

<b>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL</b>	
<b>AREA DE URBANISMO</b>	
<b>Registro General</b>	
Nº. de Registro:	202499900026530
Tipo de Registro:	ENTRADA
Fecha de Registro:	09/10/2024 11:46:38
<b>SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y OFICINA DE SUPERVISIÓN DE PROYECTOS</b>	
REG. ENTRADA:	14/10/2024

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES  
DE LA EDIFICACION EN PARCELA 22B2. S-A-CORR.  
CIUDAD REAL**

**AVENIDA DEL MAR 11(A). 13.004 CIUDAD REAL**

**PROMOTOR    ADDAMAR AFFORDABLELIVING, S.L.  
ARQUITECTO    RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ**

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA EDIFICACION EN PARCELA 22B2. S-A-CORR. CIUDAD REAL**

**AVENIDA DEL MAR 11(A). CIUDAD REAL**

**PROMOTOR ADDAMAR AFFORDABLELIVING, S.L.**

**ARQUITECTO RAFAEL HUMBERT FERNANDEZ**

**INDICE**

**MEMORIA**

**1 Antecedentes**

- 1.1 Promotor y encargo
- 1.2 Objeto del Estudio de Detalle
- 1.3 Situación

**2 El ED en la Legislación**

- 2.1 Legislación urbanística de CLM
- 2.2 PGOU de Ciudad Real y PP de S-A-CORR

**3 Memoria informativa**

- 3.1 Ambito del ED
- 3.2 Condicionantes urbanísticos

**4 Memoria justificativa**

- 4.1 Justificación de la procedencia del ED
- 4.2 Justificación de la solución adoptada y de la adecuación a las previsiones del Plan
- 4.3 Descripción de la ordenación propuesta
- 4.4 Justificación del cumplimiento de la Normativa

**PLANOS**

**01** Situación y emplazamiento

**02** Ordenación de parcela. Implantación Bloque. Plantas baja, primera y segunda.

**03** Ordenación de parcela. Implantación Bloque. Plantas tercera, ático y sección.

**ANEXO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA**

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

# **ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA EDIFICACION EN PARCELA 22B2. S-A-CORR. CIUDAD REAL**

## **AVENIDA DEL MAR 11(A). CIUDAD REAL**

### **MEMORIA**

#### **1.- ANTECEDENTES**

##### **1.1.- PROMOTOR Y ENCARGO**

El presente **ESTUDIO DE DETALLE** se encarga por la mercantil **ADDAMAR AFFORDABLELIVING, S.L.** con CIF nº B-13522396 y domicilio Ciudad Real, Avda. Isaac Peral nº 4, 13.005 Ciudad Real. representado Don Aurelio Espinosa López, con DNI 05.583.289-Q, a Rafael Humbert Fernández, Arquitecto Colegiado nº 0241 del C.O.A.CM.

La citada mercantil es la propietaria de la parcela 22B2 por escritura de compraventa ante el notario de Ciudad Real D. Adolfo Poveda Díaz, nº de protocolo 1.125 de 4 de octubre de 2.001. Adjuntamos copia de la escritura.

##### **1.2.- OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El objetivo del Estudio de Detalle es ordenar el volumen de la futura edificación y situarlo con respecto a los linderos y alineaciones oficiales con la finalidad de poder agotar la edificabilidad adjudicada por el planeamiento.

En la parcela, que se define a continuación, se pretende construir un bloque de edificación para vivienda colectiva de VPT que agote la edificabilidad sin superar el número de plantas máximo.

##### **1.3.- SITUACION**

La parcela objeto del Estudio de Detalle corresponde con la número 22B2 del Sector S-CORR de Ciudad Real.

Referencia catastral 0344509VJ2104S0001IF.

Finca registral 85.728, tomo 2368, libro 1503, folio 185 del Registro de la Propiedad de Ciudad Real nº 2.

La parcela procede de la segregación de la parcela 22B, que se dividió en dos partes iguales.

Está situada en la Avenida del Mar, nº 11ª, 13004 Ciudad Real.

Por sur-este, linda con la parcela 22A, actualmente construida por un bloque de altura baja + 4. Por el nor-este, linda con la parcela 22B1. Por el sur-oeste lindan con la parcela 7 perteneciente al Sistema Local de zonas verdes y espacios libres.

Actualmente, una vez desarrollado y urbanizado el P.A.U. de S-CORR, la finca tiene la condición de suelo urbano urbanizado, donde se han realizado todas las cesiones obligatorias de aprovechamiento y dotaciones. Dispone de todos los servicios urbanísticos necesarios.

#### **a) SUPERFICIE, EDIFICABILIDAD Y LINDEROS**

De acuerdo con los datos de la ficha de la parcela del Proyecto de Reparcelación de S-A-CORR, y su posterior división en dos partes iguales, la superficie de la parcela, superficie construable y número de viviendas máximo son las siguientes:

<b>Parcela</b>	<b>Superficie</b>	<b>S. construida</b>	<b>Nº Viviendas</b>
22B2	1.739,365	3.826,50	38

La parcela tiene forma rectangular y 1.739,365 m<sup>2</sup>s.de superficie total.

Tiene los siguientes linderos:

<b>Noroeste</b>	Linda con la Avda. del Mar, con una longitud de 30,34m. La Avenida del Mar tiene un perfil transversal de 20,00 m.
<b>Sureste</b>	Lindero posterior, con la parcela 22A, y una longitud de 30,34m
<b>Noreste</b>	Lindero lateral izquierdo, con la a parcela 22B1, actualmente edificada. Tiene una longitud de 57,329m.
<b>Suroeste</b>	Lindero lateral derecho con la parcela 7, perteneciente al Sistema Local de zonas verdes y espacios libres del sector. Tiene una longitud de 57,329 m. La zona verde tiene una anchura de 87,38 m.

## **2.- EL ESTUDIO DE DETALLE EN LA LEGISLACION URBANISTICA DE CASTILLA LA MANCHA Y EL PLAN GENERAL DE CIUDAD REAL.**

### **2.1.- LEGISLACION URBANISTICA DE CASTILLA LA MANCHA**

Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. [2023/1957]

#### **Artículo 28. Los Estudios de Detalle.**

*1. Los Estudios de Detalle comprenderán, como máximo, una manzana o unidad urbana equivalente completa, justificarán su integración en el paisaje urbano y tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:*

*a) Las alineaciones y las rasantes.*

*b) La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente.*

*2. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo, salvo para la ampliación de viales u otras dotaciones públicas que precisare la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que*

*desarrollen. Tampoco podrán ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción pudiera haber previsto dicho planeamiento.*

**Artículo 38. La elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, determinados Planes Especiales y los Estudios de Detalle.**

*1. La elaboración y tramitación de los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada y Estudios de Detalle de iniciativa municipal o particular, se regirán por las siguientes reglas:*

*a) Los particulares podrán promover Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Especiales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo por su adjudicación para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del Plan que promuevan. Sólo la Administración, de oficio, podrá promover y aprobar tales Planes con independencia y anterioridad a los Programas. No obstante, lo anterior, los Estudios de Detalle en suelo urbano, previstos en el Plan de Ordenación, podrán ser promovidos por cualquier interesado.*

*b) Una vez redactados los Planes y Estudios de Detalle, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora, serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.*

*El plazo anterior se ampliará al que señale la legislación ambiental a efectos de información pública en el supuesto de que el Plan deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta la información pública de ambos procedimientos.*

*En los Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística sobre la adecuación del Plan o del Estudio de Detalle a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural definidas en el número 1 del artículo 24, especialmente a las previstas en sus letras c) y f). En los restantes Municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.*

*Previa autorización expresa de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán emitir dicho informe técnico aquellos Municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes, o que sin estar agrupados así lo soliciten de forma individual, siempre que resulte acreditado, en ambos casos, que disponen de servicios técnicos, jurídicos y administrativos adecuados a tal fin.*

*En todo caso, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá solicitar en cualquier momento, a los Municipios con independencia de su número de habitantes, un ejemplar de estos instrumentos de planeamiento, que deberán serle remitidos en un plazo máximo de 15 días desde la solicitud.*

2. Potestativamente, un Estudio de Detalle podrá tramitarse y aprobarse conjuntamente con las licencias urbanísticas de todos o alguno de las parcelas comprendidas en su ámbito.

Los Planes y Estudios de Detalle a que se refiere el número 1 de este artículo no requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno en el caso de los Planes, y a la persona titular de la Alcaldía o a la Junta de Gobierno Local conforme a la normativa de régimen local en el supuesto de Estudios de Detalle.

3. Cuando los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior comporten modificación de la ordenación estructural establecida en el Plan de Ordenación Municipal, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

4. Los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior a que se refiere el número 3 de este artículo requerirán de aprobación inicial después del trámite de información pública y antes de la emisión del informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento Pleno.

5. El plazo de la aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para su otorgamiento.

El plazo correspondiente a los diferentes trámites administrativos previos y necesarios para la conformación plena del expediente no podrá ser superior a un mes.

La regulación de los Estudios de Detalle en Castilla la Mancha está recogido en el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, aprobado por Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, que dedica los artículos 72 a 75 para determinar la función, límites y documentación de los Estudios de Detalle.

#### **Artículo 72. Estudios de Detalle (ED). Función**

1. Los Estudios de Detalle (ED) establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completos, las siguientes determinaciones según proceda:

a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieran señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), o en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

#### **Artículo 73. Límites de los Estudios de Detalle (ED)**

1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.

2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

- a) *alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.*
- b) *Aumentar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) *Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.*

3. *Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.*

4. *Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.*

#### **Artículo 74. Definición de manzana y unidad urbana equivalente completa.**

*A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle(ED), se entiende por:*

1. *Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.*

2. *Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo localizada en los bordes del suelo urbano (SU), delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.*

#### **Artículo 75. Documentación de los Estudios de Detalle (ED)**

*Los Estudios de Detalle (ED) contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto escrito y gráfico, como informático.*

1. *Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:*

a) *Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.*

b) *En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle (ED), con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.*

2. *Planos de información relativos a:*

a) *La ordenación detallada (OD) del ámbito afectado según el planeamiento vigente.*

b) *La perspectiva de la manzana y su entorno visual.*

3. *Planos de ordenación, elaborados a escala adecuada para la correcta medición e identificación de las determinaciones y contenido, relativos a:*

a) *Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.*

- b) La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.*
- c) La ordenación de alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.*

## **2.2.- PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CIUDAD REAL Y PLAN PARCIAL DE S-A-CORR**

El P.G.O.U. de Ciudad Real y el Plan Parcial del S-CORR, no tienen las mismas Normas Urbanísticas referentes a las condiciones de la edificación, condiciones de los usos y condiciones particulares de los tipos de edificación para el tipo de edificación BLOQUE AISLADO.

El Plan Parcial del S-CORR tiene normas urbanísticas propias más someras que las NN. UU. del P.G.O.U. de Ciudad Real. El propio Plan Parcial indica que para cualquier norma que no figure dentro de sus ordenanzas, se deberá acudir a lo que señale el P.G.O.U. y la legislación urbanística que le sea de aplicación.

### **Normativa específica para bloque aislado del Plan Parcial S-CORR**

- Número de plantas de edificación P. Baja + 4
- Retranqueo a linderos: distancia mayor que H/2, mínimo 5,00m.
- Separación a bloques:
  - Separación entre fachadas: mayor que la mitad de la suma de alturas respectivas, mínimo 5,00m.
  - Separación entre testeros: igual a la altura del bloque más bajo, mínimo 5,00 m.
- Dimensión de los bloques:
  - Anchura mínima: 18,00m.
  - Longitud máxima: 40,00m.
  - Podrán unirse varios cuerpos de edificación quebrando la directriz longitudinal siempre que la figure que formen quede inscrita en un círculo de diámetro no mayor que 55,00m, y la longitud de cada cuerpo no duplique su anchura.
- Tolerancias:
  - Sin sobrepasar la altura máxima de la edificación podrán disponerse una planta de semisótano y una o varias plantas.
  - Igualmente podrá disponerse de planta bajo cubierta, con las limitaciones establecidas en el Plan General (art. 10.2.3), sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.
- Vuelos sobre fachada:
  - Se admitirán vuelos sobre el plano de fachada con un ancho máximo de 1,00, a partir de la planta primera y con una altura libre mínima de 350 cm. Medida sobre la rasante de la acera o del terreno.
  - Estos vuelos no se consideran a efectos del retranqueo.

### **Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. NN.UU.**

Los artículos de las NN.UU. del PGOU de Ciudad Real que afectan la redacción de este Estudio de Detalle y su propuesta de ordenación son los siguientes:



#### **Artículo 9.2.4.- Linderos**

*1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela*

#### **Artículo 9.2.7.- Alineaciones oficiales**

*Las alineaciones oficiales delimitan las superficies de terreno que se destinan a uso público, ya sea viario o dotaciones, y vienen definidas por el Plan General y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.*

#### **Artículo 9.28.- Áreas edificables**

*Son las superficies de terreno comprendidas entre alineaciones oficiales que no formen parte del viario o espacios libres, zonas de proyección o cualquier otra que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califique como no edificable.*

#### **Artículo 11.3.2 Retranqueos a linderos**

*1. Los retranqueos de la edificación a linderos y al eje de la vía de acceso, entendiendo como vía de acceso la correspondiente a la alineación oficial, no serán menores que la mitad de la altura de la edificación y como mínimo cinco (5) metros.*

### **3.- MEMORIA INFORMATIVA**

#### **3.1.- AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El ámbito del Estudio de Detalle corresponde con el solar ubicado en la Avenida Del Mar 11ª, parcela 22B2.

Los parámetros edificables son los siguientes:

<b>Parcela</b>	<b>Superficie</b>	<b>S. construida</b>	<b>Nº Viviendas</b>
22B2	1.739,36	3.826,60	38

#### **Usos actuales y edificios colindantes**

Únicamente hay un edificio en el solar colíndate que hace de lindero por el nor-este.

En la parte posterior de solar, lindero sur-este, nos encontramos con otro solar, sin edificar y de las mismas características urbanísticas.

En el lindero sur-oeste está la zona verde, perteneciente al sistema local y espacios libres, que tiene una anchura de 87,38 m.

#### **3.2.- CONDICIONANTES URBANISTICOS.**

##### **Normativa específica para bloque aislado del Plan Parcial S-CORR**

- Número de plantas de edificación P. Baja + 4
- Retranqueo a linderos: distancia mayor que H/2, mínimo 5,00m.
- Separación a bloques:
  - Separación entre fachadas: mayor que la mitad de la suma de alturas respectivas, mínimo 5,00m.

- Separación entre testeros: igual a la altura del bloque más bajo, mínimo 5,00m.
- Dimensión de los bloques:
  - Anchura mínima: 18,00m.
  - Longitud máxima: 40,00m.
  - Podrán unirse varios cuerpos de edificación quebrando la directriz longitudinal siempre que la figure que formen quede inscrita en un círculo de diámetro no mayor que 55,00m, y la longitud de cada cuerpo no duplique su anchura.
- Tolerancias:
  - Sin sobrepasar la altura máxima de la edificación podrán disponerse una planta de semisótano y una o varias plantas.
  - Igualmente podrá disponerse de planta bajo cubierta, con las limitaciones establecidas en el Plan General (art. 10.2.3), sin que sea computable a efectos del aprovechamiento edificatorio máximo de la parcela.
- Vuelos sobre fachada:
  - Se admitirán vuelos sobre el plano de fachada con un ancho máximo de 1,00, a partir de la planta primera y con una altura libre mínima de 350cm. Medida sobre la rasante de la acera o del terreno.
  - Estos vuelos no se consideran a efectos del retranqueo.

#### **Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real. NN.UU.**

Los artículos de las NN.UU. del PGOU de Ciudad Real que determinan la redacción de este Estudio de Detalle y su propuesta de ordenación son los siguientes:

#### **Artículo 9.2.4.- Linderos**

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela

#### **Artículo 9.2.7.- Alineaciones oficiales**

Las alineaciones oficiales delimitan las superficies de terreno que se destinan a uso público, ya sea viario o dotaciones, y vienen definidas por el Plan General y los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

#### **Artículo 9.2.8.- Áreas edificables**

Son las superficies de terreno comprendidas entre alineaciones oficiales que no formen parte del viario o espacios libres, zonas de proyección o cualquier otra que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califique como no edificable.

#### **Linderos y alineaciones oficiales**

El Plan Parcial de S-A-CORR no distingue tipos de linderos como hace el P.G.O.U. Solo hace referencia al retranqueo a linderos en general, que será una distancia mayor a  $H/2$ , como mínimo 5,00 m.

Evidentemente, en el entorno próximo, los bloques están situados sobre las alineaciones oficiales por lo que se ha aplicado el artículo 11.3.2. Retranqueos a linderos del P.G.O.U. La anchura de las calles es superior a la altura de las edificaciones y se pueden situar sobre la alineación oficial.

La parcela objeto del Estudio de Detalle tiene 4 linderos, siendo dos de ellos, además, alineaciones oficiales por aplicación de los artículos 9.2.7 y 9.2.8 de las NN. UU. del P.G.O.U., esto es, los que separan de espacios destinados a uso público, La alineación de la Avda. del Mar y la alineación de la zona verde del sistema local.

Por tanto, el futuro edificio podrá situarse sobre la alineación oficial de la Avda. del Mar ya que es más ancha que la altura del edificio y, también, sobre la alineación de la zona verde, que tiene una anchura de 87,38 m.

Los retranqueos a linderos y separación entre edificación tienen como objetivo garantizar el adecuado soleamiento de las fachadas, por eso siempre se establece una distancia o separación equivalente a la mitad de la altura del edificio, y si es entre edificios, la distancia será igual a la semisuma de sus alturas respectivas.

#### **Techo edificable**

Aplicando los retranqueos mínimos de mitad de altura de edificación ( $H = 15,00 \text{ m.} \leftrightarrow 7,50 \text{ m.}$ ) en los linderos laterales y posterior, obtenemos una huella máxima de la edificación de  $49,83 \times 15,74 \text{ m} = 764,39 \text{ m}^2$ s. Que por 5 plantas  $\leftrightarrow 3.821,96$ .

Necesitamos un patio interior que de luces a las viviendas, de una dimensión de  $14,72 \times 3,00 = 44,16 \text{ m}^2$ . Lo que, por 5 plantas, supone  $220,80 \text{ m}^2$ .

Por tanto, solo podemos agotar una superficie máxima edificable de  $3.821,96 - 220,80 = 3.601,16$ .

No podríamos agotar por  $220,80 \text{ m}^2$  la edificabilidad adjudicada por el planeamiento

### **4.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

#### **4.1.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El objetivo del Estudio de Detalle es ordenar el volumen de la edificación de la parcela 22B2 y situarlo con respecto a los linderos y alineaciones oficiales para poder agotar la edificabilidad adjudicada.

El ámbito es la propia parcela, inferior a *una manzana o unidad urbana equivalente completa*.

El ED no modifica las rasantes del viario y espacio libre actuales. Tampoco modifica la ordenación anterior ya que no estaba predeterminada, ni modifica parámetros edificatorios.

#### **4.2.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA Y DE LA ADECUACIÓN A LAS PREVISIONES DEL PLAN.**

El bloque que se pretende construir, respeta la distancia de retranqueo a los linderos lateral, al noreste, y posterior, al sureste, ya que se separará, como mínimo, la mitad ( $H/2$ ) de la altura.

Los linderos que limitan la parcela por noroeste (Avenida del Mar) y suroeste (zonas verdes y espacios libres), son además alineaciones oficiales por aplicación de los artículos 9.2.7 y 9.2.8 de las NN. UU. del P.G.O.U. La edificación podría situarse sobre ambas alineaciones oficiales, únicamente lo hace sobre la Avenida del Mar. En el caso de la alineación oficial de la parcela de zona verde se propone un retranqueo de, al menos, 2,02 m.

#### **4.3.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.**

Como hemos indicado, proyectamos un bloque de edificación, que consume todo el techo de edificabilidad disponible.

##### **Descripción del bloque**

El bloque se desarrollara en planta baja, 3 plantas de piso y una planta retranqueada del perímetro de las plantas inferiores, a modo de planta ático. Esto es B+3+ático, para que la altura de edificación sea menos, al igual que los retranqueos, y poder disponer de mayor ocupación.

La altura de la edificación será B+3 <> 12,00 m.

Planta ático, retranqueada más de 3,00 m., <> 3,00 m.

El bloque estará retranqueado de todos sus linderos salvo en el lindero con la Avda. del Mar, que se situará sobre él.

El retranqueo lateral con la parcela 22B1 será de 6,50 m > H/2 = 6,00 m. En este espacio estará el acceso de bomberos a la edificación y el acceso peatonal.

El retranqueo posterior con la parcela 22A será > H/2 = 6,00 m. En este espacio se construirá una piscina comunitaria a cota 0,00.

El retranqueo con la alineación oficial de la zona verde del sistema local será variable, como mínimo 2,02 m. En este espacio se construirá la rampa inclinada de acceso rodado al garaje de planta sótano.

La edificación cumplirá con las dimensiones de los bloques, establecida en la normativa del Plan Parcial como en el artículo 11.3.4 de las NN. UU. del P.G.O.U., ya que queda inscrito en un círculo de 55,00 m. de diámetro y la longitud de cada cuerpo de edificación no duplica su anchura.

##### **TECHO DE EDIFICABILIDAD**

El techo de edificabilidad del solar asciende a 3.826,60 m<sup>2</sup>t, se consumen en su totalidad.

##### **NUMERO DE PLANTAS Y ALTURA DE LOS BLOQUES**

El bloque tendrá baja+3+ático y una altura de edificación de 12,00 + 3,00 = 15,00 m.

##### **NUMERO DE VIVIENDAS PROYECTADAS**

Tendrá un total de 36 viviendas

#### **4.4.- JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA**

La ordenanza de aplicación está recogida en el P.G.O.U. vigente de Ciudad Real aprobado con fecha de 02/05/1997, y en el Plan Parcial de Sector S-CORR aprobado con fecha de enero del 2021.

La normativa específica de la parcela es RESIDENCIAL TIPOLOGIA BLQ-1

##### **Uso predominante**

Ordenanza

Residencial

ED

Residencial. No se modifica

**Parcela Mínima**

Ordenanza	1.000,00 m2s.
ED	1.739,36m2s

**Edificabilidad**

Ordenanza	2,2 m2t/ m2s y 3.826,50 m2t
ED	Bloque; 3.826,50m2t

**Ocupación máxima**

Ordenanza	75% y 1.304,52 m2s
ED	Inferior a 1.304,52 m2s.

**Número máximo viviendas**

Ordenanza	38 viviendas
ED	36 viviendas

**Altura máxima**

Ordenanza	17,00 m.
ED	12,00 + 3,00 = 15,00 m.

**Número máximo plantas**

Ordenanza	PB+4.
ED	PB+3+ático

**Retranqueos a linderos**

Ordenanza	Linderos, mitad de altura mínimo 5,00 m. Alineaciones oficiales; A eje vía acceso, mitad altura, mínimo 5,00 m.
ED	Linderos, 6,50, mayor que $H/2 = 12,00/2 = 6,00$ m. A alineaciones oficiales de las calles 0,00 m. A alineación oficial del sistema general espacios libres 2,02 m.

**JUSTIFICACION DE RETRANQUEOS**

La normativa sobre retranqueos a linderos y entre edificaciones pretende que, entre dos edificaciones siempre exista, al menos, una distancia igual a la semisuma de las alturas. Ya sea, entre edificaciones de una misma parcela o entre edificaciones de dos parcelas colindantes, de ahí que se exija una separación a linderos mínima de  $H/2$ .

En linderos que además son alineaciones del viario o espacios libres, si su anchura es superior a la altura del edificio, este se podría situar sobre la alineación oficial. De esta forma se garantiza el necesario soleamiento de las fachadas de cada edificio en todos los casos.


El retranqueo respecto a las alineaciones oficiales del viario está referido al eje del mismo, con el límite de la alineación oficial, si el ancho del viario o espacio público (zona verde) es mayor que la altura de la edificación, esta se podría situar sobre la propia alineación oficial, ya que garantiza el soleamiento de sus fachadas.

En nuestro caso, el bloque de edificación respecto al lindero suroeste (Parcela 7 de espacio libre del sistema local de 87,70 m de ancho), que además es alineación oficial, podrían situarse sobre la misma, ya que la altura del bloque es inferior a la anchura del espacio libre.

En este ED proponemos que el bloque este retranqueado 2,02m respecto de la alineación oficial del sistema local, para poder agotar la edificabilidad adjudicada, satisfaciendo el resto de la normativa. Igualmente se garantiza el debido soleamiento de la fachada que da a la zona verde, ya que tiene una anchura de 87,38 m.

Adjuntamos escritura de compraventa y ficha de la parcela inicial

Ciudad Real, octubre de 2.024

A handwritten signature in purple ink, appearing to read 'RHF L', with a horizontal line underneath.

Fdo.: Rafael Humbert Fernández  
Arquitecto.

ADDAMAR AFFORDABLELIVING, S.L

AN6752291

02/2011



**ADOLFO POVEDA DÍAZ**  
**NOTARIO**  
 Avda. Rey Santo, nº 8 - 4º A-B  
 Teléfono: 926 22 92 13 / 14  
 13001 CIUDAD REAL

**NÚMERO MIL CIENTO VEINTICINCO -----**

**-----COMPRAVENTA-----**

**Interesados:-----**

**PROMAVIL-LANDDER REAL ESTATE, S.L.-----**

**ADDAMAR AFFORDABLELIVING, S.R.L.-----**

En Ciudad Real, mi residencia, a cuatro de octubre de dos mil  
 once.-----

Ante mí, ADOLFO POVEDA DIAZ, Notario del Ilustre Colegio  
 de Castilla la Mancha, Distrito de Ciudad Real,-----

**-----COMPARECEN -----**

De una parte,-----

**DON AURELIO ESPINOSA ACOSTA**, mayor de edad, casado,  
 vecino de Ciudad Real, con domicilio en c/ Socuéllamos, nº 9, con  
 D.N.I./N.I.F. número 5651545P.-----

Y de otra,-----

**DON JESÚS MARÍA ESPINOSA ACOSTA**, mayor de edad,  
 casado, en régimen de separación de bienes, según manifiesta, lo  
 que probará donde proceda, vecino de Ciudad Real, con domicilio en  
 C/ Socuellamos, N.º 9, con D.N.I./N.I.F. número 5652968M.-----

**Fe de conocimiento.-** Les identifico por medio de sus

respectivos documentos nacionales de identidad, los cuales han sido escaneados, conforme a la legislación vigente. -----

**Intervención.-** Intervienen: -----

**A) DON AURELIO ESPINOSA ACOSTA** Interviene en nombre y representación de la Mercantil **PROMAVIL-LANDDER REAL ESTATE, S.L.**, domiciliada en Ciudad Real, calle Socuellamos, 9; constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en Ciudad Real, el día 25 de junio de 2.009, ante el Notario Don Antonio Velasco Casas, número 1.790 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Ciudad Real, en el tomo 504, folio 47, hoja número CR-19890, inscripción 1º. -----

En virtud de escritura otorgada en esta Capital, el día 30 de octubre de 2.009, ante el Notario Don Antonio Velasco Casas, con el número 2.690 de protocolo, la Entidad PROMAVIL-LANDDER REAL ESTATE, S.L., absorbió mediante operación mercantil de fusión por absorción, a las Entidades PROVAMIL, S.L. y LANDDER REAL ESTATE, S.L. (Sociedades absorbidas), que causó la inscripción 2º en la hoja abierta en la Sociedad. -----

Perdida su Unipersonalidad, según resulta de escritura otorgada en esta Capital, el día 5 de noviembre de 2.009, ante el Notario Don Antonio Velasco Casas, con el número 2.746 de protocolo, que causó la inscripción 3º en la hoja abierta en la Sociedad. -----

Tiene un C.I.F. número **B13498845**. -----

Interviene en su calidad de **Consejero Delegado Solidario**, -----



AN6752290

02/2011



cargo cuyo nombramiento y aceptación por tiempo indefinido consta en escritura otorgada en esta Capital, el día 5 de noviembre de 2.009, ante el Notario Don Antonio Velasco Casas, con el número 2.747 de protocolo, que causó la inscripción 4º en la hoja abierta en la Sociedad. -----

Respecto de dicho título representativo, y en calidad de **juicio de suficiencia**, yo, el Notario, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 24/2001, y de lo ordenado por la Resolución de 12 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, afirmo bajo mi responsabilidad: -----

1º) **Facultades suficientes.**- Que las facultades representativas ostendadas con base en el anterior título representativo son, a mi juicio, suficientes para la perfección del negocio jurídico que por la presente se formaliza. -----

Y 2º) **Facultades subsistentes.**- Me asegura el compareciente la vigencia e ilimitación de dicha representación, sin que me conste a mí, el Notario, nada que obste la anterior declaración. Me ha sido exhibida copia autorizada de la escritura pública de nombramiento, que devuelvo al interesado, el cual la recibe en este mismo acto -----

**B) DON JESÚS MARÍA ESPINOSA ACOSTA** en nombre y

representación de la Mercantil **ADDAMAR AFFORDABLELIVING, S.R.L.**, domiciliada en Ciudad Real, calle Socuellamos, número 9; constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en Ciudad Real, el día 25 de febrero de 2.001, ante el Notario Don Adolfo Poveda Díaz, número 216 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Ciudad Real, en el tomo 531, folio 221, hoja número CR-20991, inscripción 1º. -----

Tiene un C.I.F. número **B13522396**. -----

Interviene en su calidad de **administrador solidario**, cargo cuyo nombramiento y aceptación por tiempo indefinido consta en la citada escritura fundacional. -----

Respecto de dicho título representativo, y en calidad de **juicio de suficiencia**, yo, el Notario, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 24/2001, y de lo ordenado por la Resolución de 12 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, afirmo bajo mi responsabilidad: -----

1º) Facultades suficientes.- Que las facultades representativas ostentadas para el presente otorgamiento, con causa en dicha escritura son, a mi juicio, suficientes para la perfección del negocio jurídico que por la presente se formaliza. -----

Y 2º) Facultades subsistentes.- Me asegura el compareciente la vigencia e ilimitación de dicha representación, y que su capacidad de obrar es plena y no ha sido modificada por ninguna disposición legal ni judicial, no estando sometido a ninguna limitación, sin que me

AN6752289

02/2011



conste a mí, el Notario, nada que obste la anterior declaración. Me ha sido exhibida copia autorizada de la escritura pública de nombramiento orgánico, que devuelvo al interesado, la cual la recibe en este mismo acto.-----

**Juicio de capacidad.-** Les juzgo capaces para otorgar esta escritura de COMPRAVENTA, y al efecto -----

-----**EXPONEN**-----

I.- Que la Entidad PROMAVIL-LANDDER REAL ESTATE, S.L. es dueña en pleno dominio, por el título que se dirá, de la siguiente finca: -----

URBANA.- FINCA VEINTIDÓS-B. DOS.- Parcela de terreno perteneciente al Proyecto de Reparcelación del Sector S-Corr del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, con una superficie de 1.739,365 metros cadrados, cuyo uso y destino es el de Residencial V.P.O. Bloque 1, y cuyos linderos son los siguientes: al Noroeste, en línea recta de veinte metros, con la calle C; al Suroeste, con la parcela de resultado denominada siete; al Sureste, con la parcela de resultado denominada veintidós-A; y al Noreste, con el resto de finca matriz.-----

REFERENCIA CATASTRAL: Me manifiestan la imposibilidad

de facilitarla, por no tenerla aún asignada, por ser la finca de reciente creación. Advierto a los interesados de la obligación de presentar la correspondiente declaración ante la Gerencia Territorial del Catastro. Los comparecientes solicitan, en su caso, la inscripción de la presente escritura con la descripción de la finca, en los términos que figura en el apartado en que se describe según título. -----

Manifiesta la parte vendedora que el bien descrito anteriormente, se encuentra al corriente en el pago del Impuesto de bienes inmuebles. Los comparecientes renuncian a la información a que se refiere el artículo 64 del texto refundido de la ley de Haciendas Locales, y yo, el Notario, advierto de que el bien descrito queda efecto al pago de la totalidad de la cuota tributaria de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y asimismo de la necesidad de declarar en el plazo de dos meses la alteración catastral producida ante la correspondiente Gerencia Territorial del Catastro y las consecuencias de una declaración falsa, incompleta o inexacta, manifestando quedar enterados. -----

**INSCRIPCIÓN:** Tomo 2368, Libro 1503, Folio 185, Finca **85.728**, Inscripción 1ª. -----

**TÍTULO:** El de segregación, según escritura pública otorgada en Ciudad Real, por el Notario Don Adolfo Poveda Díaz, el día 14 de septiembre de 2.010, con el número 999 de Protocolo. -----

**CARGAS.-** Según nota simple informativa remitida a esta Notaría mediante telefax, por el Registro de la Propiedad, con fecha

AN6752288

02/2011



3 de octubre de 2011, y con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 175 del Reglamento Notarial, la finca objeto de enajenación, se encuentra libre de cargas a excepción de la carga de urbanización que por procedencia le corresponde y que en la citada nota se expresa. -----

Incorporo a la presente la reseñada nota simple informativa. ----

Advierto expresamente a los comparecientes, que en todo caso prevalecerá sobre la información registral o las manifestaciones anteriores, la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el Registro de la copia autorizada de esta escritura.

ARRENDAMIENTOS.- La parte vendedora manifiesta, que la finca objeto de la presente, está libre de arrendatarios y de toda clase de ocupantes.-----

II.- EDIFICABILIDAD de la parcela descrita.- TRES MIL OCHOCIENTOS VEINTISEIS METROS CON SESENTA DÉCIMETROS CUADRADOS EDIFICABLES (3,826.60 m<sup>2</sup>), a razón de 2,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, quedando integrada la parcela, a tenor del planteamiento previsto en la correspondiente Ordenanza del Plan General, dentro de la denominada zona Residencial Bloque-Aislado (BLQ), grado 1, destinado a Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.).-

III.- Que tienen convenida la compraventa que perfeccionan mediante el otorgamiento de esta escritura pública, por virtud de la cual: -----

**ESTIPULAN** -----

**PRIMERO.- Compraventa y transmisión de la propiedad.** ----

La Entidad PROMAVIL-LANDDER REAL ESTATE, S.L., por medio de su representante en este acto, vende y transmite a la Entidad ADDAMAR AFFORDABLELIVING, S.R.L., que por medio de su representante en este acto, compra y adquiere, la finca descrita en la parte expositiva, como cuerpo cierto, y en pleno dominio, con la carga de urbanización reseñada, sin mas cargas, gravámenes y arrendamientos, con cuantos derechos y obligaciones le sean inherentes. -----

**SEGUNDO.- Precio estipulado.** -----

El precio de esta compraventa es el de **SETECIENTOS MIL EUROS (700.000,00)**, mas el IVA correspondiente, lo que hace un total de **OCHOCIENTOS VEINTISÉIS MIL EUROS (826.000,00)**. ----

**TERCERO.- Sistema de Pago del precio.** -----

La totalidad del precio así pactado, queda aplazado de pago, sin devengar intereses, y será satisfecho por la parte compradora a la vendedora, en el plazo máximo de dos años a contar desde la firma de la presente. -----

**CUARTO.- IVA y su repercusión.** -----

El Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente a la

AN6752287

02/2011



presente compraventa, al tipo del 18%, será repercutido por la parte vendedora a la parte compradora. -----

Advierto a la parte vendedora de sus obligaciones de liquidación trimestral del Impuesto sobre el Valor Añadido así repercutido. -----

**QUINTO.- Gastos de urbanización.** -----

Los gastos de urbanización de la cuenta provisional ya descritos en el Expositivo I del presente documento, serán asumidos por la Parte Compradora. Ésta asumirá a su cargo igualmente todos los gastos de urbanización que puedan corresponder a posibles ampliaciones de obra. -----

**SEXTO.- Convenio de gastos.** -----

Los gastos derivados de este otorgamiento serán satisfechos por la parte compradora, excepto el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que será de cargo de la parte vendedora. -----

**SÉPTIMO.** -----

La parte compradora renuncia a la solicitud de la cédula urbanística. Asimismo se subroga en todos los derechos y deberes, así como obligaciones, a las que este afecto el solar con arreglo a la

nueva ley del suelo y a lo establecido por la legislación de la ordenación territorial urbanística aplicable o exigible por los actos de ejecución de la misma, así como a todas aquellas obligaciones que hayan asumido el transmitente con la administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídica real.

**OCTAVO.- Solicitud de inscripción registral.** -----

Se solicita del Señor Registrador de la Propiedad, la práctica de las inscripciones correspondientes.-----

**NOVENO.- Exenciones fiscales.** -----

Se solicita la exenciones fiscales correspondientes y especial la de los actos jurídicos documentados, por estar destinada la parcela objeto de la presente a la construcción de viviendas de V.P.O. -----

**-----OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN-----**

Yo, el Notario, hago constar que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado consta por escrito firmado por las personas físicas o jurídicas adherentes, con obligación de efectuarlo, a tenor de la norma referida. -----

Quedan hechas las reservas y advertencias legales y a efectos fiscales advierto de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en su aspecto material, formal y sancionador y de las consecuencias de toda índole que se derivarían de la inexactitud de sus declaraciones, en cuanto a la obligación de



AN6752286

02/2011



satisfacer en el plazo legal correspondiente, contados desde hoy, las cantidades correspondientes a dicho impuesto, así como la afección del inmueble al pago del mismo. -----

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, los comparecientes quedan informados y aceptan la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la Notaría que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento. -----

Yo, el Notario, doy fe de que el consentimiento de las partes comparecientes ha sido libremente prestado, así como de que este otorgamiento se adecua a la legislación y a la voluntad debidamente informada de los intervinientes u otorgantes. -----

Así lo otorgan, ratifican y firman los comparecientes, después de haberles permitido la lectura de esta escritura, previamente advertidos por mí, de su derecho a hacerlo, del que aseguran haber hecho uso, y de explicarles yo, el Notario, su contenido, del que declaran hallarse enterados. -----

De haber identificado a los comparecientes por la exhibición de sus documentos nacionales de identidad y de cuanto se consigna en este instrumento público, extendido en seis folios, serie y números



AN6752285

02/2011



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CIUDAD REAL N° 2  
 TELÉFONO: 926/ 22.97.40  
 FAX: 926/ 23.17.43

NOTA SIMPLE INFORMATIVA  
 Artículo 175-1 R.N

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE CIUDAD REAL N°: 85728  
 N° IDUFIR:13017001575585

URBANA.- FINCA VEINTIDÓS-B. DOS.- Parcela de terreno perteneciente al Proyecto de Reparcelación del Sector S-Corr del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, con una superficie de mil setecientos treinta y nueve metros trescientos sesenta y cinco decímetros cuadrados, cuyo uso y destino es el de Residencial V.P.O. Bloque uno, y cuyos linderos son los siguientes: al Noroeste, en línea recta de veinte metros, con la calle C; al Suroeste, con la parcela de resultado denominada siete; al Sureste, con la parcela de resultado denominada veintidós-A; y al Noreste, con el resto de finca matriz.

TITULARIDADES

TITULAR	D.N.I.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
PROMAVIL-LANDDER REAL STATE, S.L., 100,000000% del pleno dominio	B13498845	2368	1503	185	1

TÍTULO: Adquirida por SEGREGACION en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DON ADOLFO JOSÉ POVEDA DÍAZ, CIUDAD REAL, el día 14/09/10; inscrita el 14/09/10.

CARGAS

POR PROCEDENCIA DE LA FINCA N°: 12/64615, Asiento de Nota Marginal 1 con Fecha 15/12/2008, TOMO: 2289, LIBRO: 1458, FOLIO: 64, Título REPARCELACION Y ADJUDICACION Asiento 1673 y Diario 144, Adminis./Ayunt. EXCMO AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL, Fecha de Documento 16/09/2008

GRAVADA con 896.793,90 EUROS, que le corresponde de saldo de la cuenta de liquidación provisional, atribuyéndosele una cuota de 10,0565 % en el pago de la liquidación definitiva de los gastos de urbanización, según consta en la inscripción 1ª de fecha 15/12/2008.

Se prescinde de afecciones fiscales

ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes.

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 9 días naturales anteriores.

No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

ADVERTENCIA

AVISO: Los datos consignados en la presente nota simple se refieren al día de TRES

DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE antes de la apertura del Libro Diario.

ADVERTENCIAS:

1. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
2. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
3. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
4. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
5. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - a. Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
  - b. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Este mensaje electrónico/fax contiene información del Registro de la Propiedad número dos de Ciudad Real, que es privada y confidencial, siendo para el uso exclusivo de la/s persona/s o entidades arriba mencionadas.

Si usted no es el destinatario señalado, le informamos que cualquier divulgación, copia, distribución, uso o lectura de los contenidos está prohibida. Si usted ha recibido este mensaje por error, por favor avise al remitente y posteriormente borre su contenido.

Gracias

AN6752284

02/2011



**Notificación Registral Fehaciente  
de Asiento de Presentación**

LYDIA-ESTELA BLASCO LIZARRAGA, Registrador de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CIUDAD REAL N°2, CERTIFICA que el asiento de presentación abajo indicado quedó extendido en el lugar y fecha que se expresan.

**Datos Entrada**

N° Entrada: 3255  
 N° Protocolo: 1125 / 2011  
 Notario: ADOLFO JOSÉ POVEDA DÍAZ  
 Presentante: ADDAMAR AFFORDABLELIVING, SRL

**Datos Presentación**

Asiento: 566      Diario: 152  
 Fecha Presentación: 04/10/2011

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por LYDIA ESTELA BLASCO LIZARRAGA registrador/a de REGISTRO PROPIEDAD DE CIUDAD REAL 2 a día cuatro de Octubre del año dos mil once.



(\*) C.S.V. : 213017196194586B

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(\*) Código Seguro de Verificación: este código permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los Archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los Archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora. (Arts. 30.5 de la Ley 11/2007 y 45b del RD 1671/09)



C.S.V. : 213017196194586B

ES PRIMERA COPIA LITERAL de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido a instancias de la compradora en ocho folios de papel exclusivo para documentos notariales, números AN6752291 y los siete anteriores en orden correlativo, el día siguiente de su otorgamiento. DOY FE. --



### IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

Este documento ha sido presentado a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y se han practicado las autoliquidaciones con ingreso, exentas o no sujetas siguientes:

Autoliquidación	Fecha Ingreso	Importe
600 6 952955245		0,00

El interesado ha presentado copia del documento que se conserva en la Oficina para comprobación de la/s autoliquidación/es y, en su caso, rectificación o práctica de la liquidación o liquidaciones complementarias que proceda.

Ciudad Real, 05 de octubre de 2011

Por el Servicio de Atención al Contribuyente



Fdo.: Adrian García García



REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 2 DE CIUDAD REAL

LYDIA-ESTELA BLASCO LIZARRAGA, REGISTRADORA TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NÚMERO DOS DE CIUDAD REAL, JURISDICCIÓN TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA -LA MANCHA

C E R T I F I C A

que con fecha de hoy ha tenido entrada en este Registro primera copia autorizada en soporte papel de la escritura otorgada en Ciudad Real, el día cuatro de Octubre del año dos mil once, por el Notario Don Adolfo José Poveda Díaz, número de protocolo 1125/2.011, y que no ha sido objeto de presentación por existir previamente presentada otra copia telemática de la misma escritura bajo el número de asiento 566 del Diario 152.

Ciudad Real, a cinco de octubre del año dos mil once



**REGISTRO DE LA PROPIEDAD N° 2 DE CIUDAD REAL**

**Datos del documento:**

Asiento: 566 Diario: 152 Número de entrada: 3255/2011  
Fecha de presentación: cuatro de Octubre del año dos mil once  
Hora: catorce horas y cuatro minutos  
Notario autorizante: Don Adolfo José Poveda Díaz, con residencia en Ciudad Real  
Fecha del documento: cuatro de Octubre del año dos mil once  
Número de protocolo: 1125/2.011

Previa calificación del documento reseñado, que ha sido presentada en primer lugar por los medios telemáticos del notario autorizante y posteriormente, en soporte papel acreditando el pago del Impuesto, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha practicado la inscripción 2ª, de la finca número 85728 de Ciudad Real, al folio 185, del libro 1.503 del citado término municipal, tomo 2.368 del Archivo, con número de IDUFIR 13017001575585, en virtud de la cual ha quedado **inscrito el dominio de la misma a favor de la sociedad "ADDAMAR AFFORDABLELIVING, SRL", por el título de compra.**

Se ha puesto al margen de la inscripción nota de afección fiscal por plazo de cinco años.

Se ha incumplido la obligación de aportar la referencia catastral establecida en la Ley 13/1.996, de 30 de Diciembre.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria, simultáneamente al despacho del documento, **se expide nota simple informativa** acreditativa del estado de cargas de la finca a que se refiere el derecho inscrito.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los tribunales. No podrán inscribirse o anotarse ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior, el documento deberá ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en que dicho titular haya sido parte. No perjudicarán al titular registral los títulos que no consten inscritos o anotados con anterioridad. Salvo mala fe, el titular será mantenido en su adquisición aunque se resuelva o anule el derecho de su transmitente por causas que no consten en el mismo Registro. [Artículos 1, 17, 32, 34, 38, y 97 de la Ley Hipotecaria.]

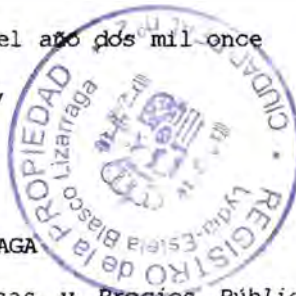
A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

Ciudad Real a seis de Octubre del año dos mil once

El Registrador de la Propiedad,

Fdo. : LYDIA-ESTELA BLASCO LIZARRAGA



Aplicación Ley 8/1989, de 13 de Abril, de Tasas y Precios Públicos, y Real Decreto 1427/1989, de 17 de Noviembre

Honorarios, incluido I.V.A.: Euros 347,15

Números de Arancel aplicados: 1, 2, 3 y 4.

Base: Declarada en el documento. Minuta n°:

MINUTA 477911





# NOTA SIMPLE INFORMATIVA

K 3965410

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa** se hace con los efectos que expresa el art. 332 de Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CIUDAD REAL Nº 2

FECHA DE EMISION: SIETE DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE

## DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE CIUDAD REAL Nº: 85728  
Nº IDUFIR:13017001575585

**URBANA.- FINCA VEINTIDÓS-B. DOS.-** Parcela de terreno perteneciente al Proyecto de Reparcelación del Sector S-Corr del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, con una superficie de **mil setecientos treinta y nueve metros trescientos sesenta y cinco decímetros cuadrados**, cuyo uso y destino es el de Residencial V.P.O. Bloque uno, y cuyos linderos son los siguientes: al Noroeste, en línea recta de veinte metros, con la calle C; al Suroeste, con la parcela de resultado denominada siete; al Sureste, con la parcela de resultado denominada veintidós-A; y al Noreste, con el resto de finca matriz.

## TITULARIDADES

TITULAR	D.N.I.	TOMO LIBRO FOLIO ALTA
ADDAMAR AFFORDABLELIVING, SRL, 100,000000% del pleno dominio con carácter privativo.	B13522396	2368 1503 185 2

TITULO: Adquirida por **COMPRAVENTA** en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a **DON ADOLFO JOSÉ POVEDA DÍAZ**, CIUDAD REAL, el día 04/10/11; inscrita el 06/10/11.

## CARGAS

GRAVADA con 896.793,90 EUROS, que le corresponde de saldo de la cuenta de liquidación provisional, atribuyéndosele una cuota de 10,0565 % en el pago de la liquidación definitiva de los gastos de urbanización, según consta en la inscripción 1ª de fecha 15/12/2008.

Se prescinde de afecciones fiscales

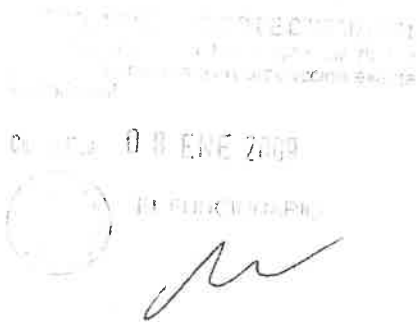
## ASIENTOS LIBRO DIARIO PRESENTADOS Y PENDIENTES DE DESPACHO

NO hay documentos pendientes de despacho

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día 7 de Octubre de 2011

### ADVERTENCIAS:

- A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.
- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)
- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)
- Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.
- A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:
  - Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
  - En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.



**FINCA RESULTANTE DENOMINADA "VEINTIDÓS B (22B)"**

**ADJUDICATARIO:** Se adjudica a la mercantil UTE PROFENIS, por la adjudicación de los excesos de aprovechamientos.

**DESCRIPCIÓN:** URBANA. FINCA RESULTANTE DENOMINADA "VEINTIDÓS B (22B)" DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL SECTOR S-CORR DEL PGOU DE CIUDAD REAL, con una superficie de tres mil cuatrocientos setenta y ocho metros y setenta y tres decímetros cuadrados (3.478,73 m<sup>2</sup>), con una intensidad edificatoria de dos metros y veinte decímetros cuadrados por metro cuadrados de suelo (2,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s) y una edificabilidad de siete mil seiscientos cincuenta y tres metros cuadrados edificables (7.653 m<sup>2</sup>t), para un número máximo de setenta y seis (76) viviendas, cuyos linderos son los siguientes:

- Al Noreste en línea de 57,33 metros de longitud, con la Calle D;
- Al Suroeste, en línea de 57,33 metros de longitud, con la parcela de resultado denominada siete (7);
- Al Este, en línea recta de 60,68 metros de longitud, con la parcela de resultado denominada veintidós A (22A);
- Al Oeste en línea de 60,68 metros de longitud, con la Calle C.

Le corresponde una **CUOTA DE PARTICIPACIÓN** en el total de la urbanización de diez enteros quinientas sesenta y cinco milésimas por ciento en el total de las cargas urbanísticas (#10,0565# %).

Está gravada con una **CARGA DE URBANIZACIÓN EN LA CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL** de OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS DE EURO (#896.793,90# €).

**USO Y TIPOLOGÍA:** Se destina a RESIDENCIAL V.P.O. BLOQUE.1.

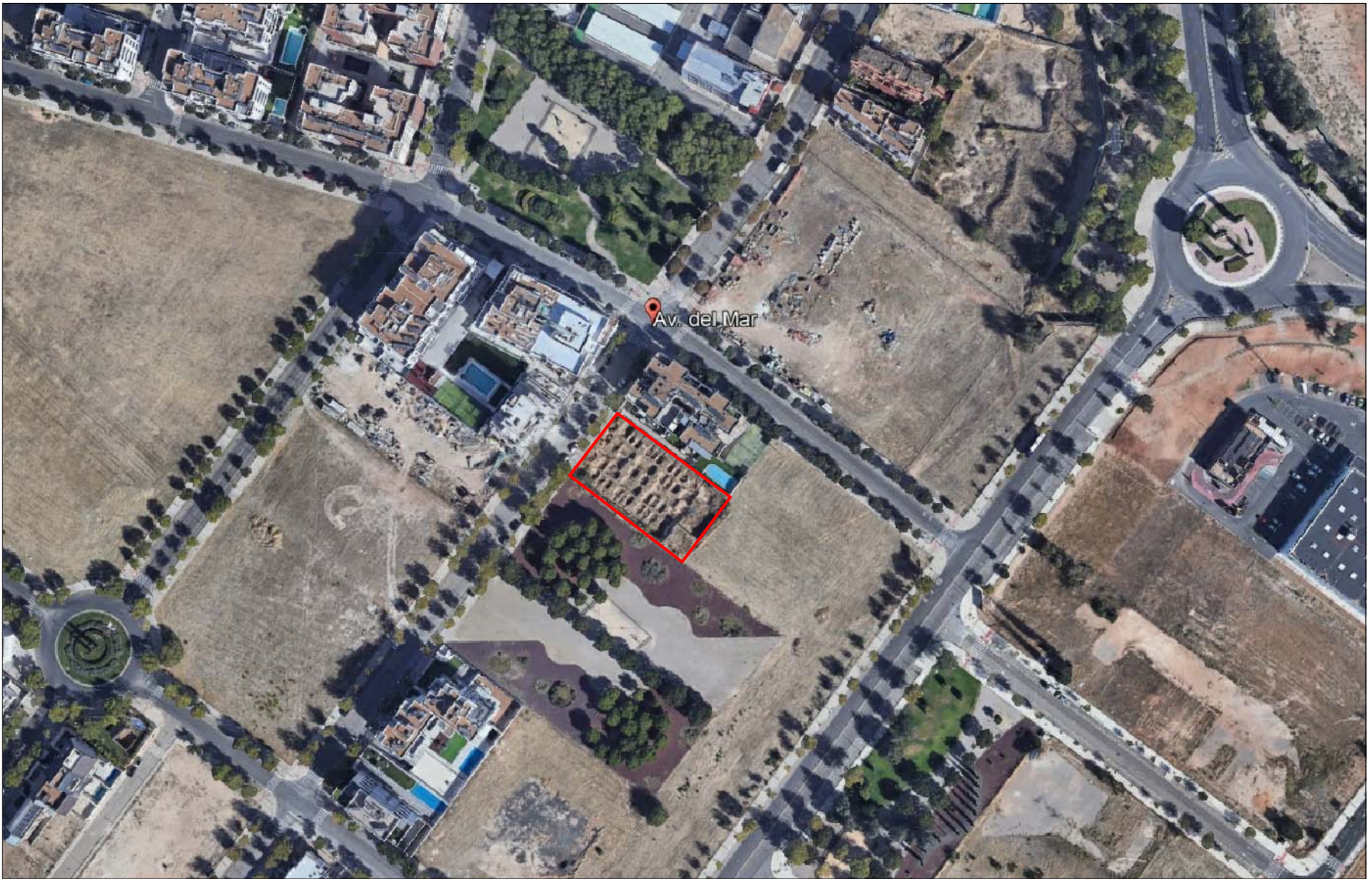
**ARRENDAMIENTOS:** Libre de arrendamientos y ocupantes de clase alguna.

C-Red  
2289  
1458  
64  
84615  
1.  
—

SITUACION : SUR-ESTE DE CIUDAD REAL



EMPLAZAMIENTO: AVENIDA DEL MAR, nº 11



OBSERVACIONES

PROPIEDAD  
ADDAMAR AFFORDABLELIVING, S.L.

ARQUITECTO  
  
Fdo : Rafael Humbert Fernandez  
mail: humbert@coacm.es    tel: 607700261

DENOMINACION DEL PROYECTO  
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION  
DE VOLUMENES DE LA EDIFICACION.  
PARCELA 22B2 DE S-CORR  
EMPLAZAMIENTO  
AVENIDA DEL MAR 11 (A). CIUDAD REAL

TITULO DEL PLANO  
SITUACION Y  
EMPLAZAMIENTO

FECHA  
OCTUBRE 24  
ESCALA  
S.E

Nº DEL PLANO  
ED  
00

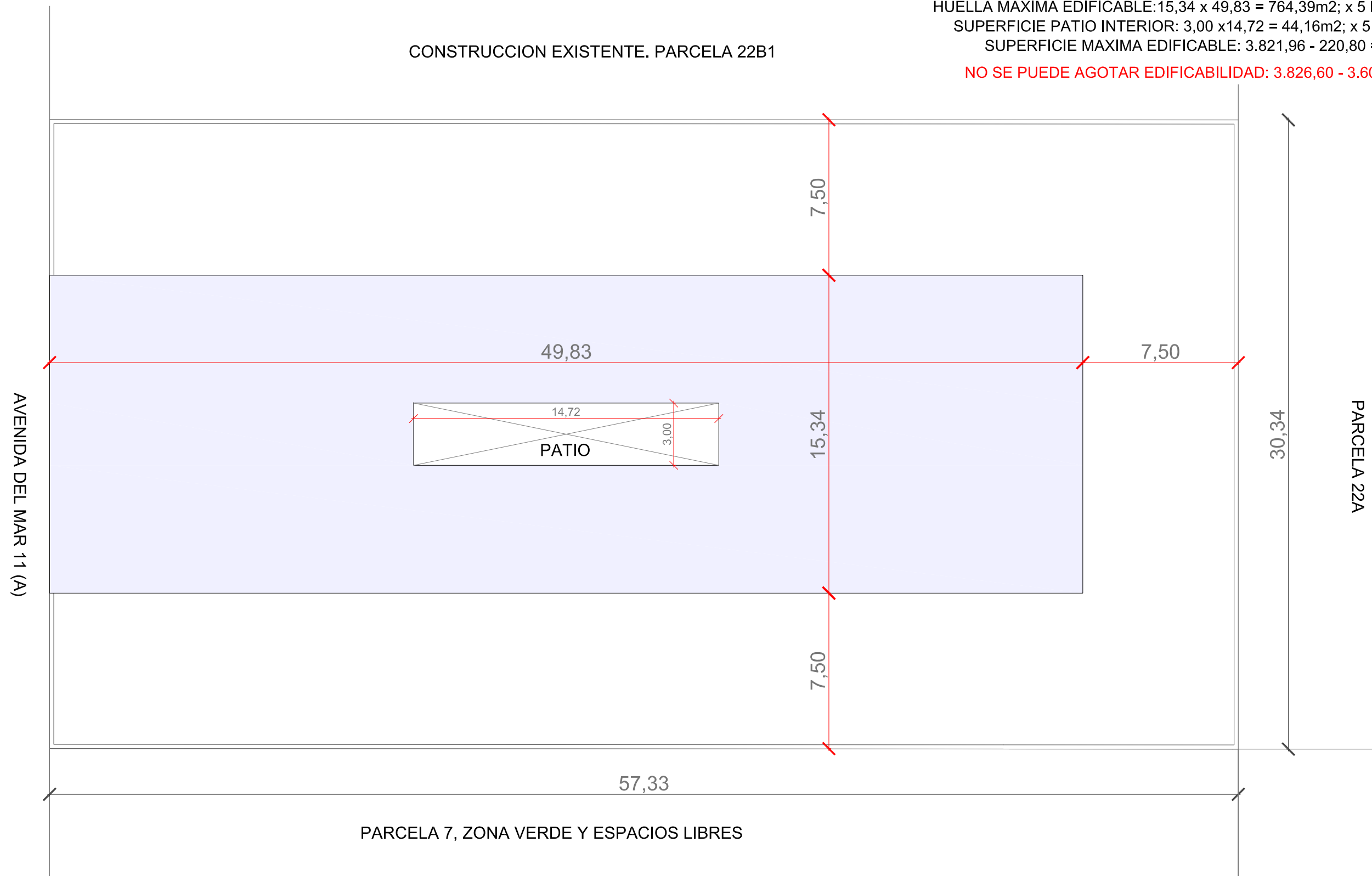
PARCELA 22B2

SUPERFICIE: 1.739,365 m2/S  
TECHO DE EDIFICABILIDAD ADJUDICADA: 3.826,60 m2/t  
NUMERO DE PLANTAS: PLANTA BAJA + 4 (15,00m)

HUELLA MAXIMA EDIFICABLE: 15,34 x 49,83 = 764,39m2; x 5 PLANTAS = 3.821,96  
SUPERFICIE PATIO INTERIOR: 3,00 x 14,72 = 44,16m2; x 5 PLANTAS = 220,80  
SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE: 3.821,96 - 220,80 = 3.601,16 m2

NO SE PUEDE AGOTAR EDIFICABILIDAD: 3.826,60 - 3.601,16 = 225,44 m2

CONSTRUCCION EXISTENTE. PARCELA 22B1



OBSERVACIONES

PROPIEDAD  
ADDAMAR AFFORDABLELIVING, S.L.

ARQUITECTO

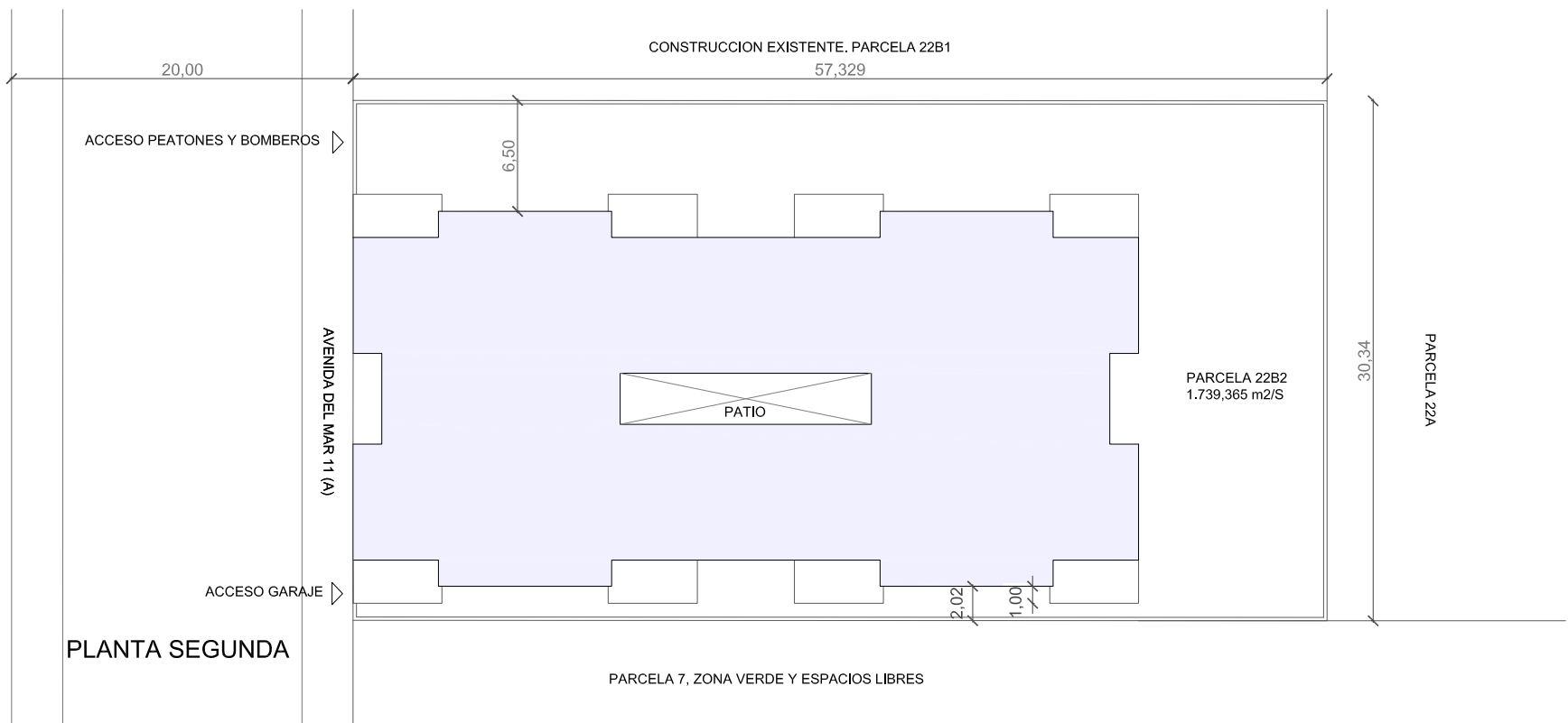
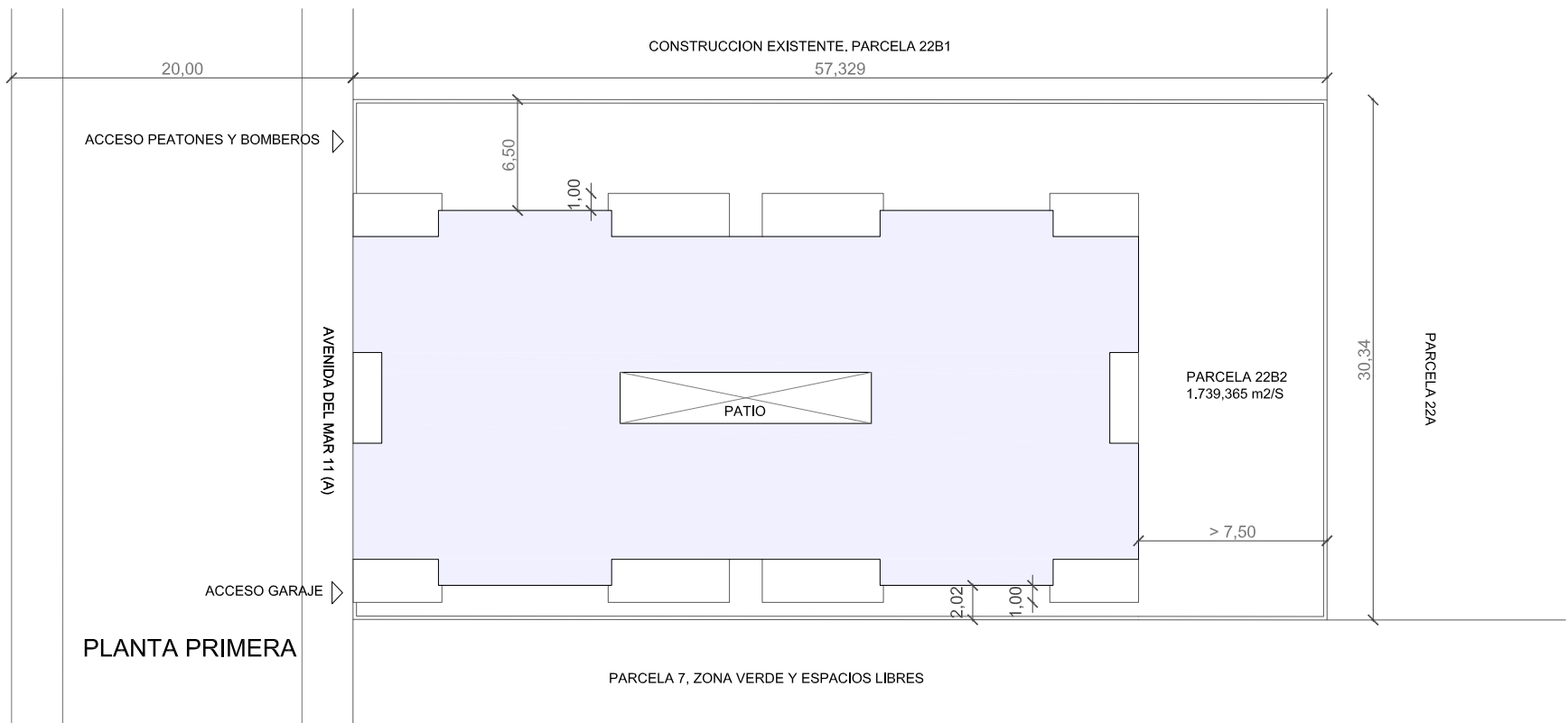
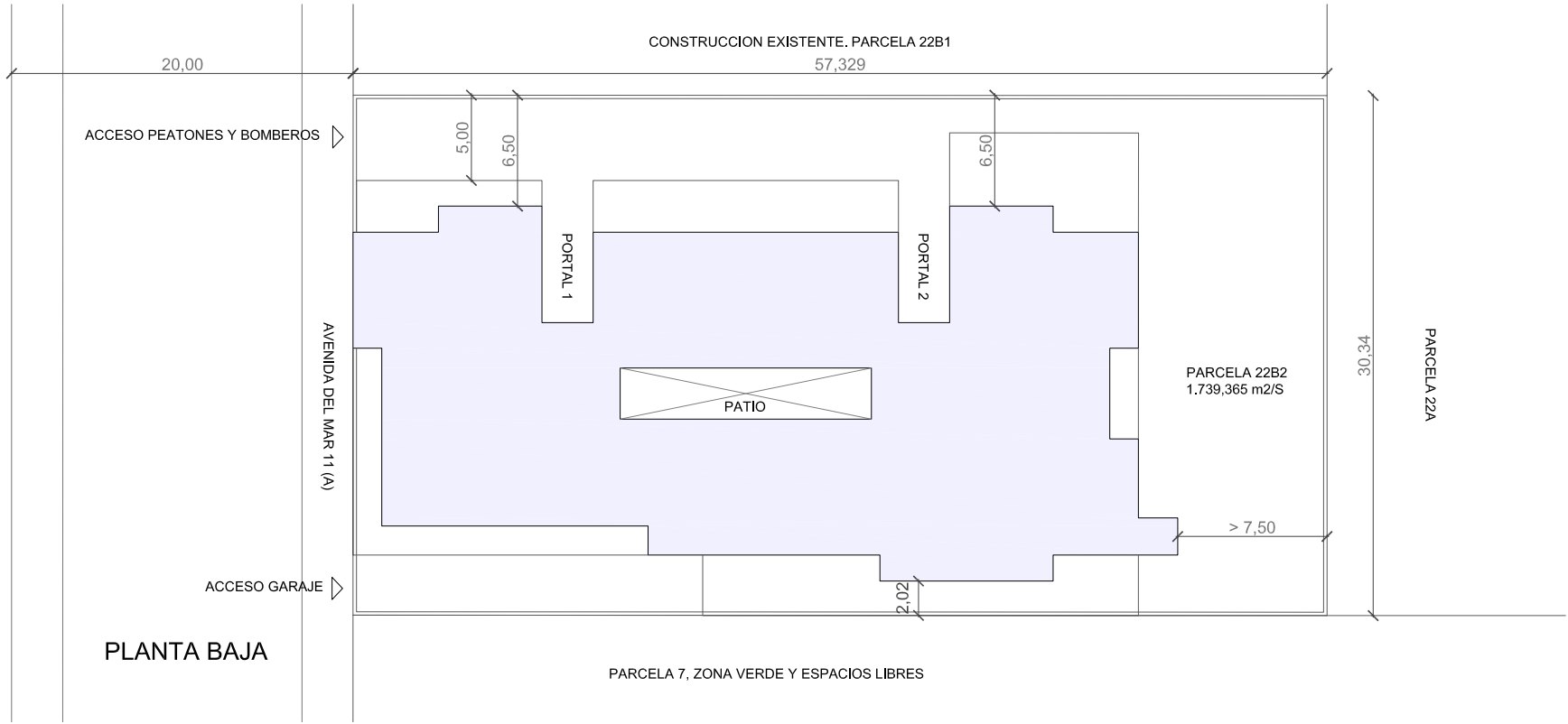
Fdo: Rafael Humbert Fernandez  
mail: humbert@coacm.es  
tel: 607700261

DENOMINACION DEL PROYECTO  
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION  
DE VOLUMENES DE LA EDIFICACION.  
PARCELA 22B2 DE S-CORR  
EMPLAZAMIENTO  
AVENIDA DEL MAR 11 (A). CIUDAD REAL

TITULO DEL PLANO  
HUELLA MAXIMA EDIFICACION.  
TECHO MAXIMO EDIFICABLE

FECHA  
OCTUBRE 24  
ESCALA  
1 : 200

Nº DEL PLANO  
ED  
01



OBSERVACIONES

PROPIEDAD  
ADDAMAR AFFORDABLELIVING, S.L.

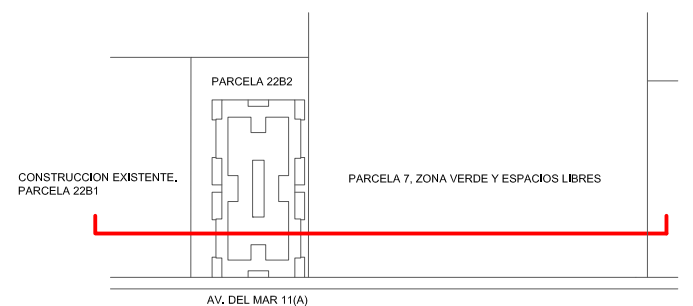
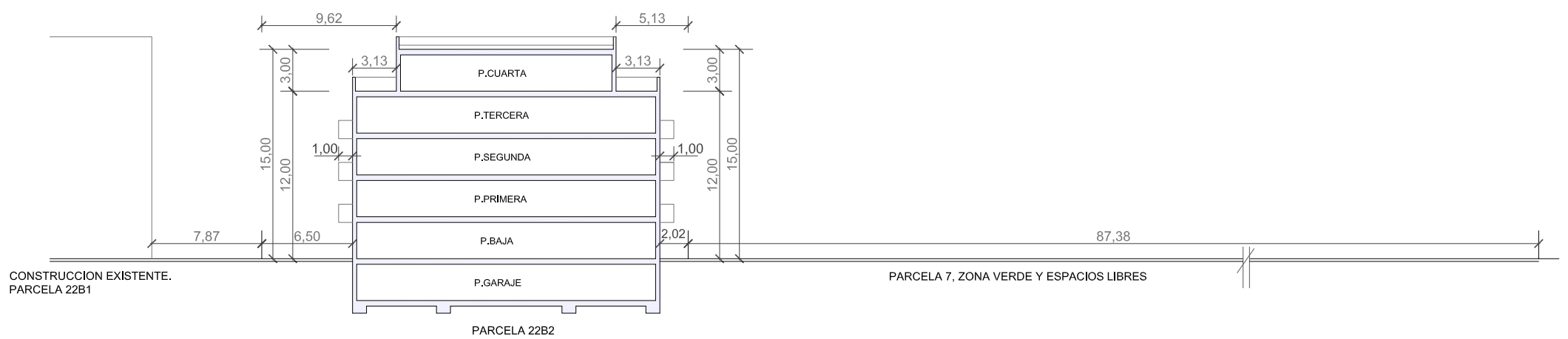
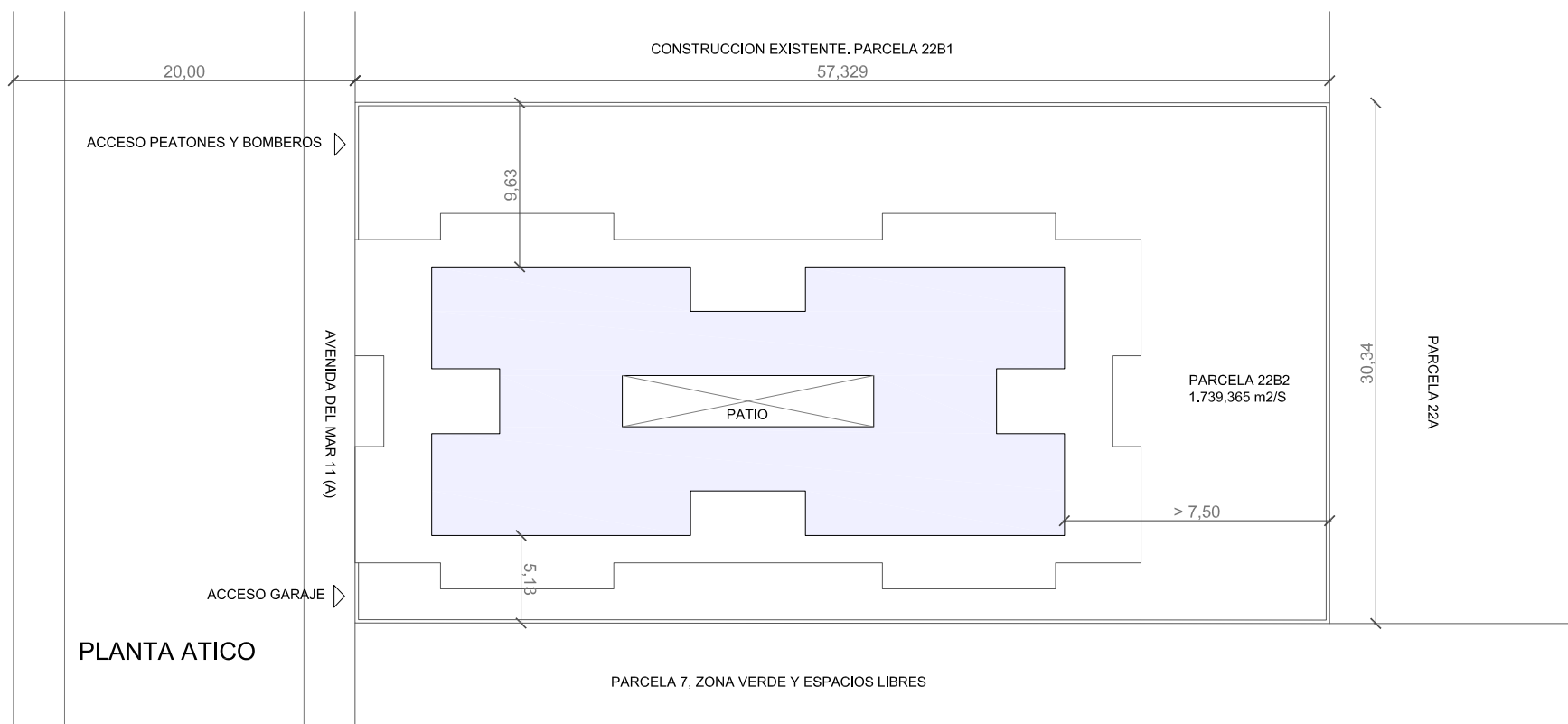
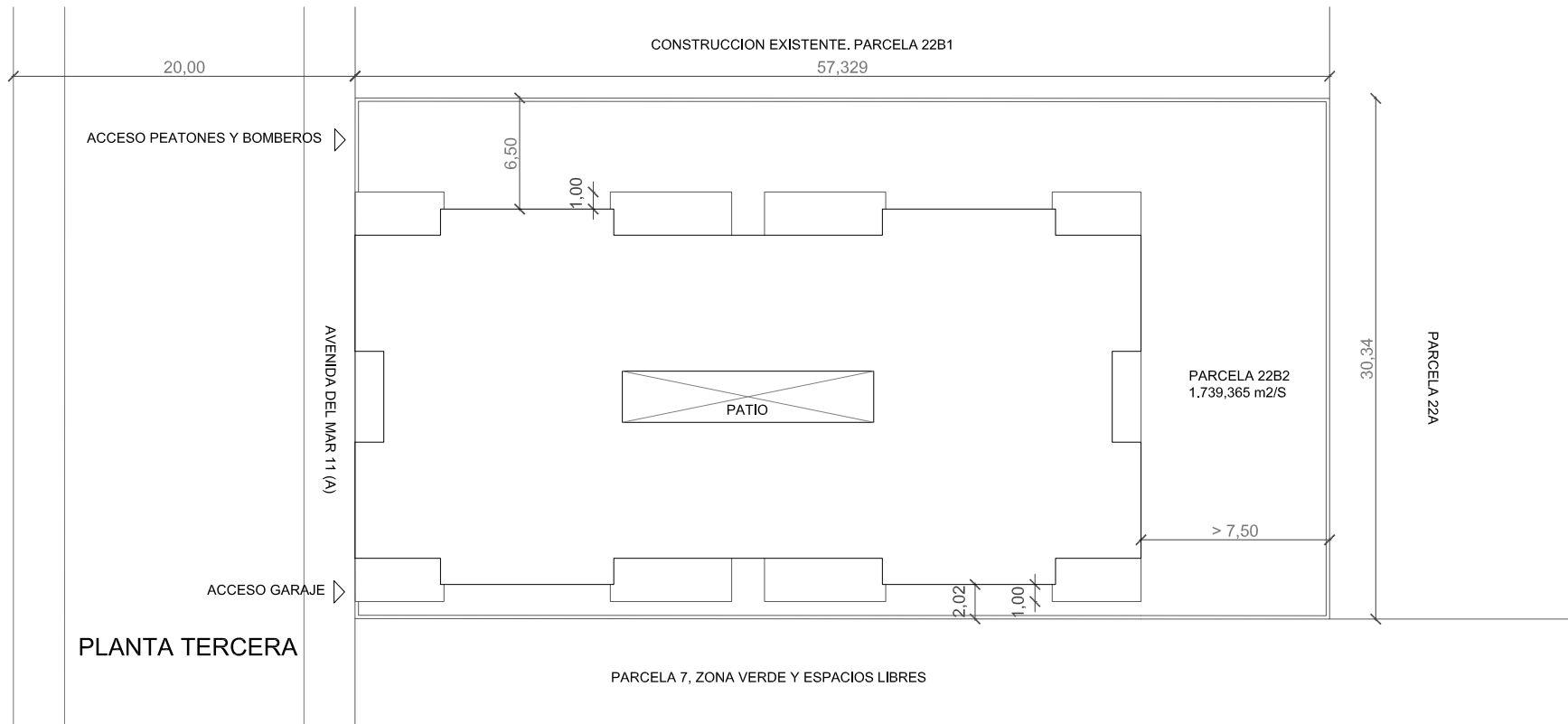
ARQUITECTO  
*Rafael Humbert*  
Fdo: Rafael Humbert Fernandez  
mail: humbert@coacm.es tel: 607700261

DENOMINACION DEL PROYECTO  
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION  
DE VOLUMENES DE LA EDIFICACION.  
PARCELA 22B2 DE S-CORR  
EMPLAZAMIENTO  
AVENIDA DEL MAR 11 (A), CIUDAD REAL

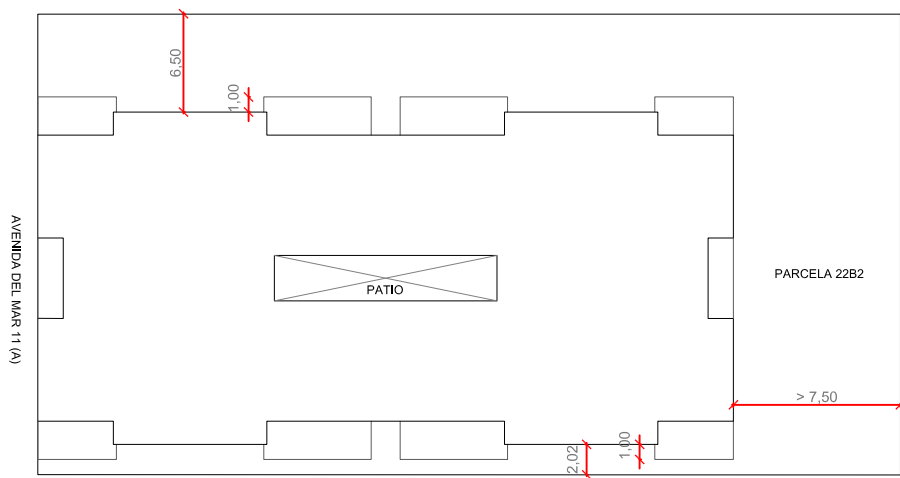
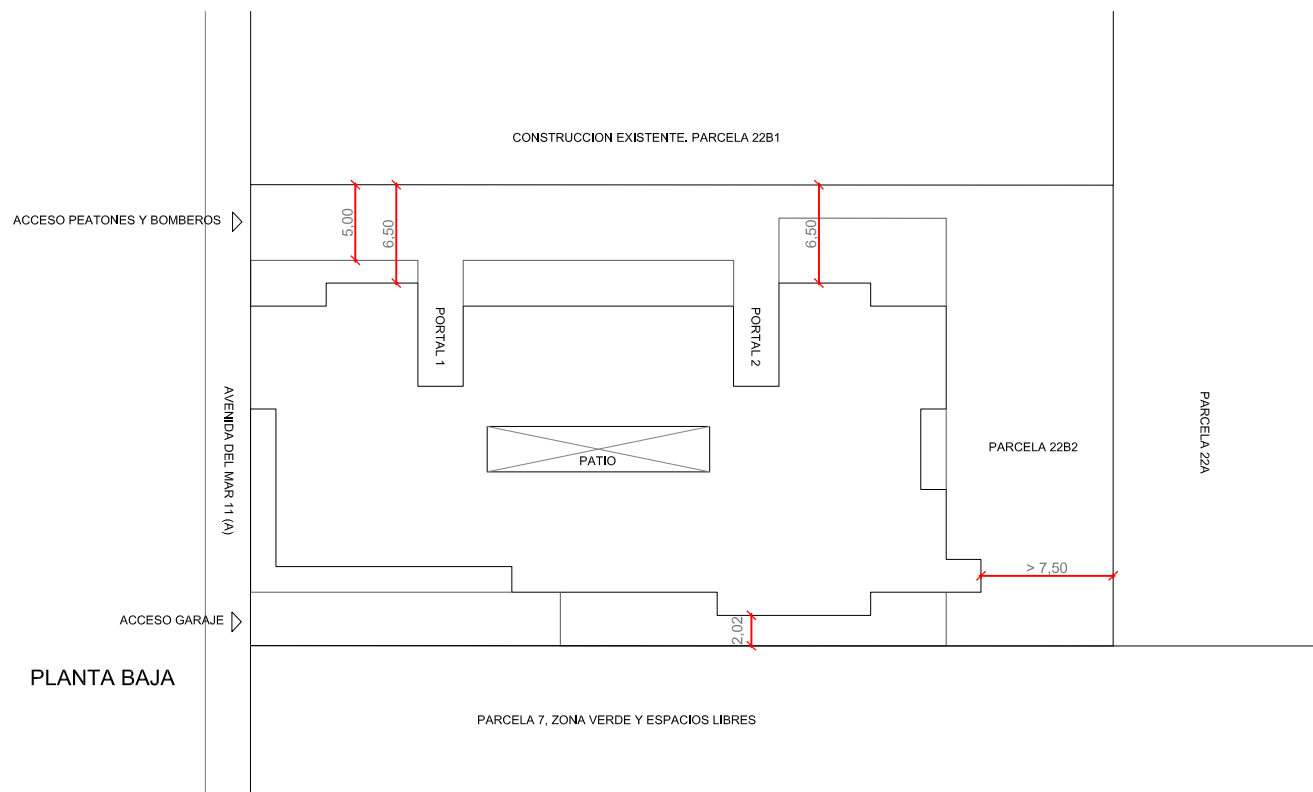
TITULO DEL PLANO  
ORDENACION DE  
PARCELA. IMPLANTACION  
BLOQUE. PLANTAS BAJA,  
1º Y 2º

FECHA  
OCTUBRE 24  
ESCALA  
1 : 400

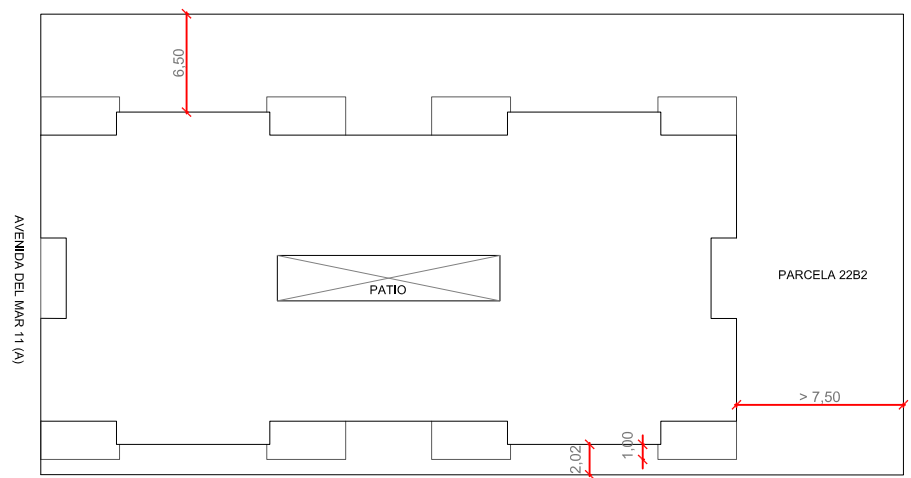
Nº DEL PLANO  
ED  
02



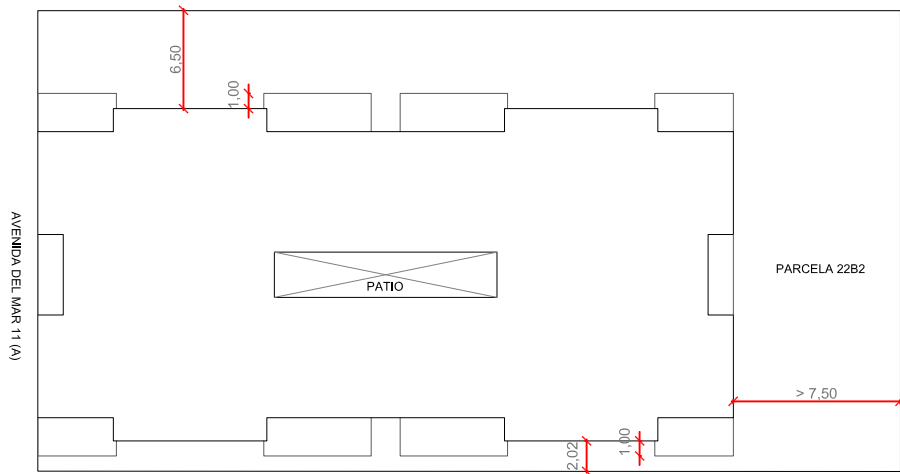
OBSERVACIONES	PROPIEDAD	ARQUITECTO	DENOMINACION DEL PROYECTO	TITULO DEL PLANO	FECHA	Nº DEL PLANO
	ADDAMAR AFFORDABLELIVING, S.L.	<i>[Signature]</i>	ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE VOLUMENES DE LA EDIFICACION. PARCELA 22B2 DE S-CORR	ORDENACION DE PARCELA. IMPLANTACION BLOQUE. PLANTAS 3º, ATICO Y SECCION	OCTUBRE 24	ED 03
		Fdo: Rafael Humbert Fernandez mail: humbert@coacm.es	EMPLAZAMIENTO AVENIDA DEL MAR 11 (A). CIUDAD REAL		ESCALA 1 : 400	



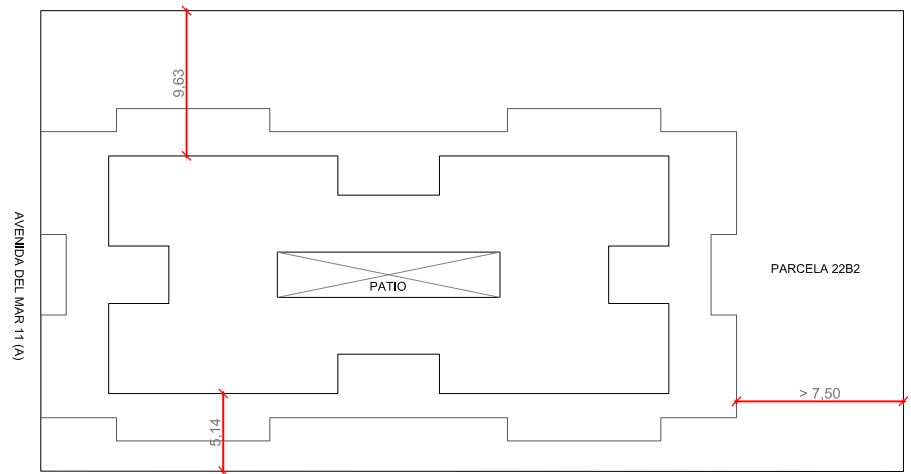
PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA



PLANTA TERCERA



PLANTA CUARTA

