



Informe de Valoración

Informe-valoración de solar de uso industrial en Avenida RITA
LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 8, en el municipio de Getafe, provincia de
Madrid, con núcleo postal Atalayuela (Ia).

Nº Referencia: 38207/2023

Nº Expediente: 030593-18/23-V03

Valor de Tasación: 1.847.022,50 €



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

Javier Anaya Mohino, representante de Krata, S.A.

Manifiesta:

Que se ha realizado la inspección y valoración del siguiente inmueble, de acuerdo a los archivos de esta sociedad:

5 PARCELAS INDUSTRIALES en Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 8

Coordenadas GPS: latitud 40.274162100 y longitud -3.732326800

Término municipal: GETAFE, CP:28906

Provincia: Madrid

Núcleo postal: ATALAYUELA (LA)

Registro de la Propiedad nº: 1 de GETAFE

Datos registrales

Denominación	Finca	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Parcela 1.30	49166	---	---	---	---
Parcela 1.31	49167	---	---	---	---
Parcela 6.1	49173	---	---	---	---
Parcela 6.2	49174	---	---	---	---
Parcela 6.3	49175	---	---	---	---

Idufir/C.R.U

Denominación	Nº Identificación
Parcela 1.30	28084000777090
Parcela 1.31	28084000777106
Parcela 6.1	28084000777168
Parcela 6.2	28084000777175
Parcela 6.3	28084000777182

Referencia Catastral Unitaria

Denominación	Referencia Catastral
Industrial Nave	
Parcela 1.30	7987504VK3588N0001MG
Parcela 1.31	7987505VK3588N0001OG
Parcela 6.1	7686102VK3578N0001IA
Parcela 6.2	7686103VK3578N0001JA



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

Parcela 6.3	7686104VK3578N0001EA
-------------	----------------------

Referencia Catastral Unitaria

Denominación	Referencia Catastral
Parcela 1.30	7987504VK3588N0001MG
Parcela 1.31	7987505VK3588N0001OG
Parcela 6.1	7686102VK3578N0001IA
Parcela 6.2	7686103VK3578N0001JA
Parcela 6.3	7686104VK3578N0001EA

Comprobaciones

Visitado interiormente el día: 03/03/2023

Estado del inmueble: Actualmente desocupado

Titular: CONSORCIO URBANÍSTICO AREA TECNOLOGICA DEL SUR, NIF:G83210856, 100% de propiedad., según relación aportada por la propiedad y que se incluye en el Informe-Valoración, junto con los anexos que forman parte del mismo, y de acuerdo a la documentación aportada.

Solicitante y finalidad

Este informe se emite a solicitud de Consorcio Urbanístico Área Tecnológica del Sur (TECNOGETAFE) con la finalidad de ASESORAMIENTO.

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

La finalidad de la presente tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Por lo tanto, la tasación no se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.

Certifica:

Que el Valor del citado terreno, al día de hoy, obtenido por el método residual dinámico, asciende a la cantidad de:



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

VALOR DE TASACIÓN

1.847.022,50.- €

UN MILLON OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL VEINTIDOS EUROS CON CINCUENTA CENT.

Finca	Descripción	Superficie (m ²)	V.Unitario (€/m ²)	V. Total (€)
49166	Parcela 1.30	2.642,00	144,83	382.636,90
49167	Parcela 1.31	2.744,00	144,67	396.971,99
49173	Parcela 6.1	2.553,00	143,40	366.096,43
49174	Parcela 6.2	2.442,00	143,59	350.658,59
49175	Parcela 6.3	2.442,00	143,59	350.658,59
	VALOR TOTAL			1.847.022,50

Limitaciones al dominio:

Cargas

Condiciones

Existencia de algún condicionante salvable en el momento de la firma: No

Existencia de algún condicionante no salvable en el momento de la firma: Si

[DUE6C3] El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de Cédula Urbanística u otra documentación pública que acredite que la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno coinciden con los contemplados en el presente informe. Con los usos permitidos y prohibidos, estado de cargas y que confirme los supuestos adoptados en el presente informe

[DR1C2] El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, cuyos datos y descripción coincidan con los utilizados en el presente informe

Y para que conste esta opinión de valor, firmo la presente Certificación en Madrid, a 3 de Marzo de 2023.

Consulte la información básica sobre protección de datos en el cuerpo del documento, apartado de Observaciones.



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

Este certificado consta de 4 páginas, se ha realizado conforme a las instrucciones básicas del mandato y conforme al informe de tasación y anexos, con expediente n° 030593-18/23-V03

Tasador que realiza el informe
CARMELO GOMEZ PONS
ARQUITECTO TÉCNICO



Javier Anaya Mohino
Krata, S.A.

Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, Tomo 819, Libro 560, sección 3.ª de Sociedades, Folio 71, Hoja 12.340, Domicilio Social: P.D. de las Delicias, nº 5, -2º, C.I.F. A-41176934

Consulte la información básica sobre protección de datos en el cuerpo del documento, apartado de Observaciones.



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

Índice de contenidos

CERTIFICADO DE TASACION

- 1.- OBJETO DEL INFORME
 - 2.- SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD
 - 3.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN
 - 4.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN
 - 5.- LOCALIDAD Y ENTORNO
 - 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO
 - 7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA
 - 8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN
 - 9.- NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN
 - 10.- ANÁLISIS DE MERCADO
 - 11.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS
 - 12.- VALORES DE TASACIÓN
 - 13.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS
 - 14.- OBSERVACIONES
 - 15.- FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS
- + ANEXOS NO GRÁFICOS
- + ANEXOS GRÁFICOS



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

1.- Objeto del Informe.

El objeto de la presente tasación es determinar el valor de tasación, al día de hoy, de SOLAR DE USO INDUSTRIAL, en RITA LEVI-MONTALCINI (DE), en el municipio de GETAFE, provincia de Madrid, con núcleo postal ATALAYUELA (LA), por petición realizada a Krata S.A. Sociedad de Tasación, inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, Tomo 819, Libro 560, Sección 3º de Sociedades, Folio 71, Hoja 12.340, y en el Banco de España con el nº 43-23.

2.- Solicitante de la Tasación y Finalidad.

- Solicitante o Cliente de la Entidad Financiera:

Consortio Urbanístico Área Tecnológica del Sur (TECNOGETAFE)

CIF: V83210856

Dirección: CI/ALCALÁ 21-1º PLANTA

28014 - Madrid

- Finalidad:

ASESORAMIENTO..

El uso del presente informe queda limitado a la finalidad indicada en el mismo, no siendo posible su utilización para ningún otro propósito distinto al expresado.

- Normativa:

La finalidad de la presente tasación no está incluida en el ámbito de aplicación de la Orden Ministerial ECO 805/2003, de 27 de marzo (y posteriores modificaciones), sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE de 9 de abril de 2003. Por lo tanto, la tasación no se ha realizado de acuerdo con las disposiciones y requisitos contenidos en la misma.

3.- Identificación y Localización.

3.1.- Dirección

La identificación y localización del inmueble objeto de este informe, ha sido realizada a través de la documentación aportada y la visita ocular, sin que se hayan apreciado elemento/s que pudiesen indicar la falta de correspondencia física y registral.

Descripción del inmueble: 5 PARCELAS INDUSTRIALES

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), N° 8

Se valora en el presente informe las fincas correspondientes a las referencias catastrales siguientes, ubicadas



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

en el PAU Arroyo-Culebro de Getafe dentro del parque tecnológico Tecno Getafe.

Parcela 1.30: 7987504VK3588N0001MG PL PARQUE EQUIPADO GETAFESUR 130

Parcela 1.31: 7987505VK3588N0001OG CL MARIA GOEPPERT-MAYER 1

Parcela 6.1: 7686102VK3578N0001IA AV RITA LEVI-MONTALCINI 8

Parcela 6.2: 7686103VK3578N0001JA AV RITA LEVI-MONTALCINI 10

Parcela 6.3: 7686104VK3578N0001EA AV RITA LEVI-MONTALCINI 12

Todas las parcelas son urbanas finalistas y se encuentran vacantes en el momento de la inspección.

No existen dudas acerca de la correspondencia físico-catastral de las parcelas valoradas. No se ha podido verificar la correspondencia registral con la físico-catastral por petición expresa del cliente de no utilizar documentación registral alguna. Se recomienda al cliente la aportación de las notas simples de las fincas valoradas con una antigüedad inferior a los dos meses de la emisión de este informe a buen fin de dar cumplimiento a la metodología y comprobaciones mínimas descritas en la Orden ECO805/2003.

Con coordenadas GPS latitud 40.274162100 y longitud -3.732326800

Municipio: 28906 GETAFE

Provincia: Madrid

3.2.- Datos Registrales del Terreno

Registro de la Propiedad nº 1 de GETAFE

Denominación	Finca Registral	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Parcela 1.30	0000049166				
Parcela 1.31	0000049167				
Parcela 6.1	0000049173				
Parcela 6.2	0000049174				
Parcela 6.3	0000049175				

3.3.- Identificación Catastral del Terreno

Denominación	Finca Registral	Referencia Catastral
Parcela 1.30	0000049166	7987504VK3588N0001MG
Parcela 1.31	0000049167	7987505VK3588N0001OG
Parcela 6.1	0000049173	7686102VK3578N0001IA
Parcela 6.2	0000049174	7686103VK3578N0001JA
Parcela 6.3	0000049175	7686104VK3578N0001EA



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

3.4.- Idufir/C.R.U

Denominación	Finca Registral	N° Identificación
Parcela 1.30	0000049166	28084000777090
Parcela 1.31	0000049167	28084000777106
Parcela 6.1	0000049173	28084000777168
Parcela 6.2	0000049174	28084000777175
Parcela 6.3	0000049175	28084000777182

4.- Comprobaciones y Documentación.

4.1.- Comprobaciones Realizadas

No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación.

No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación.

No han vencido plazos Urbanización o Edificación.

Comprobado la no existencia de procedimiento de incumplimiento de deberes.

Comprobación ocular de la finca registral con la tasada.

Existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Identificación física inspección ocular.

Comprobación de superficies.

Comprobación Planeamiento Urbanístico.

Servidumbres visibles.

Estado de ocupación, uso y explotación visibles.

Estado de conservación aparente.

Correspondencia con finca catastral.

No existe procedimiento de expropiación.

No existe Plan o Proyecto de expropiación.

La comprobación ocular del inmueble se ha limitado a comprobar en lo posible las medidas superficies y el aspecto general del inmueble, sin haber realizado ningún ensayo levantamiento exacto, cata y/o trabajo específico que tenga por objeto determinar el estado de la estructura o los vicios ocultos.

Se ha visitado el inmueble comprobando su identificación física, se han recogido las características físicas del edificio y/o el inmueble, comprobando sus calidades y estado de conservación.

El tasador no ha detectado en la documentación registral aportada ni en la visita, signos externos que permitan deducir la existencia de Derechos o Servidumbres, que el inmueble pudiera estar acogido a Protección Pública, ni que existan discrepancias entre la documentación registral y física distintas a las enunciadas en el presente informe.

4.2.- Documentación Utilizada

Croquis del inmueble
Reportaje fotográfico
Documentación catastral
Nota Simple
Planeamiento urbanístico vigente
Otras documentaciones legales aportadas
Plano de situación
Plano urbanístico

5.- Localidad y Entorno.

5.1.- Tipo de Núcleo

Getafe es un municipio y ciudad española situada en la zona sur de la Comunidad de Madrid, y una de las más industrializadas del área metropolitana de Madrid. La importancia de la localidad también se debe a la presencia de una de las bases aéreas militares más antiguas de España; y la actual presencia de la Universidad Carlos III de Madrid, cuyo rectorado se halla en la ciudad. En Getafe se encuentra el cerro de los Ángeles, considerado el centro geográfico de la península ibérica tradicionalmente.

Actualmente, gracias a su gran red industrial y de servicios, Getafe es un municipio con entidad propia que ha evitado convertirse en una ciudad dormitorio, permitiendo que una gran proporción de sus residentes trabajen o estudien en la misma localidad. El incremento de población ha obligado a construir numerosas vías de acceso, ha hecho ampliar la oferta de servicios públicos y ha impulsado la creación de nuevos barrios a lo largo del siglo xx.

La ciudad se sitúa a 15 km al sur del centro de Madrid, en la parte sur del área metropolitana de la capital, en una zona llana de la Meseta Central perteneciente a la cuenca del río Manzanares. Se divide en los siguientes 11 barrios: El Bercial, Las Margaritas, Sector III (que incluye la parte getafense de El Arroyo Culebro), La Alhóndiga, Centro, San Isidro, Juan de la Cierva, Getafe Norte, Los Molinos, Buenavista y la pedanía de Perales del Río, a los que hay que sumar la Base Aérea y cinco polígonos industriales.

5.2.- Ocupación Laboral y Nivel de Renta

Industria y sector servicios.
El nivel de renta del entorno es medio.



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

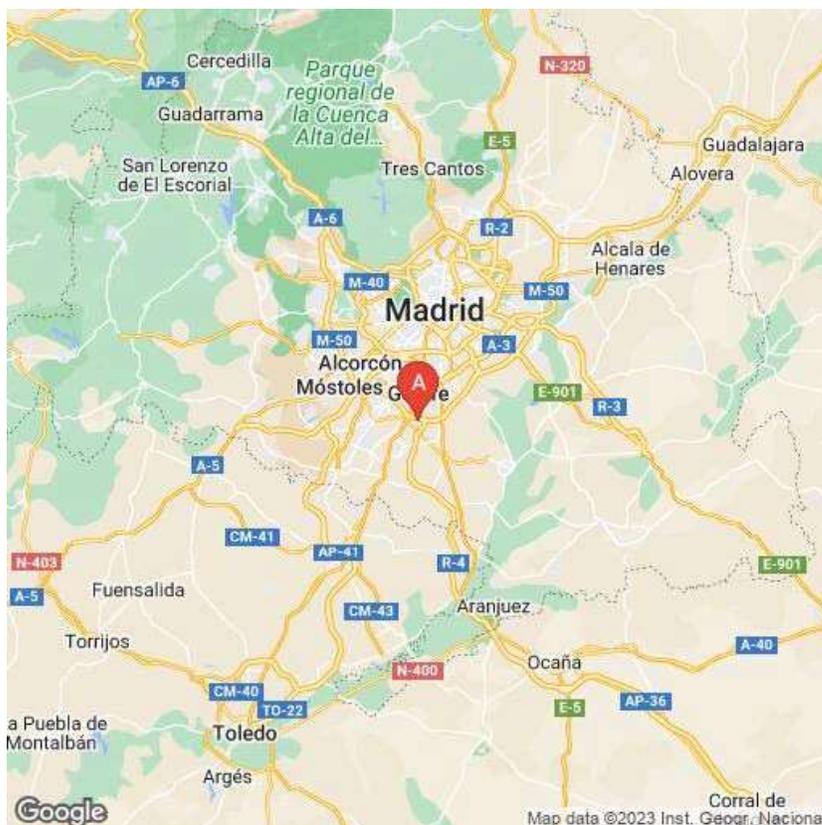
Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

5.3.- Población

Según el padrón del Instituto Nacional de Estadística de 2009: 167.164 habitantes de derecho

5.4.- Plano de situación



5.5.- Evolución y Densidad de la Población

Ligera tendencia creciente.

Actualmente la densidad de población en Getafe es de 2.337,59 habitantes por Km².



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

5.6.- Rasgos Urbanos

Urbano industrial y terciario. Las parcelas valoradas se encuentran dentro del polígono tecnológico Technogetafe, en la conurbación del municipio con un acceso directo a la M50, ubicado al sur del centro urbano.

Se trata de un polígono tecnológico industrial con usos de industrial, equipamiento y terciario.

El polígono se gestó a principios de este siglo, empezando a estar materializado en la segunda mitad de la primera década. La colindancia con la crisis financiera pasada hizo que no despegara completamente, habiendo retomado la senda de nuevas construcciones a la segunda mitad de la segunda década.

5.7.- Conservación de la Infraestructura

El polígono tiene dos zonas claramente diferenciadas. Una de las zonas está completamente urbanizada y dispone de todos los suministros a pie de parcela, por lo que se trata de parcelas finalistas. La segunda zona está pendiente de ejecutar la urbanización.

5.8.- Equipamiento

El equipamiento actual en el municipio es bastante completo en el aspecto comercial, educativo, asistencial y lúdico.

El equipamiento en el entorno inmediato es inexistente.

5.9.- Comunicaciones

Autobuses urbanos e interurbanos de línea regular.
Estaciones de metropolitano más cercanas Getafe 3 y Pinto.
Carreteras de acceso M50, R4, ML506 y A42.
Aeropuerto más cercano Adolfo Suarez Barajas, a unos 6 km.
Aparcamiento suficiente a nivel de superficie.



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

6.- Descripción y Superficie del Terreno.

Descripción	Medición	Registral	Catastral	Proyecto	Adoptada
Parcela 1.30	---	2.642	2.643	---	2.642
Parcela 1.31	---	2.744	2.744	---	2.744
Parcela 6.1	---	2.553	2.553	---	2.553
Parcela 6.2	---	2.442	2.442	---	2.442
Parcela 6.3	---	2.442	2.442	---	2.442

Porcentaje del ámbito valorado: 3,00%

6.1.- Descripción

COMENTARIOS SOBRE LA SUPERFICIE. Se adopta como superficie de tasación la superficie registral del inmueble, al ser inferior a la catastral.

6.2.- Infraestructuras Exteriores

INFRAESTRUCTURA URBANA. Se trata de unas parcelas finalistas con todas las infraestructuras terminadas.

7.- Descripción Urbanística.

7.1.- Planeamiento Urbanístico

PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO. La información urbanística ha sido obtenida por consulta al planeamiento vigente.

FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA.

02/07/2004

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur.

P.A.U. Arroyo Culebro

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. Suelo urbano consolidado

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA. Clave AO-AT

PARÁMETROS GENERALES. Parcela mínima 2000

Relación frente fondo no superar 1/3

Altura máxima 5 plantas o 30 ml

Edificabilidad máxima y retranqueos mínimos sobre el plano de cada parcela

Ocupación 60%



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

Superficie arbolada 1 arbol cada 150 m² de parcela no edificada
 Tipología edificatoria EA
 Uso característico equipamiento parque tecnológico
 Categorías Centro de enseñanza e investigación o industria tecnológica
 Usos compatibles servicios públicos categorías públicas a,b,c,d, oficinas, comercial y hotelero
 ¿SE HA CEDIDO EL 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE?. Si

7.2.- Gestión Urbanística

GESTIÓN URBANÍSTICA PENDIENTE. Gestión finalizada. Parcelas finalistas
 PLAZO ESTIMADO CAMBIO SITUACIÓN TERRENO.0 meses
 PLAZO PREVISTO OBTENCIÓN LICENCIA.12 meses

7.3.- Calificación Urbanística y Edificabilidad

USO CARACTERÍSTICO. Categorías Centro de enseñanza e investigación o industria tecnológica
 USOS COMPATIBLES. Usos compatibles servicios públicos categorías públicas a,b,c,d, oficinas, comercial y hotelero
 USOS PROHIBIDOS. El resto
 ALTURA MÁXIMA. 5 Plantas o 30 m
 RETRANQUEOS. Sobre planos de cada parcela
 APROVECHAMIENTO. Sobre planos de cada parcela
 OCUPACIÓN. Máximo 60%
 EDIFICABILIDAD. Sobre plano de cada parcela
 PARCELA MÍNIMA. 2000 m²

8.- Régimen de Protección, Tenencia y Ocupación.

8.1.- Tenencia y Limitaciones

Propietario (Pleno Dominio) :	CONSORCIO URBANÍSTICO AREA TECNOLOGICA DEL SUR, NIF:G83210856, 100% de propiedad.
Ocupado:	No
Destino previsto:	Desconocido



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

8.2.- Derechos Reales

CARGAS.

9.- Niveles A Efectos de Tasación.

Nivel I

10.- Análisis de Mercado.

10.1.- Oferta

Para 2023 preveemos que se añadan al mercado alrededor de 1,1 millones de m² en Madrid de nuevo producto industrial y logístico en construcción. En Madrid predominan las naves que siguen disponibles (94%), donde la disponibilidad de suelo hizo posible que muchas promociones se iniciaran a principios de año.

Las terminaciones en Madrid durante el año 2022 han rondado los 515.000 m², representando un descenso del 35% en comparación con 2021. En el cuarto trimestre, las terminaciones en la capital añadieron 125.500 m², un 35% menos que en el cuarto trimestre de 2021.

Existe oferta de parcelas finalistas para comenzar nuevos proyectos en diferentes municipios con un entorno comparable al de Getafe como por ejemplo las propias disponibles en Tecnogetafe, además de las valoradas y en diferente grado de desarrollo, las del polígono Carpetenia y San Marcos en el propio Getafe o las de Tecno Alcalá o ETecnoalcalá HUB, Móstoles tecnológico con Agustín Betancourt y Los Sauces en Móstoles, el parque científico de Madrid, el parque científico tecnológico UPM, parque científico UC3M o Juan Caramuel en Leganés.



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

10.2.- Demanda

La contratación de naves en el mercado de Madrid durante 2022 rondó 1.300.000 m², cifra similar a la de 2021. En ambos años se alcanzan las cifras más altas de contratación de los últimos cinco años. En el cuarto trimestre se han alquilado alrededor de 450.000 m², lo que supone un incremento del 56% en la comparativa trimestral y del 14% en la comparativa anual. En el cuarto trimestre destacó el arrendamiento por parte de Alcampo de una nave de 98.000 m² en Magna Park Tauro, el parque logístico que promueve GLP en Illescas, así como el cierre de dos llave en mano de 45.000 y 55.000 m² que desarrollará Montepino en Illescas. Así, la localidad de Illescas concentra en el cuarto trimestre el 50% de la contratación total.

Existe una demanda muy elevada a la búsqueda de suelo con aprovechamiento logístico. No existe esa misma presión para suelo industrial y en menor medida aún para suelo dentro de parques tecnológicos y las limitaciones de usos que limitan estas tipologías de suelos.

10.3.- Intervalos de Precios Actuales de Venta Al Contado o de Alquiler

Para edificios naves industriales dentro de la primera corona de Madrid, los precios de alquiler oscilan entre los 4,70 €/m² mes y los 6,25 €/m² mes, los precios medios oscilan entre 1.200 y 1.578 €/m² para posicionamiento principales dentro de Madrid centro, arrojando una rentabilidad que se sitúan en 475 puntos básicos e incrementándose en 50 puntos básicos para otras localizaciones principales de la primera corona como es el caso de las parcelas que estamos valorando.

10.4.- Revalorización

De forma estructurada, se informa de las expectativas de revalorización y/o depreciación de los mismos en un periodo de 24 meses de acuerdo a:

Solar o inmueble	1	Capacidad de revalorización nula o negativa. Existe oferta de suelos en los 8 parques tecnológicos de Madrid. Esta oferta es muy superior a la demanda embalsada. A toda esta situación hay que sumar la absorción. A pesar de tener una tendencia creciente en el sector industrial, la mayor parte está soportada por la logística. Nuevos desarrollos están arrojando más metros al mercado que con el incremento de los costes financieros y los costes de desarrollo verán varados nuevos desarrollos.
Entorno	1	Capacidad de revalorización nula o negativa. El polígono Tecnogetafe se gestó y vio la luz finalmente en 2007. Desde entonces a coseguido activar el 44% del suelo del polígono y un 42% del techo total. Estas cifras indican la baja dinámica de ocupación de parcelas y el estancamiento del polígono a pesar de contar con un acceso directo a M50
Mercado	1	Capacidad de revalorización nula o negativa. El mercado de este tipo de suelo no resulta tan atractivo como el logístico que ofrece mayores rentornos con menores riesgos asumidos. Esta situación aparta a los fondos de acometer desarrollos



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

	<p>y nuevas construcciones, dejando la promoción a consumidores finalistas. Este perfil tiene una restricción significativa de acceso al capital, con un coste de financiación disparado al igual que los costes de desarrollo. Si unimos la amplia oferta de suelos en posicionamientos competitivos en polígonos tecnológicos similares a la reducción de actores que abosrvan esta oferta el resultado es el estancamiento del mercado para esta tipología de naves y por ende el desarrollo de nuevos edificios.</p>
--	--

- 4.- Capacidad de revalorización favorable y cierta, basada en el entorno o mercado actual.
- 3.- Capacidad de revalorización favorable, basada en expectativas conocidas o esperadas.
- 2.- Capacidad de revalorización no significativa.
- 1.- Capacidad de revalorización nula o negativa.

La expectativa a corto y medio plazo es ligeramente desfavorable en la zona de la primera corona para los suelos en parques tecnológicos, incluso detectándose caídas en la demanda de logística como se ha visto en el 2022 con un descenso del 2% en inversión en desarrollos de nueva planta. Las rentabilidades están en una tendencia creciente, salvo en logística de última milla donde el crecimiento es menor.

11.- Datos y Cálculo de los Valores Técnicos.

11.1.- Método A Emplear

Residual Dinámico.

11.2.- Promoción Inmobiliaria Más Probable

Se prevé la construcción de naves industriales aisladas multi planta de superficie construida total entre 1.500 y 1.800 m² para usos vinculados a parque tecnológico de calidad media.

11.3.- Financiación Ajena

La prima de riesgo considerada se ha incrementado para el presente caso en un 21,27% en función del grado de apalancamiento atribuible al proyecto y de los intereses actuales del mercado hipotecario. Consecuentemente, el tipo de actualización medio considerado para el presente inmueble es del 21,83%.



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

11.4.- Comparables Residual Dinámico(€/m²)

Referencia	Dirección Y Fuente	Fecha	ANTI.	C.P.	Tipología	O/t	Sc	Sp	V.Venta	Coef.
C140323800002	PLANCK, N° 2 Portal de Internet (919384495)	Mar-23	-	28914	Nave	O	5.529	9215	1.238,60	1,050
C140323700002	MORSE, N° 4 Portal de Internet (919389595)	Mar-23	22	28906	Nave	O	2.734	2501	1.028,90	1,045
C140323700004	PROGRESO (DEL), N° 4 Portal de Internet (912188063)	Mar-23	21	28906	Nave	O	4.500	4050	1.077,78	1,097
C140323700001	DISEÑO (DEL), N° 49 Portal de Internet (917 100 505)	Mar-23	14	28906	Nave Nido	O	419	645	1.260,14	0,941
C140323700005	OFICIO (DEL), N° 22 Portal de Internet (919787833)	Mar-23	18	28906	Nave	O	2.216	1859	1.050,54	1,100
C140323800003	ELECTRONICA (DE LA), N° 7 Portal de Internet (919381695)	Mar-23	26	28925	Nave	O	1.114	1070	1.219,03	1,071
C140323800004	TORRES QUEVEDO, N° 3 Portal de Internet (919384699)	Mar-23	29	28936	Nave	O	1.403	974	1.037,06	1,178

Precio homogeneizado por m², Industrial

1.203,81 €

11.5.- Criterios de Homogeneización

Concepto	C140323800002	C140323700002	C140323700004	C140323700001	C140323700005	C140323800003
Superficie	1,05	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00
Situación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02
Características constructivas	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Antigüedad/Conservación	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,05
Superficie de la Parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Infraestructura de la Parcela	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Otros	1,00	0,95	0,95	0,90	1,00	1,00

11.6.- Criterios de Homogeneización

	C140323800004					
Superficie	1,00					
Situación	1,04					
Características constructivas	1,00					
Antigüedad/Conservación	1,10					
Superficie de la Parcela	1,00					



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

Concepto	C140323800004				
Infraestructura de la Parcela	1,00				
Otros	1,03				

11.7.- Usos y Edificabilidad

Uso Considerado	Aprov.Urban. (m ²)	Edificabili. (m ²)	Const.S/plan. (m ²)	Unidades
Industrial Nave				
Parcela 1.30	---	1.735,00	1.735,00	1
Parcela 1.31	---	1.800,00	1.800,00	1
Parcela 6.1	---	1.660,00	1.660,00	1
Parcela 6.2	---	1.590,00	1.590,00	1
Parcela 6.3	---	1.590,00	1.590,00	1

Conforme a las condiciones de desarrollo, se adoptan los siguientes aprovechamientos indicados en la ficha de cada parcela y recogidos en las notas simples registrales.

Parcela 1.30

Superficie suelo: 2.642 m²

Edificabilidad: 1.735 m²

Parcela 1.31

Superficie suelo: 2.744 m²

Edificabilidad: 1.800 m²

Parcela 6.3

Superficie suelo: 2.533 m²

Edificabilidad: 1.660 m²

Parcela 6.2

Superficie suelo: 2.442 m²

Edificabilidad: 1.590 m²

Parcela 6.3

Superficie suelo: 2.442 m²

Edificabilidad: 1.590 m²



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

11.8.- Flujos de Caja Previsibles

11.9.- Suelo Valor

Gastos	Total Asignado (€)	Total Capitalizado (€)
Costes construcción	4.371.750,00	2.991.564,00
Gastos construcción	1.049.220,00	751.291,68
Costes de comercialización	100.819,09	57.509,01
Costes financieros	151.228,63	103.484,91

Ingresos	Total Asignado (€)	Total Capitalizado (€)
INave	10.081.908,75	5.750.899,60

11.10.- Residual Dinámico

Grupo	Superficie Sector	Van Total	Superficie Parcela	Van Terreno
SUELO VALOR	12.823,00	1.847.050,00	12.823,00	1.847.022,50

Grupo	Fin Promoción	TIPO	Ingr.Capitaliz.	Gast.Capitaliz.	V.Residual
SUELO VALOR	31/08/2027	18,56	5.750.899,60	3.903.849,60	1.847.022,50

Valor de Construcción en €/m². Obtenido de la referencia de costes de construcción de la Agenda de la Construcción eme-dos corregido en función de las particularidades del inmueble estudiado.

Desglose de gastos necesarios de construcción:

- Coste de Construcción: 522 PEC
- Gastos del Promotor que incluyen:
 - Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble:
 - Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios
 - Coste de licencias y tasas de la construcción
 - Importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas
 - Gastos de administración del promotor
 - Gastos debidos a otros estudios necesarios



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

- Gastos financieros (1,5% sobre ventas)
- Gastos de comercialización (3% sobre ventas)
- Total de gastos de construcción: 25,12% PEC

12.- Valores de Tasación.

Uso Considerado	Superficie(m ²)	V. Unitario(€/m ²)	V. Total(€)
Parcela 1.30	2.642,00	144,83	382.636,90
Parcela 1.31	2.744,00	144,67	396.971,99
Parcela 6.1	2.553,00	143,40	366.096,43
Parcela 6.2	2.442,00	143,59	350.658,59
Parcela 6.3	2.442,00	143,59	350.658,59
VALOR TOTAL			1.847.022,50

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de UN MILLON OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL VEINTIDOS EUROS CON CINCUENTA CENT.

13.- Condicionantes y Advertencias.

Existencia de algún condicionante salvable en el momento de la firma: No

Existencia de algún condicionante no salvable en el momento de la firma: Si

13.1.- Condicionantes

[DUE6C3] El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de Cédula Urbanística u otra documentación pública que acredite que la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico del terreno coinciden con los contemplados en el presente informe. Con los usos permitidos y prohibidos, estado de cargas y que confirme los supuestos adoptados en el presente informe

[DR1C2] El valor de tasación queda **CONDICIONADO** a la aportación de documentación registral acreditativa según lo establecido por la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo y su posterior modificación por la Orden EHA 3011/2007 de 4 de Octubre, cuyos datos y descripción coincidan con los utilizados en el presente informe



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

14.- Observaciones.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS	
Responsable	KRATA SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A.
Finalidad	La realización de los servicios de tasación.
Legitimación	Ejecución de un contrato.
Destinatarios	Los datos se comunicarán a su entidad bancaria y a las Administraciones públicas que estipule la Ley.
Derechos	Tiene derecho a acceder, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, como se explica en la información adicional.
Información adicional	Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de Datos en la Política de Privacidad en nuestra página web www.krata.com

14.1.- Observaciones del Informe

Para el cálculo del Valor de Mercado se ha descontado del estudio de comparables un 2.50 % en concepto de gastos de comercialización.

14.2.- Observaciones Generales

Krata, S.A., Sociedad de Tasación, no se hace responsable de los posibles vicios ocultos que pudiesen existir. Del valor de tasación habrá que deducir cuantas cargas y gravámenes pudieran recaer sobre el inmueble.

La localización del bien tasado se ha realizado de acuerdo con la documentación aportada y el acompañamiento del contacto, sin que se hayan apreciado en la inspección ocular realizada, elemento/s que se pudiese indicar que dicho bien no es el descrito en la documentación aportada.

El informe ha sido realizado a instancias de un solicitante y para la finalidad indicada, sin que Krata, S.A. se responsabilice del uso – total o parcial – para una finalidad, un solicitante o una entidad financiera no incluida/s en el informe, salvo autorización previa y por escrito de nuestros servicios centrales.

El alcance de la tasación es el indicado en la normativa específica para tasaciones inmobiliarias, sin que el informe y el certificado constituyan un informe pericial sobre los elementos reflejados en el mismo, y particularmente sobre los estructurales, instalaciones, linderos físicos y registrales y demás elementos no visibles en la inspección ocular, salvo expresa mención en el informe correspondiente.

Krata, S.A. no se responsabiliza de la veracidad de la documentación aportada por el solicitante de la tasación o por terceros, y hace especial mención en que si se hubieren detectado discrepancias entre la realidad y algunos documentos, o entre estos, se han aceptado los que se han considerado mas ajustados a la finalidad del informe.

En el estudio realizado, el tasador ha realizado su trabajo conforme a lo determinado en la normativa aplicable y en cualquier caso, no habiéndose realizado, como ya se ha comentado anteriormente, ninguna comprobación del estado y/o capacidad de la estructura y/o instalaciones y/o impermeabilizaciones y



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

otros elementos no visibles en la inspección ocular, sin que se haya detectado indicios que supongan la existencia de inadecuación a la reglamentación sobre conservación y mantenimiento de edificios.

Las superficies se comprueban de acuerdo a la documentación aportada y definido en la normativa, sin que el croquis realizado implique en ningún caso un levantamiento topográfico o planimétrico del inmueble estudiado, no responsabilizándose Krata de la diferencia de valor que pudiera existir por el cómputo utilizado en el informe de las distintas superficies que la normativa exige, bien sea registral, catastral, o real comprobada, pudiéndose incluir en el caso de elementos de edificios la parte proporcional de elementos construidos.

La tasación se ha realizado entendiéndose apto el inmueble al destino previsto, salvo que expresamente se indique lo contrario. En ningún caso se entenderá que el informe es un análisis jurídico de situaciones distintas a la contemplada en la normativa específica para valoraciones destinadas a la finalidad indica en el informe.

Respecto a los valores consignados, los mismos han sido calculados conforme a los criterios reflejados en la propia normativa y son el resultado de la misma, recomendándose en el caso de Protección Pública la obtención del certificado acreditativo del organismo correspondiente que determine y asegure el cumplimiento de los valores obtenidos, y siendo su desglose - o agrupación - una aplicación matemática de las distintas partes que componen el inmueble - o de los distintos inmuebles - sin que las mismas tengan significado si se emplean por separado, salvo que así se haya hecho constar en el informe, y sin que este implique la existencia de una presente o futura transmisión del inmueble en los importes obtenidos.

En el informe se han reflejado las distintas cargas y/o limitaciones que se ha detectado, afectan al inmueble y la normativa exige, por lo que, caso de existir alguna más, debería reconsiderarse el valor obtenido.

Krata, S.A. no asume responsabilidad alguna por las consecuencias que puedan resultar de las adopciones de decisiones, con o sin alcance económico, basados en los datos y conclusiones obtenidas.

Krata, S.A. no se responsabiliza de las distintas normativas urbanísticas aplicables a los inmuebles cuando las mismas no hayan sido obtenidas mediante Cedula Urbanística, y en este caso, la interpretación a la misma será aquella que se entienda más razonable a la finalidad del inmueble, sin que el informe constituya un informe de índole jurídico-urbanístico, realizándose el mismo para el cálculo del valor probable de tasación del inmueble.



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

15.- Fecha de emisión, caducidad y firmas

El presente informe consta de 19 páginas

Fecha de emisión: 3 de Marzo de 2023

Fecha de la visita: 3 de Marzo de 2023

Fecha límite de validez: 3 de Septiembre de 2023

Nombre de la persona que ha realizado la visita: Manuel Terrones

Y para que conste esta opinión de valor, firmo el presente Informe en Madrid, a 3 de Marzo de 2023.

El tasador

CARMELO GOMEZ PONS, ARQUITECTO TÉCNICO



Javier Anaya Mohíno
KRATA S.A.

16.- Documentación anexa al informe

Ver anexos aportados en la documentación.



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

ANEXOS

Croquis del inmueble	1 Pag.
Reportaje fotográfico	1 Pag.
Documentación catastral	1 Pag.
Nota Simple	1 Pag.
Planeamiento urbanístico vigente	1 Pag.
Otras documentaciones legales aportadas	1 Pag.
Plano de situación	1 Pag.
Plano urbanístico	1 Pag.

FLUJOS DE CAJA

Ref: 030593-18/23-V03 Dirección: Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), N° 8

pag 1

Suelo valor	<u>Sem 1</u>	<u>Sem 2</u>	<u>Sem 3</u>	<u>Sem 4</u>	<u>Sem 5</u>	<u>Sem 6</u>	<u>Sem 7</u>	<u>Sem 8</u>	<u>Sem 9</u>
INGRESOS									
INave	---	---	---	---	806.552,70	4.234.401,68	3.024.572,63	2.016.381,75	---
Total Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	806.552,70	4.234.401,68	3.024.572,63	2.016.381,75	0,00
Suelo valor									
GASTOS									
Costes construcción	---	---	1.092.937,50	1.092.937,50	1.092.937,50	1.092.937,50	---	---	---
Gastos construcción	---	209.844,00	209.844,00	209.844,00	209.844,00	209.844,00	---	---	---
Costes de comercialización	---	---	---	---	8.065,53	42.344,02	30.245,73	20.163,82	---
Costes financieros	---	---	37.807,16	37.807,16	37.807,16	37.807,16	---	---	-0,00
Total Gastos	0,00	209.844,00	1.340.588,66	1.340.588,66	1.348.654,19	1.382.932,68	30.245,73	20.163,82	0,00
Flujos de caja (E-S)	0,00	-209.844,00	-1.340.588,66	-1.340.588,66	-542.101,49	2.851.469,00	2.994.326,90	1.996.217,93	0,00
Total periodo capitalizado	0,00	-176.911,39	-1.037.246,14	-953.271,46	-353.776,27	1.710.218,16	1.648.196,99	1.009.840,11	0,00



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023



PORTADA



Foto exterior procedente de Google Streetview



PARCELAS 1.30 Y 1.31

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 8



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023



PARCELAS 1.30 Y 1.31



PARCELAS 1.30 Y 1.31



PARCELAS 6.1 A 6.3

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 8



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023



PARCELAS 6.1 A 6.3



PARCELAS 6.1 A 6.3



PARCELAS 6.1 A 6.3

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 8



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023



PARCELAS 6.1 A 6.3

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 8



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

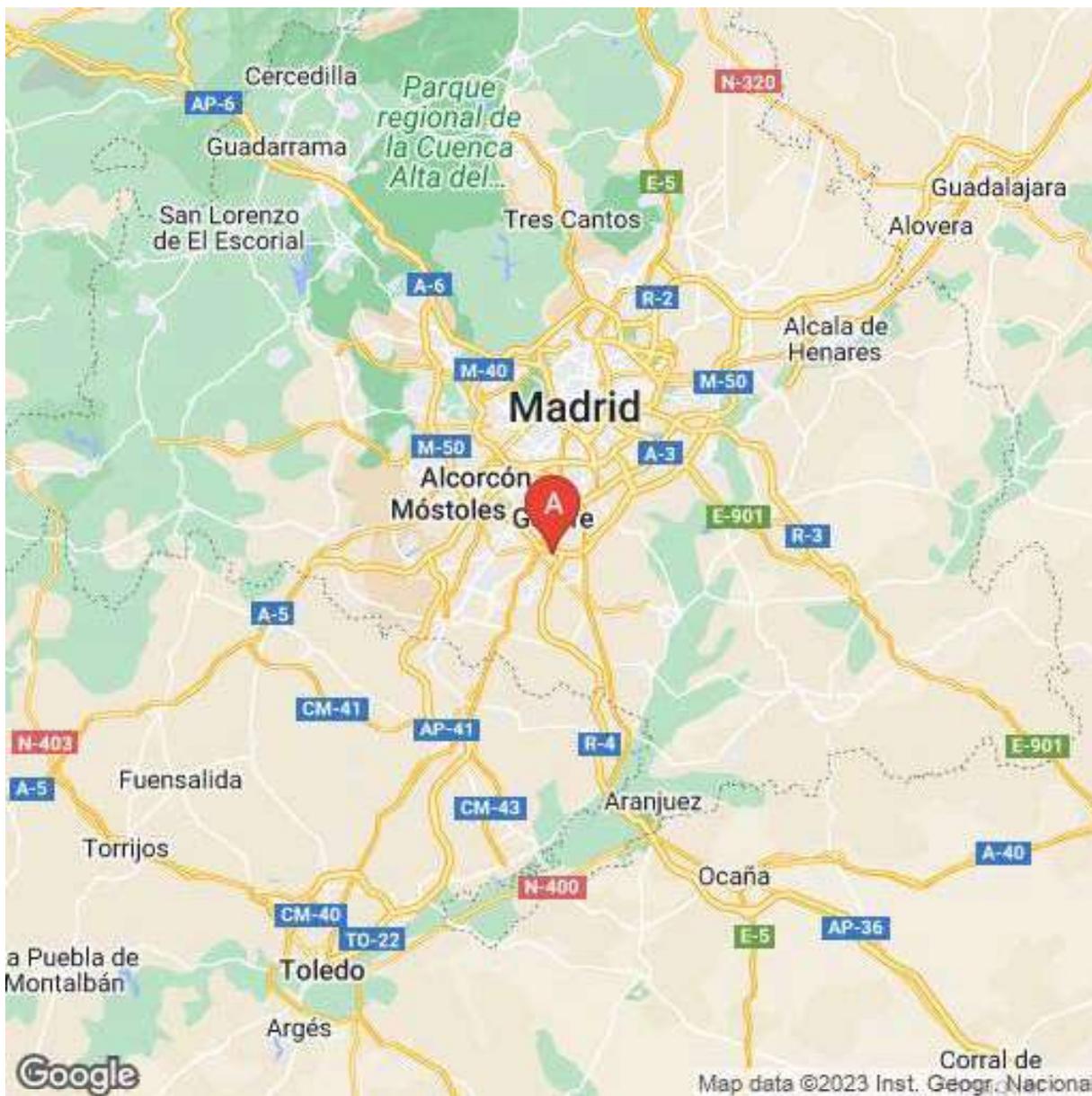
Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

Plano de provincia





KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

Plano de municipio





KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

Plano de entorno





KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

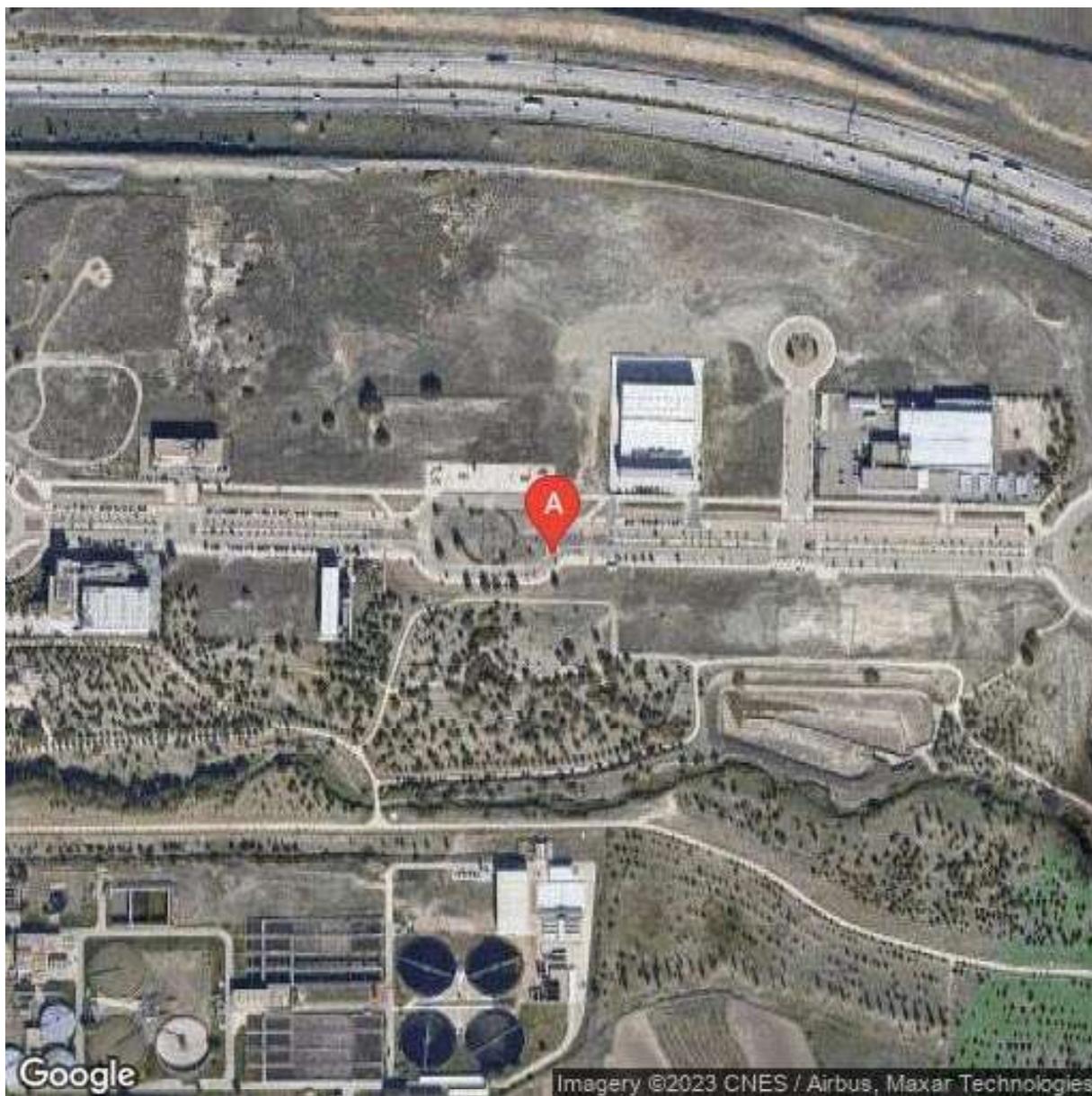
Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

Fotografía aérea





KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

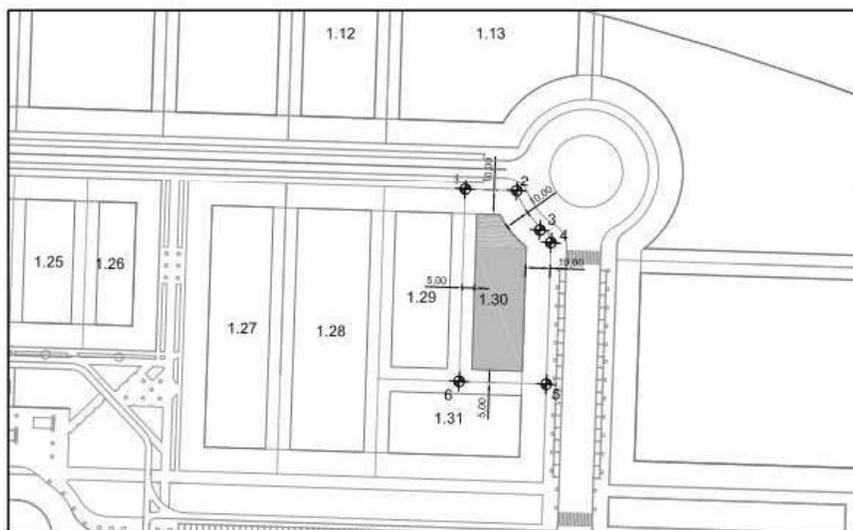
Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

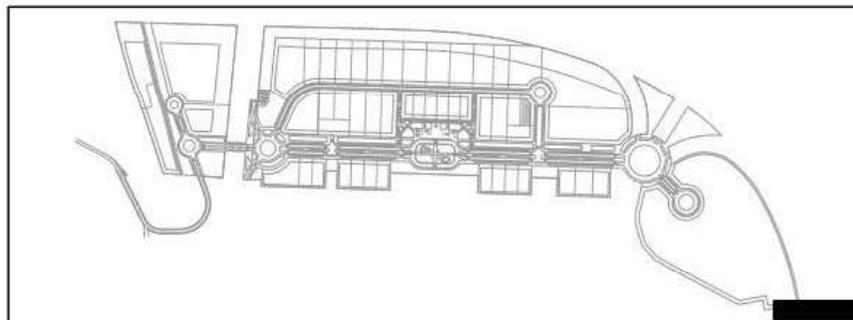
PARCELA 1.30

PARQUE EQUIPADO GETAFE SUR	PE	PARCELA 1.30	E: 1/2.000
tecnogetafe			
P.A.U. ARROYO CULEBRO (GETAFE)			



PTO.	X	Y	LONGITUD (ml)	PTO.	X	Y	LONGITUD (ml)
1	438.013,76	4.458.817,24	de 1 a 2: 21,00				
2	438.034,75	4.458.816,55	de 2 a 3: 20,04				
3	438.046,13	4.458.800,53	de 3 a 4: 5,94				
4	438.048,67	4.458.795,43	de 4 a 5: 58,11				
5	438.046,78	4.458.737,35	de 5 a 6: 35,60				
6	438.011,20	4.458.738,50	de 6 a 1: 78,78				

Perímetro (ml): 219,47 Superficie (m²): 2.642 Edificabilidad (m²): 1.735
 Ordenación urbanística: Uso: Equipamiento – Parque Científico Tecnológico. Ordenanza de aplicación: A.T



	CONSULTOR: TÉCNICAS TERRITORIALES Y URBANAS, S.L.	FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES	
--	--	--------------------------------	--



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

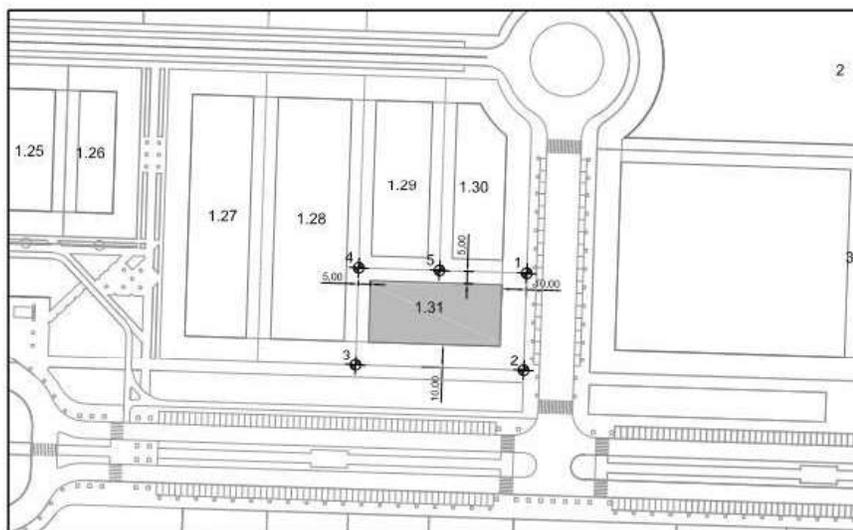
Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

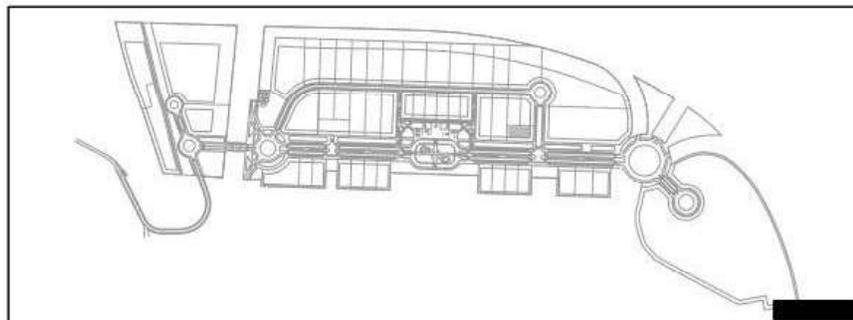
PARCELA 1.31

PARQUE EQUIPADO GETAFE SUR	PE	PARCELA 1.31	E: 1/2.000
<i>tecnogetafe</i>			
P.A.U. ARROYO CULEBRO (GETAFE)			



PTO.	X	Y	LONGITUD (ml)	PTO.	X	Y	LONGITUD (ml)
1	438.046,78	4.458.737,35	de 1 a 2: 40,00				
2	438.045,49	4.458.697,37	de 2 a 3: 38,60				
3	437.976,92	4.458.699,59	de 3 a 4: 40,00				
4	437.978,22	4.458.739,57	de 4 a 5: 33,00				
5	438.011,20	4.458.738,50	de 5 a 1: 35,60				

Perímetro (ml): 217,20 Superficie (m²): 2.744 Edificabilidad (m²): 1.800
 Ordenación urbanística: Uso: Equipamiento – Parque Científico Tecnológico. Ordenanza de aplicación: A.T



	CONSULTOR:  TÉCNICAS TERRITORIALES Y URBANAS, S.L.	FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES	
---	---	-----------------------------------	---



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

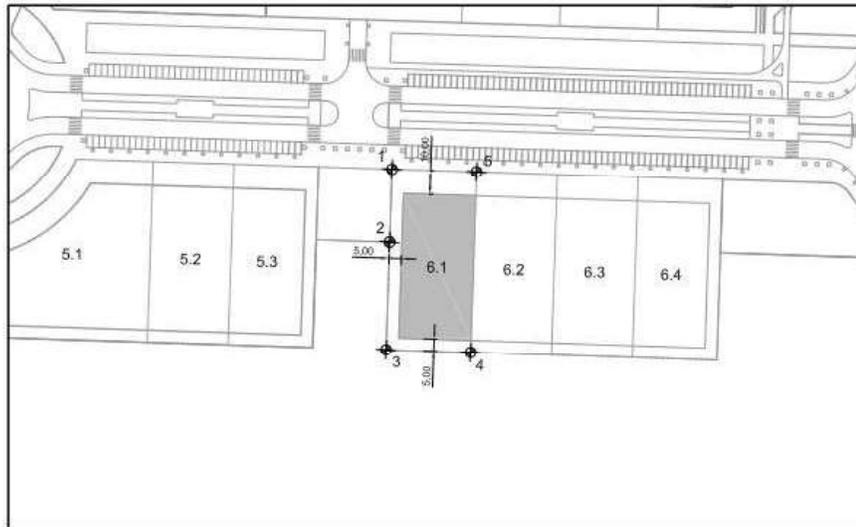
Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

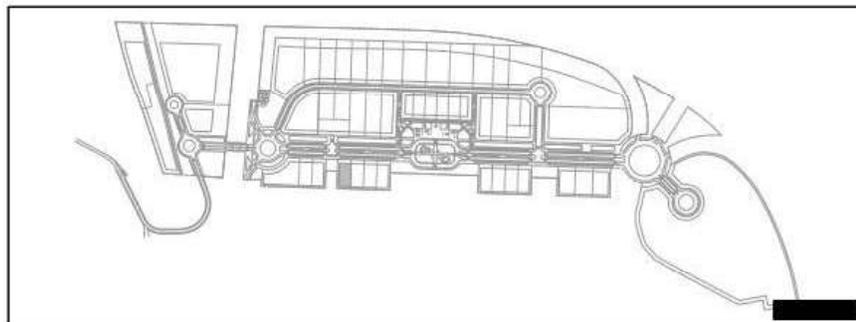
PARCELA 6.1

PARQUE EQUIPADO GETAFE SUR	PE	PARCELA 6.1	E: 1/2.000
<i>tecnogetafe</i>			
P.A.U. ARROYO CULEBRO (GETAFE)			



PTO.	X	Y	LONGITUD (ml)	PTO.	X	Y	LONGITUD (ml)
1	437.546,69	4.458.653,01	de 1 a 2: 34,50				
2	437.581,17	4.458.651,90	de 2 a 3: 74,00				
3	437.578,78	4.458.577,93	de 3 a 4: 34,00				
4	437.544,32	4.458.579,05	de 4 a 5: 44,00				
5	437.545,72	4.458.623,03	de 5 a 1: 30,00				

Perímetro (ml): 217,00 Superficie (m²): 2.553 Edificabilidad (m²): 1.660
 Ordenación urbanística: Uso: Equipamiento – Parque Científico Tecnológico. Ordenanza de aplicación: A.T



	CONSULTOR:  TÉCNICAS TERRITORIALES Y URBANAS, S.L.	FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES	
---	---	-----------------------------------	---



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

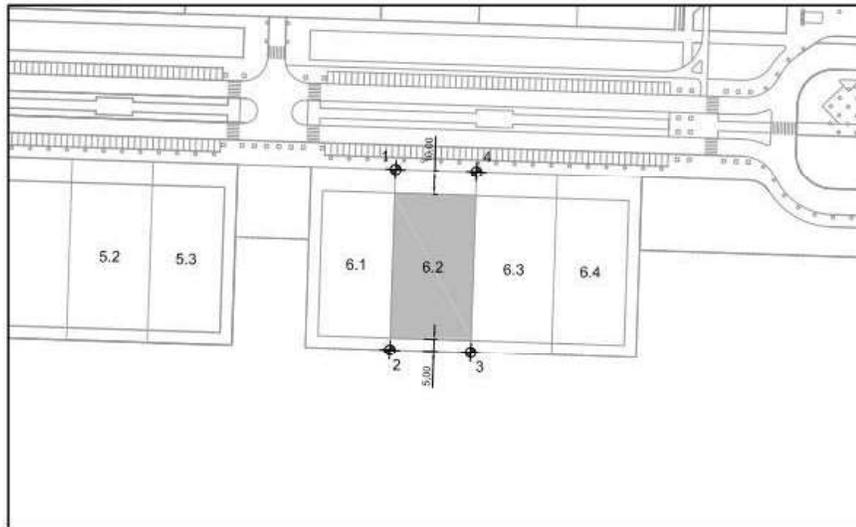
Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

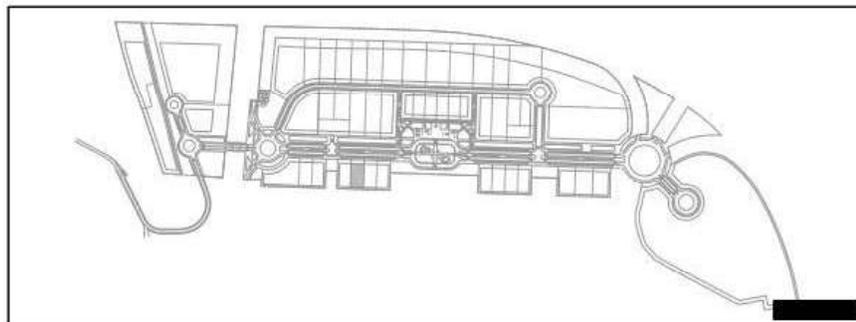
PARCELA 6.2

PARQUE EQUIPADO GETAFE SUR	PE	PARCELA 6.2	E: 1/2.000
<i>tecnogetafe</i>			
P.A.U. ARROYO CULEBRO (GETAFE)			



PTO.	X	Y	LONGITUD (ml)	PTO.	X	Y	LONGITUD (ml)
1	437.581,17	4.458.651,90	de 1 a 2: 33,00				
2	437.614,16	4.458.650,83	de 2 a 3: 74,00				
3	437.611,76	4.458.576,86	de 3 a 4: 33,00				
4	437.578,78	4.458.577,93	de 4 a 1: 74,00				

Perímetro (ml): 214,00 Superficie (m²): 2.442 Edificabilidad (m²): 1.590
 Ordenación urbanística: Uso: Equipamiento – Parque Científico Tecnológico. Ordenanza de aplicación: A.T



	CONSULTOR:  TÉCNICAS TERRITORIALES Y URBANAS, S.L.	FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES	
---	---	-----------------------------------	---



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

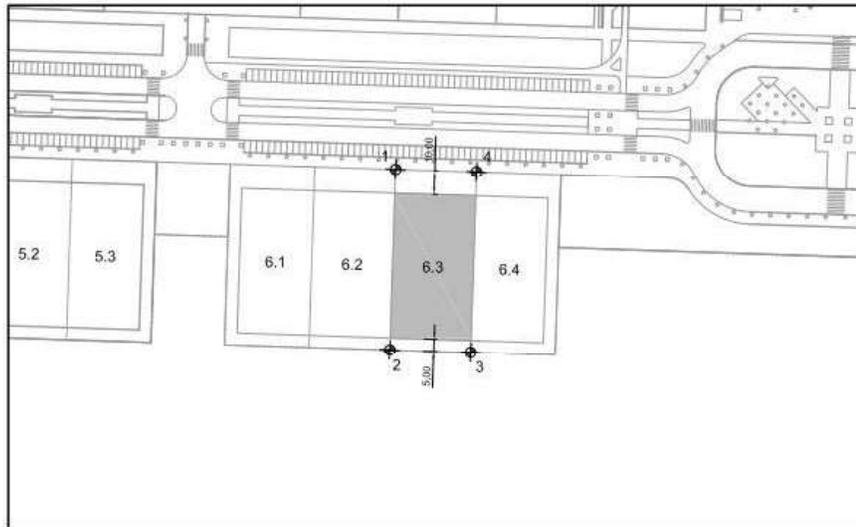
Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

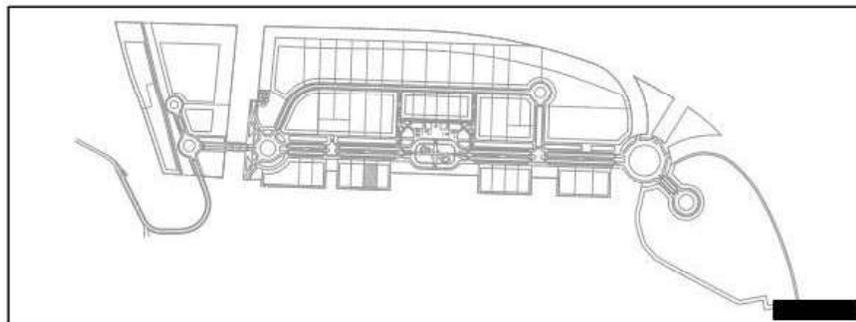
PARCELA 6.2

PARQUE EQUIPADO GETAFE SUR	PE	PARCELA 6.3	E: 1/2.000
tecnogetafe			
P.A.U. ARROYO CULEBRO (GETAFE)			



PTO.	X	Y	LONGITUD (ml)	PTO.	X	Y	LONGITUD (ml)
1	437.614,16	4.458.650,83	de 1 a 2: 33,00				
2	437.647,14	4.458.649,76	de 2 a 3: 74,00				
3	437.644,74	4.458.575,79	de 3 a 4: 33,00				
4	437.611,76	4.458.576,86	de 4 a 1: 74,00				

Perímetro (ml): 214,00 Superficie (m²): 2.442 Edificabilidad (m²): 1.590
 Ordenación urbanística: Uso: Equipamiento – Parque Científico Tecnológico. Ordenanza de aplicación: A.T



	CONSULTOR:  TÉCNICAS TERRITORIALES Y URBANAS, S.L.	FICHAS DE PARCELAS RESULTANTES	
---	---	-----------------------------------	---



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03
Referencia Nº: 38207/2023
Caduca: 03/09/2023
Fecha valoración: 03/03/2023

P 1.30-2007-REG PROPIEDAD GETAFE-NOTA SIMPLE

1.1 30

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GETAFE NUMERO UNO

Fecha de Emisión: TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL SIETE

Solicitante:

FINCA DE GETAFE Nº: 49166
Identificador Único de Finca Registral: 28084000777090

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: GETAFE 1ª
Naturaleza de la Finca: URBANA: PARCELA (VPO: DESCONOCIDO)

Via Pública: Sitio ARROYO CULEBRO

Superficie: Del terreno: dos mil seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados,
División Horizontal: Cuota: cero enteros, por ciento

Nº Plaza:
SUPERFICIE EDIFICABLE 1.735 M2 CONSTRUIDOS. ORDENACION URBANISTICA: USO: EQUIPAMIENTO
PARQUE CIENTIFICO TECNOLOGICO. ORDENANZA DE APLICACION A-T.

Poligono: Parcela:

Linderos:Norte, EN LINEA RECTA DE 21 M, EN ARCO DE 25,98 Y LINEA RECTA DE 58 ,11 CON
VIARIO
Sur, EN LINEA RECTA DE 33,60 M CON PARCELA 1.31
Este, EN LINEA RECTA DE 21, EN ARCO DE 25,98 M Y LNEA RECTA DE 58,11 CON VIARIO
Oeste, EN LINEA RECTA DE 78,78 M CON PARCELA 1.29

OBSERVACIONES: SUPERFICIE EDIFICABLE 1.735 M2 CONSTRUIDOS. ORDENACION URBANISTICA: USO:
EQUIPAMIENTO PARQUE CIENTIFICO TECNOLOGICO. ORDENANZA DE APLICACION A-T.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONSORCIO URBANISTICO AREA TECNOLOGICA DEL SU 100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de parcelacion.	G83210856	1490	723	188	1
Formalizada en escritura con fecha 20/04/07, autorizada en GETAFE, por DON EDUARDO TORRALBA ARRANZ, nº de protocolo 1.297.					
Inscripción: 1ª Tomo: 1.490 Libro: 723 Folio: 188 Fecha: 29/05/2007					

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

P 1.30-2007-REG PROPIEDAD GETAFE-NOTA SIMPLE

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL SIETE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

P 1.31-2007-REG PROPIEDAD GETAFE-NOTA SIMPLE

1.31

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GETAFE NUMERO UNO

Fecha de Emisión: TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL SIETE

Solicitante:

FINCA DE GETAFE Nº: 49167

Identificador Único de Finca Registral: 28084000777106

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: GETAFE 1ª
Naturaleza de la Finca: URBANA: PARCELA (VPO: DESCONOCIDO)

Vía Pública: Sitio ARROYO CULEBRO

Superficie: Del terreno: dos mil setecientos cuarenta y cuatro metros cuadrados,
División Horizontal: Cuota: cero enteros, por ciento

Nº Plaza:
SUPERFICIE EDIFICABLE 1800 M2 CONSTRUIDOS. ORDENACION URBANISTICA: USO EQUIPAMIENTO-
PARQUE CIENTIFICO TECNOLOGICO. ORDENANZA DE APLICACION A.T.

Poligono: Parcela:

Línderos:Norte, EN LINEA RECTA DE 33 M CON PARCELA 1.29 Y EN LINEA RECTA DE 35,60M CON
PARCELA 1.30
Sur, EN LINEA RECTA DE 68,60 M CON VIARIO
Este, EN LINEA RECTA DE 40 M CON VIARIO
Oeste, EN LINEA RECTA DE 40 M CON PARCELA 1.28.

OBSERVACIONES: SUPERFICIE EDIFICABLE 1800 M2 CONSTRUIDOS. ORDENACION URBANISTICA: USO
EQUIPAMIENTO- PARQUE CIENTIFICO TECNOLOGICO. ORDENANZA DE APLICACION A.T.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONSORCIO URBANISTICO AREA TECNOLOGICA DEL SU 100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de parcelación. Formalizada en escritura con fecha 20/04/07, autorizada en GETAFE, por DON EDUARDO TORRALBA ARRANZ, nº de protocolo 1.297. Inscripción: 1ª Tomo: 1.490 Libro: 723 Folio: 190 Fecha: 29/05/2007	G83210856	1490	723	190	1

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

P 1.31-2007-REG PROPIEDAD GETAFE-NOTA SIMPLE

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL SIETE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

P 6.1-2007-REG PROPIEDAD GETAFE-NOTA SIMPLE

T.6.1

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GETAFE NUMERO UNO

Fecha de Emisión: TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL SIETE
Solicitante:

FINCA DE GETAFE Nº: 49173
Identificador Único de Finca Registral: 28084000777168

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: GETAFE 1*
Naturaleza de la Finca: URBANA: PARCELA (VPO: DESCONOCIDO)

Via Pública: Sitio ARROYO CULEBRO

Superficie: Del terreno: dos mil quinientos cincuenta y tres metros cuadrados,
División Horizontal: Cuota: cero enteros, por ciento
Nº Plaza:
SUPERFICIE EDIFICABLE CONSTRUIDA 1660 M2. ORDENACION URBANISTICA: USO: EQUIPAMIENTO-
PARQUE CIENTIFICO TECNOLOGICO. ORDENANZA DE APLICACION AT.

Polígono: Parcela:

Linderos:Norte, EN LINEA RECTA DE 34,50M CON VIARIO
Sur, EN LINEA RECTA DE 34,50M CON SUELOS EXTERIORES AL AMBITO DEL PLAN (FINCA 42008)
Este, EN LINEA RECTA DE 74M CON PARCELA 6.2
Oeste, EN LINEA RECTA DE 44M CON SUELOS EXTERIORES AL AMBITO DEL PLAN (FINCA 42008) Y EN
LIENA RECTA DE 30M CON ZONA VERDE

OBSERVACIONES: SUPERFICIE EDIFICABLE CONSTRUIDA 1660 M2. ORDENACION URBANISTICA: USO:
EQUIPAMIENTO- PARQUE CIENTIFICO TECNOLOGICO. ORDENANZA DE APLICACION AT.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONSORCIO URBANISTICO AREA TECNOLOGICA DEL SU	G83210856	1490	723	202	1
100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por titulo de parcelacion. Formalizada en escritura con fecha 20/04/07, autorizada en GETAFE, por DON EDUARDO TORRALBA ARRANZ, nº de protocolo 1.297. Inscripción: 1ª Tomo: 1.490 Libro: 723 Folio: 202 Fecha: 29/05/2007					

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

P 6.1-2007-REG PROPIEDAD GETAFE-NOTA SIMPLE

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL SIETE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

P 6.2-2007-REG PROPIEDAD GETAFE-NOTA SIMPLE

T.G.2

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GETAFE NUMERO UNO

Fecha de Emisión: TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL SIETE
Solicitante:

FINCA DE GETAFE Nº: 49174
Identificador Único de Finca Registral: 28084000777175

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: GETAFE 1ª
Naturaleza de la Finca: URBANA; PARCELA (VPO: DESCONOCIDO)

Vía Pública: Sitio ARROYO CULEBRO

Superficie: Del terreno: dos mil cuatrocientos cuarenta y dos metros cuadrados,
División Horizontal: Cuota: cero enteros, por ciento
Nº Plaza:
SUPERFICIE EDIFICABLE 1590 M2 CONSTRUIDOS. ORDENANZA URBANISTICA: USO : EQUIPAMIENTO-
PARQUE CIENTIFICO TECNOLOGICO. ORDENANZA DE APLICACION A-T.

Polígono: Parcela:

Linderos:Norte, en línea recta de 33m con viario
Sur, en línea recta de 33m con suelos exteriores al ambito del plan (finca 42008)
Este, en línea recta de 74 m con parcela 6.3
Oeste, en línea recta de 74m con parcela 6.1

OBSERVACIONES: SUPERFICIE EDIFICABLE 1590 M2 CONSTRUIDOS. ORDENANZA URBANISTICA: USO :
EQUIPAMIENTO- PARQUE CIENTIFICO TECNOLOGICO. ORDENANZA DE APLICACION A-T.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONSORCIO URBANISTICO AREA TECNOLOGICA DEL SU	G83210856	1490	723	204	1
100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de parcelación. Formalizada en escritura con fecha 20/04/07, autorizada en GETAFE, por DON EDUARDO TORRALBA ARRANZ, nº de protocolo 1.297. Inscripción: 1ª Tomo: 1.490 Libro: 723 Folio: 204 Fecha: 29/05/2007					

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

P 6.2-2007-REG PROPIEDAD GETAFE-NOTA SIMPLE

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL SIETE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

P 6.3-2007-REG PROPIEDAD GETAFE-NOTA SIMPLE

T. 6.3

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GETAFE NUMERO UNO

Fecha de Emisión: TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL SIETE
Solicitante:

FINCA DE GETAFE Nº: 49175
Identificador Único de Finca Registral: 28084000777182

DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: GETAFE 1º
Naturaleza de la Finca: URBANA: PARCELA (VPO: DESCONOCIDO)

Via Pública: Sitio ARROYO CULEBRO

Superficie: Del terreno: dos mil cuatrocientos cuarenta y dos metros cuadrados,
División Horizontal: Cuota: cero enteros, por ciento
Nº Plaza:
Superficie edificable 1590 m2 construidos. Ordenación urbanística: Uso equipamiento-
Parque científico tecnológico, ordenaza de aplicación. AT.

Polígono: Parcela:

Linderos:Norte, en línea recta de 33m con viario
Sur, en línea recta de 33m con suelos exteriores al ambito del plan (finca 42008)
Este, en línea recta de 74 m con parcela 6.4
Oeste, en línea recta de 74 m con parcela 6.2

OBSERVACIONES: Superficie edificable 1590 m2 construidos. Ordenación urbanística: Uso equipamiento- Parque científico tecnológico, ordenaza de aplicación. AT.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
CONSORCIO URBANISTICO AREA TECNOLOGICA DEL SU 100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de parcelación. Formalizada en escritura con fecha 20/04/07, autorizada en GETAFE, por DON EDUARDO TORRALBA ARRANZ, nº de protocolo 1.297. Inscripción: 1º Tomo: 1.490 Libro: 723 Folio: 206 Fecha: 29/05/2007	G83210856	1490	723	206	1

CARGAS

NO hay cargas registradas

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

P 6.3-2007-REG PROPIEDAD GETAFE-NOTA SIMPLE

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de TREINTA Y UNO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL SIETE, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

7686102VK3578N00011A

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7686102VK3578N00011A

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV RITA LEVI-MONTALCINI 8 Suelo
28906 GETAFE (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.553 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:

Este documento electrónico cambia a veces con el computarizado de los datos (CMT) de la parcela y los datos de la construcción.
Escala: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 1 de Marzo de 2023



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

7686103VK3578N0001JA



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7686103VK3578N0001JA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV RITA LEVI-MONTALCINI 10 Suelo
28906 GETAFE [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.442 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Escala: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 1 de Marzo de 2023



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

7686104VK3578N0001EA



GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7686104VK3578N0001EA

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV RITA LEVI-MONTALCINI 12 Suelo
28906 GETAFE [MADRID]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.442 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento electrónico cambia según las modificaciones de los datos (CMT) de la parcela y del Estado de la construcción.
Escala: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 1 de Marzo de 2023



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

7987505VK3588N0001OG



SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7987505VK3588N0001OG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL MARIA GOEPPERT-MAYER 1 Suelo
28906 GETAFE (MADRID)

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 2.744 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Miércoles, 1 de Marzo de 2023



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

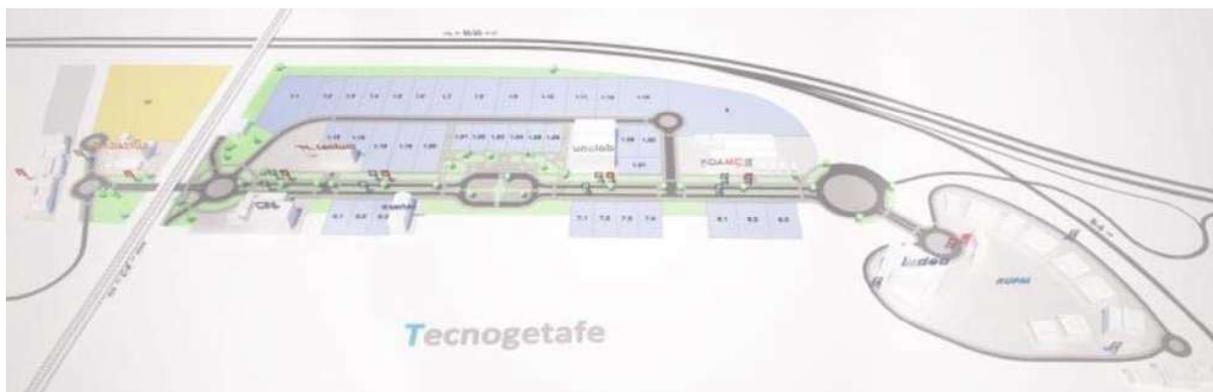
Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

PLANO-TECNOGETAFE





KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

TECNOGETAFE-PARCELAS

AMBIENTO	PARCELA	SUI/TERMINOS		Uso	ENTIDAD	ESTADO		
		Parcela	Edificable					
ÁMBITO 1	1.1	11.410	8.840	0.999	Parque Científico Tecnológico	N-URB		
	1.2	4.830	2.800	0.999	Parque Científico Tecnológico	N-URB		
	1.3	4.400	2.800	0.999	Parque Científico Tecnológico	N-URB		
	1.4	4.400	2.800	0.999	Parque Científico Tecnológico	N-URB		
	1.5	4.400	2.800	0.999	Parque Científico Tecnológico	N-URB		
	1.6	4.400	2.800	0.999	Parque Científico Tecnológico	N-URB		
	1.7	8.810	3.945	0.999	Parque Científico Tecnológico	N-URB		
	1.8	8.800	4.325	0.999	Parque Científico Tecnológico	N-URB		
	1.9	8.800	4.325	0.999	Parque Científico Tecnológico	N-URB		
	1.10	8.800	4.325	0.999	Parque Científico Tecnológico	N-URB		
	1.11	8.810	3.945	0.999	Parque Científico Tecnológico	N-URB		
	1.12	4.400	2.800	0.999	Parque Científico Tecnológico	N-URB		
	1.13	8.878	8.078	0.1000	Parque Científico Tecnológico	N-URB		
	Parcela 1.14	3.328	3.320	0.9498	Parque Científico Tecnológico	PROTON SA	Cobras en proceso	N-URB
	1.15	3.181	3.045	0.9490	Parque Científico Tecnológico			N-URB
	1.16	3.181	3.045	0.9490	Parque Científico Tecnológico			N-URB
	Parcela 1.17	3.200	3.088	0.9518	Parque Científico Tecnológico	ENTUM	En funcionamiento (2012)	URB
	1.18	4.781	3.045	0.9490	Parque Científico Tecnológico			N-URB
	1.19	4.781	3.045	0.9490	Parque Científico Tecnológico			N-URB
	1.20	4.781	3.045	0.9490	Parque Científico Tecnológico			N-URB
	1.21	2.100	1.416	0.8740	Parque Científico Tecnológico			N-URB
	1.22	2.100	1.417	0.8740	Parque Científico Tecnológico			N-URB
	1.23	2.100	1.417	0.8740	Parque Científico Tecnológico			N-URB
	1.24	2.100	1.417	0.8740	Parque Científico Tecnológico			N-URB
	1.25	2.100	1.416	0.8740	Parque Científico Tecnológico			N-URB
	1.27	4.781	3.118	0.9587	Parque Científico Tecnológico	UNILAB MANUFACTURING, S.L.	Cobras en proceso	POU
	1.28	4.781	3.118	0.9587	Parque Científico Tecnológico	UNILAB MANUFACTURING, S.L.	Cobras en proceso	POU
	1.29	2.800	1.708	0.8588	Parque Científico Tecnológico			N-URB
	1.30	2.842	1.738	0.8587	Parque Científico Tecnológico			URB
	1.31	2.744	1.800	0.8980	Parque Científico Tecnológico			URB
	2	24.037	12.000	0.4992	Parque Científico Tecnológico			URB
	Parcela 3-4	16.980	14.378	0.7298	Parque Científico Tecnológico	RDAMC	En funcionamiento (2010)	URB
	Manzana 8. 5.1+5.2+5.3	10.374	8.700	0.8414	Parque Científico Tecnológico	SISTEM	En funcionamiento (2015)	URB
	8.1	2.880	1.880	0.6900	Parque Científico Tecnológico			URB
	8.2	2.442	1.590	0.6911	Parque Científico Tecnológico			URB
	8.3	2.442	1.590	0.6911	Parque Científico Tecnológico			URB
	Parcela 8-4	2.880	1.880	0.6900	Parque Científico Tecnológico	SERTEC	En funcionamiento (2010)	URB
	7.1	2.880	1.880	0.6900	Parque Científico Tecnológico			URB
	7.2	2.442	1.590	0.6911	Parque Científico Tecnológico			URB
	7.3	2.442	1.590	0.6911	Parque Científico Tecnológico			URB
	7.4	2.880	1.880	0.6900	Parque Científico Tecnológico			URB
	5.1	3.330	2.187	0.6908	Parque Científico Tecnológico			URB
	5.2	3.330	2.188	0.6908	Parque Científico Tecnológico			URB
	5.3	3.330	2.187	0.6908	Parque Científico Tecnológico			URB
	Parcela 9.1	80.077	40.080			CENTROS TECNOLÓGICOS URV - ITR	En funcionamiento (2010)	URB
Parcela 9.2	9.904	3.700	0.5148	Educativo - Universidad Politécnica	CENTESS	En funcionamiento (2010)	URB	
Parcela 9.3	10.174	8.537			MODE MATERIALES	En funcionamiento (2012)	URB	
10	37.428	20.000	0.5343	Educativo / Asesivo			URB	
Parcela 11	8.840	5.000	0.5684	Educativo / Asesivo	APAVIO	Cobras iniciadas 2017	URB	

URB Totalmente Urbanizada

POU Pendiente de Cobras (terreno)

N-URB No Urbanizada. Sin acceso directo al servicio

Parcelas ocupadas

Parcelas libres



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

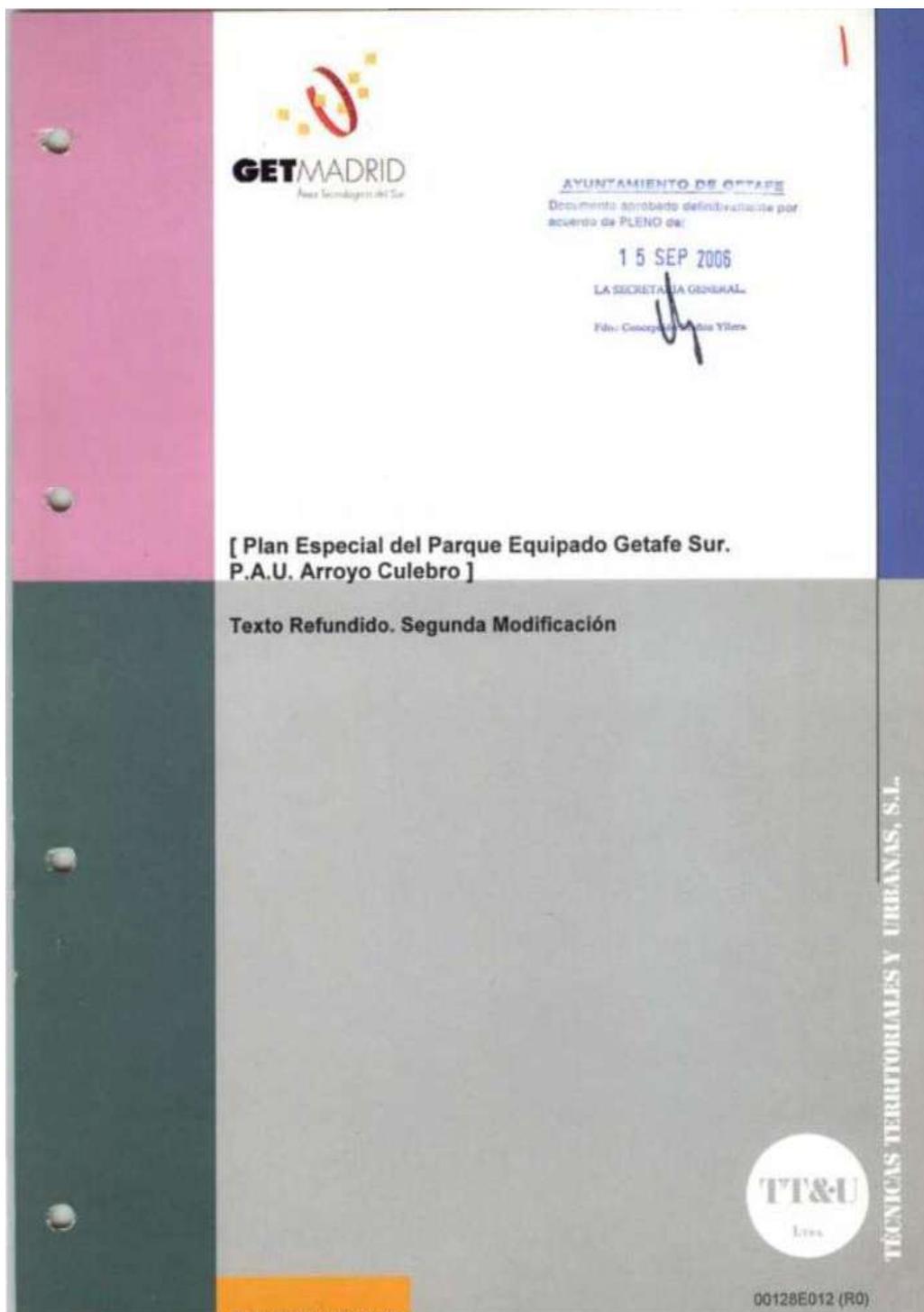
Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA





KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

24

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento impreso del expediente por
 acuerdo de PLENO de:

15 SEP 2006
 LA SECRETARÍA GENERAL
 Félix González Muñoz Yllata

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro
 Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

[1] CONDICIONES GENERALES

En todo el ámbito del Plan Especial que se presenta, se aplicarán las condiciones generales de la edificación y de los usos que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe.

A partir de los usos de "Grandes Equipamientos y Servicios Públicos Metropolitanos" que el PAU establece como objetivo en sus condiciones para este Parque Equipado, los usos que el Plan Especial pormenoriza se definen en los artículos siguientes:

➤ **USO TERCIARIO**

A. USO COMERCIAL

Definición

1. Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados a la venta de mercancías al por menor.
2. El uso comercial de venta al por mayor, en lo que a emplazamiento se refiere, queda limitado a las zonas industriales.
3. Los usos comerciales pueden presentarse en edificación independiente de varias plantas o en planta semisótano, baja y baja unida por el interior a planta primera, en edificios de vivienda.
4. Las condiciones de instalación en edificios de uso exclusivo en zonas de otros usos característicos deberán cumplir las limitaciones establecidas en el artículo 172 de estas Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe.

Condiciones del uso comercial

1. Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos de edificios de vivienda no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras interiores propias.
2. Los comercios deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura libre del local en cualquier planta será, como mínimo, de 3,00 metros. Esta altura podrá rebajarse, por condiciones de aplicación de medidas correctoras o decoración, hasta un mínimo libre de 2,80 metros.
3. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer estas de accesos, escaleras y ascensores independientes. Los locales comerciales y sus almas cenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal.
4. La iluminación y ventilación de los locales destinados al uso comercial se ajustará a lo establecido en PGOU de Getafe.
5. A efectos de seguridad y medidas de protección contra incendios será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial vigente en la materia.

00126E012
22



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por
acuerdo de PLENO de:

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo: Concejal Mabel Yllera

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Anaya Cuatro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

25

6. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar el vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc. En todo caso será de aplicación la legislación vigente al respecto y las Ordenanzas Municipales específicas.

7. Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

8. La limitación de superficie para el uso comercial como compatible de otros usos predominantes o característicos se ajustará a las condiciones que se determina en el PGOU de Getafe y en los demás artículos y fichas de estas normas que establecen limitaciones para los diferentes usos.

9. En aquellas actividades de uso comercial, en que por su naturaleza, productos que se comercializan o el grado de impacto que pudieran producir, sea necesario, se establecerán zonas en el interior del local destinadas a carga y descarga y almacenaje, de acuerdo con las particularidades concretas de la actividad.

10. En locales comerciales de superficie total superior a 100 metros cuadrados se dispondrá de un espacio compartimentado del resto, destinado al uso de almacén, con una superficie mínima del 10% de la total, salvo en aquellas actividades comerciales, que por sus características precisen, a criterio municipal, mayor superficie de reserva.

11. Las condiciones establecidas en los apartados anteriores, se modularán para su aplicación a Centros Comerciales y Centros Integrados, atendiendo a sus especiales características y necesidades y a su funcionamiento unitario. El ancho mínimo de las calles de circulación peatonal interiores en Centros Comerciales y Centros Integrados y en Grandes Superficies Comerciales, será de 5,00 metros. La altura libre mínima coincidirá con la correspondiente a las plantas comerciales, de acuerdo en todo caso con lo definido en el apartado 2 de este artículo.

12. Con las limitaciones establecidas para cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguiente usos compatibles en los edificios de uso predominante de comercio:

- Vivienda para vigilancia en edificios de uso exclusivo
- Garaje-aparcamiento
- Industria artesanal
- Oficinas
- Hotelero
- General Dotacional de Equipamiento, excepto educativo reglado
- General Dotacional Servicios Públicos

0012RED12 23



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

26

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL

Plata Comunal de las Yllas

- Espacios libres

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

B. USO DE OFICINAS

Definición

Se incluyen en este uso los locales en los que se realizan actividades administrativas, técnicas, financieras, de información u otras; los de banca, bolsa, seguros; los que con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los que se dedican a despachos profesionales de cualquier clase.

Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas.

Las oficinas que presten servicios al público, tales como sucursales bancarias, agencias de viajes u otras similares, cumplirán las condiciones constructivas, de seguridad y de instalaciones establecidas para el uso comercial.

En los despachos profesionales domésticos, incluidos en el uso de vivienda, no se podrá realizar ninguna actividad asimilable al uso comercial, ni otros que supongan gran afluencia de personas.

Condiciones del uso de oficinas

1. Pueden situarse en edificación independiente o en plantas de edificios colectivos de vivienda; en ambos casos con posibilidad de uso de sótano para locales anejos, tales como almacenes, archivos, etc. En ningún caso podrán estar situados por encima de plantas con uso de vivienda a excepción de lo dispuesto en el artículo 205 precedente.
2. En los edificios de uso principal de vivienda, las oficinas que se instalen dispondrán de accesos, escaleras y ascensores independientes. Se podrán autorizar las oficinas instaladas sin acceso independiente antes de la entrada en vigor del PGOU de 1.986, siempre que cumplan el resto de las condiciones aplicables.
3. La iluminación y ventilación de los locales destinados a este uso se ajustarán a lo establecido en el PGOU de Getafe.
4. A efectos de seguridad y medidas de protección contra incendios será de aplicación lo establecido en la normativa sectorial vigente en la materia.
5. La altura libre mínima de los locales de oficina será de 2,50 metros.
6. Con las limitaciones establecidas para cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguiente usos compatibles en los edificios de uso principal de oficinas:
 - Vivienda para vigilancia en edificios de uso exclusivo
 - Garaje-aparcamiento
 - Industria artesanal
 - Comercio

00128E012

24



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

27

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento emitido en cumplimiento del
Acuerdo del P.L.U.O. del

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Cualebro

15 SEP 2006
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

LA SECRETARÍA GENERAL
Dña. Concepción Muñoz Yllera

- Hotelero
- General Dotacional Equipamiento, excepto educativo reglado
- General Dotacional Servicios Públicos.
- Espacios libres

C. USO HOTELERO

Definición

Pertencen a este uso los edificios o locales destinados al alojamiento temporal de las personas, tales como pensiones, fondas, casas de huéspedes, moteles, hostales y hoteles, residencias comunitarias de más de 500 metros cuadrados, etc.

Condiciones del uso hotelero

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénico-sanitarias que los locales destinados a viviendas y además cuantas determine la legislación sectorial vigente.

Las actividades complementarias se ajustarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

Las limitaciones para la implantación de este uso quedan definidas por las normas sobre compatibilidad establecidas en el PGOU de Getafe y en el resto de los preceptos y fichas del Plan que regulan las condiciones de los usos de la edificación.

Pueden situarse en edificación independiente o en plantas de edificios de otros usos compatibles, en ambos casos con posibilidad de uso de sótano para locales anejos, tales como almacenes, etc.

En los edificios de uso principal de vivienda, las actividades que se instalen de este uso dispondrán de accesos, escaleras y ascensores independientes.

2. Con las limitaciones establecidas para cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles en los edificios de uso principal hotelero:

- Vivienda para guarda.
- Garaje-aparcamiento
- Industria artesanal
- Comercio
- Oficinas
- General Dotacional de Equipamiento, excepto educativo reglado
- General Dotacional Servicios Públicos.
- Espacios libres

00128E012 25



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

Documentación aportada
Documento en formato digitalizado por
sistema de PLANO 3D

20

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL
Rita Concepción Muñoz Yllera

D. USO RECREATIVO

Definición y clasificación

Corresponde a las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

Se establecen las siguientes clases:

1. Espectáculos.

Es el uso que corresponde a los espacios o locales en que se desarrollan actividades artísticas, culturales o de otra índole, de comunicación o de artes expresivas, en la que un colectivo celebra una representación y otro asiste para presenciarla. Pertenecen a esta clase los circos, auditorios, teatros, cines, etc.

2. Salas de Reunión.

Comprende los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, tales como bares, restaurantes, discotecas, casinos, salas de baile, salones recreativos, bingos, disco-pub, etc.

3. Restaurantes.

Es el uso que corresponde a los locales acondicionados para el consumo de alimentos en su interior.

Condiciones generales del uso de espectáculos

Su implantación puede efectuarse en edificación independiente de varias plantas o en planta semisótano, baja y baja más primera de edificios de vivienda, en ambos casos con posibilidad de almacenes complementarios en cualquiera de las plantas compatibles. En planta sótano, la superficie destinada a almacén será inferior a 150 metros cuadrados.

Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura libre interior mínima de 3,20 metros, pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

Las limitaciones para su instalación en edificios de uso exclusivo en zonas de otro uso característico quedan definidas en el PGOU de Getafe.

Condiciones generales del uso salas de reunión

Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura libre interior mínima de 3,20 metros, pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

Su implantación puede efectuarse en edificación independiente de varias plantas o en planta semisótano, baja y baja más primera de edificios de vivienda, en este último caso con posibilidad de almacenes complementarios de este uso, en cualquiera de las plantas compatibles. En planta sótano, la superficie destinada a almacén será inferior a 150 metros cuadrados.

00128E012 26



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

AYUNTAMIENTO DE ARROYO CULEBRO
Documento aprobado definitivamente por
sesión de PLÉNO del:

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL
Félix Concepción Yllera

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

Las limitaciones para su instalación en edificios de uso exclusivo en zonas de otro uso característicos quedan definidas en el artículo 198 de estas Normas.

Se dispondrá de un espacio para almacenamiento, independizado del resto del local, cuya superficie mínima será el 10% de la total.

Compatibilidad en la edificación

Con las limitaciones establecidas en las normas de aplicación a cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles o complementarios en los edificios con uso predominante recreativo y la subclase de uso que se relaciona a continuación:

a) Espectáculos

- Vivienda para servicio de vigilancia.
- Garaje-aparcamiento
- Comercio
- Oficinas
- Deportivo
- Cultural
- Asociativo

b) Salas de reunión

- Vivienda para servicio de vigilancia.
- Garaje-aparcamiento
- Comercio
- Oficinas
- Deportivo
- Cultural
- Asociativo

c) Restaurantes

- Vivienda para servicio de vigilancia.
- Garaje-aparcamiento
- Comercio
- Oficinas
- Deportivo

00128E012 27



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

30

AYUNTAMIENTO DE OTOUNE
Documento aprobado definitivamente por
acuerdo de PLENO de:

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL,
Pdo. Concejales: Mdo. Ylona
- Cultural

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

➤ **USO GENERAL DOTACIONAL**

Definición y clasificación

El Uso General Dotacional comprende todas la actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público, privado o colectivo. Proporcionan servicios u otro tipo de dotación o abastecimiento a las personas o a la comunidad. Incluye los espacios libres, zonas verdes y deportivas.

Independientemente de su dominio público o privado se clasifica en los siguientes grupos:

- a) Uso de Espacios Libres.
- b) Uso de Equipamiento.
- c) Uso de Servicios Públicos.

A. USO DE ESPACIOS LIBRES

Es el uso que comprende los espacios libres destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales para el área en que están situados.

Es también el uso que corresponde a espacios libres que se destinen al ocio y esparcimiento colectivo, fiestas populares, verbenas, manifestaciones folclóricas, etc.

Condiciones generales del uso de espacios libres

1. Los espacios que se destinen con carácter público a este uso deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática. En este sentido serán predominantes los árboles de especies caducifolias que crean sombras densas en verano y permiten el asoleo en invierno.
2. Serán compatibles con los espacios libres los usos de carácter público cultural, de espectáculos y deportivo, de acuerdo con las limitaciones establecidas en la Ordenanza de la Zona Duodécima: Espacios Libres y Zonas Verdes artículo 119 de estas Normas), así como los garajes-aparcamientos de titularidad pública.
3. Los usos públicos de dominio privado y usos comunitarios de dominio privado, se definen como sigue:
 - a) Se entiende por uso público de dominio privado el que es susceptible de utilización por toda la colectividad, sin restricción alguna, y que tiene una titularidad privada. Se entiende por uso comunitario de dominio privado aquél que es compartido proindiviso por sus titulares cuando estos son más de tres.

00128E012

28



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

AYUNTAMIENTO DE GATELE
Documento aprobado definitivamente por
acuerdo de PLÉNO de:

31

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo: Concejal Miguel Yllera

Plan Especial del Parque Equipado Gatele Sur P.A.U. Arroyo Culebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

b) El Pleno de la Corporación señalará en cada caso concreto –cuando no existiera indicado en el Plan– el mejor uso pormenorizado definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en el Plan para uso de Dotaciones y Equipamientos de Uso Público y Dominio Privado según las dimensiones y características de la zona concreta y las oportunidades y necesidades colectivas de la población residente a la que hubiera de servir.

B. USO DE EQUIPAMIENTO

Se agrupan bajo este concepto, los usos pormenorizados públicos, privados o colectivos, que teniendo el carácter de equipamientos recojan las actividades siguientes:

a) Educativo

Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación, sea reglada o no, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y especialidades.

b) Sanitario

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, consultas, etc.

Incluye también los usos sanitarios ejercidos sobre animales.

c) Deportivo

Es el uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.

Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

d) Asistencial

Comprende los espacios y locales destinados a la asistencia no sanitaria y sin alojamiento de las personas.

En ocasiones puede aparecer acompañado del uso de residencia comunitaria, o del sanitario en complejos de usos mixtos. En este caso se regirá por el conjunto de normas correspondientes a los distintos usos.

e) Cultural

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación y salas de exposiciones.

f) Asociativo

00129E012 29



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

32


15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL
 File: Comercio y Actividades Urbanas

Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades sociales, políticas, sindicales o de relación, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones nacionales o internacionales, etc.

g) Centros integrados

Centros mixtos que incluyen usos rotacionales y comerciales. Su regulación será la suma de las individualizadas de los usos que lo integran.

Condiciones generales del uso equipamiento

1. Determinaciones comunes para el uso de equipamiento: Las distintas actividades incluidas en este uso se ajustarán a la legislación sectorial vigente para cada materia y a las Ordenanzas Municipales aplicables.
2. Determinaciones específicas de cada uso:
 - a) Educativo

Se establece una altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso de 3,00 metros, pudiéndose rebajar esta cota por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

Para la implantación de locales destinados a uso educativo reglado deberá cumplirse la normativa sectorial vigente en la materia.

El uso educativo no reglado se podrá implantar en plantas baja y baja más primera en edificios destinados al uso de vivienda y, en edificios de otros usos compatibles, con las limitaciones que en cada caso se establezcan.
 - b) Sanitario

Se establece una altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso de 3,00 metros, pudiéndose rebajar esta cota por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

Esta altura libre interior podrá ser reducida hasta 2,50 metros en zonas de habitaciones, despachos y otras zonas que no sean de uso público.

Regirán a efectos de situación en planta las condiciones previstas para el uso comercial o de espectáculos, según el caso.
 - c) Deportivo

La altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso estará en función de las características y necesidades propias de la instalación, estableciéndose una altura mínima en cualquier caso de 3,20 metros.

Estas actividades se ajustarán en lo que a situación en planta se refiere a las condiciones fijadas para el uso comercial.
 - d) Asistencial

00128012
30



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

33

AYUNTAMIENTO DE GATICA
Decreto que modifica la ordenanza por acuerdo de PLENO de:

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

Fdo: Concejal Mdoen Yllera

Se establece una altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso de 3,00 metros, pudiéndose rebajar esta cota por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros, salvo que por las características propias de los mismos se precise una altura superior.

Esta altura libre interior podrá ser reducida hasta 2,60 metros en aquellas zonas que no sean de uso público.

En lo que se refiere a la ubicación de estas actividades se estará a lo dispuesto para el uso comercial.

e) Cultural

Para las condiciones de altura libre interior mínima y de emplazamiento se ajustarán estas actividades a lo dispuesto para el uso de espectáculos, oficinas o comercial según su destino.

f) Asociativo

Las condiciones de emplazamiento y altura mínima se ajustarán para estas actividades a las fijadas para el uso comercial o de oficina según su destino.

g) Centros integrados

Se regularán por las determinaciones de todos y cada uno de los usos que lo integren, definidos en estas normas

Compatibilidades en la edificación

Con las limitaciones establecidas en las normas de aplicación a cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles en los edificios con uso predominante de equipamiento y la subclase de uso que se relaciona a continuación:

a) Educativo

- Vivienda para servicio de vigilancia.
- Garaje-aparcamiento, para uso exclusivo de la actividad y según dotación exigida
- Comercio
- Oficinas
- Residencias comunitarias
- Sanitario
- Deportivo
- Asistencial
- Cultural
- Asociativo

00128012 31



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

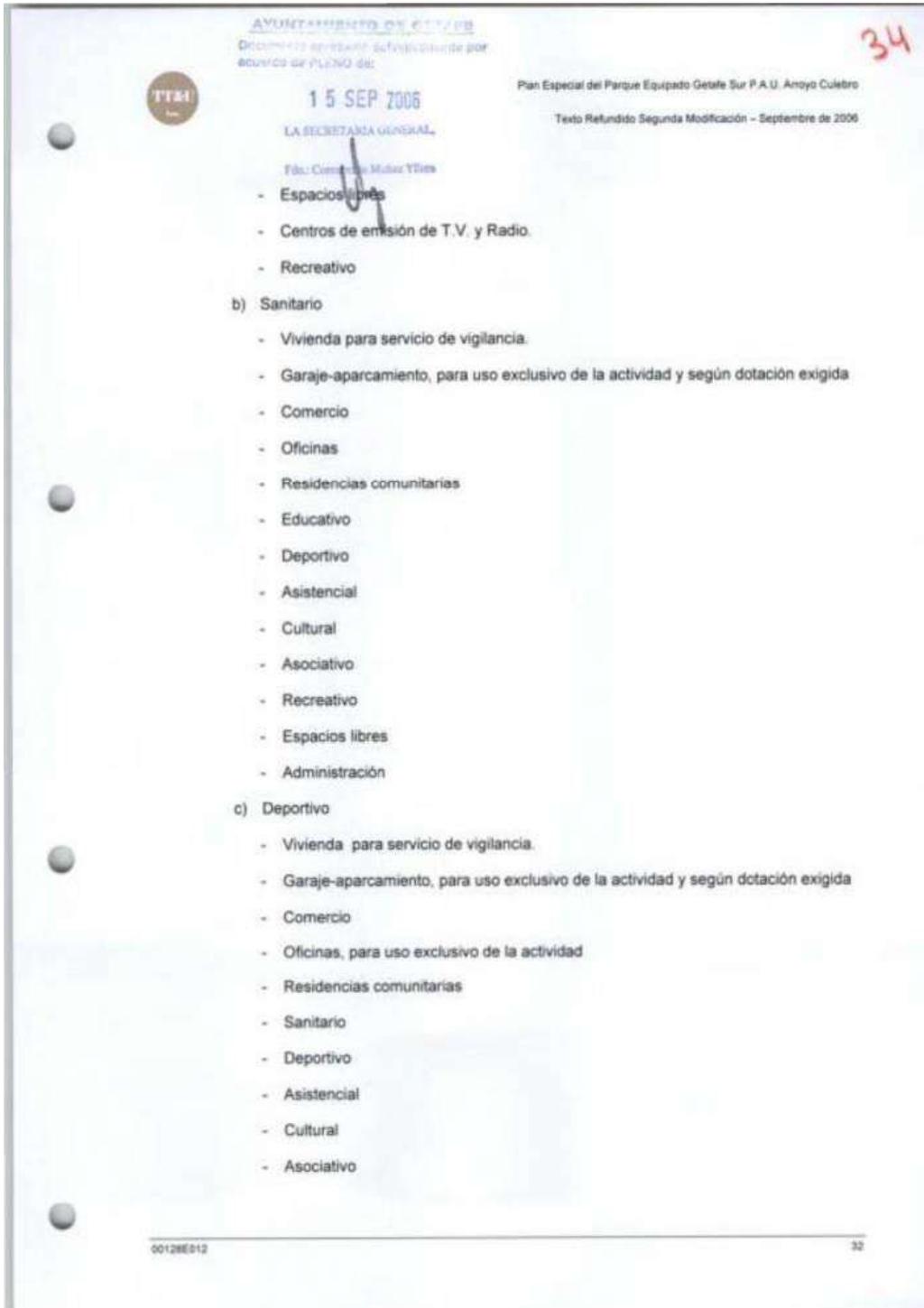
Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA





KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

35

AYUNTAMIENTO DE GATELO
Derechos de urbanización otorgados por acuerdo de PLENO del

15 SEP 2006

LA SECRETARIA GENERAL,
Firma: Concepción Muñoz Yllera

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

- Recreativo
- Espacios libres
- Administración

d) Asistencial, Cultural, Asociativo(además de su compatibilidad recíproca):

- Vivienda para servicio de vigilancia.
- Garaje-aparcamiento para uso exclusivo de la actividad.
- Comercio
- Oficinas
- Residencias comunitarias
- Educativo
- Deportivo
- Recreativo
- Espacios Libres
- Administración
- Centros de emisión de T.V. y Radio

C. USO DE SERVICIOS PÚBLICOS

1. Es el uso global que corresponde a los servicios que la Administración presta a los ciudadanos, directa o indirectamente. Abarca asimismo dotaciones especiales, ligadas con los medios de comunicación, cuyas necesidades de localización y regulación caben dentro del concepto de servicios.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Administración:

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a actividades propias de la Administración Estatal, Autonómica o Local, así como las desarrolladas por sus Organismos autónomos y Entidades de derecho público

b) Seguridad y protección ciudadana:

Afecta a los espacios, edificios o locales destinados a instituciones o cuerpos cuya tarea sea la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos o de los bienes, tales como parques de bomberos, comisarías de policía, protección civil, etc.

c) Servicios Urbanos:

00128ED12 33



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

36


AYUNTAMIENTO DE GATELO
 Decretos de clasificación de parcelaciones por
 acuerdos de PLENO de:

15 SEP 2008

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo. Concejal Miguel Yllera

Plan Especial del Parque Equipado Getale Sur P.A.U. Arroyo Culetro
 Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2008

Se incluyen en esta clase los lugares, edificios o locales destinados a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos, tales como mataderos, mercados centrales, cantones de limpieza, centros de protección e higiene animal, instalaciones para la defensa, justicia, correos, etc.

d) Centros de emisión de TV y radio:

Comprende las instalaciones de antenas y emisoras de TV y Radio, así como las antenas y parábolas de seguimiento de los centros de comunicación y observatorios.

e) Recintos feriales:

Comprende los espacios e instalaciones destinados a la exposición temporal de bienes, productos y servicios.

f) Instalaciones de suministro de combustible:

Es toda instalación que contenga aparatos para el suministro de Carbo-rante y lubricantes y en la que pueden existir otros relacionados con los vehículos de motor.

Compatibilidades de usos en la edificación

Con las limitaciones establecidas en las normas de aplicación a cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles o complementarios en los edificios con uso predominante Servicio Públicos y la subclase de uso que se relaciona a continuación:

a) Administración

- Vivienda vinculada a la actividad
- Garaje-aparcamiento, vinculado a la actividad
- Comercio, vinculado a la actividad
- Oficinas
- Educativo
- Sanitario
- Deportivo
- Asistencial
- Cultural
- Asociativo
- Salas de Reunión
- Restaurante
- General Dotacional-Servicios Públicos

0012NE012 34



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

37

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo: Concejal M. Inés Yllera

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culetro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

b) Seguridad y Protección ciudadana

- Vivienda vinculada a la actividad
- Garaje-aparcamiento, vinculado a la actividad
- Oficinas
- Educativo
- Sanitario
- Deportivo
- Cultural
- Salas de Reunión
- Restaurante
- Espacios Libres
- General Dotacional-Servicios Públicos

c) Servicios Urbanos

- Vivienda, vinculada a la actividad
- Garaje-aparcamiento
- Unidad de suministro, para uso de la actividad
- Oficinas, para uso de la actividad
- Salas de reunión, para uso de la actividad
- Restaurante, para uso de la actividad
- Espacios libres
- General Dotacional- Servicios Públicos

d) Centros de emisión de TV y radio:

- Vivienda para uso de la actividad
- Garaje-aparcamiento
- Oficinas, para uso exclusivo de la actividad
- Cultural
- Educativo
- Espacios libres

00128E012 35



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

38

AYUNTAMIENTO DE SAN FELIX DE CASERES
DOCUMENTO de referencia distribuido por acuerdo de PLENO de:

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL,
Fdo. Concepción M. del Ysla

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culetro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

- Salas de reunión
- General Rotacional-Servicios Públicos

e) Recintos FERIALES

- Vivienda, vinculada a la actividad
- Garaje-aparcamiento, vinculado a la actividad
- Comercio, vinculado a la actividad
- Oficinas
- Educativo
- Sanitario, vinculado a la actividad
- Deportivo
- Cultural
- Salas de Reunión
- Restaurante
- Espacios Libres
- General Dotacional-Servicios Públicos

f) Instalaciones de Servicio de combustible

- Garaje-aparcamiento, vinculado a la actividad
- Comercio, vinculado a la actividad
- Oficinas
- Salas de Reunión
- Restaurante
- Espacios Libres
- General Dotacional-Servicios Públicos

Condiciones generales del uso de servicios públicos

Se regularán con arreglo a la normativa específica que les sea de aplicación en función del tipo de instalación y por las necesidades propias del uso.

- Condiciones generales del uso Instalaciones de suministro de combustible

1. Clases - se distinguen las siguientes clases de suministro de combustible:

a) Estaciones de Servicio. Son las instalaciones que disponen 2 o más surtidores.

00128E012 36



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

39

AYUNTAMIENTO DE GATELO
Distrito de Arroyo Culebro, Cabecera por
Acuerdo de Pleno N°:

15 SEP 2008

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo: Concejal Sr. YVES

Plan Especial del Parque Equipado Gatelo Sur P.A.U. Arroyo Culebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

b) Unidades de suministro. Son las instalaciones que disponen de un único aparato surtidor.

2. Estaciones de servicio.-

a) Emplazamiento: en las parcelas calificadas para este uso por el Plan General y en aquellas en que se determine esta calificación en los planeamientos de desarrollo, en suelo urbano, suelo urbanizable o suelo no urbanizable. La implantación de este uso en suelo urbano, en parcelas que el Plan General no establezca esta calificación, podrá establecerse mediante la tramitación de un Plan Especial.

b) Parcela mínima Para nuevas instalaciones en suelo urbano y urbanizable, se fija una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.

c) Edificabilidad.- 0,25 metros cuadrados/metros cuadrados para los primeros 2.500 metros cuadrados y 0,10 metros cuadrados/metros cuadrados para los restantes.

d) Las estaciones de Servicio podrán disponer de edificaciones o instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios asociados a la actividad principal en las condiciones del uso comercial o en las que se determinen en una Ordenanza municipal reguladora de estas instalaciones.

3. Unidad de suministro.-

a) Emplazamiento: Se podrán ubicar en las localizaciones previstas para Estaciones de Servicio y en la vía pública, en las condiciones que establezca la Ordenanza municipal reguladora de instalaciones de suministro de combustible.

b) Parcela mínima. Salvo en vía pública, se fija una parcela mínima de 300 metros cuadrados.

c) Edificabilidad. Podrán disponer de una superficie construida inferior a 25 metros cuadrados.

4. Además de las condiciones establecidas en las presentes normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, deberán disponer de la dotación de aparcamiento suficiente para no entorpecer el tráfico con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

5. Con las limitaciones establecidas en las normas de aplicación a cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles o complementarios en las estaciones de servicio:

- Garaje-aparcamientos
- Puntos de lavado y engrase y talleres mecánicos (se prohíben los talleres de chapa y pintura)
- Industria artesanal
- Comercio

00128E012

37



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

40

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Decreto de aprobación definitiva por acuerdo de PLLENO de:

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo: *[Firma]*

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

- Oficinas para uso exclusivo de la actividad
- Hotelero
- Sanitario (sólo puestos de socorro)
- Deportivo
- Salas de reunión
- Espacios libres

➤ **USO INDUSTRIAL**

Será el recogido en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe con las especificaciones que se recogen a continuación y en las ordenanzas específicas de zonas:

Únicamente se permitirán instalaciones de Industria, en su especialización de Tecnológica, es decir, "aquella destinada a acoger actividades industriales que incorporen componentes innovadores o de investigación en su proceso de producción, en su producto o en su sistema de gestión y de desarrollo, en el marco de aplicación de las nuevas tecnologías, y las actividades de investigación, administración y de gestión que sirven al propio proceso industrial".

00128E12

38



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

41

AYUNTAMIENTO DE O'ESTE
Documento con validez jurídica por
Acuerdo de PLENO N°:

15 SEP 2008

LA SECRETARÍA GENERAL
Fdo. Concejal María Yllaz

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2008

[2] CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

En general, la ordenación interior de las edificaciones en cada parcela podrá requerir la formulación de un Estudio de Detalle que recoja las condiciones de este plan especial, que pretende organizar coherentemente una pequeña ciudad de la Investigación y Divulgación integrada con el Parque Lineal del Arroyo Culebro, tal y como se especifica en las ordenanzas particulares de cada zona.

Los suelos propiedad del Canal de Isabel II, calificados de Viario e Infraestructuras conformarán una parcela manteniendo su titularidad. Dicha parcela no podrá tener cerramiento alguno que impida su uso público, debiendo la urbanización integrarlos con los viarios colindantes.

2.1. ORDENANZA AT: ACTIVIDADES DE TECNOLOGIA AVANZADA

- **Ámbito de aplicación**

Será de aplicación en las zonas AT que se definen en el Plano de zonificación del presente Plan.

Su uso característico es el de Equipamiento destinado a la Investigación en el grado y especialidad de Parque Científico Tecnológico.

Corresponde a tipologías de edificación aislada.
- **Condiciones de Usos**
 - **Uso característico**

Parque Científico Tecnológico, definido como equipamiento que comprende las actividades de industria tecnológica y terciario que desarrollen entidades y empresas de tecnología avanzada con alto contenido en I+D+i, así como universidades, centros tecnológicos y de investigación. Las instalación de actividades así descritas deberán quedar condicionadas a que las entidades y empresas cumplan los requisitos compromisos que la entidad promotora del Parque, Consorcio Urbanístico "Área Tecnológica del Sur", establezca de acuerdo con criterios relacionados con sus actividades de alta tecnología.
 - **Categorías:**
 - Centro de enseñanza e investigación ligado a actividades productivas.
 - Industria Tecnológica.
 - **Usos compatibles**
 - Comercial, situado en edificio exclusivo o limitado a planta baja y primera de la edificación, ocupando una superficie menor o igual al 20% de la edificabilidad.

00129E012 39



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Decreto de ordenación urbanística por
adósadas de PLANO de

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro 42

15 SEP 2008
LA SECRETARÍA GENERAL
Párrafo Comprovisado Muñoz Yllera

Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2008

- Oficinas, al servicio del Parque.
- Hotelero, en edificio exclusivo ocupando una superficie menor o igual al 20% de la edificabilidad.
- Servicios Públicos en las categorías a, b, c, y d.

- Condiciones de parcelación: Se establece una parcela mínima de 2.000 metros cuadrados. La relación frente/fondo no podrá superar 1/3. Las parcelas resultantes de la parcelación que se realice en aplicación de esta ordenanza no admitirán segregaciones.
- Condiciones de edificabilidad: Para cada una de las áreas identificadas en el plano de zonificación la edificabilidad máxima será la determinada en el Cuadro General de la Ordenación
- Condiciones de posición de la edificación:
 - Ocupación: se establece una ocupación máxima sobre parcela del 60%
 - Retranqueos de la edificación.
 - Retranqueos a viario y espacios libres: serán los definidos en los planos de ordenación.
 - El Retranqueo mínimo de la edificación a linderos con otras parcelas será de cinco (5) metros.
 - Se permiten las edificaciones adosadas a un lindero en parcelas menores a 3.000 metros cuadrados, siempre que se presente un proyecto unitario.
- Condiciones de Volumen:
 - El número de plantas de la edificación será de cinco (5) sobre rasante, autorizándose la construcción de plantas sótano.
 - La altura máxima de la edificación será de treinta (30) metros.
 - Se exceptúan de esta condición de altura máxima los elementos que justificadamente hayan de emplazarse por motivos técnicos o procesos industriales.
 - No obstante, la altura máxima de la edificación no podrá rebasar las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe.
- Condiciones de dotación de aparcamiento y de espacios libres de parcela:
 - Plazas de aparcamiento: se deberá garantizar una dotación mínima de aparcamiento en parcela de una (1) plaza por cada 50 metros cuadrados de superficie construida. Se permite el aparcamiento de vehículos en sótano.
 - Carga y descarga: Se deberá garantizar los espacios para carga y descarga, si hubiera lugar, en función de la actividad que se implante.

00128E012 40



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

43

AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GOZUMEDI
Diputación Foral de Álava - Diputación Foral de Guipúzcoa
Resolución de PLANO 06

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL,
Edu. C. de la Madre Ylbera

Plan Especial del Parque Equipado Getsele Sur P.A.U. Anaya Cuatro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

- **Ajardinamiento:** Se deberá garantizar un ajardinamiento mínimo de acuerdo al siguiente estándar: 1 árbol cada 150 metros cuadrados de parcela no ocupado por la edificación.
- **Cerramiento de parcelas:** Se prohíbe expresamente el vallado de las parcelas frente a viario.
- **Cuadro resumen de condiciones de ordenanza**

Área AT Parque Científico Tecnológico

CONDICIONES DE VOLUMEN Y USO		
PARCELA MÍNIMA	SUPERFICIE	2.000
	FRENTE MÍN. (m)	relación frente/fondo no podrá superar 1/3
ALTURA MÁXIMA	Nº DE PLANTAS	3
	ALTURA MÁX. (m)	30
ALTURA LIBRE INTERIOR MÍNIMA	PLANTAS BAJO (m)	4,5000
	PLANTAS SUPERIORES (m)	4,5000
ESPECIFICACIÓN MÁXIMA		VOLUMEN DE CARACTERÍSTICAS
RESTRANQUEOS MÍNIMOS		SI PLANOS
PL. OCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA		30
SEMP. ARRILLADA AJAR. MÍN. SOBRE PARCELA		1 árbol cada 150 m ² de parcela no ocupada por la edificación
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		ED
USO CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO	
CATEGORÍAS	CENTRO DE ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN	
	INDUSTRIA TECNOLÓGICA	
USOS COMPATIBLES	SERVICIOS PÚBLICOS EN LAS CATEGORÍAS a, b, c, d, OFICINAS, COMERCIAL, Y HOTELERO	

00128ED12

41



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

44


AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Decretado por el Pleno de la Corporación Municipal de Getafe por el acuerdo de PLENO de:

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL
Fdo: Concepción López Yzeta

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

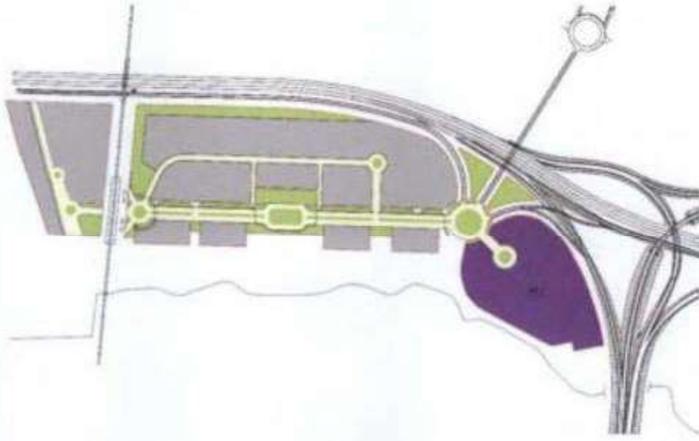
2.2. ORDENANZA ÁREA 4: UNIVERSIDAD POLITÉCNICA

Área 4 Universidad Politécnica

CONDICIONES DE VOLUMEN Y USOS

PARCELA MÍNIMA	SUPERFICIE (m ²)	2.500
	FRENTE MÍN. (m)	
ALTURA MÁXIMA	Nº de PLANTAS	V
	ALTURA MAX. (m)	30 m
ALTURA LIBRE INTERIOR MÍNIMA	PLANTA BAJA (m)	SUSOS
	PLANTAS SUPERIORES (m)	SUSOS
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		52.600
RETRANQUEOS MÍNIMOS		5 PLANOS PCS
% OCUPACIÓN MAX. SOBRE PARCELA		40
% SUP. ARBOLADA AJARD. MÍN. SOBRE PARCELA		20
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		EA
USO CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO: CENTRO DE ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN	
USOS COMPATIBLES	SEGUN P.G.O.U.	

OBSERVACIONES
Para la división del Área 4 en parcelas será necesario la realización de un proyecto de parcelación.



00128E912 42



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

45


AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Distrito de San Sebastián de los Reyes
 Acuerdo de PLANO 367
15 SEP 2006
 LA SECRETARÍA GENERAL,
 Fdo: Concejal María Yllera

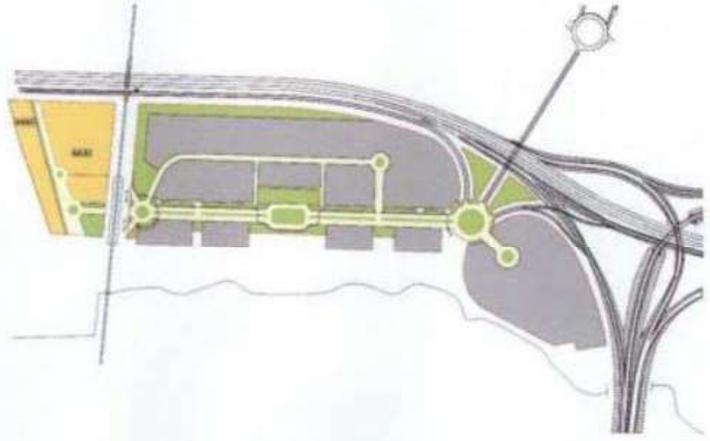
Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebrío
 Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

2.3. ORDENANZA ÁREA 5

Área 5

CONDICIONES DE VOLUMEN Y USOS		A.O. E.1	A.O. E.2
PARCELA MÍNIMA	SUPERFICIE	7.000	10.000
	FRENTE		
ALTURA MÁXIMA	Nº DE PLANTAS	II	V
	ALTURA MAX. (m)	VER OBS.	VER OBS.
ALTURA LIBRE INTERIOR MÍNIMA	PLANTA BAJA (m)	S/SUSOS	S/SUSOS
	PLANTAS SUPERIORES (m)	S/SUSOS	S/SUSOS
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		25.000	10.878
RETRANQUEOS MÍNIMOS		S/PLANOS PCI	S/PLANOS PCO
% OCUPACIÓN MAX. SOBRE PARCELA		40	40
% SUP. ARBOLADA AJARD. MÍN. SOBRE PARCELA		20	20
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		EA	EA
USO CARACTERÍSTICO		EDUCATIVO/ASOCIATIVO	EDUCATIVO
USOS COMPATIBLES		SEGUN P.G.O.U.	SEGUN P.G.O.U.

Observaciones
 Para la concesión o modificación de los volúmenes, alturas y usos antes, se podrá solicitar en E.2).
 Las alturas máx. estarán sujetas por las indicaciones de la Base Área.



00128E012
43



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

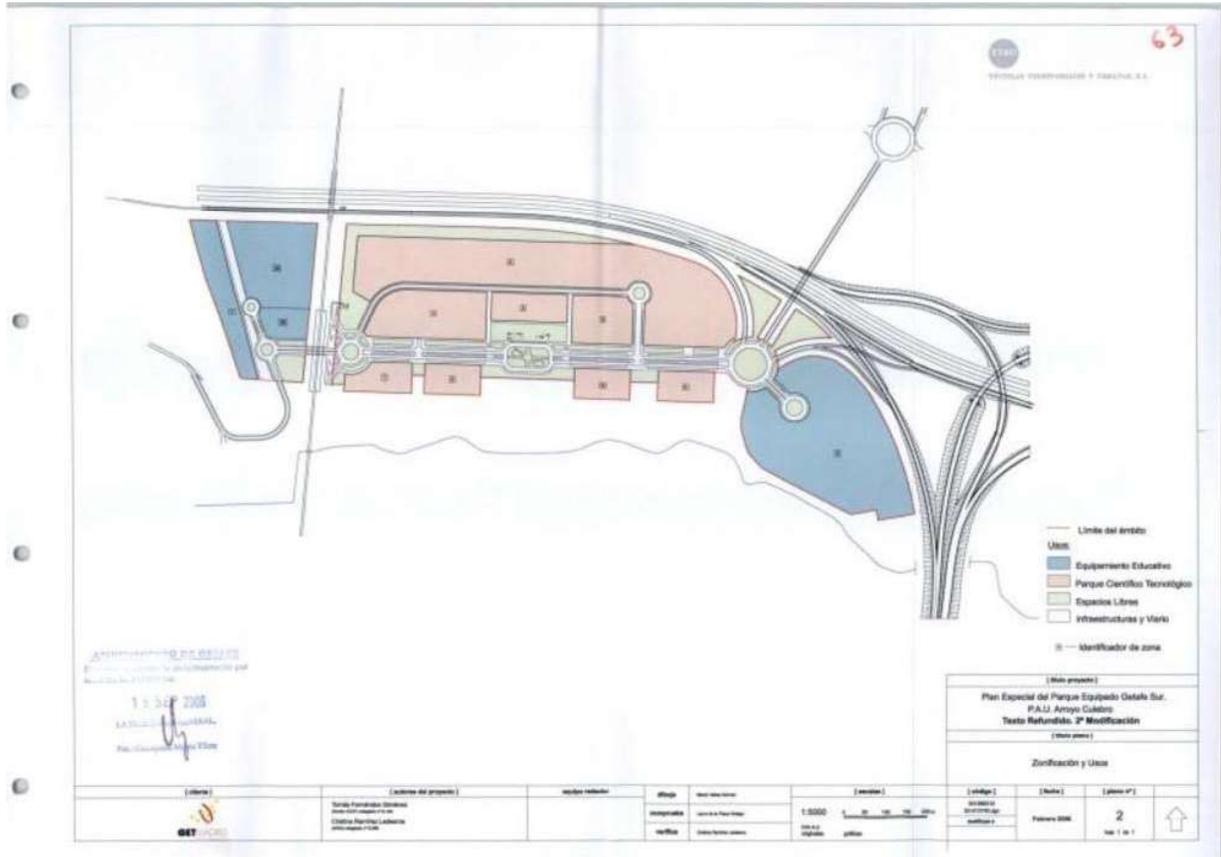
Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANÍSTICA





KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

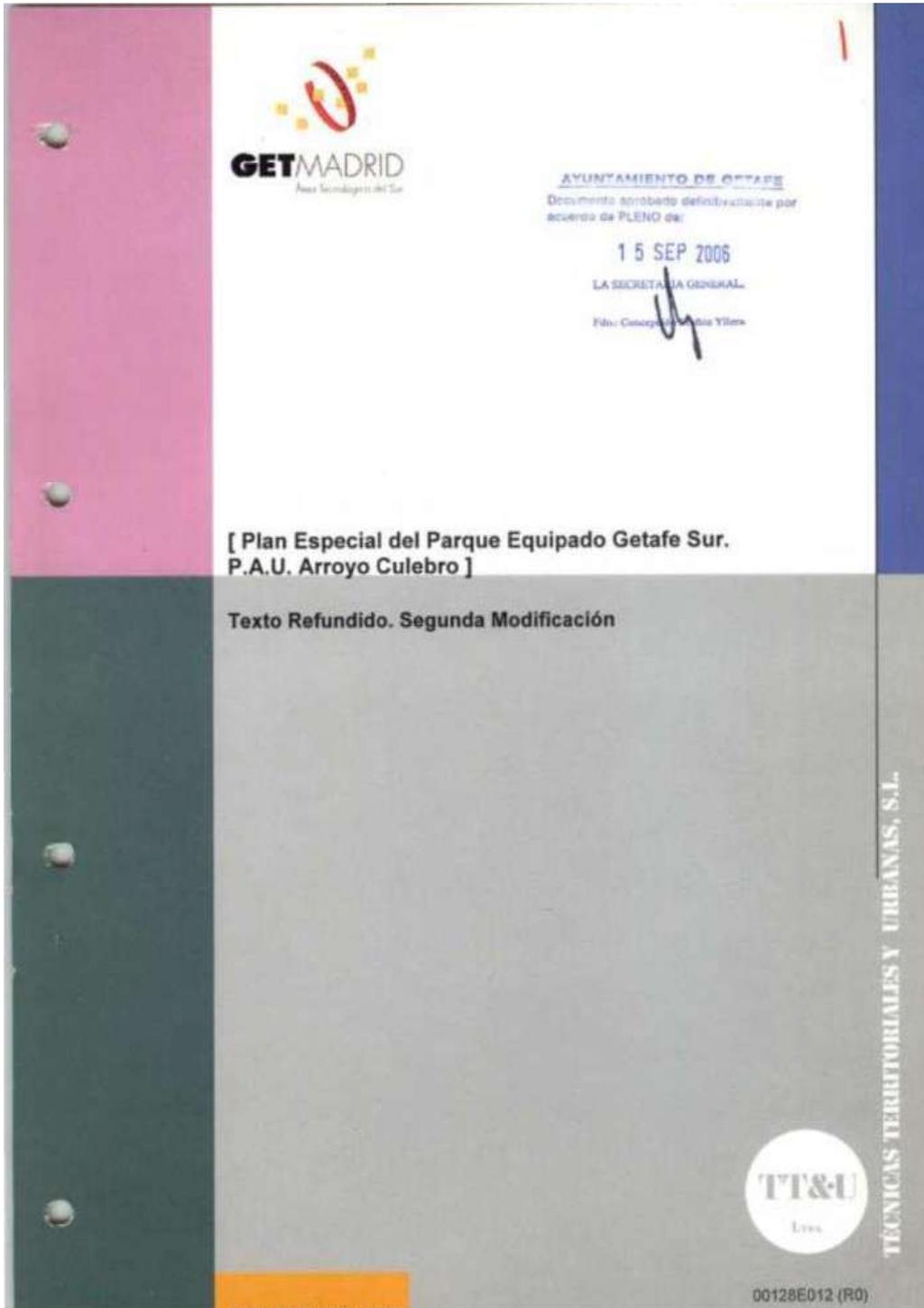
Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA





KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

24

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Documento revisado del urbanismo por
 el COMITÉ DE PLANEAMIENTO URBANO

15 SEP 2006
 LA SECRETARÍA GENERAL
 Félix González Muñoz Yllana

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro
 Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

[1] CONDICIONES GENERALES

En todo el ámbito del Plan Especial que se presenta, se aplicarán las condiciones generales de la edificación y de los usos que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe.

A partir de los usos de "Grandes Equipamientos y Servicios Públicos Metropolitanos" que el PAU establece como objetivo en sus condiciones para este Parque Equipado, los usos que el Plan Especial pormenoriza se definen en los artículos siguientes:

➤ **USO TERCIARIO**

A. USO COMERCIAL

Definición

1. Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados a la venta de mercancías al por menor.
2. El uso comercial de venta al por mayor, en lo que a emplazamiento se refiere, queda limitado a las zonas industriales.
3. Los usos comerciales pueden presentarse en edificación independiente de varias plantas o en planta semisótano, baja y baja unida por el interior a planta primera, en edificios de vivienda.
4. Las condiciones de instalación en edificios de uso exclusivo en zonas de otros usos característicos deberán cumplir las limitaciones establecidas en el artículo 172 de estas Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Getafe.

Condiciones del uso comercial

1. Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos de edificios de vivienda no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre sí por escaleras interiores propias.
2. Los comercios deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura libre del local en cualquier planta será, como mínimo, de 3,00 metros. Esta altura podrá rebajarse, por condiciones de aplicación de medidas correctoras o decoración, hasta un mínimo libre de 2,80 metros.
3. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer estas de accesos, escaleras y ascensores independientes. Los locales comerciales y sus almas ceras no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal.
4. La iluminación y ventilación de los locales destinados al uso comercial se ajustará a lo establecido en PGOU de Getafe.
5. A efectos de seguridad y medidas de protección contra incendios será de aplicación lo establecido en la legislación sectorial vigente en la materia.

00126E012
22



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento aprobado definitivamente por
acuerdo de PLENO de:

25

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Anaya Cuatro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

15 SEP 2006
LA SECRETARÍA GENERAL
Fdo: Concejal Mabel Yllera

6. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar el vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc. En todo caso será de aplicación la legislación vigente al respecto y las Ordenanzas Municipales específicas.

7. Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

8. La limitación de superficie para el uso comercial como compatible de otros usos predominantes o característicos se ajustará a las condiciones que se determina en el PGOU de Getafe y en los demás artículos y fichas de estas normas que establecen limitaciones para los diferentes usos.

9. En aquellas actividades de uso comercial, en que por su naturaleza, productos que se comercializan o el grado de impacto que pudieran producir, sea necesario, se establecerán zonas en el interior del local destinadas a carga y descarga y almacenaje, de acuerdo con las particularidades concretas de la actividad.

10. En locales comerciales de superficie total superior a 100 metros cuadrados se dispondrá de un espacio compartimentado del resto, destinado al uso de almacén, con una superficie mínima del 10% de la total, salvo en aquellas actividades comerciales, que por sus características precisen, a criterio municipal, mayor superficie de reserva.

11. Las condiciones establecidas en los apartados anteriores, se modularán para su aplicación a Centros Comerciales y Centros Integrados, atendiendo a sus especiales características y necesidades y a su funcionamiento unitario. El ancho mínimo de las calles de circulación peatonal interiores en Centros Comerciales y Centros Integrados y en Grandes Superficies Comerciales, será de 5,00 metros. La altura libre mínima coincidirá con la correspondiente a las plantas comerciales, de acuerdo en todo caso con lo definido en el apartado 2 de este artículo.

12. Con las limitaciones establecidas para cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguiente usos compatibles en los edificios de uso predominante de comercio:

- Vivienda para vigilancia en edificios de uso exclusivo
- Garaje-aparcamiento
- Industria artesanal
- Oficinas
- Hotelero
- General Dotacional de Equipamiento, excepto educativo reglado
- General Dotacional Servicios Públicos

0012RED12 23



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

27

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Documento generado automáticamente por
Sistema de PLUG-IN

15 SEP 2006

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Cualebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

LA SECRETARÍA GENERAL
Dña. Concepción Muñoz Yllera

- Hotelero
- General Dotacional Equipamiento, excepto educativo reglado
- General Dotacional Servicios Públicos.
- Espacios libres

C. USO HOTELERO

Definición

Pertenece a este uso los edificios o locales destinados al alojamiento temporal de las personas, tales como pensiones, fondas, casas de huéspedes, moteles, hostales y hoteles, residencias comunitarias de más de 500 metros cuadrados, etc.

Condiciones del uso hotelero

1. Los edificios y locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénico-sanitarias que los locales destinados a viviendas y además cuantas determine la legislación sectorial vigente.

Las actividades complementarias se ajustarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

Las limitaciones para la implantación de este uso quedan definidas por las normas sobre compatibilidad establecidas en el PGOU de Getafe y en el resto de los preceptos y fichas del Plan que regulan las condiciones de los usos de la edificación.

Pueden situarse en edificación independiente o en plantas de edificios de otros usos compatibles, en ambos casos con posibilidad de uso de sótano para locales anejos, tales como almacenes, etc.

En los edificios de uso principal de vivienda, las actividades que se instalen de este uso dispondrán de accesos, escaleras y ascensores independientes.

2. Con las limitaciones establecidas para cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles en los edificios de uso principal hotelero:

- Vivienda para guarda.
- Garaje-aparcamiento
- Industria artesanal
- Comercio
- Oficinas
- General Dotacional de Equipamiento, excepto educativo reglado
- General Dotacional Servicios Públicos.
- Espacios libres

00128E012 25



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

Documentación aportada
Documento en formato digitalizado por
sistema de PLANO 3D

20

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL
Rita Concha Molero Yllera

D. USO RECREATIVO

Definición y clasificación

Corresponde a las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

Se establecen las siguientes clases:

1. Espectáculos.

Es el uso que corresponde a los espacios o locales en que se desarrollan actividades artísticas, culturales o de otra índole, de comunicación o de artes expresivas, en la que un colectivo celebra una representación y otro asiste para presenciaria. Pertenecen a esta clase los circos, auditorios, teatros, cines, etc.

2. Salas de Reunión.

Comprende los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, tales como bares, restaurantes, discotecas, casinos, salas de baile, salones recreativos, bingos, disco-pub, etc.

3. Restaurantes.

Es el uso que corresponde a los locales acondicionados para el consumo de alimentos en su interior.

Condiciones generales del uso de espectáculos

Su implantación puede efectuarse en edificación independiente de varias plantas o en planta semisótano, baja y baja más primera de edificios de vivienda, en ambos casos con posibilidad de almacenes complementarios en cualquiera de las plantas compatibles. En planta sótano, la superficie destinada a almacén será inferior a 150 metros cuadrados.

Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura libre interior mínima de 3,20 metros, pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

Las limitaciones para su instalación en edificios de uso exclusivo en zonas de otro uso característico quedan definidas en el PGOU de Getafe.

Condiciones generales del uso salas de reunión

Los locales destinados a este uso dispondrán de una altura libre interior mínima de 3,20 metros, pudiéndose rebajar por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

Su implantación puede efectuarse en edificación independiente de varias plantas o en planta semisótano, baja y baja más primera de edificios de vivienda, en este último caso con posibilidad de almacenes complementarios de este uso, en cualquiera de las plantas compatibles. En planta sótano, la superficie destinada a almacén será inferior a 150 metros cuadrados.

00128E012 26



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

AYUNTAMIENTO DE BILBAO
Documento extractado del expediente por
seguimiento de PLÉNO del:

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL
Fdo. Concepción Yllera

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Cuétro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

Las limitaciones para su instalación en edificios de uso exclusivo en zonas de otro uso característicos quedan definidas en el artículo 198 de estas Normas.

Se dispondrá de un espacio para almacenamiento, independizado del resto del local, cuya superficie mínima será el 10% de la total.

Compatibilidad en la edificación

Con las limitaciones establecidas en las normas de aplicación a cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles o complementarios en los edificios con uso predominante recreativo y la subclase de uso que se relaciona a continuación:

a) Espectáculos

- Vivienda para servicio de vigilancia.
- Garaje-aparcamiento
- Comercio
- Oficinas
- Deportivo
- Cultural
- Asociativo

b) Salas de reunión

- Vivienda para servicio de vigilancia.
- Garaje-aparcamiento
- Comercio
- Oficinas
- Deportivo
- Cultural
- Asociativo

c) Restaurantes

- Vivienda para servicio de vigilancia.
- Garaje-aparcamiento
- Comercio
- Oficinas
- Deportivo

00128E012 27



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

30

AYUNTAMIENTO DE OLOT
 Documento aprobado definitivamente por
 acuerdo de PLENO de:

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL,
 Pdo. Constanza Muñoz Ylona
 - Cultural

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro
 Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

➤ **USO GENERAL DOTACIONAL**

Definición y clasificación

El Uso General Dotacional comprende todas la actividades relacionadas con el equipamiento y la dotación, bien sean de carácter público, privado o colectivo. Proporcionan servicios u otro tipo de dotación o abastecimiento a las personas o a la comunidad. Incluye los espacios libres, zonas verdes y deportivas.

Independientemente de su dominio público o privado se clasifica en los siguientes grupos:

- a) Uso de Espacios Libres.
- b) Uso de Equipamiento.
- c) Uso de Servicios Públicos.

A. USO DE ESPACIOS LIBRES

Es el uso que comprende los espacios libres destinados fundamentalmente a plantaciones de arbolado y jardinería, cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento de zonas o establecimientos que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales para el área en que están situados.

Es también el uso que corresponde a espacios libres que se destinen al ocio y esparcimiento colectivo, fiestas populares, verbenas, manifestaciones folclóricas, etc.

Condiciones generales del uso de espacios libres

1. Los espacios que se destinen con carácter público a este uso deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier estación climática. En este sentido serán predominantes los árboles de especies caducifolias que crean sombras densas en verano y permiten el asoleo en invierno.
2. Serán compatibles con los espacios libres los usos de carácter público cultural, de espectáculos y deportivo, de acuerdo con las limitaciones establecidas en la Ordenanza de la Zona Duodécima: Espacios Libres y Zonas Verdes artículo 119 de estas Normas), así como los garajes-aparcamientos de titularidad pública.
3. Los usos públicos de dominio privado y usos comunitarios de dominio privado, se definen como sigue:
 - a) Se entiende por uso público de dominio privado el que es susceptible de utilización por toda la colectividad, sin restricción alguna, y que tiene una titularidad privada. Se entiende por uso comunitario de dominio privado aquél que es compartido proindiviso por sus titulares cuando estos son más de tres.

00128E012 28



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

AYUNTAMIENTO DE GATELE
Documento aprobado definitivamente por
acuerdo de PLÉNO de:

31

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo: Concejal Miguel Yllera

Plan Especial del Parque Equipado Gatele Sur P.A.U. Arroyo Culebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

b) El Pleno de la Corporación señalará en cada caso concreto –cuando no existiera indicado en el Plan– el mejor uso pormenorizado definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en el Plan para uso de Dotaciones y Equipamientos de Uso Público y Dominio Privado según las dimensiones y características de la zona concreta y las oportunidades y necesidades colectivas de la población residente a la que hubiera de servir.

B. USO DE EQUIPAMIENTO

Se agrupan bajo este concepto, los usos pormenorizados públicos, privados o colectivos, que teniendo el carácter de equipamientos recojan las actividades siguientes:

a) Educativo

Incluye el conjunto de espacios o locales destinados a actividades de formación, sea reglada o no, enseñanza o investigación en sus diferentes grados y especialidades.

b) Sanitario

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios, centros de salud, consultas, etc.

Incluye también los usos sanitarios ejercidos sobre animales.

c) Deportivo

Es el uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.

Podrá ser público o privado y tener capacidad para espectadores o restringirse a los usuarios.

d) Asistencial

Comprende los espacios y locales destinados a la asistencia no sanitaria y sin alojamiento de las personas.

En ocasiones puede aparecer acompañado del uso de residencia comunitaria, o del sanitario en complejos de usos mixtos. En este caso se regirá por el conjunto de normas correspondientes a los distintos usos.

e) Cultural

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos, tales como bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación y salas de exposiciones.

f) Asociativo

00129E012

29



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

32


15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL
 File: Comercio y Actividades Urbanas

Es el uso que corresponde a los locales destinados a actividades sociales, políticas, sindicales o de relación, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones nacionales o internacionales, etc.

g) Centros integrados

Centros mixtos que incluyen usos rotacionales y comerciales. Su regulación será la suma de las individualizadas de los usos que lo integran.

Condiciones generales del uso equipamiento

1. Determinaciones comunes para el uso de equipamiento: Las distintas actividades incluidas en este uso se ajustarán a la legislación sectorial vigente para cada materia y a las Ordenanzas Municipales aplicables.
2. Determinaciones específicas de cada uso:
 - a) Educativo

Se establece una altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso de 3,00 metros, pudiéndose rebajar esta cota por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

Para la implantación de locales destinados a uso educativo reglado deberá cumplirse la normativa sectorial vigente en la materia.

El uso educativo no reglado se podrá implantar en plantas baja y baja más primera en edificios destinados al uso de vivienda y, en edificios de otros usos compatibles, con las limitaciones que en cada caso se establezcan.
 - b) Sanitario

Se establece una altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso de 3,00 metros, pudiéndose rebajar esta cota por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros.

Esta altura libre interior podrá ser reducida hasta 2,50 metros en zonas de habitaciones, despachos y otras zonas que no sean de uso público.

Regirán a efectos de situación en planta las condiciones previstas para el uso comercial o de espectáculos, según el caso.
 - c) Deportivo

La altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso estará en función de las características y necesidades propias de la instalación, estableciéndose una altura mínima en cualquier caso de 3,20 metros.

Estas actividades se ajustarán en lo que a situación en planta se refiere a las condiciones fijadas para el uso comercial.
 - d) Asistencial

00128012
30



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

33

AYUNTAMIENTO DE GATICA
Decreto que modifica la ordenanza por acuerdo de PLENO de:

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

Fdo: Concejal Mdoen Yllera

Se establece una altura libre interior mínima para los locales que se destinen a este uso de 3,00 metros, pudiéndose rebajar esta cota por adopción de medidas correctoras o decoración a 2,80 metros, salvo que por las características propias de los mismos se precise una altura superior.

Esta altura libre interior podrá ser reducida hasta 2,60 metros en aquellas zonas que no sean de uso público.

En lo que se refiere a la ubicación de estas actividades se estará a lo dispuesto para el uso comercial.

e) Cultural

Para las condiciones de altura libre interior mínima y de emplazamiento se ajustarán estas actividades a lo dispuesto para el uso de espectáculos, oficinas o comercial según su destino.

f) Asociativo

Las condiciones de emplazamiento y altura mínima se ajustarán para estas actividades a las fijadas para el uso comercial o de oficina según su destino.

g) Centros integrados

Se regularán por las determinaciones de todos y cada uno de los usos que lo integren, definidos en estas normas

Compatibilidades en la edificación

Con las limitaciones establecidas en las normas de aplicación a cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles en los edificios con uso predominante de equipamiento y la subclase de uso que se relaciona a continuación:

a) Educativo

- Vivienda para servicio de vigilancia.
- Garaje-aparcamiento, para uso exclusivo de la actividad y según dotación exigida
- Comercio
- Oficinas
- Residencias comunitarias
- Sanitario
- Deportivo
- Asistencial
- Cultural
- Asociativo

00128012

31



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

AYUNTAMIENTO DE CIUDAD
Documento aprobado definitivamente por
acuerdo de PLENO del:

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL,

Fdo.: Concejal María Yllera

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Anaya Cuatro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

34

- Espacios libres
- Centros de emisión de T.V. y Radio.
- Recreativo

b) Sanitario

- Vivienda para servicio de vigilancia.
- Garaje-aparcamiento, para uso exclusivo de la actividad y según dotación exigida
- Comercio
- Oficinas
- Residencias comunitarias
- Educativo
- Deportivo
- Asistencial
- Cultural
- Asociativo
- Recreativo
- Espacios libres
- Administración

c) Deportivo

- Vivienda para servicio de vigilancia.
- Garaje-aparcamiento, para uso exclusivo de la actividad y según dotación exigida
- Comercio
- Oficinas, para uso exclusivo de la actividad
- Residencias comunitarias
- Sanitario
- Deportivo
- Asistencial
- Cultural
- Asociativo

00128E012 32



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

35

AYUNTAMIENTO DE GATEL SUR
Derechos de urbanización otorgados por acuerdo de PLENO del

15 SEP 2006

LA SECRETARIA GENERAL,
Fdo: Concepción Muñoz Yllera

Plan Especial del Parque Equipado Gatel Sur P.A.U. Arroyo Culebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

- Recreativo
- Espacios libres
- Administración

d) Asistencial, Cultural, Asociativo(además de su compatibilidad recíproca):

- Vivienda para servicio de vigilancia.
- Garaje-aparcamiento para uso exclusivo de la actividad.
- Comercio
- Oficinas
- Residencias comunitarias
- Educativo
- Deportivo
- Recreativo
- Espacios Libres
- Administración
- Centros de emisión de T.V. y Radio

C. USO DE SERVICIOS PÚBLICOS

1. Es el uso global que corresponde a los servicios que la Administración presta a los ciudadanos, directa o indirectamente. Abarca asimismo dotaciones especiales, ligadas con los medios de comunicación, cuyas necesidades de localización y regulación caben dentro del concepto de servicios.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Administración:

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a actividades propias de la Administración Estatal, Autonómica o Local, así como las desarrolladas por sus Organismos autónomos y Entidades de derecho público

b) Seguridad y protección ciudadana:

Afecta a los espacios, edificios o locales destinados a instituciones o cuerpos cuya tarea sea la preservación del orden público y la protección de los ciudadanos o de los bienes, tales como parques de bomberos, comisarías de policía, protección civil, etc.

c) Servicios Urbanos:

00128ED12 33



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

36

AYUNTAMIENTO DE GATELO
Decreto de aprobación de modificaciones por acuerdos de PLENO de:

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL
Fdo. Concejal Manuel Yllera

Plan Especial del Parque Equipado Getale Sur P.A.U. Arroyo Culetro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

Se incluyen en esta clase los lugares, edificios o locales destinados a satisfacer las necesidades de dotación urbanística de servicios públicos urbanos, tales como mataderos, mercados centrales, cantones de limpieza, centros de protección e higiene animal, instalaciones para la defensa, justicia, correos, etc.

d) Centros de emisión de TV y radio:

Comprende las instalaciones de antenas y emisoras de TV y Radio, así como las antenas y parábolas de seguimiento de los centros de comunicación y observatorios.

e) Recintos feriales:

Comprende los espacios e instalaciones destinados a la exposición temporal de bienes, productos y servicios.

f) Instalaciones de suministro de combustible:

Es toda instalación que contenga aparatos para el suministro de Carbo-rante y lubricantes y en la que pueden existir otros relacionados con los vehículos de motor.

Compatibilidades de usos en la edificación

Con las limitaciones establecidas en las normas de aplicación a cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles o complementarios en los edificios con uso predominante Servicio Públicos y la subclase de uso que se relaciona a continuación:

a) Administración

- Vivienda vinculada a la actividad
- Garaje-aparcamiento, vinculado a la actividad
- Comercio, vinculado a la actividad
- Oficinas
- Educativo
- Sanitario
- Deportivo
- Asistencial
- Cultural
- Asociativo
- Salas de Reunión
- Restaurante
- General Dotacional-Servicios Públicos

0012NE012

34



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

37

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo: Concejal Mónica Yllera

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culetro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

b) Seguridad y Protección ciudadana

- Vivienda vinculada a la actividad
- Garaje-aparcamiento, vinculado a la actividad
- Oficinas
- Educativo
- Sanitario
- Deportivo
- Cultural
- Salas de Reunión
- Restaurante
- Espacios Libres
- General Dotacional-Servicios Públicos

c) Servicios Urbanos

- Vivienda, vinculada a la actividad
- Garaje-aparcamiento
- Unidad de suministro, para uso de la actividad
- Oficinas, para uso de la actividad
- Salas de reunión, para uso de la actividad
- Restaurante, para uso de la actividad
- Espacios libres
- General Dotacional- Servicios Públicos

d) Centros de emisión de TV y radio:

- Vivienda para uso de la actividad
- Garaje-aparcamiento
- Oficinas, para uso exclusivo de la actividad
- Cultural
- Educativo
- Espacios libres

00128E012

35



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

38

AYUNTAMIENTO DEL P.A.U. ARROYO CULETRO
Documento de referencia distribuido por acuerdo de PLENO de:

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL,
Fdo. Concepción del Ysla

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culetro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

- Salas de reunión
- General Rotacional-Servicios Públicos

e) Recintos FERIALES

- Vivienda, vinculada a la actividad
- Garaje-aparcamiento, vinculado a la actividad
- Comercio, vinculado a la actividad
- Oficinas
- Educativo
- Sanitario, vinculado a la actividad
- Deportivo
- Cultural
- Salas de Reunión
- Restaurante
- Espacios Libres
- General Dotacional-Servicios Públicos

f) Instalaciones de Servicio de combustible

- Garaje-aparcamiento, vinculado a la actividad
- Comercio, vinculado a la actividad
- Oficinas
- Salas de Reunión
- Restaurante
- Espacios Libres
- General Dotacional-Servicios Públicos

Condiciones generales del uso de servicios públicos

Se regularán con arreglo a la normativa específica que les sea de aplicación en función del tipo de instalación y por las necesidades propias del uso.

- Condiciones generales del uso Instalaciones de suministro de combustible

1. Clases - se distinguen las siguientes clases de suministro de combustible:

a) Estaciones de Servicio. Son las instalaciones que disponen 2 o más surtidores.

00128E012 36



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

39

AYUNTAMIENTO DE GATELO
DISTRITO DE GATELO (CANTÓN DE GATELO) por
acuerdo de Pleno del

15 SEP 2008

LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo: Concejal Sr. Juan YRIAR

Plan Especial del Parque Equipado Gatelo Sur P.A.U. Arroyo Culebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

b) Unidades de suministro. Son las instalaciones que disponen de un único aparato surtidor.

2. Estaciones de servicio.-

a) Emplazamiento: en las parcelas calificadas para este uso por el Plan General y en aquellas en que se determine esta calificación en los planeamientos de desarrollo, en suelo urbano, suelo urbanizable o suelo no urbanizable. La implantación de este uso en suelo urbano, en parcelas que el Plan General no establezca esta calificación, podrá establecerse mediante la tramitación de un Plan Especial.

b) Parcela mínima Para nuevas instalaciones en suelo urbano y urbanizable, se fija una parcela mínima de 1.000 metros cuadrados.

c) Edificabilidad.- 0,25 metros cuadrados/metros cuadrados para los primeros 2.500 metros cuadrados y 0,10 metros cuadrados/metros cuadrados para los restantes.

d) Las estaciones de Servicio podrán disponer de edificaciones o instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios asociados a la actividad principal en las condiciones del uso comercial o en las que se determinen en una Ordenanza municipal reguladora de estas instalaciones.

3. Unidad de suministro.-

a) Emplazamiento: Se podrán ubicar en las localizaciones previstas para Estaciones de Servicio y en la vía pública, en las condiciones que establezca la Ordenanza municipal reguladora de instalaciones de suministro de combustible.

b) Parcela mínima. Salvo en vía pública, se fija una parcela mínima de 300 metros cuadrados.

c) Edificabilidad. Podrán disponer de una superficie construida inferior a 25 metros cuadrados.

4. Además de las condiciones establecidas en las presentes normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, deberán disponer de la dotación de aparcamiento suficiente para no entorpecer el tráfico con un mínimo de 2 plazas por surtidor.

5. Con las limitaciones establecidas en las normas de aplicación a cada clase y subclase de uso, podrán instalarse los siguientes usos compatibles o complementarios en las estaciones de servicio:

- Garaje-aparcamientos
- Puntos de lavado y engrase y talleres mecánicos (se prohíben los talleres de chapa y pintura)
- Industria artesanal
- Comercio

00128E012 37



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Decreto de aprobación definitiva por acuerdo de PLLENO de

15 SEP 2006
LA SECRETARÍA GENERAL

Fdo: Guadalupe Muñoz Yllera

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

- Oficinas para uso exclusivo de la actividad
- Hotelero
- Sanitario (sólo puestos de socorro)
- Deportivo
- Salas de reunión
- Espacios libres

➤ **USO INDUSTRIAL**

Será el recogido en el Plan General de Ordenación Urbana de Getafe con las especificaciones que se recogen a continuación y en las ordenanzas específicas de zonas:

Únicamente se permitirán instalaciones de Industria, en su especialización de Tecnológica, es decir, "aquella destinada a acoger actividades industriales que incorporen componentes innovadores o de investigación en su proceso de producción, en su producto o en su sistema de gestión y de desarrollo, en el marco de aplicación de las nuevas tecnologías, y las actividades de investigación, administración y de gestión que sirven al propio proceso industrial".

00128E12 38



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

41

AYUNTAMIENTO DE O'ESTE
Documento con validez jurídica por
Acuerdo de PLENO N°:

15 SEP 2008

LA SECRETARÍA GENERAL
Fdo. Concepción Molina Yllaz

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2008

[2] CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

En general, la ordenación interior de las edificaciones en cada parcela podrá requerir la formulación de un Estudio de Detalle que recoja las condiciones de este plan especial, que pretende organizar coherentemente una pequeña ciudad de la Investigación y Divulgación integrada con el Parque Lineal del Arroyo Culebro, tal y como se especifica en las ordenanzas particulares de cada zona.

Los suelos propiedad del Canal de Isabel II, calificados de Viario e Infraestructuras conformarán una parcela manteniendo su titularidad. Dicha parcela no podrá tener cerramiento alguno que impida su uso público, debiendo la urbanización integrarlos con los viarios colindantes.

2.1. ORDENANZA AT: ACTIVIDADES DE TECNOLOGIA AVANZADA

- **Ámbito de aplicación**

Será de aplicación en las zonas AT que se definen en el Plano de zonificación del presente Plan.

Su uso característico es el de Equipamiento destinado a la Investigación en el grado y especialidad de Parque Científico Tecnológico.

Corresponde a tipologías de edificación aislada.
- **Condiciones de Usos**
 - **Uso característico**

Parque Científico Tecnológico, definido como equipamiento que comprende las actividades de industria tecnológica y terciario que desarrollen entidades y empresas de tecnología avanzada con alto contenido en I+D+i, así como universidades, centros tecnológicos y de investigación. Las instalaciones de actividades así descritas deberán quedar condicionadas a que las entidades y empresas cumplan los requisitos compromisos que la entidad promotora del Parque, Consorcio Urbanístico "Área Tecnológica del Sur", establezca de acuerdo con criterios relacionados con sus actividades de alta tecnología.
 - **Categorías:**
 - Centro de enseñanza e investigación ligado a actividades productivas.
 - Industria Tecnológica.
 - **Usos compatibles**
 - Comercial, situado en edificio exclusivo o limitado a planta baja y primera de la edificación, ocupando una superficie menor o igual al 20% de la edificabilidad.

00129E012 39



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente N°: 030593-18/23-V03

Referencia N°: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

AYUNTAMIENTO DE GETAFE
Decreto de ordenación urbanística por
adósadas de PLANO de

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro 42

15 SEP 2006
LA SECRETARÍA GENERAL

Falso Comisario Muñoz Yllera

- Oficinas, al servicio del Parque.

- Hotelero, en edificio exclusivo ocupando una superficie menor o igual al 20% de la edificabilidad.

- Servicios Públicos en las categorías a, b, c, y d.

- Condiciones de parcelación: Se establece una parcela mínima de 2.000 metros cuadrados. La relación frente/fondo no podrá superar 1/3. Las parcelas resultantes de la parcelación que se realice en aplicación de esta ordenanza no admitirán segregaciones.
- Condiciones de edificabilidad: Para cada una de las áreas identificadas en el plano de zonificación la edificabilidad máxima será la determinada en el Cuadro General de la Ordenación
- Condiciones de posición de la edificación:
 - Ocupación: se establece una ocupación máxima sobre parcela del 60%
 - Retranqueos de la edificación.
 - Retranqueos a viario y espacios libres: serán los definidos en los planos de ordenación.
 - El Retranqueo mínimo de la edificación a linderos con otras parcelas será de cinco (5) metros.
 - Se permiten las edificaciones adosadas a un lindero en parcelas menores a 3.000 metros cuadrados, siempre que se presente un proyecto unitario.
- Condiciones de Volumen:
 - El número de plantas de la edificación será de cinco (5) sobre rasante, autorizándose la construcción de plantas sótano.
 - La altura máxima de la edificación será de treinta (30) metros.
 - Se exceptúan de esta condición de altura máxima los elementos que justificadamente hayan de emplazarse por motivos técnicos o procesos industriales.
 - No obstante, la altura máxima de la edificación no podrá rebasar las limitaciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Getafe.
- Condiciones de dotación de aparcamiento y de espacios libres de parcela:
 - Plazas de aparcamiento: se deberá garantizar una dotación mínima de aparcamiento en parcela de una (1) plaza por cada 50 metros cuadrados de superficie construida. Se permite el aparcamiento de vehículos en sótano.
 - Carga y descarga: Se deberá garantizar los espacios para carga y descarga, si hubiera lugar, en función de la actividad que se implante.

00128012 40



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

43

AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GOZTOLIEN
Diputación Foral de Álava - Diputación Foral de Guipúzcoa por
aprobación del PLAN URBANÍSTICO

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL,
Edu. C. de la Madre Ylbera

Plan Especial del Parque Equipado Getsele Sur P.A.U. Anaya Cuatro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

- **Ajardinamiento:** Se deberá garantizar un ajardinamiento mínimo de acuerdo al siguiente estándar: 1 árbol cada 150 metros cuadrados de parcela no ocupado por la edificación.
- **Cerramiento de parcelas:** Se prohíbe expresamente el vallado de las parcelas frente a viario.
- **Cuadro resumen de condiciones de ordenanza**

Área AT Parque Científico Tecnológico

CONDICIONES DE VOLUMEN Y USO		
PARCELA MÍNIMA	SUPERFICIE	2.000
	FRENTE MÍN. (m)	relación frente/fondo no podrá superar 1/3
ALTURA MÁXIMA	Nº DE PLANTAS	3
	ALTURA MÁX. (m)	30
ALTURA LIBRE INTERIOR MÍNIMA	PLANTAS BAJO (m)	4,5000
	PLANTAS SUPERIORES (m)	4,5000
ESPECIFICACIÓN MÁXIMA		VOLUMEN DE CARACTERÍSTICAS
RESTRANQUEOS MÍNIMOS		SI PLANOS
Nº OCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA		30
SEMP ARRILLADA ALIADO MÍN. SOBRE PARCELA		1 árbol cada 150 m ² de parcela no ocupada por la edificación
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		ED
USO CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO	
CATEGORÍAS	CENTRO DE ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN	
	INDUSTRIA TECNOLÓGICA	
USOS COMPATIBLES	SERVICIOS PÚBLICOS EN LAS CATEGORÍAS a, b, c, d, OFICINAS, COMERCIAL, Y HOTELERO	

00128ED1241



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

44

AVANCE PLANEAMIENTO DEL PARQUE EQUIPADO GETAFE SUR P.A.U. ARROYO CULEBRO
Decreto de 15 de Septiembre de 2006 por el que se aprueba el P.L.E.N.O. en:

15 SEP 2006

LA SECRETARÍA GENERAL
Fdo: Concejal Luis Yzeta

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

2.2. ORDENANZA ÁREA 4: UNIVERSIDAD POLITÉCNICA

Área 4 Universidad Politécnica

CONDICIONES DE VOLUMEN Y USOS

PARCELA MÍNIMA	SUPERFICIE (m ²)	2.500
	FRENTE MÍN. (m)	
ALTURA MÁXIMA	Nº de PLANTAS	V
	ALTURA MAX. (m)	30 m
ALTURA LIBRE INTERIOR MÍNIMA	PLANTA BAJA (m)	SUSOS
	PLANTAS SUPERIORES (m)	SUSOS
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		52.600
RETRANQUEOS MÍNIMOS		S/PLANOS PCS
% OCUPACIÓN MAX. SOBRE PARCELA		40
% SUP. ARBOLADA AJARD. MÍN. SOBRE PARCELA		20
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		EA
USO CARACTERÍSTICO	EQUIPAMIENTO EDUCATIVO: CENTRO DE ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN	
USOS COMPATIBLES		SEGUN P.G.O.U.

OBSERVACIONES
Para la división del Área 4 en parcelas será necesario la realización de un proyecto de parcelación.

00128E912

42



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANISTICA

45


AYUNTAMIENTO DE GETAFE
 Distrito de San Sebastián de los Reyes
 Decreto de PLANO 387

15 SEP 2006
 LA SECRETARÍA GENERAL,
 Fdo: Concepción Muñoz Yllera

Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebrío
 Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

2.3. ORDENANZA ÁREA 5

Área 5

CONDICIONES DE VOLUMEN Y USOS		A.O. E.1	A.O. E.2
PARCELA MÍNIMA	SUPERFICIE	7.000	10.000
	FRENTE		
ALTURA MÁXIMA	Nº DE PLANTAS	II	V
	ALTURA MAX. (m)	VER OBS.	VER OBS.
ALTURA LIBRE INTERIOR MÍNIMA	PLANTA BAJA (m)	S/SUSOS	S/SUSOS
	PLANTAS SUPERIORES (m)	S/SUSOS	S/SUSOS
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		25.000	10.878
RETRANQUEOS MÍNIMOS		S/PLANOS PCI	S/PLANOS POC
% OCUPACIÓN MAX. SOBRE PARCELA		40	40
% SUP. ARBOLADA AJARD. MÍN. SOBRE PARCELA		20	20
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		EA	EA
USO CARACTERÍSTICO		EDUCATIVO/ASOCIATIVO	EDUCATIVO
USOS COMPATIBLES		SEGUN P.G.O.U.	SEGUN P.G.O.U.

Observaciones
 Para la concesión o modificación de los volúmenes, alturas y usos
 deberá ser posible realizar en E.2)
 Las alturas máx. estarán sujetas por las indicaciones de la Base Área



00128E012
43



KRATA S.A.
SOCIEDAD DE TASACIÓN

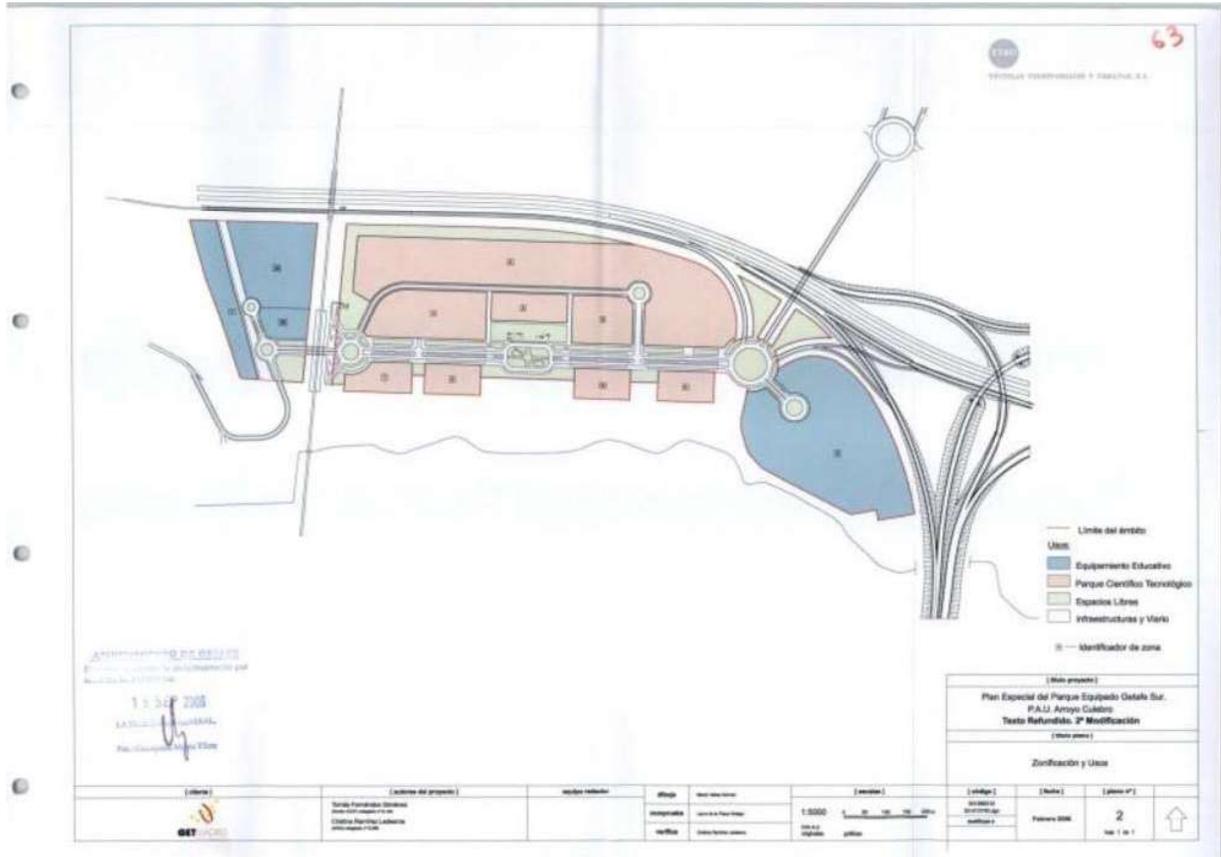
Expediente Nº: 030593-18/23-V03

Referencia Nº: 38207/2023

Caduca: 03/09/2023

Fecha valoración: 03/03/2023

NORMATIVA URBANÍSTICA



ENTIDAD TASADORA: KRATA
 Fecha de referencia: 16/03/2023
 Fecha de parámetros: 03/03/2023
 Encargo recibido de: VALTEC, S.A.

Identificación del SUELO

Referencia catastral: 7987504VK3588N0001MG;7987505VK3588N0001OG;7686102VK3578N0001IA;7686103VK3578N0001JA;7686104VK3578N0001EA
 Domicilio: AVENIDA RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 8
 Provincia: MADRID
 Municipio: GETAFE
 Código postal: 28906

CLASE	CARACTERÍSTICAS				
	1	2	3	4	5
DESARROLLO	1				
	Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado	Suelo urbanizable no sectorizado	Suelo no urbanizable o rústico valorado
GESTIÓN	1				
	Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
% ÁMBITO		2			
	Licencia	Agente urbanizador o concreto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
TAMANO DEL PROYECTO	100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
	< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
MUNICIPIO	1				
	< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
TIPOLOGÍA	1				
	Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
	VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª residencia,hotel,oficina,comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros.