

---

## **INFORME DE TASACIÓN**

SOLARES DE USO INDUSTRIAL

Exp. nº 24.100002-00-00

---

Emplazamiento

Calle PITAGORAS, Nº S/N, Polígono SALINAS  
PONIENTE, Manzana 17, Parcela 127 y 129

Término Municipal

11500 - PUERTO DE SANTA MARIA (EL)

Provincia : **Cádiz**

## INFORME DE TASACIÓN

# SOLARES DE USO INDUSTRIAL

### 1.- SOLICITANTE, FINALIDAD Y ENTIDAD MANDATARIA

Solicitante:   SUVIPUERTO EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, SAU

Finalidad:   La finalidad de la tasación es Valor de mercado.

### 2.- IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

#### DIRECCIÓN

<b>FISICA</b>	DIRECCIÓN	Calle PITAGORAS, Nº S/N, Poligono SALINAS PONIENTE, Manzana 17, Parcela 127 y 129		CÓDIGO POSTAL	11500
	PROVINCIA	CADIZ	MUNICIPIO	PUERTO DE SANTA MARIA (EL)	
	LOCALIDAD	EL PUERTO DE SANTA MARÍA	BARRIO	POLIGONO INDUSTRIAL SALINAS DE PONIENTE	

<b>LINDEROS</b>	<b>COMPROBADOS</b>	NORTE	PARCELA 127.- con parcela número 128 de la manzana 17. PARCELA 129.- con parcela número 130 de la manzana 17.
		SUR	PARCELA 127.- con viario rodado, actualmente calle Pitágoras. PARCELA 129.- con viario rodado, actualmente calle Pitágoras.
		ESTE	PARCELA 127.- con parcela 129 de la manzana 17. PARCELA 129.- con parcela 131 de la manzana 17.
		OESTE	PARCELA 127.- con parcela 125 de la manzana 17. PARCELA 129.- con parcela 127 de la manzana 17.

REGISTRAL	REGISTRO DE LA PROPIEDAD				SECCION		
	PUERTO DE SANTA MARIA, EL Nº 4				PUERTO DE SANTA MARIA		
ELEMENTO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	INS.	IDUFIR	REFERENCIA CATASTRAL
Parcela 127	2098	207	131	7674	3ª	11027000366789	0549304QA5504H0001PG
Parcela 129	2098	207	142	7678	5ª	11027000366802	0549303QA5504H0001QG

LINDEROS  REGISTRALES	NORTE	PARCELA 127.- con parcela número 128 de la manzana 17. PARCELA 129.- con parcela número 130 de la manzana 17.
	SUR	PARCELA 127.- con viario rodado. PARCELA 129.- con viario rodado.
	ESTE	PARCELA 127.- con parcela 119 de la manzana 17. PARCELA 129.- con parcela 131 de la manzana 17.
	OESTE	PARCELA 127.- con parcela 125 de la manzana 17. PARCELA 129.- con parcela 117 de la manzana 17.

**OBSERVACIONES:**

Las parcelas han podido identificarse sin problemas dado que los números de manzana y parcela definidos en las notas simples aportadas vienen reflejados en la Sede Digital de Catastro. No existen dudas en la identificación de las parcelas valoradas.

### 3.- COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

#### COMPROBACIONES REALIZADAS

IDENTIFICACIÓN: Comprobación de LINDEROS.  
 No se ha podido realizar la Comprobación de SUPERFICIE.  
 Comprobación de SERVIDUMBRES VISIBLES.  
 Comprobación URBANÍSTICA.  
 Comprobación de USO.

La identificación del inmueble se ha podido realizar sin ningún problema dado que en la sede digital de Catastro se especifica el número de manzana y parcela tal como se refleja en las notas simples facilitadas. No existen dudas en la identificación de los inmuebles tasados.

#### DOCUMENTACIÓN UTILIZADA

Plano de situación  
 Nota Simple. 11-04-2024  
 Documentación catastral. 28-04-2024  
 Reportaje fotográfico  
 Planeamiento urbanístico vigente  
 Plano urbanístico

## 4.- LOCALIDAD Y ENTORNO

### LOCALIDAD

Tipo de núcleo:	Autónomo Importante
Ocupación Laboral:	Múltiple
Según el padrón del instituto nacional de estadística de 2023:	89.813 habitantes de derecho.
La Tendencia, Respecto Al Padrón De 2022, Es:	Creciente

### ENTORNO

Tipo:	Urbano
Consolidacion:	Media
Desarrollo:	Terminado
Antigüedad media:	la antigüedad aproximada de las edificaciones es entre 10 y 25 años.
Nivel de renta:	Medio
Renovacion:	Alta
Calidad de la ubicación:	Medio
Calidad del barrio:	Medio
Densidad y ocupación:	La densidad de población de naves industriales en el entorno inmediato es baja. El grado de ocupación es elevado, existiendo muy pocas naves desocupadas en el polígono, así como en polígonos próximos.
Tipología de naves:	La tipología de naves existentes en el entorno es la de naves adosadas y aisladas con cubierta inclinada a dos aguas, de superficie comprendida en 400 y 1.500 m2. No obstante, también existen naves de gran superficie.

### HOMOGENEIDAD ZONA Y USOS DOMINANTES

El inmueble tasado se encuentra en el Polígono Industrial Las Salinas de Poniente, ubicado en la periferia de la localidad de El Puerto de Santa María, próximo a la carretera nacional IV en dirección Cádiz. Se trata de una de las zonas industriales más importantes, por sus buenas conexiones con las vías de comunicación más importantes. La tipología de edificación predominante en el entorno más inmediato es la de naves industriales adosadas con cubierta a dos aguas y edificaciones de escasa altura de carácter comercial. También existen edificaciones de gran extensión. Se trata de un entorno atractivo desde el punto de vista industrial y comercial, si bien lo más interesante es su excelente ubicación en el nudo donde se unen la autopista Cádiz-Sevilla y el nuevo puente de acceso a Cádiz.

**EQUIPAMIENTO**

El equipamiento comunicaciones es ABUNDANTE. El equipamiento comercial, ludico, zonas verdes es ESCASO. El equipamiento sanitario es MEDIO. El equipamiento educativo, aparcamientos, deportivo, transporte público es SUFICIENTE.

**ACCESIBILIDAD DEL ENTORNO**

Vías de acceso:	Autovía
Tráfico rodado:	Medio
Aparcamiento en superficie:	Suficiente
Aparcamiento Público:	Inexistente
Zonas conectadas del entorno:	El inmueble tasado se encuentra en el polígono industria Las Salinas de Poniente, ubicado en la periferia de la localidad de El Puerto de Santa María, próximo a la carretera nacional IV en dirección Cádiz. Se trata de una de las zonas industriales más importantes, por sus buenas conexiones con las vías de comunicación más importantes. La tipología de edificación predominante en el entorno más inmediato es la de naves industriales adosadas con cubierta a dos aguas y edificaciones de escasa altura de carácter comercial. También existen edificaciones de gran extensión. Se trata de un entorno atractivo desde el punto de vista industrial y comercial, si bien lo más interesante es su excelente ubicación en el nudo donde se unen la autopista Cádiz-Sevilla y el nuevo puente de acceso a Cádiz.

**5.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DEL TERRENO**

PARCELA	FINCA	REGISTRAL	CATASTRAL	PROYECTO	COMPROB. NETA	COMPROB. BRUTA	ADOPTADA
Parcela 127	7674	1.787,85	1.788,00	---	---	---	<b>1.787,85</b>
Parcela 129	7678	1.787,85	1.788,00	---	---	---	<b>1.787,85</b>
TOTALES		<b>3.575,70</b>	<b>3.576,00</b>	---	---	---	<b>3.575,70</b>

**INFRAESTRUCTURAS**

Via pública:	Normal
Abastecimiento agua:	Normal
Alcantarillado:	Normal
Alumbrado:	Normal
Telefonía:	Normal

## 6.- DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE DE LA EDIFICACIÓN

---

No procede.

## 7.- DESCRIPCIÓN URBANÍSTICA

---

### LEGISLACIÓN AUTONÓMICA DE APLICACIÓN

---

LISTA.- Ley 7/2021, de 1 de diciembre de 2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía

### SITUACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN GRUPO GENERAL

---

### CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA

---

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO	Suelo Urbano Consolidado
CLASIFICACIÓN A EFECTOS DE TASACIÓN	Nivel I
TIENE NATURALEZA DE SOLAR	SI

### PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

---

FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Proyecto de Reparcelación Polígono Las Salinas de Poniente
FASE APROBACIÓN	Aprobado definitivamente

### GESTIÓN URBANÍSTICA

---

CARGAS URBANÍSTICAS Y CESIONES	Ya efectuadas
--------------------------------	---------------

**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA Y EDIFICABILIDAD**

ORDENANZA APLICABLE	Zona de Ordenanza Industrial Industria Mediana
PARCELA MÍNIMA	1000 m2
OCUPACIÓN MÁXIMA	La que se desprende de la aplicación del resto de parámetros urbanísticos
SUPERFICIE CONSTRUIBLE	1430,28 m2 para cada parcela valorada
OTRAS CONDICIONES	Alturas : Baja + 1 No se admiten entreplantas
USOS PERMITIDOS	Industrial en todas sus categorías. Además se permiten los siguientes usos pormenorizados: - Oficinas - Aparcamientos - S.I.P.S. - Infraestructuras Urbanas Básicas - Comercio, en todas sus categorías excepto de grandes superficies comerciales.
EDIFICABILIDAD	0,8 m2/m2

**8.- RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN****TENENCIA Y LIMITACIONES**

PROPIETARIO (Pleno Dominio):	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: A-11316999 Propietario: EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE EL PUERTO DE SANTA MARIA S.A.  Propiedad: con el 100% del pleno dominio por título de cesión
OCUPADO:	No
DESTINO PREVISTO:	Venta

**9.- ANÁLISIS DE MERCADO****OFERTA**

Oferta escasa de inmuebles en construcción y media de inmuebles terminados.

Estamos ante un polígono industrial grande con un bajo nivel de consolidación. La oferta de naves industriales en el Puerto de Santa María es media-alta. Respecto a parcelas industriales la oferta también se considera media-alta, dado que el polígono se encuentra poco consolidado.

#### DEMANDA

Demanda escasa para un nivel de renta medio.

La demanda se considera media-baja acorde a la tendencia actual generalizada en el mercado inmobiliario para este tipo de inmueble.

#### INTERVALOS DE PRECIOS MAS FRECUENTES

Los precios de venta de naves industriales ubicadas en polígonos cercanos y de atractivo similar oscilan entre los 500 y los 800 euros/m<sup>2</sup>, bajando incluso de los 500 euros para naves de elevada superficie y subiendo de los 800 euros para el caso de naves comerciales con gran atractivo. En el caso de las parcelas las ofertas suelen situarse entre los 40 y los 120 euros /m<sup>2</sup>, dependiendo de la ubicación y características de las mismas.

	FRECUENTE	MAXIMO	MINIMO
SUELO	60,00 €/m <sup>2</sup>	120,00 €/m <sup>2</sup>	40,00 €/m <sup>2</sup>
NUEVA CONSTRUCCIÓN	800,00 €/m <sup>2</sup>	1.000,00 €/m <sup>2</sup>	500,00 €/m <sup>2</sup>
SEGUNDA MANO	650,00 €/m <sup>2</sup>	900,00 €/m <sup>2</sup>	400,00 €/m <sup>2</sup>
ARRENDAMIENTO	---	---	---

#### EXPECTATIVAS DE REVALORIZACIÓN

Las expectativas de revalorización son escasas

#### RELACIÓN ENTRE OFERTA Y DEMANDA

Oferta media-alta respecto a la demanda

#### PREVISIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE MERCADO

El mercado actualmente presenta una tendencia ligeramente bajista

#### PREVISIÓN TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN DE INMUEBLE

El plazo de venta del inmueble se considera largo (entre 9 y 12 meses)

### 10.- DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

**MÉTODO DE COMPARACIÓN**

Se ha comprobado la existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables, disponiendo de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permiten identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables, aportando al menos 6 datos que reflejan adecuadamente la situación actual de dicho mercado. En los comparables aportados se ha comprobado la no existencia elementos especulativos

**COMPARABLES****COMPARABLE 1**

SITUACIÓN	Calle PITÁGORAS, Nº 131	TIPOLOGIA	Industrial, Nave
CÓDIGO POSTAL	11500 - SAN IGNACIO-SIERRA POLIGONO INDUSTRIAL SALINAS DE SAN JOSE, PUERTO DE SANTA MARIA (EL)	FECHA	28-04-2024
CLASIFICACIÓN	Urbano consolidado	NIVEL	I
EDIFICABILIDAD	1.431,00 m <sup>2</sup>	INFRAESTRUCTURAS PENDIENTES	
CARAC.CONSTR.	MEDIA	FUENTE INFORMACIÓN	Particular
TIPO OPERACIÓN	Oferta	ESTADO	
PRECIO TOTAL	90.000,00 €	PRECIO UNITARIO	50,34 €/m <sup>2</sup>
SUPERFICIE	1.788,0000 m <sup>2</sup>		
OBSERVACIONES	Nº Plantas:1		

**COMPARABLE 2**

SITUACIÓN	Calle ALESSANDRO VOLTA, Nº 204	TIPOLOGIA	Industrial, Nave
CÓDIGO POSTAL	11500 - SAN IGNACIO-SIERRA POLIGONO INDUSTRIAL SALINAS DE SAN JOSE, PUERTO DE SANTA MARIA (EL)	FECHA	28-04-2024
CLASIFICACIÓN	Urbano consolidado	NIVEL	I
EDIFICABILIDAD	824,00 m <sup>2</sup>	INFRAESTRUCTURAS PENDIENTES	
CARAC.CONSTR.	MEDIA	FUENTE INFORMACIÓN	API
TIPO OPERACIÓN	Oferta	ESTADO	
PRECIO TOTAL	40.000,00 €	PRECIO UNITARIO	38,83 €/m <sup>2</sup>
SUPERFICIE	1.030,0000 m <sup>2</sup>		
OBSERVACIONES	Nº Plantas:1		

**COMPARABLE 3**

SITUACIÓN	Avenida ISAAC NEWTON, Nº 89	TIPOLOGIA	Industrial, Nave
CÓDIGO POSTAL	11500 - SAN IGNACIO-SIERRA POLIGONO INDUSTRIAL SALINAS DE SAN JOSE, PUERTO DE SANTA MARIA (EL)	FECHA	28-04-2024
CLASIFICACIÓN	Urbano consolidado	NIVEL	I
EDIFICABILIDAD	2.040,00 m <sup>2</sup>	INFRAESTRUCTURAS PENDIENTES	
CARAC.CONSTR.	MEDIA	FUENTE INFORMACIÓN	Particular
TIPO OPERACIÓN	Oferta	ESTADO	
PRECIO TOTAL	110.000,00 €	PRECIO UNITARIO	43,12 €/m <sup>2</sup>
SUPERFICIE	2.551,0000 m <sup>2</sup>		
OBSERVACIONES	Nº Plantas:1		

**COMPARABLE 4**

SITUACIÓN	Avenida GALILEO GALILEI, Nº 257	TIPOLOGIA	Industrial, Nave
CÓDIGO POSTAL	11500 - SAN IGNACIO-SIERRA POLIGONO INDUSTRIAL SALINAS DE SAN JOSE, PUERTO DE SANTA MARIA (EL)	FECHA	28-04-2024
CLASIFICACIÓN	Urbano consolidado	NIVEL	I
EDIFICABILIDAD	- - - m <sup>2</sup>	INFRAESTRUCTURAS PENDIENTES	
CARAC.CONSTR.	MEDIA	FUENTE INFORMACIÓN	API
TIPO OPERACIÓN	Oferta	ESTADO	
PRECIO TOTAL	35.000,00 €	PRECIO UNITARIO	53,76 €/m <sup>2</sup>
SUPERFICIE	651,0000 m <sup>2</sup>		
OBSERVACIONES	Nº Plantas:1		

**COMPARABLE 5**

SITUACIÓN	Calle CLAUDIO PTOLOMEO, Nº 184	TIPOLOGIA	Industrial, Nave
CÓDIGO POSTAL	11500 - SAN IGNACIO-SIERRA POLIGONO INDUSTRIAL SALINAS DE SAN JOSE, PUERTO DE SANTA MARIA (EL)	FECHA	28-04-2024
CLASIFICACIÓN	Urbano consolidado	NIVEL	I
EDIFICABILIDAD	972,00 m <sup>2</sup>	INFRAESTRUCTURAS PENDIENTES	
CARAC.CONSTR.	MEDIA	FUENTE INFORMACIÓN	Particular
TIPO OPERACIÓN	Oferta	ESTADO	
PRECIO TOTAL	60.000,00 €	PRECIO UNITARIO	49,30 €/m <sup>2</sup>
SUPERFICIE	1.217,0000 m <sup>2</sup>		
OBSERVACIONES	Nº Plantas:1		

**COMPARABLE 6**

SITUACIÓN	Avenida JOSÉ CELESTINO MUTIS, N° 39	TIPOLOGIA	Industrial, Nave
CÓDIGO POSTAL	11500 - SAN IGNACIO-SIERRA POLIGONO INDUSTRIAL SALINAS DE SAN JOSE, PUERTO DE SANTA MARIA (EL)	FECHA	28-04-2024
CLASIFICACIÓN	Urbano consolidado	NIVEL	I
EDIFICABILIDAD	1.934,00 m²	INFRAESTRUCTURAS PENDIENTES	
CARAC.CONSTR.	MEDIA	FUENTE INFORMACIÓN	API
TIPO OPERACIÓN	Oferta	ESTADO	
PRECIO TOTAL	105.000,00 €	PRECIO UNITARIO	43,42 €/m²
SUPERFICIE	2.418,0000 m²		
OBSERVACIONES	Nº Plantas:1		

Precio homogeneizado por m², Suelo Valor . . . .

**44,75 €****CUADRO DE HOMOGENEIZACIÓN SUELO VALOR**

DATOS DE COMPARABLES		PARAMETROS Y COEFICIENTES DE COMPARACIÓN					
ORDEN	VALOR UNITARIO	Situa.	Sup.	Aprovechamiento	Otros	COEFICIENTE DE HOMOGENEIZA.	VALOR HOMOGENEIZADO
1	50,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,000	50,34
2	38,83	1,00	0,95	1,00	1,00	0,950	36,89
3	43,12	0,95	1,05	1,00	1,00	1,000	43,12
4	53,76	1,00	0,85	1,00	1,00	0,850	45,70
5	49,30	1,00	0,95	1,00	1,00	0,950	46,84
6	43,42	1,00	1,05	1,00	1,00	1,050	45,59

VALOR DE HOMOGENEIZACIÓN RESULTANTE, Suelo Valor

**44,75 €/m²****HOMOGENEIZACIÓN SUELO VALOR**

Todos los comparables aportados se corresponden con parcelas industriales ubicadas en el mismo polígono industrial (Las Salinas de Poniente) que el de las parcelas objeto de la presente valoración.

En general todas las parcelas comparten una ubicación de atractivo similar a las tasadas. Por lo demás, en la homogeneización se ha tenido en cuenta la superficie de cada comparable, homogeneizándose al alza las que poseen una superficie claramente superior.

#### VALORES ESTIMADOS (€/m<sup>2</sup>)

METODO COMPARACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	V. UNITARIO (€/m <sup>2</sup> )	V. TOTAL (€)	CARGAS URBANISTICAS / DEMOLICIÓN (€)	V. TOTAL (€)
Industrial Nave					
Parcela 127	1.430,2800	55,93	80.006,29	---	80.006,29
Parcela 129	1.430,2800	55,93	80.006,29	---	80.006,29
TOTAL	2.860,5600		160.012,58	---	160.012,58

## 11.- VALORES DE TASACIÓN

VALOR TASACIÓN DESGLOSADO POR FINCA REGISTRAL	VALOR DE MERCADO (€)	VALOR DE TASACIÓN (€)
Parcela 127	80.006,29 €	80.006,29 €
Parcela 129	80.006,29 €	80.006,29 €
VALOR TOTAL	160.012,58 €	160.012,58 €

#### VALOR DE TASACION

CIENTO SESENTA MIL DOCE EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CENT.

**160.012,58 €**

## 12.- CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

#### CONDICIONANTES

El valor de tasación queda condicionado a la comprobación de superficie. Al no estar las parcelas valoradas delimitadas físicamente no ha sido posible comprobar sus superficies, habiéndose adoptado en el presente informe las superficies registrales. El valor adoptado para las mismas está condicionado a la comprobación de sus superficies y a que coincidan con las superficies registrales.

#### **ADVERTENCIAS GENERALES**

---

No se aporta certificado municipal o cédula urbanística, habiéndose obtenido los parámetros urbanísticos de la documentación pública a la que se ha tenido acceso.

### **13.- OBSERVACIONES**

---

#### **OBSERVACIONES**

---

La finalidad de la presente tasación no está incluida entre las contempladas en el ámbito de aplicación de la Orden ECO 805/2003, por lo que no es apta para la constitución de garantías hipotecarias de préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios.

**14.- FECHA DE EMISION, CADUCIDAD Y FIRMAS**

FECHA DE EMISIÓN	FECHA DE CADUCIDAD
28-04-2024	28-10-2024

El inmueble fue visitado por última vez el 12-04-2024 por GABRIEL GRANADO CASTRO, ARQUITECTO TÉCNICO, colegiado nº1921 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cádiz, actuando en calidad de tasador, informa que el valor de tasación del inmueble descrito en el informe, es de:

**CIENTO SESENTA MIL DOCE EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CENT.**

**160.012,58 €**

**Tasador**

GABRIEL GRANADO CASTRO  
Arquitecto Técnico  
Colegiado nº1921

La presente tasación SI se ha realizado conforme a la Orden ECO/805/2003, de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el BOE del 9 de Abril de 2003. Revisada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E del 17 de octubre de 2007., modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de marzo de 2008. El número de páginas que compone el informe es de 13.

**15.- DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME**

Ver anexos aportados en la documentación.

**PROTECCIÓN DE DATOS**

De acuerdo con la normativa vigente de Protección de Datos, está prohibida la reproducción total o parcial de la presente tasación, en lo concerniente al Certificado, el Informe, la Documentación y Anexos. Así mismo la referencia a los mismos en circulares, informes o publicaciones de cualquier tipo, sin la autorización expresa del tasador firmante

## CERTIFICADO DE TASACION

**SOLARES DE USO INDUSTRIAL**

D. GABRIEL GRANADO CASTRO, Arquitecto Técnico, colegiado nº1921 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cádiz, técnico facultativo en calidad de tasador,

**CERTIFICA:**

Que, ha emitido el informe de tasación nº 24.100002-00-00,

REALIZADO CONFORME a la Orden ECO/805/2003, del 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, publicada en el B.O.E. del 9 de Abril de 2003. , modificada por las Ordenes EHA/3011/2007, de 4 de octubre, publicada en el B.O.E. del 17 de octubre de 2007 y EHA/564/2008, de 28 de febrero, publicada en el B.O.E. de 5 de marzo de 2008, cuyo contenido se sintetiza a continuación:

**SOLICITANTE**

SUVIPIERTO EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, SAU

**FINALIDAD**

La finalidad de la tasación es Valor de mercado.

**ENTIDAD MANDATARIA****IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN**

<b>FISICA</b>	<b>DIRECCIÓN</b>	Calle PITAGORAS, Nº S/N, Polígono SALINAS PONIENTE, Manzana 17, Parcela 127 y 129		<b>CÓDIGO POSTAL</b>	11500
	<b>PROVINCIA</b>	Cádiz	<b>MUNICIPIO</b>	PUERTO DE SANTA MARIA (EL)	
	<b>LOCALIDAD</b>	POLIGONO INDUSTRIAL SALINAS DE PONIENTE	<b>BARRIO</b>		

<b>REGISTRAL</b>	<b>REGISTRO DE LA PROPIEDAD</b>				<b>SECCION</b>		
	PUERTO DE SANTA MARIA, EL Nº 4				PUERTO DE SANTA MARIA		
ELEMENTO	TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	INS.	IDUFIR	REFERENCIA CATASTRAL
Parcela 127	2098	207	131	7674	3ª	11027000366789	0549304QA5504H0001PG
Parcela 129	2098	207	142	7678	5ª	11027000366802	0549303QA5504H0001QG

**RÉGIMEN DE OCUPACIÓN****TENENCIA Y OCUPACIÓN**

PROPIETARIO (Pleno Dominio):	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: A-11316999 Propietario: EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE EL PUERTO DE SANTA MARIA S.A.
OCUPADO:	No
DESTINO PREVISTO:	Venta
	Propiedad: con el 100% del pleno dominio por título de cesión

### VALORES DE TASACIÓN

ELEMENTO	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	V.UNITARIO €/m <sup>2</sup>	TOTAL
SUELO VALOR	3.575,70	44,75	160.012,58 €
VALOR TOTAL			160.012,58 €

VALOR TASACIÓN DESGLOSADO POR FINCA REGISTRAL	VALOR DE MERCADO (€)	VALOR DE TASACIÓN (€)
Parcela 127	80.006,29 €	80.006,29 €
Parcela 129	80.006,29 €	80.006,29 €
VALOR TOTAL	160.012,58 €	160.012,58 €

### VALOR DE TASACIÓN

**CIENTO SESENTA MIL DOCE EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CENT.**

**160.012,58 €**

De esta cantidad habrá que deducir, en su caso, cuantas cargas distintas de las limitaciones del dominio reguladas en la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo puedan recaer sobre dicho inmueble.

### CONDICIONANTES Y ADVERTENCIAS

#### CONDICIONANTES

El valor de tasación queda condicionado a la comprobación de superficie. Al no estar las parcelas valoradas delimitadas físicamente no ha sido posible comprobar sus superficies, habiéndose adoptado en el presente informe las superficies registrales. El valor adoptado para las mismas está condicionado a la comprobación de sus superficies y a que coincidan con las superficies registrales.

#### ADVERTENCIAS GENERALES

No se aporta certificado municipal o cédula urbanística, habiéndose obtenido los parámetros urbanísticos de la documentación pública a la que se ha tenido acceso.

### **OBSERVACIONES**

---

La finalidad de la presente tasación no está incluida entre las contempladas en el ámbito de aplicación de la Orden ECO 805/2003, por lo que no es apta para la constitución de garantías hipotecarias de préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios.

### **FECHA DE EMISIÓN, CADUCIDAD Y FIRMAS**

---

FECHA DE EMISIÓN	FECHA DE CADUCIDAD
28-04-2024	28-10-2024

El inmueble fue visitado por última vez el 12-04-2024 por GABRIEL GRANADO CASTRO

Tasador

GABRIEL GRANADO CASTRO  
Arquitecto Técnico  
Colegiado nº1921

El número de páginas que compone el certificado es de 3.

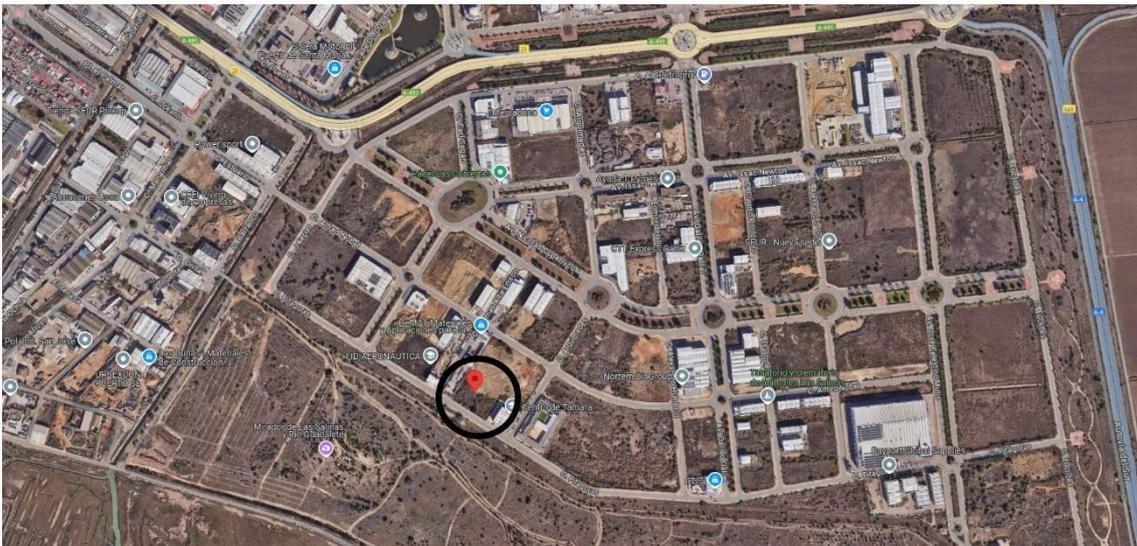
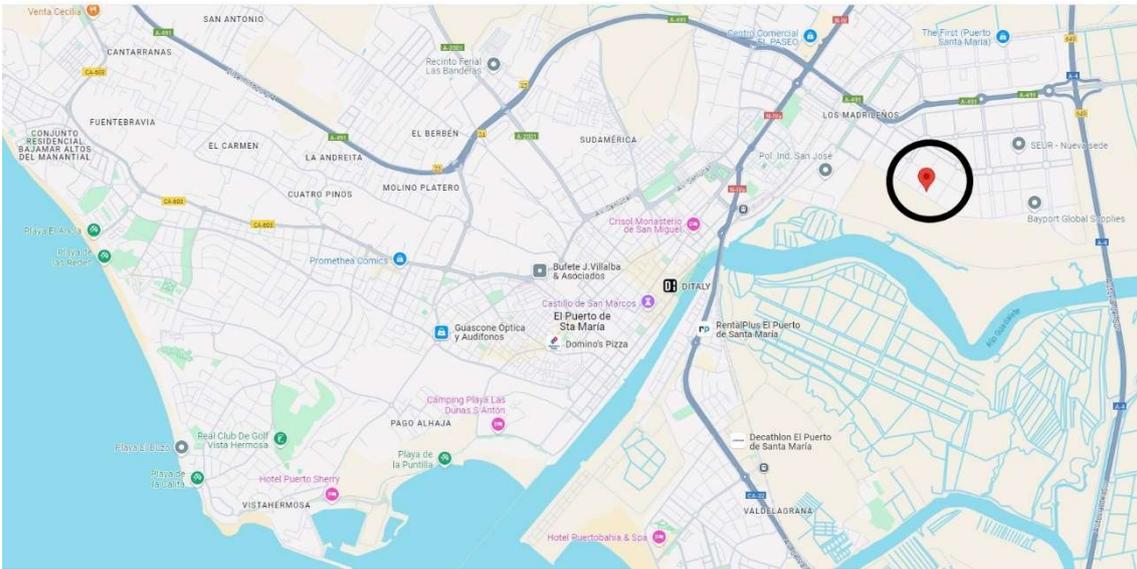
ANEXOS

---

**DOCUMENTACIÓN MANEJADA**

Plano de situación	-----	1 Pag.
Nota Simple	-----	6 Pag.
Documentación catastral	-----	1 Pag.
Reportaje fotográfico	-----	4 Pag.
Planeamiento urbanístico vigente	-----	4 Pag.
Plano urbanístico	-----	1 Pag.

DOCUMENTACIÓN ANEXA  
PLANO DE SITUACIÓN



DOCUMENTACIÓN ANEXA

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUERTO DE SANTA MARIA N° 4  
FECHA DE EMISION:ONCE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

**Nota Simple Informativa**

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

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUERTO DE SANTA MARIA 4 N°: 7674.- IDUFIR:11027000366789.-

**AVISO: Si el número de la finca no coincide con el solicitado la razón es que la finca de referencia ha sido objeto de traslado al Registro n° 4 con nuevo número.**

"Finca no coordinada gráficamente con el catastro a fecha de hoy" (artículo 10.4 Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de Junio).

Naturaleza de la finca: Urbana (Solar)

Vía Pública: OTROS POLIGONO INDUSTRIAL "SALINAS DE PONIENTE", C.P.11500,  
Situación: PARCELA 127, MANZANA 17.

Referencia/s Catastral/es:NO CONSTA

Superficie:Terreno: mil setecientos ochenta y siete metros, ochenta y cinco decímetros cuadrados

LINDEROS: Norte, CON PARCELA NUMERO 128 DE LA MANZANA 17

Sur, CON VIARIO RODADO

Este, PARCELA 119 DE LA MANZANA 17

Oeste, PARCELA 125 DE LA MANZANA 17.

Uso: Industrial Mediana. Superficie Edificable: 1.430,28 m<sup>2</sup>. Cuota de participación en la Financiación: 0,1976172 %.

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F	TOMO LIBRO FOLIO
---------	-------	------------------

ALTA

EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE EL PUERTO DE SANTA MARIA S.A.

A-11316999 2098 207 131 3

100,000000% del pleno dominio por titulo de CESION.

CARGAS

NO hay cargas registradas

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día ONCE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO antes de la apertura del diario.



C. S. V. : 211027287BB80C39

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

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. 17/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de

DOCUMENTACIÓN ANEXA

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE EL PUERTO DE SANTA MARIA 4 a día once de abril del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 211027287BB80C39

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

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C. S. V. : 211027287BB80C39

[WWW.REGISTRADORES.ORG](http://WWW.REGISTRADORES.ORG)

Pág. 4 de 4

DOCUMENTACIÓN ANEXA

NOTA SIMPLE



INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE PUERTO DE SANTA MARIA N° 4  
FECHA DE EMISION:ONCE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO

**Nota Simple Informativa**

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

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE PUERTO DE SANTA MARIA 4 N°: 7678.- IDUFIR:11027000366802.-

**AVISO: Si el número de la finca no coincide con el solicitado la razón es que la finca de referencia ha sido objeto de traslado al Registro n° 4 con nuevo número.**

"Finca no coordinada gráficamente con el catastro a fecha de hoy" (artículo 10.4 Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de Junio).

Naturaleza de la finca: Urbana (Solar)

Vía Pública: OTROS POLIGONO INDUSTRIAL "SALINAS DE PONIENTE", C.P.11500,  
Situación: PARCELA 129, MANZANA 17.

**Referencia/s Catastral/es:0549303QA5504h0001QG**

Superficie:Terreno: mil setecientos ochenta y siete metros, ochenta y cinco decímetros cuadrados

LINDEROS: Norte, CON PARCELA NUMERO 130 DE LA MANZANA 17

Sur, CON VIARIO RODADO

Este, PARCELA 131 DE LA MANZANA 17

Oeste, PARCELA 117 DE LA MANZANA 17.

**Uso: INSDUTRIAL MEDIANA. Superficie Edificable: 1.430,28 m². Cuota de participación en la Financiación: 0,1976173 %.**

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F	TOMO LIBRO FOLIO
---------	-------	------------------

EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE EL PUERTO DE SANTA MARIA S.A.		
--	--	--

A-11316999	2098	207	142	5
------------	------	-----	-----	---

100,000000% del pleno dominio por título de RETROVENTA.

CARGAS

NO hay cargas registradas

ASIENTO/S PRESENTACION PENDIENTE/S

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día ONCE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO antes de la apertura del diario.



C. S. V. : 2110272876DHC00C

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4



## INFORMACIÓN REGISTRAL

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. 17/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de





## INFORMACIÓN REGISTRAL

Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA 4 a día once de abril del dos mil veinticuatro.



(\*) C.S.V. : 2110272876D4C00C

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

(\*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



C. S. V. : 2110272876D4C00C

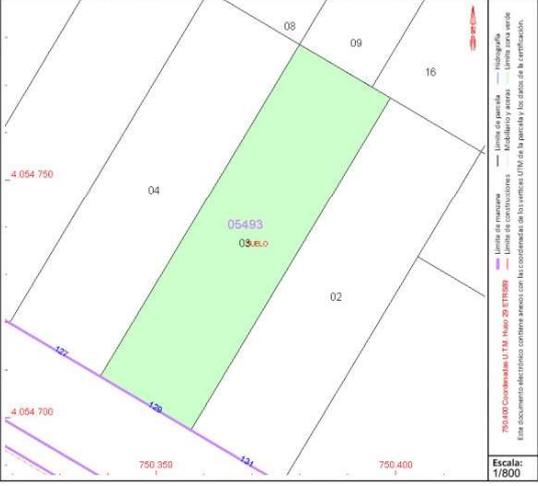
## DOCUMENTACIÓN ANEXA

### CONSULTA EN LA SEDE DIGITAL DE CATASTRO

 <p>GOBIERNO DE ESPAÑA</p>	<p>VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO</p> <p>MINISTERIO DE HACIENDA</p>	<p>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA</p> <p>DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</p>
---	---	---

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0549303QA5504H0001QG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	PARCELA
<p><b>Localización:</b> CL PITAGORAS 129 Suelo CN-IV S.PONIENTE M17 P129 11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]</p> <p><b>Clase:</b> URBANO <b>Uso principal:</b> Suelo sin edif. <b>Superficie construida:</b> <b>Año construcción:</b></p>	<p><b>Superficie gráfica:</b> 1.788 m2 <b>Participación del inmueble:</b> 100,00 % <b>Tipo:</b></p>  <p>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"</p> <p>Domingo, 28 de Abril de 2024</p>

 <p>GOBIERNO DE ESPAÑA</p>	<p>VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO</p> <p>MINISTERIO DE HACIENDA</p>	<p>SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA</p> <p>DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO</p>
---	---	---

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 0549304QA5504H0001PG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	PARCELA
<p><b>Localización:</b> CL PITAGORAS 127 Suelo CN-IV S.PONIENTE M17 P127 11500 EL PUERTO DE SANTA MARIA [CÁDIZ]</p> <p><b>Clase:</b> URBANO <b>Uso principal:</b> Suelo sin edif. <b>Superficie construida:</b> <b>Año construcción:</b></p>	<p><b>Superficie gráfica:</b> 1.788 m2 <b>Participación del inmueble:</b> 100,00 % <b>Tipo:</b></p>  <p>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"</p> <p>Domingo, 28 de Abril de 2024</p>

DOCUMENTACIÓN ANEXA  
FOTOGRAFÍAS



DOCUMENTACIÓN ANEXA

FOTOGRAFÍAS



DOCUMENTACIÓN ANEXA

FOTOGRAFÍAS



DOCUMENTACIÓN ANEXA

FOTOGRAFÍAS



DOCUMENTACIÓN ANEXA

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Cádiz, 13 de Abril de 2017

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE MANZANAS Y PARCELAS

USOS	MANZANA	ZONA	SUP. SUELO M2	SUP. CONSTR. M2	COEF. EDIF. M2/M2	P. MINIMA M2	Ocupacion M2	Nº DE PLANTAS	CARÁCTER								
INDUSTRIAL (1) NIDO	M9	Z-9.1	4.921,10	5.905,32	1,20	150		PB + ENTREPLANTA  (PB +1 EN PARCELAS DE ESQUINA)									
	M10	Z-10.1	2.923,46	3.508,15	1,20												
	M11	Z-11.1	1.731,03	2.077,24	1,20												
	M12	Z-12.1	1.731,03	2.077,32	1,20												
	M13	Z-13.1	2.921,24	3.505,49	1,20												
	M15	Z-15.1	3.424,51	4.119,41	1,20												
	M16	Z-16.1	4.032,93	4.839,49	1,20												
	M17	Z-17.1	4.033,15	4.839,78	1,20												
	M18	Z-18.1	3.424,59	4.109,51	1,20												
	M21	Z-21.1	1.786,52	2.143,92	1,20												
	M22	Z-22.1	1.784,52	2.141,42	1,20												
	M23	Z-23.1	1.780,77	2.138,92	1,20												
	M24	Z-24.1	1.785,71	2.142,35	1,20												
	M25	Z-25.1	3.012,82	3.615,39	1,20												
	M26	Z-26.1	3.017,59	3.621,11	1,20												
	M27	Z-27.1	4.995,57	5.994,98	1,20												
	M28	Z-28.1	4.995,71	5.994,95	1,20												
	TOTAL			52.302,29	62.767,75												
INDUSTRIAL (2) PEQUEÑA	M11	Z-11.2	17.071,87	15.394,88	0,90	500		PB + 1									
	M12	Z-12.2	17.071,79	15.392,61	0,90												
	M21	Z-21.2	11.895,13	10.786,62	0,90												
	M22	Z-22.2	8.246,71	7.423,94	0,90												
	M23	Z-23.2	8.250,44	7.423,40	0,90												
M24	Z-24.2	12.181,75	10.965,58	0,90	TOTAL		74.809,69	67.320,72									
INDUSTRIAL (3) MEDIANA	M10	Z-10.2	28.305,35	22.645,09	0,80	1000	DESCRIBE DE LA APLICACIÓN DEL RESTO DE PARAMETROS URBANÍSTICOS	PB + 1	LUCRATIVO								
	M15	Z-15.2	17.572,39	14.057,90	0,80												
	M16	Z-16.2	20.875,57	16.700,46	0,80												
	M17	Z-17.2	22.808,63	18.246,90	0,80												
	M18	Z-18.2	19.342,16	15.473,73	0,80												
	M19	Z-19	28.818,39	23.054,71	0,80												
	M25	Z-25.2	19.347,10	15.477,68	0,80					TOTAL		195.556,23	156.444,98				
INDUSTRIAL (4) GRANDE	M1	Z-1.2	15.440,82	12.352,65	0,80	2000		PB + 1									
	M2	Z-2.2	12.960,88	10.360,70	0,80												
	M4	Z-4.2	20.011,01	16.008,81	0,80												
	M5	Z-5.2	20.192,64	16.156,11	0,80												
	M6	Z-6.2	20.192,64	16.156,11	0,80												
	M7	Z-7.2	19.063,25	15.250,60	0,80												
	M8	Z-8.2	33.717,23	26.973,78	0,80												
	M9	Z-9.2	46.884,28	37.507,42	0,80												
	M14	Z-14	19.089,58	15.271,65	0,80												
	M27	Z-27.2	22.681,10	18.144,88	0,80												
	M28	Z-28.2	29.535,54	23.620,43	0,80												
	M30	Z-30.2	15.103,76	12.083,01	0,80												
	M31	Z-31.2	27.262,97	21.810,38	0,80					TOTAL		302.135,70	241.703,56				
	M4	Z-4.1	20.642,50	16.514,00	0,80												

**Artículo 6.3.- Condiciones Particulares de la Zona “Industria Mediana”****1.- Delimitación y Caracterización.**

Comprende esta zona la que se identifica dentro del plano de Calificación, Usos y Sistemas del Plan de Sectorización como Industria Mediana. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación retranqueada.

**2.- Condiciones particulares de parcelación.**

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 1000 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada: La dimensión mínima de los linderos será de 16 metros en el lindero frontal y testero.



Podrá agregarse y segregarse cuantas parcelas se estimen convenientes, siempre que todas las parcelas resultantes cumplan las dos condiciones expuestas anteriormente.

**3.- Condiciones de posición de la edificación en la parcela.**

La separación mínima a lindero frontal será de 10 m. en el bulevar central (vial C) y de 5 m. en los restantes a los que ofrece frente este uso. La edificación podrá adosarse a testero y linderos laterales. En el caso en que no se adosen (si la solución de edificación prevé patio trasero de ventilación, edificación pareada o edificación exenta), la distancia mínimo de separación a testero y linderos laterales, será de 3 m. La edificación podrá adosarse a linderos laterales, salvo en el caso de parcelas en esquina, en las que todo lindero que ofrezca frente a vial público, deberá retranquearse 10 m. en el caso del bulevar central (vial C) y 5 m. en los restantes a los que ofrece frente este uso.

**4.- Condiciones particulares de ocupación.**

La ocupación máxima permitida será la resultante de la aplicación del resto de los parámetros urbanísticos

- b) La superficie libre de parcela. Un mínimo del 20% de la superficie libre mínima de parcela deberá estar destinado a espacio libre ajardinado, quedando el resto para acceso, circulación, zona de carga y descarga y aparcamientos.

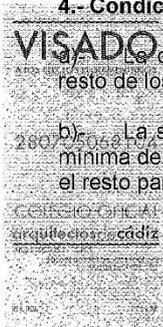
Aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el.

31 MAYO 2005

El Vicesecretario



Fdo. Juan Antonio García Casas



El ajardinamiento se resolverá mediante su inclusión en el diseño de estos espacios, siendo preferible la adopción de arbolado sombra frente a otras soluciones arquitectónicas.

#### 5.- Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida para las Zona Industria Mediana será de 0.80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 6.- Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

- Altura: la altura de cornisa de acuerdo con la definición del Art. 5.52 será de Planta Baja + 1 y diez (10) metros de altura total. Excepcionalmente y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria, se permitirá una altura de hasta veintidós (22) metros en el 5% de la planta de la edificación.

Se permite una entreplanta cuya superficie útil no exceda el 40% de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a 250 centímetros.

#### 7.- Condiciones Particulares de estética.

La estética de las construcciones y de las instalaciones deberá ser acorde con las características dominantes del ambiente en que se localizan, así como con el alto nivel de calidad que se pretende para el conjunto.

Por su carácter de fachada urbana, se deberán cuidar de forma especial los materiales, colores y criterios de diseño en general, quedando a juicio de los técnicos municipales la idoneidad de los mismos.

#### 8.- Condiciones particulares de uso.

- d) El uso determinado de la Zona Industria Mediana será el industrial en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquier otra disposición municipal, autonómica o estatal.

- e) Además se permiten los siguientes usos pormenorizados:

Oficinas, pero tan sólo como uso complementario de otras actividades, quedando prohibido como uso exclusivo. El límite máximo será el del 30% de la edificabilidad de la parcela.



**DOCUMENTACIÓN ANEXA**

**PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE**

- Aparcamiento.
- S.I.P.S.
- Infraestructuras Urbanas Básicas.
- Comercio, en todas sus categorías excepto de grandes superficies comerciales.

f) Las operaciones de carga y descarga deberán quedar resueltas en el interior de la parcela o edificación.

**9.- Dotación de aparcamiento.**

Se cumplirán las dotaciones del Art. 3.28 de estas ordenanzas.



Aprobado por el Pleno del Excmo.  
Ayuntamiento en sesión celebrada el.



DOCUMENTACIÓN ANEXA  
 PLANO URBANÍSTICO

