE LAS VIVIENDAS DEL GRUPO CARRAMONTE DE PORTILLO (VALLADOLID), PARA SOLICITAR AL AYUNTAMIENTO DE PORTILLO LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA, EN EL AMBITO DEL GRUPO CARRAMONTE.**

### **ANTECEDENTES:**

El Ayuntamiento de Portillo ha contratado un equipo técnico para que redacte la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.) en siete ámbitos del municipio.

Ante esa circunstancia, sería conveniente solicitar al Ayuntamiento la inclusión de un octavo ámbito de modificación de P.G.O.U., que correspondería con el Grupo Carramonte, cuya finalidad sería la de diferenciar la calificación de los suelos ocupados por los bloques de viviendas, los espacios libres públicos y el viario público.

El objetivo de esta modificación sería que en un futuro, cumplidos los requisitos legales necesarios, se realizase la cesión al Ayuntamiento del suelo destinado a espacios libres públicos y a viario público.

### **MODIFICACION QUE SE PROPONE:**

La voluntad de diferenciar la calificación de los suelos ocupados por los bloques de viviendas, los espacios libres públicos y el viario público, requiere de una solución urbanística que permita mantener la condición de solar de cada una de las parcelas donde se localizan los bloques existentes, además de admitir las posteriores operaciones urbanísticas, jurídicas y registrales, que den viabilidad a la cesión al Ayuntamiento del suelo destinado a espacios libres públicos y a viario público, la cual deberá articularse a partir de un convenio o acuerdo ratificado por el total de los propietarios. Cuando se haya materializado la cesión de los espacios libres públicos y el viario público al Ayuntamiento, éste asumirá el mantenimiento y gestión de dichos espacios.

Actualmente el Grupo Carramonte se corresponde con una única unidad registral, de propiedad privada. La parcelación dibujada en el catastro, en principio no está coordinada con el registro, tal como establece la ley 13/2015.

Para determinar qué zonas de esta unidad registral serán privadas y cuáles públicas, será necesario la delimitación de un instrumento urbanístico que permita habilitar la segregación de aquellas parcelas privadas correspondientes a los bloques, del resto considerado público.

Atendiendo a la necesidad de definir zonas de viario que permitan mantener la condición de solar de las nuevas parcelas privadas y a la propuesta de definir zonas públicas destinadas a espacio libre, se planteará un ámbito de actuación aislada de normalización y urbanización para el conjunto de las parcelas de bloques y de viario, cuyos costes serían asumidos por los propietarios.

Las tres zonas de espacios libres públicos (el espacio central de plaza y las zonas laterales junto a la Calle Ronda Grupo Carramonte) quedarán definidas por la propia Modificación del P.G.O.U.; indicándose que la forma de obtención por el Ayuntamiento sería mediante cesión gratuita / actuación aislada de normalización y urbanización.

## ANEXO I

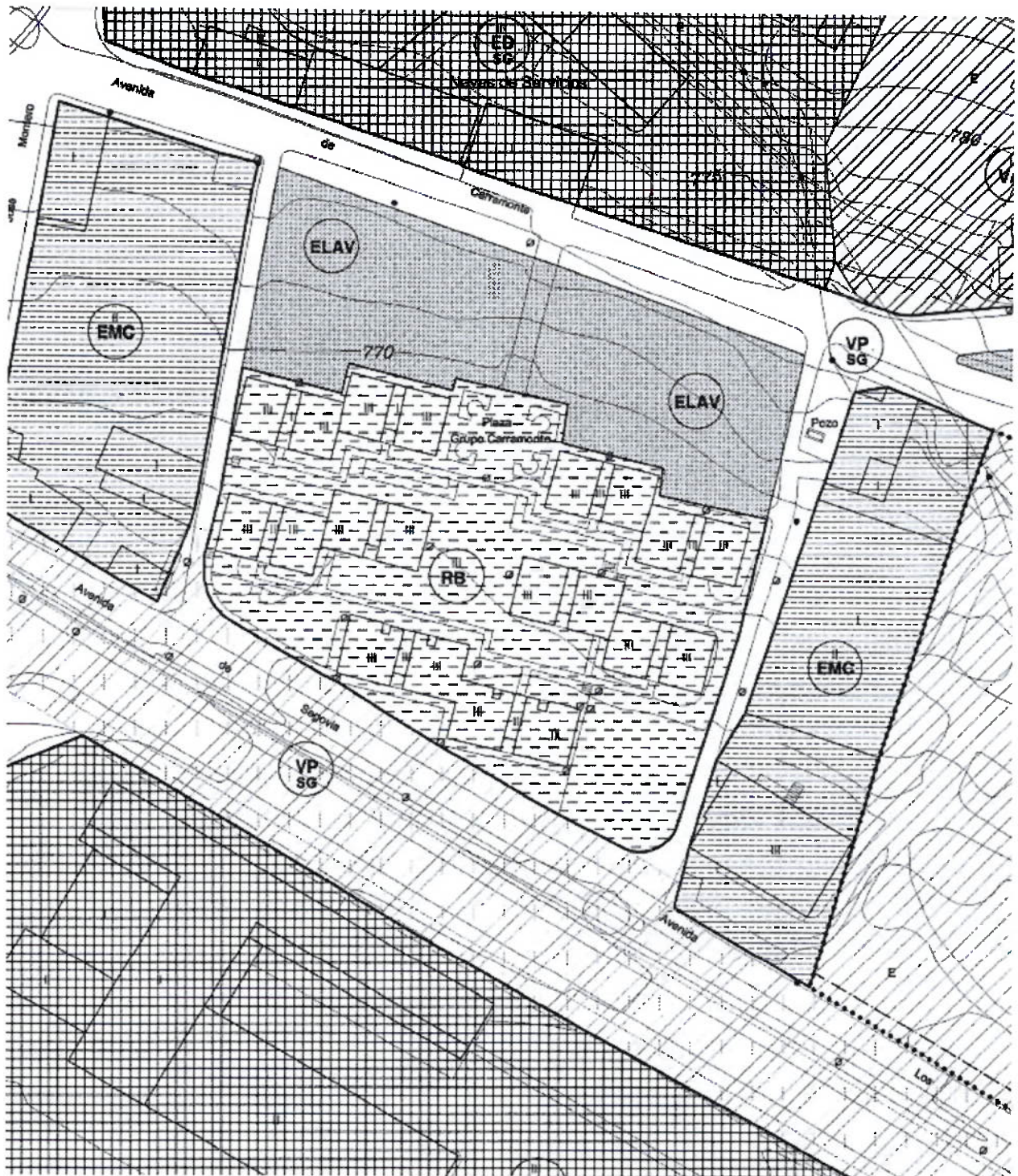
La calificación de los bloques de viviendas requerirá la modificación de las condiciones de la ordenanza actual (ocupación y retranqueos, para mantener las alineaciones existentes) y así evitar disconformidades con el planeamiento.

El P.G.O.U., califica al Grupo Carramonte con la Ordenanza de Edificación Residencial en Bloque (RB), estableciendo un índice de edificabilidad máxima de  $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , que aplicado a la totalidad de la parcela actual da como resultado una edificabilidad aproximada de  $10.664 \text{ m}^2$ . Siendo la diferencia entre la realidad edificada y la edificabilidad por ordenanza de aproximadamente  $5.256 \text{ m}^2$ . Se propone definir una edificabilidad total para la actuación de normalización de  $6.000 \text{ m}^2$  totales, dejando un pequeño margen para cubrir una necesidad puntual (edificación auxiliar, cuarto en azotea, cubrición de terrazas, etc.). Esto significará una pérdida de edificabilidad de una  $4.644 \text{ m}^2$ .

### ANEXOS:

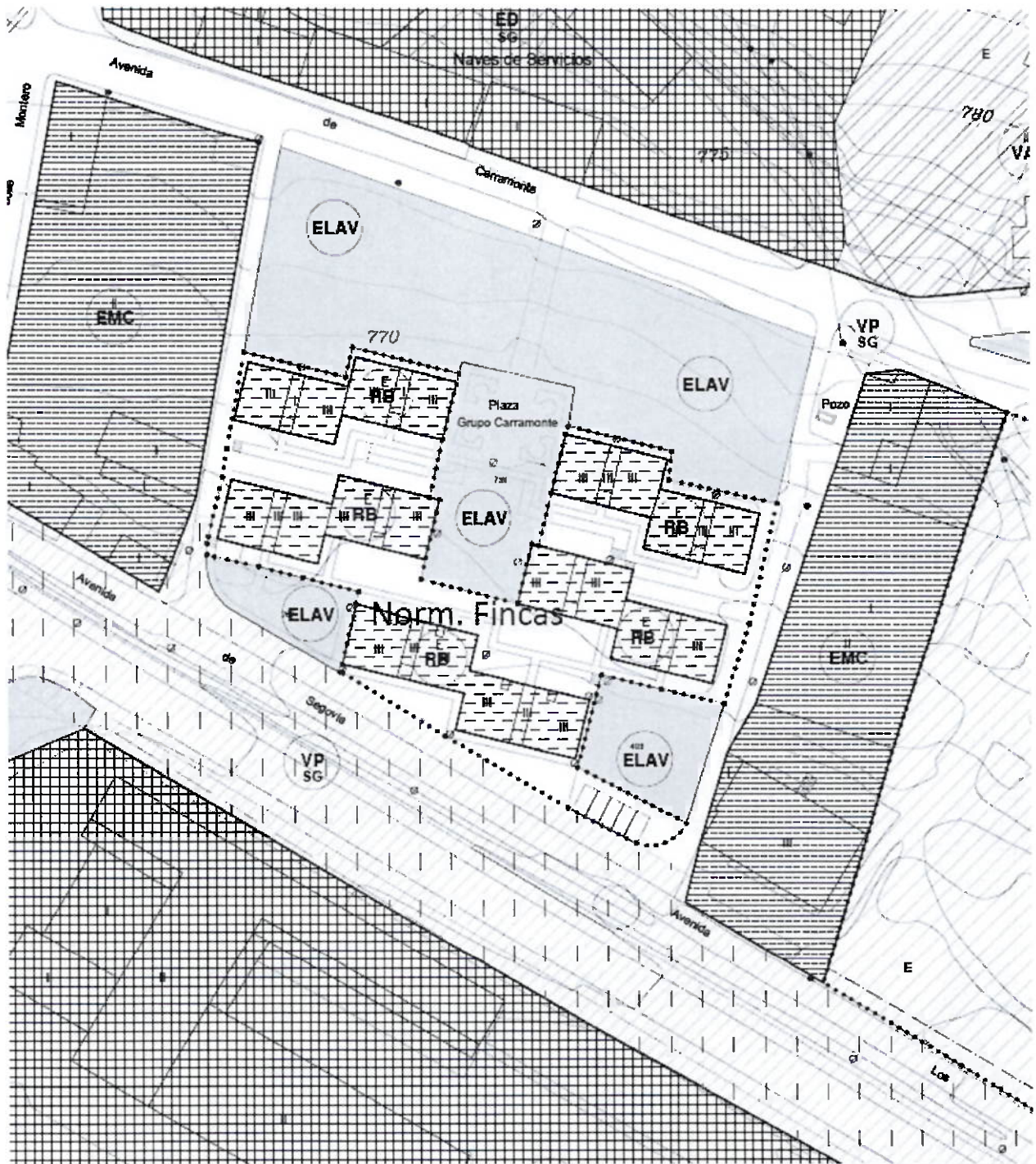
- Plano del Grupo Carramonte sobre cartografía del P.G.O.U. de Portillo.
- Plano de la modificación del Grupo Carramonte propuesta al Ayuntamiento, incluyendo un ámbito de actuación aislada de normalización y urbanización para el conjunto de las parcelas de bloques y de viario, y tres zonas de espacios libres públicos (el espacio central de plaza y las zonas laterales junto a la Calle Ronda Grupo Carramonte).

# ANEXO I



PLANO DEL GRUPO CARRAMONTE SOBRE CARTOGRAFÍA DEL P.G.O.U. DE PORTILLO

# ANEXO I



PLANO DE LA MODIFICACIÓN DEL Gº CARRAMONTE PROPUESTA AL AYUNTAMIENTO