



Valoraciones Técnicas

**Intervalor Consulting Group, S.A.**



MADRID  
Tel. 915 421 167  
C/. Méndez Álvaro, 20 – 28045 Madrid

OFICINAS EN:  
Barcelona \* Tel. 934 399 906  
Bilbao \* Tel. 944 000 273

### **Finalidad del Informe: Valoración Inmobiliaria**

#### **Parcela 8.1**

#### **Avenida Rita Levi Montalcini, 24**

Plan Especial Parque Equipado  
Getafe Sur del PAU Arroyo  
Culebro, TecnoGetafe

**Solicitado por: CONSORCIO URBANISTICO AREA TECNOLOGICA  
DEL SUR**

**Abril de 2025 – Informe N.º: 18363.23**



## Índice

<b>1 Resumen Ejecutivo.....</b>	<b>4</b>
1.1 Objeto del Estudio .....	4
1.2 Condiciones del informe .....	4
<b>2 Conclusiones .....</b>	<b>6</b>
<b>3 ANEXO INFORME DE TASACIÓN THIRSA .....</b>	<b>7</b>



**CONSORCIO URBANISTICO AREA TECNOLOGICA DEL SUR**

Calle Eric Kandel,  
28906, Getafe (Madrid)

**ESTUDIO DE VALORACIÓN INMOBILIARIA****INTERVALOR CONSULTING GROUP**

El **CONSORCIO URBANISTICO AREA TECNOLOGICA DEL SUR** nos ha solicitado una tasación de terrenos de su propiedad en el denominado **“Parque Científico y Tecnológico – TECNOGETAFE”** y situados en el término municipal de Getafe (Madrid), realizada por una empresa tasadora homologada por el Banco de España.

Intervalor Consulting Group ha recurrido a los servicios de Tasaciones Hipotecarias Renta, S.A. (THIRSA), Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España, para realizar este trabajo. La presente carta y el informe anexo realizado por THIRSA resumen los trabajos realizados y los valores obtenidos.

**1 Resumen Ejecutivo****1.1 Objeto del Estudio**

La finalidad de este proyecto es obtener una tasación para asesoramiento del siguiente terreno ubicado en el denominado **“Parque Científico y Tecnológico - TECNOGETAFE”** y situado en el término municipal de Getafe (Madrid):

Unidad	Parcela	Ordenanza	Suelo m²/s	Edificable m²/t	Situación	Referencia Catastral
23	8.1	AT	3.330	2.167	Urbanizada	8186802VK3588N0001BG

**1.2 Condiciones del informe**

Esta tasación se ha llevado a cabo con sujeción a las consideraciones y condiciones que se manifiestan a continuación:

- Para realizar la tasación Intervalor ha recurrido, a pedido del cliente, a una Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España. En este caso, la empresa seleccionada ha sido THIRSA.
- El informe de tasación de THIRSA que se acompaña como Anexo agrupa varias parcelas, que forman parte del mismo pedido del cliente, conforme a su condición de urbanización (urbanizada/no urbanizada), y aporta el valor individual de cada parcela. Asimismo, posee toda la información relacionada con el proceso de valoración, detallando la información de cada terreno.
- Los valores que se expresan en la presente carta resumen se han extraído del informe de tasación de THIRSA y son producto del trabajo realizado por THIRSA. Ante cualquier

discrepancia, debe prevalecer la información del informe de tasación original de dicha empresa, que se agrega como anexo.

- d) La tasación solicitada a THIRSA, y resumida en esta carta, se basa en la finalidad y condiciones del encargo recibido. En el caso de que se valorara de otro modo, el valor podría variar.
- e) Intervalor Consulting Group no es responsable de cualquier perjuicio que pueda resultar del uso (por terceras partes) del informe realizado, para otros propósitos que no sean para los que se preparó el informe.
- f) Intervalor Consulting Group declina cualquier responsabilidad de los contenidos de este informe hacia otras partes que no sea el cliente. Explícitamente excluimos cualquier responsabilidad sobrevenida de informes que no sean los originales.
- g) El trabajo será válido sólo para el propósito indicado en este informe. Cualquier otra utilización, por parte del cliente o de terceros, resultaría nula. Por su parte, el cliente puede enseñar este informe a partes interesadas fuera de su organización; sin embargo, se aviene a no distribuir, en su totalidad o en parte, el presente informe de valoración a terceros, sin el consentimiento escrito de Intervalor Consulting Group, S.A., salvo requerimiento judicial o de Organismos Públicos oficiales. Por nuestra parte, mantendremos la confidencialidad de todas las conversaciones, documentación recibida y la de nuestro informe, salvo requerimiento judicial u Organismo Público oficial.
- h) La posesión de este informe no confiere el derecho de su publicación. Ninguna parte de este informe o su totalidad podrán ser mostradas o utilizadas con fines distintos a los especificados en el punto anterior, así como tampoco en catálogos, para publicidad, relaciones públicas, medios de información, o cualquier otro medio de comunicación sin el consentimiento escrito de Intervalor Consulting Group, S.A.
- i) Intervalor Consulting Group garantiza que no está involucrada ni posee ningún tipo de interés en el resultado alcanzado en el estudio ni en la compañía que lo ha solicitado.
- j) Intervalor Consulting Group no serán nunca responsable del perjuicio que el cliente sufra como resultado de información o datos incorrectos en general, tanto si éstos son producidos por el cliente o terceras partes, a pesar de que dicha información o datos puedan ser supuestos generalmente como razonablemente correctos.
- k) Intervalor Consulting Group se ha encargado con esmero de la ejecución del acuerdo y ha actuado de buena fe, haciendo uso de sus mejores conocimientos y técnicas dentro de las posibilidades de desarrollo e información facilitadas por el cliente. En particular, hemos recurrido a los servicios de tasación de una empresa homologada por el Banco de España y con amplia trayectoria en el ámbito.
- l) Intervalor Consulting Group no puede asumir responsabilidades por ajustes posteriores que se hayan podido llevar a cabo sobre los datos que se ha dispuesto y que puedan variar de forma significativa las conclusiones alcanzadas en el presente estudio.

## 2 Conclusiones

Basándonos en los hechos y consideraciones descritos y el informe anexo de tasación de la firma THIRSA, el valor de tasación a **3 de abril de 2025** de esta propiedad es el siguiente:

Unidad	Parcela	Suelo m²/s	Edificable m²/t	Situación	Tasación	Repercusión €/m²t	Suelo €/m²s
23	8.1	3.330	2.167	Urbanizada	610.608,57	281,78	183,37

Madrid, 3 de abril de 2025



Fernando Mele-Director General



### **3 ANEXO INFORME DE TASACIÓN THIRSA**



---

## **INFORME DE TASACIÓN**

**PARCELA URBANIZADA DE USO INDUSTRIAL  
(PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO)**

**Expte. nº: 2025-000261-01-15 / 371/25**

---

**Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1  
28906 GETAFE**

**Madrid**

---

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

TASACIONES HIPOTECARIAS RENTA, S.A., Sociedad de Tasación inscrita en los Registros de Entidades del Banco de España con el nº de código 4459 el día 4 de Octubre de 1994,

### CERTIFICA

Que como síntesis del Informe de Tasación adjunto, emitido con fecha 3 de Abril de 2025 y número de expediente 2025-000261-01-15 / 371/25, realizado por JESUS ALVAREZ TOMAS, ARQUITECTO, de PARCELA URBANIZADA DE USO INDUSTRIAL (PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO) situado en Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe , (Madrid) C.P.28906, resulta un Valor de Tasación Actual obtenido por el Método residual dinámico de

**SEISCIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS OCHO EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENT. (610.608,57 €)**

### SOLICITANTE Y FINALIDAD

Solicitante: CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR - TECNOGETAFE. NIF/CIF: V83210856

Entidad Solicitante: OTRAS PERSONAS JURIDICAS

Finalidad: DETERMINAR SU VALOR DE MERCADO

El valor de cada una de las unidades valoradas es el que consta en la siguiente relación:

### VALORES DE TASACIÓN (€)

FINCA	DESCRIPCION	SUPERFICIE (m²)	V.UNITARIO (€/m²)	V. TOTAL (€)
49181	Parcela	3.330,00	183,37	610.608,57
	VALOR TOTAL			610.608,57

### INFORME CON CONDICIONANTES Y/O ADVERTENCIAS

### RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	RESIDUAL DINÁMICO
	Suelo Industrial	
49181	Nave P. Tecnológico	610.608,57

### DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 1 de GETAFE

DENOMINACIÓN	C.R.U	FINCA	LIBRO	TOMO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
Parcela	28084000777243	49181	723	1490	218	1

### REFERENCIA CATASTRAL, ESTADO OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

ELEMENTO	REFERENCIA CATASTRAL	ESTADO OCUPACIÓN	ESTADO CONSTRUCCIÓN
Industrial Nave			
Nave P. Tecnológico	8186802VK3588N0001BG	Vacio	Terminado

### REFERENCIA CATASTRAL, ESTADO OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN



## CERTIFICADO DE TASACIÓN

DENOMINACIÓN	FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	ESTADO OCUPACIÓN
Parcela	49181	8186802VK3588N0001BG	Vacio

Titular Registral: DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: G83210856

Propietario: CONSORCIO URBANISTICO AREA TECNOLOGICA DEL SU

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 100,00

% Propiedad: 100,00. Pleno Dominio

Limitaciones al dominio: Servidumbres: No se detectan servidumbres en la visita realizada ni en la documentación aportada que afecten al valor de tasación..

Cargas: No constan (salvo afecciones fiscales) en nota simple aportada..

### ADVERTENCIAS GENERALES

En Nota Simple no consta nombre ni número de vía actual. No consta número de parcela de Plan Especial, si bien se ha identificado por descripción de linderos de parcelas colindantes. Para la identificación en el presente informe se adopta el nombre de vía y número catastrados.

No se ha dispuesto de Cédula urbanística, aconsejándose su obtención, habiéndose dispuesto de documentación para determinar la clase de suelo y aprovechamiento urbanístico.

En la documentación registral aportada no consta, no coincide o la referencia catastral que consta no se encuentra coordinada con catastro, por lo que se aconseja consignar registralmente ésta a la finca registral valorada, según la nueva redacción del artículo 10 de la modificación de la Ley Hipotecaria de 1946 por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Informe realizado en el supuesto de inexistencia de circunstancias físicas y/o legales que impidan la materialización del aprovechamiento urbanístico sobre el terreno considerado en la valoración.

No consta incoado expediente por incumplimiento de los plazos de urbanización y/o edificación por causas imputables al promotor. En caso de incumplimiento de los plazos de urbanización y/o edificación y apertura de expediente, el suelo objeto de valoración en este informe podría ser expropiado y justipreciado según criterios del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La valoración se ha realizado basándose en la metodología de la O.M. ECO/805/2003 y sus modificaciones, a la que no se ajusta.

### OBSERVACIONES

Observaciones:

La posible incidencia en el valor, producida por los condicionantes y/o advertencias expresadas en su caso, está considerada en el valor obtenido, el cual podrá variar, en el caso de que dichos condicionantes y/o advertencias contengan premisas no verificadas que difieran de la realidad posteriormente constatada.

La presente versión de esta tasación anula y sustituye a cualquier versión anterior emitida por la Sociedad.

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 06-02-2025.

## CERTIFICADO DE TASACIÓN

El informe se ha realizado DE ACUERDO con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de Marzo, BOE del 9 de Abril de 2003, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, (BOE núm. 249 de 17 de Octubre de 2007), y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, (BOE núm 56 de 5 de Marzo de 2008).

Los valores indicados no tienen deducidas, en su caso, las posibles cargas hipotecarias que consten en la documentación exigible adjunta, ni cuantas cargas, gravámenes y posibles vicios ocultos (de los que no se asume responsabilidad) que, siendo desconocidos en la fecha de emisión de esta valoración, pudieran recaer sobre el inmueble.

### FECHAS Y FIRMAS

Fecha de emisión del informe:	3 de Abril de 2025
Fecha de última visita (interior):	1 de Febrero de 2025
Fecha de caducidad del informe:	3 de Octubre de 2025



**THIRSA**  
Valoración y Tasación

REPRESENTANTE LEGAL



FDO: JESUS ALVAREZ TOMAS, ARQUITECTO

FDO: JESÚS LORIDO FERNANDEZ

Queda prohibida, fuera de su contexto, cualquier reproducción de todo o parte de este certificado o informe de tasación o su referencia, en cualquier soporte físico, magnético o informático, sin la autorización escrita de THIRSA, S.A. Así mismo, esta sociedad quedará eximida de toda responsabilidad en caso de utilización de estos documentos o de su contenido para fin distinto al indicado al realizar el encargo, el cual consta en dichos documentos. La información y documentación aportada por clientes o terceros para la realización de este informe, se considera fidedigna, no asumiéndose responsabilidad alguna por inexactitud, ocultación, omisión o no veracidad de la misma.

# INFORME DE TASACIÓN DE PARCELA URBANIZADA DE USO INDUSTRIAL (PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO)

## CONTENIDO

<b>1</b>	<b>SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD</b>	<b>3</b>
	Finalidad	
	Solicitante	
<b>2</b>	<b>IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN</b>	<b>3</b>
	Descripción del inmueble	
	Situación del inmueble	
	Coordenadas gps	
	Referencia catastral, estado ocupación y construcción	
<b>3</b>	<b>COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN</b>	<b>4</b>
	Comprobaciones realizadas	
	Documentación	
<b>4</b>	<b>LOCALIDAD Y ENTORNO</b>	<b>5</b>
	Localidad	
	Rasgos urbanos básicos del entorno	
	Infraestructura del entorno	
	Equipamiento y servicios del entorno	
	Otras características del entorno	
<b>5</b>	<b>DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE TERRENO</b>	<b>6</b>
	Descripción	
	Infraestructuras	
	Suelos registrales (a nivel de tasación)	
	Infraestructuras exteriores	
<b>6</b>	<b>GESTIÓN Y CALIFICACIÓN</b>	<b>7</b>
	Planeamiento urbanístico	
	Gestión urbanística	
	Calificación urbanística y edificabilidad	
<b>7</b>	<b>RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN</b>	<b>9</b>
	Regimen de protección	
	Regimen de tenencia y ocupación	
<b>8</b>	<b>NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>ANÁLISIS DE MERCADO</b>	<b>10</b>
	Oferta	
	Demanda	
	Expectativas de oferta-demanda y de revalorización	
	Intervalos de precios actuales de venta al contado o de alquiler	
<b>10</b>	<b>DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS</b>	<b>11</b>
	Método a emplear	
	Residual	
	Criterios selección comparables	
	Observaciones	

Flujos de caja

**11 VALOR DE TASACIÓN**

17

**12 CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS Y OBSERVACIONES**

17

Condicionantes

Advertencias generales

Observaciones

Parametros cualitativos. Cuadro resumen

Juicio crítico

**13 FECHAS Y FIRMAS**

19

**14 DOCUMENTACIÓN ANEXA AL INFORME**

19

## 1 SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD

### Finalidad

#### DETERMINAR SU VALOR DE MERCADO

Certificado e Informe de tasación realizado DE ACUERDO con las disposiciones y requisitos contenidos en la Orden Ministerial ECO/805/2003, de 27 de Marzo, BOE del 9 de Abril de 2003, sobre "Normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, modificada por la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, (BOE núm. 249 de 17 de Octubre de 2007), y por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, (BOE núm 56 de 5 de Marzo de 2008).

### Solicitante

**Nombre o razón social:** CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR - TECNOGETAFE  
**N.I.F/C.I.F:** V83210856  
**Dirección:** CI/EDGAR NEVILLE, Nº3 BAJO  
28020 - Madrid

## 2 IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

### Descripción del inmueble

#### Tipo de inmueble

Parcela Urbanizada De Uso Industrial (parque Científico Tecnológico)

#### Situación del inmueble

**Dirección:** Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1  
PARCELA 8.1 del PLAN ESPECIAL PARQUE EQUIPADO GETAFE SUR P.A.U. ARROYOCULEBRO.

En Nota Simple no consta nombre ni número de vía actual. No consta número de parcela de Plan especial, si bien se ha identificado por descripción de linderos de parcelas colindantes. Se recomienda introducir Referencia catastral 8186802VK3588N0001BG en título de propiedad.

Para la identificación en el presente informe se adopta el nombre de vía y número catastrados.

**Barrio/Zona:** P.I. TECNOGETAFE  
**Municipio:** 28906 - GETAFE  
**Provincia:** MADRID

#### Coordenadas gps

**Latitud:** 40.274016757  
**Longitud:** -3.729303458

DATOS REGISTRALES DEL TERRENO  
Registro de la Propiedad nº 1 de GETAFE

Denominación	C.R.U	Finca	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Parcela	28084000777243	0000049181	723	1490	218	1

#### Referencia catastral, estado ocupación y construcción

Denominación	Finca	Referencia Catastral	Estado Ocupación
Parcela	49181	8186802VK3588N0001BG	Vacio

## 3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

#### Comprobaciones realizadas

No existe Plan o Proyecto de expropiación  
Existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico  
Identificación física del inmueble  
Correspondencia con finca registral  
No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación  
Correspondencia con finca catastral  
No existe procedimiento de expropiación  
No han vencido plazos Urbanización o Edificación  
Estado de conservación aparente  
Estado de ocupación, uso y explotación  
Comprobación Planeamiento Urbanístico (adecuación y, en su caso, aprovechamiento urbanístico a valorar)  
Comprobado la no existencia de procedimiento de incumplimiento de deberes  
Servidumbres visibles  
No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación

#### Documentación

Documentación	Consultada	Anexa
Plano de situación	Si	Si
Croquis del inmueble	Si	Si
Nota Simple	Si	Si
Documentación catastral	Si	Si
Plano urbanístico	Si	Si
Doc. Deter. Clase de Suelo y Aprov. Urb.	Si	Si
Reportaje fotográfico	Si	Si
Flujos de caja	Si	Si
Ficha Suelos B.E.	Si	Si

## 4 LOCALIDAD Y ENTORNO

### Localidad

<b>Actividad principal:</b>	La actividad principal es el comercio y los servicios en general.
<b>Núcleo dependiente (laboralmente):</b>	No
<b>Tipo de núcleo:</b>	Núcleo autónomo
<b>Nivel de renta:</b>	
El nivel de renta de los residentes en este entorno puede considerarse medio	
<b>Ocupación laboral:</b>	Múltiple

<b>Según el padrón del instituto nacional de estadística de 2023:</b>	185.899 habitantes de derecho.
<b>La tendencia, respecto al padrón de 2022, es:</b>	Creciente
<b>Evolucion de la poblacion:</b>	Creciente
<b>Densidad de poblacion:</b>	Media

### Rasgos urbanos basicos del entorno

ANTIGÜEDAD Variable	
<b>Consolidacion:</b>	Media
<b>Desarrollo:</b>	Terminado
<b>Nivel renta:</b>	Media
<b>Ordenacion:</b>	Cuerpos de edificación aislados
<b>Renovacion:</b>	Media
<b>Tipificacion:</b>	Urbano (ámbito separado del casco urbano)
<b>Uso dominante:</b>	Industrial

### Infraestructura del entorno

<b>Viales:</b>	Asfaltado
<b>Alumbrado publico:</b>	Suficiente
<b>Abastecimiento:</b>	Alcantarillado, agua, electricidad, gas
<b>Conservacion:</b>	Normal

### Equipamiento y servicios del entorno

<b>Asistencial:</b>	Suficiente.
<b>Comercial:</b>	Suficiente.
<b>Deportivo:</b>	Suficiente.
<b>Equipamiento comercial:</b>	Escaso
<b>Equipamiento:</b>	Asistencial, escolar, deportivo, lúdico
<b>Escolar:</b>	Suficiente.
<b>Lúdico:</b>	Suficiente.
<b>Zonas verdes publicas:</b>	Suficiente
<b>Accesibilidad:</b>	Buena.
<b>Aparcamientos:</b>	Suficiente
<b>Autobús:</b>	Existe.
<b>Comunicaciones:</b>	Autobuses interurbanos
<b>Estacionamiento:</b>	Alto.
<b>Ferrocarriles:</b>	No existen.
<b>Metro:</b>	Carece.
<b>Taxi:</b>	Existe.

#### Otras características del entorno

**Ubicación del entorno respecto a municipio** NEUTRA

**Categoría ubicación**

**Expectativas futuras.** Medias

**Juicio crítico.** Polígono industrial con buen acceso a M-50 y R-4.

#### Rasgos comerciales/industriales.

Polígono industrial de carácter parque científico-tecnológico, que comprende las actividades de industria tecnológica y terciario, con alto contenido en I+D+i.

Densidad de ocupación baja. Amplia bolsa de suelo sin edificar.

**Ubicación del inmueble respecto entorno.** Nivel medio

## 5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE TERRENO

#### Comentarios sobre la superficie.

Se ha computado la superficie de terreno que consta en ficha de parcelación aportada, coincidente con catastrada y registrada.

**Topografía.** Sensiblemente horizontal.

**Morfología.** Rectangular

#### Infraestructuras

<b>Pavimentación de viales</b>	Asfaltado	<b>Porcentaje ejecutado</b>	100,0
<b>Abastecimiento agua</b>	Red general	<b>Porcentaje ejecutado</b>	100,0
<b>Suministro eléctrico</b>	Red general	<b>Porcentaje ejecutado</b>	100,0
<b>Alcantarillado</b>	Red general	<b>Porcentaje ejecutado</b>	100,0
<b>Alumbrado público</b>	Red general	<b>Porcentaje ejecutado</b>	100,0

**Porcentaje total ejecutado urbanización** 100,0 %

**Coste de urbanización pendiente** 0€

**Observaciones.** Suelo urbano finalista. Dispone de todos los servicios.

#### Suelos registrales (a nivel de tasación)

Descripción	Medición	Registral	Catastral	Proyecto	Adoptada
Parcela	3.330	3.330	3.330	- - -	3.330

#### Infraestructuras exteriores

**Suministro eléctrico.** Red general

**Abastecimiento agua.** Red general

**Observaciones.** Suelo urbano finalista. Dispone de todos los servicios.

**Pavimentación de viales.** Asfaltado

**Alumbrado público.** Red general

**Alcantarillado.** Red general



El terreno cuenta con todas las infraestructuras necesarias para que pueda ser considerado como suelo urbano, que son: alumbrado público, red de saneamiento, abastecimiento de agua potable, encintado de aceras, las cuales aparentemente se encuentran en buen estado de conservación.

## 6 GESTIÓN Y CALIFICACIÓN

### Planeamiento urbanístico

<b>Planeamiento vigente.</b>	Plan General de Ordenación Urbana de Getafe
<b>Realizada la comprobación urbanística</b>	SI. No sujeto a afección urbanística
<b>Fase aprobación.</b>	Fecha de acuerdo: 09/10/2003 Fecha BOCM: 13/10/2003
<b>Afectado por el siguiente planeamiento general</b>	Plan general. Aprobado definitivamente
<b>Planeamiento de desarrollo.</b>	No necesario
<b>Fecha planeamiento general</b>	13/10/2003
<b>Planeamiento ulterior.</b>	No necesario
<b>Estado de urbanización</b>	Si, completamente
<b>Clasificación urbanística.</b>	Suelo urbano consolidado.
<b>Gestionado</b>	Totalmente gestionado.

### Parámetros generales.

#### Observaciones generales.

PLAN ESPECIAL TEMÁTICO

Fecha de acuerdo: 27/05/2002 Fecha BOCM: 31/07/2002

MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL TEMÁTICO

Fecha de acuerdo: 03/06/2004 Fecha BOCM: 14/07/2004

Nombre Ámbito: PARQUE EQUIPADO GETAFE SUR PAU ARROYO CULEBRO

MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL TEMÁTICO

Fecha de acuerdo: 15/09/2006 Fecha BOCM: 01/11/2006

Nombre Ámbito: PARQUE EQUIPADO GETAFE SUR PAU ARROYO CULEBRO

4ª MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL TEMÁTICO

Fecha de acuerdo: Junio 2.015

Nombre Ámbito: PARQUE EQUIPADO GETAFE SUR PAU ARROYO CULEBRO

Ordenanza: PARQUE EQUIPADO GETAFE SUR PAU ARROYO CULEBRO AT. ACTIVIDADES DE TECNOLOGÍA AVANZADA

Edificabilidad: 2.167 m2c

Uso característico: Equipamiento destinado a investigación en grado y especialidad de parque científico tecnológico

Tipología: Edificación aislada

Categorías: Centro de enseñanza. Industria tecnológica.

Usos compatibles: Comercial (exclusivo o limitao a plantas baja y primera máximo 20%); Oficinas al servicio del parque; Hotelero (edificio exclusivo max 20%); Servicios públicos categorías a,b,c y d.

Parcela mínima: 2.000m2

Ocupación: 60%

Retranqueos: Según plano de alineaciones. 5m a todos los linderos. Se permite proyecto unitario de edificaciones adosadas en parcelas inferiores a 3.000m2

Nº Plantas: 5 sobre rasante. Se autoriza construcción en sótanos. Altura máxima 30m.

Dotación aparcamiento: 1 plaza/50m2c

Suelo urbano consolidado.

Ordenanza: PARQUE EQUIPADO GETAFE SUR PAU ARROYO CULEBRO AT. ACTIVIDADES DE TECNOLOGÍA AVANZADA

### Gestión urbanística

**Sujeto.** Iniciativa privada

#### Planeamiento vigente.

Plan General de Ordenación Urbana de Getafe

Fecha de acuerdo: 09/10/2003 Fecha BOCM: 13/10/2003

MODIFICACIÓN PLAN ESPECIAL TEMÁTICO

Fecha de acuerdo: 15/09/2006 Fecha BOCM: 01/11/2006

Nombre Ámbito: PARQUE EQUIPADO GETAFE SUR PAU ARROYO CULEBRO

**Sistema de actuación.** Directa con Licencia municipal

**Cargas urbanísticas y cesiones.** Ya realizadas

**Elementos y trámites suelo finalista.** Suelo finalista.

#### Plazos de ejecución. caducidad.

No consta incoado expediente por incumplimiento de los plazos de urbanización y/o edificación por causas imputables al promotor.

#### Criterios valoración. expropiación.

En caso de incumplimiento de los plazos de urbanización y/o edificación y apertura de expediente, el suelo objeto de valoración en este informe podría ser expropiado y justipreciado según criterios del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

**Porcentaje ámbito valorado.** 100,00 %

**Porcentaje en sector** 100,0 %

### Calificación urbanística y edificabilidad

**Ordenanza aplicable.** A-T: (Actividades de Tecnología Avanzada)

**Uso característico.** Equipamiento Parque Científico Tecnológico

#### Usos compatibles.

Usos compatibles: Comercial (exclusivo o limitao a plantas baja y primera máximo 20%); Oficinas al servicio del parque; Hotelero (edificio exclusivo max 20%); Servicios públicos categorías a,b,c y d.

**Parcela mínima.** 2.000 m2

**Ocupación máxima.** 60%

#### Altura máxima.

30 m.

Nº Plantas: 5 sobre rasante. Se autoriza construcción en sótanos.

**Retranqueos.**

Retranqueos: Según plano de alineaciones. 5m a todos los linderos. Se permite proyecto unitario de edificaciones adosadas en parcelas inferiores a 3.000m2

**Superficie total construible s/planeami.**

1.590 m2

## 7 RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN

### Regimen de protección

**Valor de tasación de algún elemento determinado por su Valor Máximo Legal:**

NO

**Protección pública:**

NO

### Regimen de tenencia y ocupación

**Propietario (Pleno Dominio):**

DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN: G83210856

Propietario: CONSORCIO URBANISTICO AREA TECNOLÓGICA DEL SU

Tipo de Propiedad: Pleno Dominio

% Propiedad real: 100,00

% Propiedad: 100,00. Pleno Dominio

**Destino previsto:**

Venta

**Ocupado:**

Vacio

Cargas	Importe	Nif
Servidumbres: No se detectan	- - -	
servidumbres en la visita realizada ni en la documentación aportada que afecten al valor de tasación.		
Cargas: No constan (salvo afecciones	- - -	
fiscales) en nota simple aportada.		

## 8 NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN

De acuerdo con la situación urbanística que presente el terreno en la fecha de tasación se considerarán los siguientes niveles:

Nivel I.-Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al Nivel II.

Nivel II.-Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

NIVEL ADOPTADO: I

## 9 ANÁLISIS DE MERCADO

### Oferta

**No se ha localizado oferta de suelo dentro del parque tecnológico e getafe, si bien, se ha localizado escasa oferta de suelo perteneciente a parques tecnológicos o desarrollos industriales promovidos por consorcios municipales situados en localidades circundantes:**

- CI Julio Cervera, 18; Parque Tecnológico de Móstoles; 8.212m<sup>2</sup>; 3.500.000€; 426€/m<sup>2</sup>.
- Parque Tecnológico de Leganés, 1ª Fase; 1.192m<sup>2</sup>; 550.000€; 462€/m<sup>2</sup>
- Fuenlabrada; El Bañuelo (Uso industrial común, polígono desarrollado por consorcio municipal); Parcela 4.6; 32.300m<sup>2</sup>; 8.200.000€; 254€/m<sup>2</sup>
- Fuenlabrada; El Bañuelo o (Uso industria común, polígono desarrollado por consorcio municipal); 2.081m<sup>2</sup>; 600.000€; 288€/m<sup>2</sup>

No se detecta mercado suficiente de comparables de suelo sin edificar para aplicar el método de comparación.

La oferta de productos terminados comparables a los promovibles en el terreno valorado es media-baja.

No se observan promociones de obra nueva en el entorno próximo de uso industrial.

### Demanda

La demanda está condicionada o limitada por el destino obligatorio al que se han de destinar los terrenos, Parque Científico Tecnológico, para actividades de industria tecnológica y terciario que desarrollen entidades y empresas de tecnología avanzada con alto contenido de I+D+I, así como universidades, centros tecnológicos y de investigación que deben cumplir los requisitos y 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.

### Expectativas de oferta-demanda y de revalorización

#### Relación entre oferta y demanda:

Oferta media-alta respecto a la demanda

Se estima que es factible la absorción del suelo en el ámbito en estudio, en un plazo medio debido a la limitación de uso.

### Intervalos de precios actuales de venta al contado o de alquiler

El intervalo de variación, en valores unitarios, de naves industriales terminadas ubicadas en el entorno próximo a los terrenos tasados oscila entre 1.100 €/m² y 1.550 €/m².

## 10 DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS

### Método a emplear

Residual Dinámico.

### Residual

#### PROMOCIÓN INMOBILIARIA MÁS PROBABLE

La promoción mas probable a construir en el terreno tasado es un edificio industrial-tecnológico con alta superficie de oficinas.

Edificabilidad máxima: 2.167m²c/m²s. Según dotación de aparcamiento obligatoria (1plaza/50m²c) se deben ejecutar 44 plazas de garaje que se estima se sitúen en planta sótano, lo que suponen 1.320m² que sumados a la edificabilidad sobre rasante configuran los 3.487m²c adoptados.

La edificabilidad adoptada incluye superficie bajo rasante (37,8% aproximadamente de la total adoptada) destinada a aparcamiento al igual que los comparables adoptados en el presente informe. También se tiene en cuenta en los costes de construcción.

El coeficiente otros pondera la incidencia del bajo rasante respecto a la superficie total adoptada tanto en la edificabilidad como en la superficie de los comparables

### Criterios selección comparables

Ámbito Espacial	Provincia
Ámbito Temporal	1 Trimestre
Uso	Industrial
Tipología	Nave
Tipo de Mercado	Venta

### Comparables Residual Dinámico (€/m²)

#### COMPARABLE

#### COMPARABLE 1

(Ref.3450225400024)

Tipología	Nave
Situación	EDISON, Nº 17, 28906, GETAFE (Madrid)
Ubicación respecto al entorno	Media
Calidad	Buena
Conservación	Buena
Antigüedad	22 años
Superficie de Parcela	1.322 m²
Superficie	2.050 m²

**Nº DE EXPTE: 2025-000261-01-15 / 371/25**

**pag 12 de 19**

Precio Corregido 2.349.991,50 €  
 Información. Fecha de Obtención 04/02/2025  
 Información. Fuente Particular  
 Información. Detalle de la Fuente Mario  
 Observaciones <https://www.idealista.com/inmueble/105898337/>

2100 metros distribuidos en 4 plantas:  
 Planta sótano: dedicada a estacionamiento 604metros  
 Planta baja: 566metros  
 Entreplanta 275metros  
 Planta primera: 605metros.

Estacionamiento para 20 vehículos en planta sótano además de posibilidad de estacionar en planta calle.  
 Cuenta con ascensor, baños en cada planta completamente reformados.

**COMPARABLE 2 (Ref.3450225400025)**

Tipología	Nave
Situación	EDUARDO TORROJA, Nº 29, 28914, LEGANES (Madrid)
Ubicación respecto al entorno	Media
Calidad	Buena
Conservación	Buena
Antigüedad	1 años
Superficie de Parcela	8.475 m²
Superficie	4.544 m²
Precio Corregido	5.800.000,00 €
Información. Fecha de Obtención	04/02/2025
Información. Fuente	Api
Información. Detalle de la Fuente	Napisa
Observaciones	<a href="https://belbex.com/detalles/calle-eduardo-torroja-29/ph8638/venta/">https://belbex.com/detalles/calle-eduardo-torroja-29/ph8638/venta/</a>

Nave tiene una superficie total construida de 4.544,96 m2.Cuenta con una nave de 3.458,88 m2 y un amplio espacio destinado a oficinas de 819,04 m2. Diseño moderno y versátil para adaptarse a sus necesidades específicas.

**COMPARABLE 3 (Ref.3450225400021)**

Tipología	Nave
Situación	PLANCK, Nº 4, 28914, LEGANES (Madrid)
Ubicación respecto al entorno	Media
Calidad	Buena
Conservación	Buena
Antigüedad	17 años
Superficie de Parcela	5.430 m²
Superficie	3.967 m²
Precio Corregido	5.399.999,41 €
Información. Fecha de Obtención	04/02/2025
Información. Fuente	Api
Información. Detalle de la Fuente	Mobelfis
Observaciones	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/106337346/">https://www.idealista.com/inmueble/106337346/</a>

Distribución y tamaño; sobre una parcela de 5.430 metros cuadrados se encuentra esta magnífica

nave de de 3.967 metros cuadrados donde podemos encontrar múltiples espacios en el inmueble, tales como el edificio de oficinas con una dimensión de más de 1.000 metros cuadrados, repartidos en 4 plantas. Cada planta consta de dos grandes oficinas principales, con zonas comunes de recepción y baños totalmente equipados.

**COMPARABLE 4 (Ref.3450225400022)**

Tipología	Nave
Situación	BENJAMIN OUTRAM, Nº 4, 28916, LEGANES (Madrid)
Ubicación respecto al entorno	Media
Calidad	Buena
Conservación	Buena
Antigüedad	15 años
Superficie de Parcela	2.627 m²
Superficie	4.515,93 m²
Precio Corregido	6.174.992,36 €
Información. Fecha de Obtención	04/02/2025
Información. Fuente	Api
Información. Detalle de la Fuente	Grupo Iscar
Observaciones	<a href="https://www.idealista.com/inmueble/99996316/">https://www.idealista.com/inmueble/99996316/</a>

EDIFICIO de oficinas aislado, sobre parcela de 2.627m2. Compuesto de cinco plantas, destinándose las cuatro sobre rasante a oficinas como uso principal y una planta sótano en la que se alberga el uso de garaje, instalaciones archivos. Dicha edificación tiene su acceso principal tanto peatonal como rodado a través de la calle Benjamín Outram, 4 y teniendo otro acceso rodado a través de la calle Diego Marín Aguilera. Cuenta con una superficie de 4.515,93m2 m2 contruidos, de los cuales 3.014,47 m2 son SR y 1.501,47 BR

**COMPARABLE 5 (Ref.3450225500001)**

Tipología	Nave
Situación	MARGARITA SALAS, Nº 28, 28919, LEGANES (Madrid)
Ubicación respecto al entorno	Media
Calidad	Buena
Conservación	Media
Antigüedad	13 años
Superficie de Parcela	2.605 m²
Superficie	2.577 m²
Precio Corregido	3.700.005,06 €
Información. Fecha de Obtención	04/02/2025
Información. Fuente	Api
Información. Detalle de la Fuente	Estrada&partners
Observaciones	

**COMPARABLE 6 (Ref.3450225400026)**

Tipología	Nave
Situación	ALPEDRETE, Nº 19, 28925, ALCORCON (Madrid)
Ubicación respecto al entorno	Media
Calidad	Buena
Conservación	Buena
Antigüedad	4 años

Nº DE EXPTE: 2025-000261-01-15 / 371/25

pag 14 de 19

Superficie de Parcela	700 m²
Superficie	1.176 m²
Precio Corregido	1.499.999,76 €
Información. Fecha de Obtención	04/02/2025
Información. Fuente	Api
Información. Detalle de la Fuente	Rgr
Observaciones	<a href="https://www.idealista.com/pro/rgr-integral-solutions/inmueble/88092513/">https://www.idealista.com/pro/rgr-integral-solutions/inmueble/88092513/</a>

La nave está distribuida en planta sótano de 496m2 planta Baja de 490 y planta primera de 190 con posibilidad de extenderla hasta 300m2 de oficinas.

#### CUADRO RESUMEN HOMOGENEIZACIÓN DE LA MUESTRA DE COMPARABLES UTILIZADOS EN LA OBTENCIÓN DEL VALOR POR COMPARACIÓN

	Ubica	Progr	Ascen	Antig	Super	Rel C/u	Rel C/p	Calid	Otros	P.Unitario (€/m²)	Coef.	V.Homogen. (€/m²)
<b>Agrupación 1</b>												
Agrupación 1 1	1,00	1,00	1,00	1,29	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	1.146,34	1,209	1.385,93
Agrupación 1 2	1,00	1,10	1,00	1,01	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1.276,41	0,945	1.206,21
Agrupación 1 3	1,00	1,00	1,00	1,23	1,05	1,00	1,00	1,00	0,86	1.361,23	1,000	1.361,23
Agrupación 1 4	1,00	1,00	1,00	1,20	1,05	1,00	1,00	1,00	0,86	1.367,38	1,073	1.467,20
Agrupación 1 5	1,00	1,00	1,00	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	1.435,78	0,928	1.332,40
Agrupación 1 6	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	0,86	1.275,51	1,038	1.323,98

Valor unitario de mercado homogeneizado , Industrial Nave . . . . 1.346,16 €

Finca	Elemento	Superficie (m²)	V.Homog. (€/m²)	Coef. Homog.	Coef. Singular.	V. Unitario (€/m²)	V. Total (€)	C.Mercado Resultante
	INave	3.487,00	1.346,16	---	---	1.346,16	4.694.059,92	---

#### USOS Y EDIFICABILIDAD

Uso Considerado	Aprov.Urban. (m²)	Edificabili. (m²)	Const.S/plan. (m²)	Unidades
Industrial Nave				
Nave P. Tecnológico	3.487,00	2.167,00	---	1

#### Observaciones

Para la parcela valorada:

Edificabilidad máxima: 2.167m2c/m2s. Según dotación de aparcamiento obligatoria (1plaza/50m2c) se deben ejecutar 44 plazas de garaje que se estima se sitúen en planta sótano , lo que suponen 1.320m2 que sumados a la edificabilidad sobre rasante configuran los 3.487m2c adoptados.

Parcela mínima: 2.000m2

Ocupación: 60%

Retranqueos: Según plano de alineaciones. 5m a todos los linderos. Se permite proyecto unitario de edificaciones adosadas en parcelas inferiores a 3.000m2

Nº Plantas: 5 sobre rasante. Se autoriza construcción en sótanos. Altura máxima 30m.

Se estima desarrollo de edificación aislada desarrollada sobre un máximo de 5 plantas hasta agotar la máxima edificabilidad permitida.



## Flujos de caja

### FLUJOS DE CAJA PREVISIBLES DURANTE LA PROMOCION

#### AGRUPACIÓN 1

<b>Gastos</b>	<b>Total Asignado (€)</b>	<b>Total Actualizado (€)</b>
Costes construcción	2.807.035,00	2.096.510,30
Gastos construcción	617.547,70	461.232,27
<b>Ingresos</b>	<b>Total Asignado (€)</b>	<b>Total Actualizado (€)</b>
INave	4.694.059,92	3.168.356,74

#### RESIDUAL DINÁMICO

Tipología	Tipo Libre Riesgo %		Ipc	Tipo Libre Cte	Prima Riesgo Apl %
	Año		% Año	% Año	Año
INave	2,52		3,00	-0,47	14,47
Grupo	Fin Promoción	Tipo %	Ingresos (€)	Gastos (€)	V.Residual (€)
		Año	Actualizados	Actualizados	
AGRUPACIÓN 1	31/01/2028	14.00	3.168.356.74	2.557.742.57	610.608.57

Observaciones método residual dinámico.-

\*El terreno a valorar es de nivel urbanístico I, urbano o urbanizable con las condiciones definidas para su desarrollo.

\*Se emplea este método, al ser el inmueble a valorar un terreno urbano o urbanizable o un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación, incluso con las obras paralizadas, y al no haber sido posible usar el método de comparación.

\*El valor residual por el procedimiento dinámico es la diferencia entre el valor actual de los ingresos/cobros (flujos de caja) previstos, aplicados en su fecha, por la venta del inmueble terminado (y en su caso entregas de crédito) y el valor actual de los gastos/pagos (flujos de caja) previstos, aplicados en su fecha, por los diversos costes y gastos necesarios para su promoción (y en su caso pagos de créditos) para el tipo de actualización fijado, (en caso de autopromoción, los flujos de caja reflejan la dinámica de pagos y cobros habitual de dicho proceso), en € constantes, según la siguiente fórmula:

valor terreno o inm. a rehab. = sumatorio de los cobros previstos en cada momento / (1+ tipo actualización) elevado al nº de periodos de tiempo hasta cada cobro - sumatorio de los pagos previstos en cada momento / (1+ tipo actualización) elevado al nº de periodos de tiempo hasta cada pago.

-Para estimar los ingresos-cobros previstos, se define la promoción inmobiliaria mas probable a desarrollar sobre el terreno en función de la normativa urbanística y del mercado, en el que se ha detectado y analizado un mercado representativo de inmuebles comparables en el entorno considerado.

En base a ese mercado y al inmueble a valorar, se ha establecido las cualidades y características que influyen en el valor, expresadas como conceptos adecuados para realizar la homogeneización de comparables, seleccionando una muestra representativa de los mismos con precios oferta o transacción de compraventa al contado o alquiler, corregidos en su caso (excluidos los anormales y/o especulativos), a los que se aplica el procedimiento de homogeneización con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones adecuados expresados y siguiendo el manual de procedimiento de la sociedad.

Dicho proceso de homogeneización se basa en las diferencias observadas entre el inmueble a valorar y los testigos de mercado comparables expuestos, en función de los conceptos expresados (ubicación, superficie, etc) para obtener el valor de mercado del inmueble por método de comparación neto de gastos de comercialización y computando las posibles minusvalías producidas por las servidumbres expresadas en su caso.

Dicho valor de mercado es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble para negociar la venta, reflejando por tanto, el precio más probable que se obtendría en las condiciones del mercado existente.

La homogeneización se realiza entre la muestra de comparables, sin elementos especulativos, seleccionada y el inmueble a valorar mediante los índices de cada concepto expresados en el cuadro de homogeneización, obteniéndose los coeficientes que aplicados a los precios unitarios, dan como resultado los valores homogeneizados de cada comparable, cuya media aritmética o ponderada, proporciona el valor unitario homogeneizado expresado, por método de comparación, del inmueble a valorar.

Posteriormente, se considera los derechos reales, elementos recuperables y depreciación funcional, considerados en su caso, a través de los coeficientes a continuación expresados, obteniéndose el valor unitario y total, por método de comparación, del inmueble a valorar, por usos y tipología, en hipótesis edificio terminado en la fecha prevista de comercialización, que multiplicado por la superficie edificable apropiable por el propietario, resulta los ingresos total asignado expresados en los flujos de caja, cuyo valor actualizado en función del tipo de actualización adoptado y del tiempo transcurrido previsto, se expresa junto al anterior.

-Los gastos-pagos previstos de los flujos de caja o costes y gastos necesarios actuales expresados en la columna total asignado, se basan en los de reemplazamiento normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la probable a desarrollar.

Los costes de construcción y/o urbanización son los de contrata sin incluir elementos no esenciales fácilmente desmontables, que son suma de los costes de ejecución material, gastos generales y beneficio industrial del constructor y se basan en los de referencia de la sociedad (basados en la cam, coam, ine, revistas especializadas y datos propios) o en los colegios profesionales correspondientes o presupuestos aportados.

Los costes financieros son, en su caso, por financiación propia.

Los gastos necesarios son los medios actuales del mercado según las características del inmueble y cuyo desglose respecto al total 100% es: impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de obra nueva 15%, honorarios de los técnicos del proyecto y dirección de obras 25%, costes de licencias y tasas de construcción 20%, primas de seguros obligatorios de la edificación, incluso honorarios de inspección técnica 10%, gastos de administración del promotor 20% y gastos de estudios geotécnicos y otros 10%.

El valor actualizado de los costes y gastos se expresa en la columna total actualizado, en función del tipo de actualización adoptado y del tiempo transcurrido previsto de cada pago.

Se aporta, como anexo, detalle de los flujos de caja.

El tipo de actualización expresado (%), es el que representa la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, y se obtiene sumando al tipo libre constante de riesgo, la prima de riesgo en € constantes, y se basan en lo expuesto en la Orden ECO/805/2003 modificada por la EHA/3011/2007.

El tipo libre constante de riesgo se obtiene corrigiendo la rentabilidad media anual de la Deuda del Estado (tipo libre de riesgo) con vencimiento superior a 2 años o igual o superior a 5 años, si la finalidad es garantía hipotecaria, con el ipc anual esperado en el periodo de tiempo considerado.

La prima de riesgo aplicada se obtiene, evaluando el riesgo de la promoción en función del activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, volumen de inversión y lo habitual en la zona. Resulta de aplicar a la prima mínima publicada por la ECO, un diferencial, en su caso, según lo expuesto anteriormente.

\*Así, como diferencia entre los ingresos (cobros) actualizados expresados (€) y los gastos (pagos) actualizados expresados (€), aplicados en sus fechas previstas, para el tipo de actualización expresado (%), se obtiene el valor residual del inmueble expresado (€).

Justificación de datos adoptados:

- Clasificación y calificación suelo: Nivel I. Suelo urbano consolidado

- Periodo calificación solar/construcción: La promoción se fija con una duración total de seis semestres, teniendo en cuenta la dimensión de la promoción, el tiempo de construcción, y la comercialización y venta del total de la promoción, así como análisis sintetizado en cuadro resumen mercado de suelos aportado. El plazo adoptado cumple con la recomendación de plazos del sector consensuado con el Banco de España.

- Coste de construcción por metro cuadrado: Según costes de referencia de la Comunidad de Madrid acorde con los de la Sociedad y publicaciones con la consideración de nave tecnológica con parte de la superficie destinada a oficinas. El total de los gastos necesarios para la construcción se estima en 22% sobre el coste de construcción.

- Gastos de comercialización: No se consideran al tratarse de autopromoción por adjudicación del terreno

- Gastos financieros: no se consideran

Además, para el cálculo residual dinámico se ha considerado:

- % evolución mercado: sostenibles los valores actuales.

- IPC previsto: se estima un IPC medio ponderado según tasa de evolución de IPC propia de la Sociedad para la fecha de la valoración considerándolo estable a lo largo del desarrollo.

- Diferencial prima de riesgo: Se ha considerado teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución y volumen de la inversión necesaria.

- Tipo de actualización: Superior a la rentabilidad mínima real, según datos de la Sociedad para la fecha de la valoración.

#### RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

Finca	Uso Considerado	R.Dinámico
49181	Nave P. Tecnológico	610.608,57

## 11 VALOR DE TASACIÓN

Finca	Uso Considerado	Superficie (m²)	V. Unitario (€/m²)	V. Total (€)
49181	Parcela	3.330,00	183,37	610.608,57
VALOR TOTAL				610.608,57

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de **SEISCIENTOS DIEZ MIL SEISCIENTOS OCHO EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENT.**

## 12 CONDICIONANTES, ADVERTENCIAS Y OBSERVACIONES

### Condicionantes

No existen para el caso concreto de este informe

### Advertencias generales

En Nota Simple no consta nombre ni número de vía actual. No consta número de parcela de Plan Especial, si bien se ha identificado por descripción de linderos de parcelas colindantes. Para la identificación en el presente informe se adopta el nombre de vía y número catastrados.

No se ha dispuesto de Cédula urbanística, aconsejándose su obtención, habiéndose dispuesto de documentación para determinar la clase de suelo y aprovechamiento urbanístico.

En la documentación registral aportada no consta, no coincide o la referencia catastral que consta no se encuentra coordinada con catastro, por lo que se aconseja consignar registralmente ésta a la finca registral valorada, según la nueva redacción del artículo 10 de la modificación de la Ley Hipotecaria de 1946 por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Informe realizado en el supuesto de inexistencia de circunstancias físicas y/o legales que impidan la materialización del aprovechamiento urbanístico sobre el terreno considerado en la valoración.

No consta incoado expediente por incumplimiento de los plazos de urbanización y/o edificación por causas imputables al promotor. En caso de incumplimiento de los plazos de urbanización y/o edificación y apertura de expediente, el suelo objeto de valoración en este informe podría ser expropiado y justipreciado según criterios del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

La valoración se ha realizado basándose en la metodología de la O.M. ECO/805/2003 y sus modificaciones, a la que no se ajusta.

#### **Observaciones**

Observaciones:

La posible incidencia en el valor, producida por los condicionantes y/o advertencias expresadas en su caso, está considerada en el valor obtenido, el cual podrá variar, en el caso de que dichos condicionantes y/o advertencias contengan premisas no verificadas que difieran de la realidad posteriormente constatada.

La presente versión de esta tasación anula y sustituye a cualquier versión anterior emitida por la Sociedad.

La fecha de la nota simple registral aportada es de: 06-02-2025.

#### **Parametros cualitativos. Cuadro resumen**

<b>EVOLUCIÓN ENTORNO</b>	Normal
<b>MANTENIMIENTO INMUEBLE</b>	Normal
<b>EXPECTATIVA DE VENTA</b>	Normal

#### **Juicio crítico**

Zona industrial con limitación de usos por el destino obligatorio al que se han de destinar los terrenos, Parque Científico Tecnológico, para actividades de industria tecnológica y terciario que desarrollen entidades y empresas de tecnología avanzada con alto contenido de I+D+I, así como universidades, centros tecnológicos y de investigación que deben cumplir los requisitos y 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.

La adjudicación de los terrenos se produce por licitación al promotor mediante concurso público y tramitación ordinaria, evaluándose en concurrencia las ofertas presentadas por el suelo licitado. El concurso será convocado mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM). La resolución de los concursos se comunicará directamente a las compañías, y se publicará en el BOCM y en la web.

## 13 FECHAS Y FIRMAS

### Fecha y firma

Fecha de emisión del informe

3 de Abril de 2025

Fecha de la última visita (interior)

1 de Febrero de 2025

Fecha de caducidad del informe

3 de Octubre de 2025

TASADOR FACULTATIVO, 00345

REPRESENTANTE LEGAL



JESUS ALVAREZ TOMAS  
ARQUITECTO



FDO: JESÚS LORIDO FERNANDEZ

## 14 DOCUMENTACION ANEXA AL INFORME

Ver anexos aportados en la documentación.

Queda prohibida, fuera de su contexto, cualquier reproducción de todo o parte de este certificado o informe de tasación o su referencia, en cualquier soporte físico, magnético o informático, sin la autorización escrita de THIRSA, S.A. Así mismo, esta sociedad quedará eximida de toda responsabilidad en caso de utilización de estos documentos o de su contenido para fin distinto al indicado al realizar el encargo, el cual consta en dichos documentos. La información y documentación aportada por clientes o terceros para la realización de este informe, se considera fidedigna, no asumiéndose responsabilidad alguna por inexactitud, ocultación, omisión o no veracidad de la misma.

Conforme lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, sobre Protección de Datos de Carácter Personal, los datos utilizados para la realización de los trabajos de valoración, almacenados en los archivos de THIRSA, se dedican única y exclusivamente al soporte y conservación del contenido del informe y su certificado acorde a su normativa. El propietario de los datos puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, dirigiéndose por escrito a su dirección postal en C/ Jorge Juan 45, bajo. 28001 Madrid.

## **ANEXOS AL INFORME DE VALORACIÓN**

### **DOCUMENTACIÓN MANEJADA**

Plano de situación

Croquis del inmueble

Nota Simple

Documentación catastral

Plano urbanístico

Doc. Deter. Clase de Suelo y Aprov. Urb.

Reportaje fotográfico

Flujos de caja

Ficha Suelos B.E.

---

Queda prohibida, fuera de su contexto, cualquier reproducción de todo o parte de este certificado o informe de tasación o su referencia, en cualquier soporte físico, magnético o informático, sin la autorización escrita de THIRSA, S.A. Así mismo, esta sociedad quedará eximida de toda responsabilidad en caso de utilización de estos documentos o de su contenido para fin distinto al indicado al realizar el encargo, el cual consta en dichos documentos. La información y documentación aportada por clientes o terceros para la realización de este informe, se considera fidedigna, no asumiéndose responsabilidad alguna por inexactitud, ocultación, omisión o no veracidad de la misma.

---

FLUJOS DE CAJA

Agrupación 1

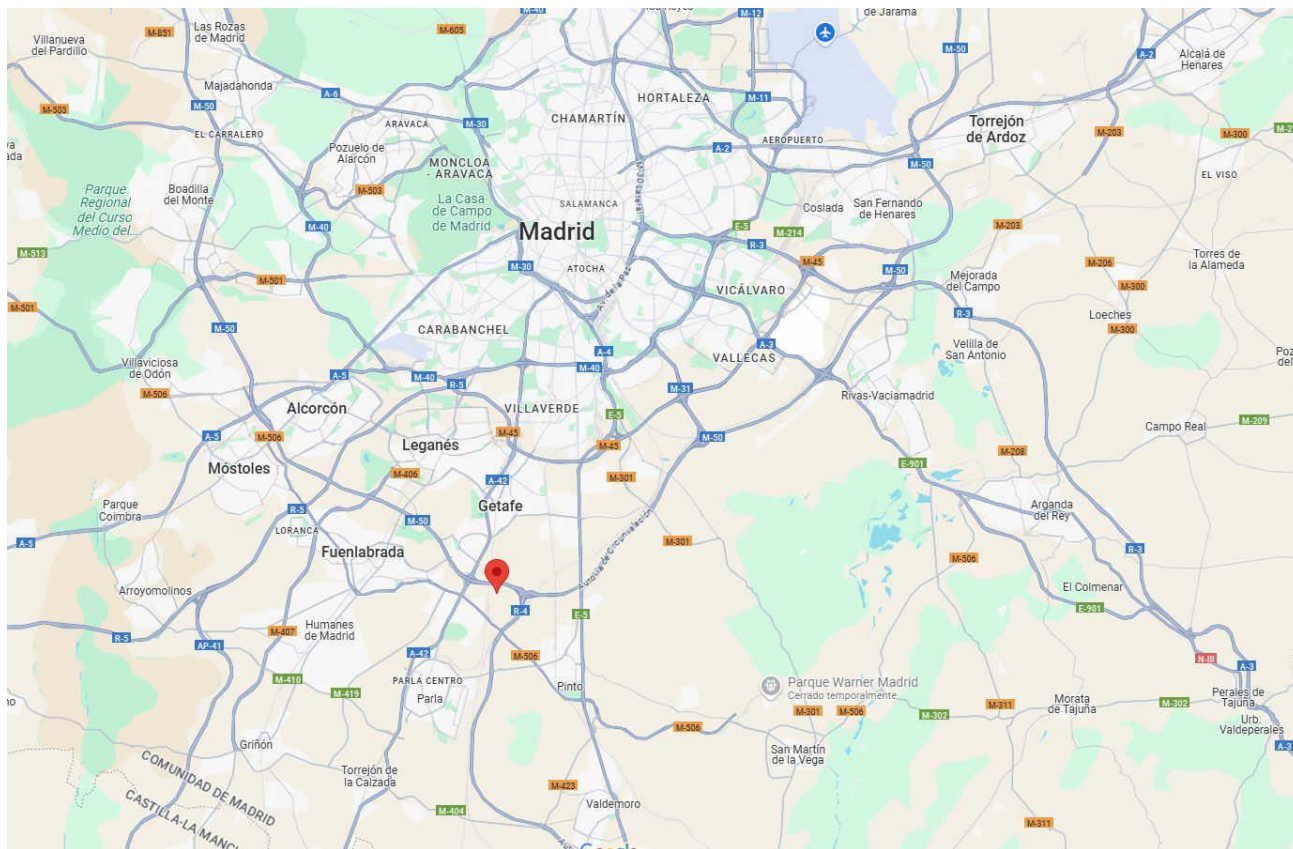
<u>INGRESOS</u>	<u>Sem 1</u>	<u>Sem 2</u>	<u>Sem 3</u>	<u>Sem 4</u>	<u>Sem 5</u>	<u>Sem 6</u>
INave	---	---	---	---	---	4.694.059,92
Total Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.785.558,80

Agrupación 1

<u>GASTOS</u>	<u>Sem 1</u>	<u>Sem 2</u>	<u>Sem 3</u>	<u>Sem 4</u>	<u>Sem 5</u>	<u>Sem 6</u>
Costes construcción	---	---	701.758,75	701.758,75	701.758,75	701.758,75
Gastos construcción	---	---	154.386,93	154.386,93	154.386,93	154.386,93
Total Gastos	0,00	0,00	845.510,33	845.510,33	845.510,33	845.510,33
Flujos de caja (E-S)	0,00	0,00	-845.510,33	-845.510,33	-845.510,33	3.940.048,47
Total periodo capitalizado	0,00	0,00	-698.773,12	-655.297,81	-615.171,34	2.688.321,87



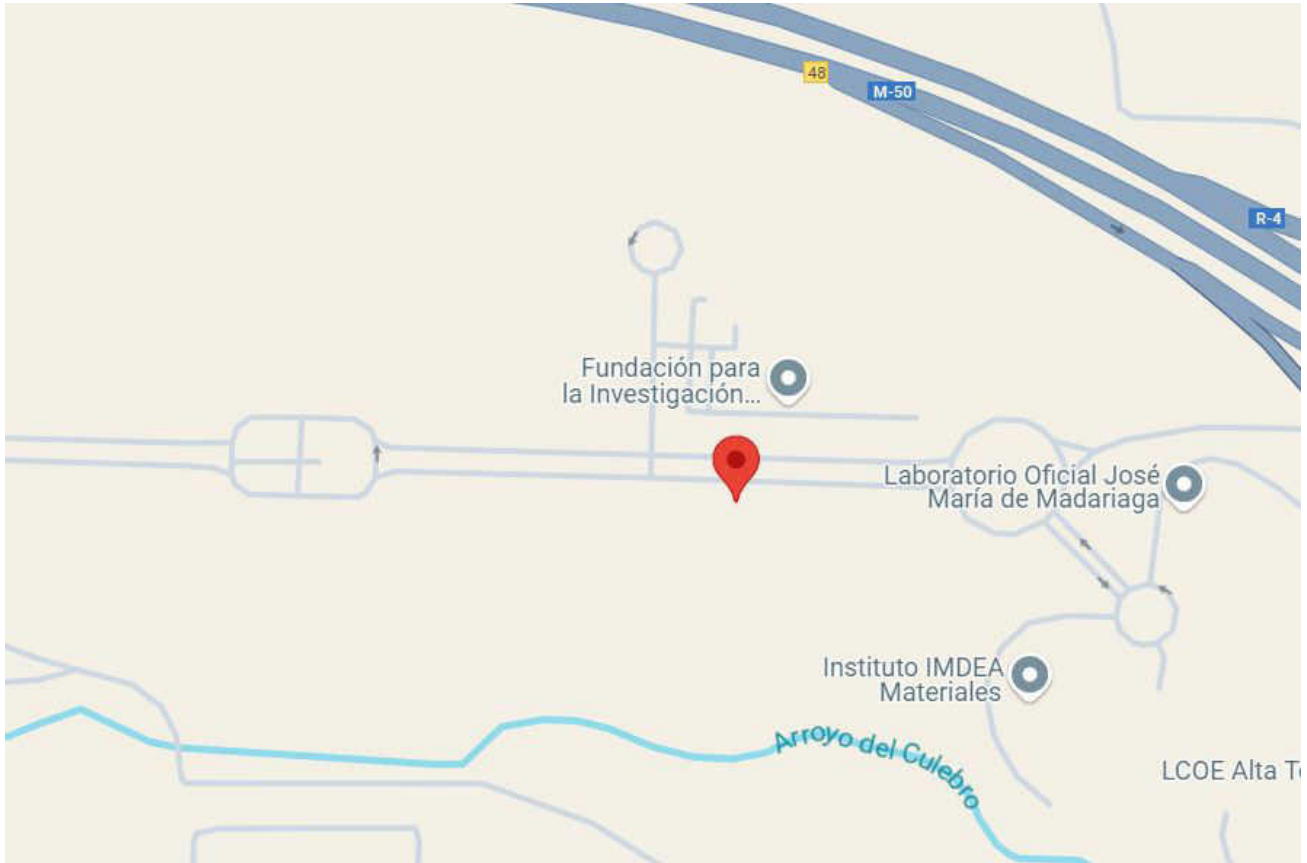
## PLANO DE SITUACION



Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

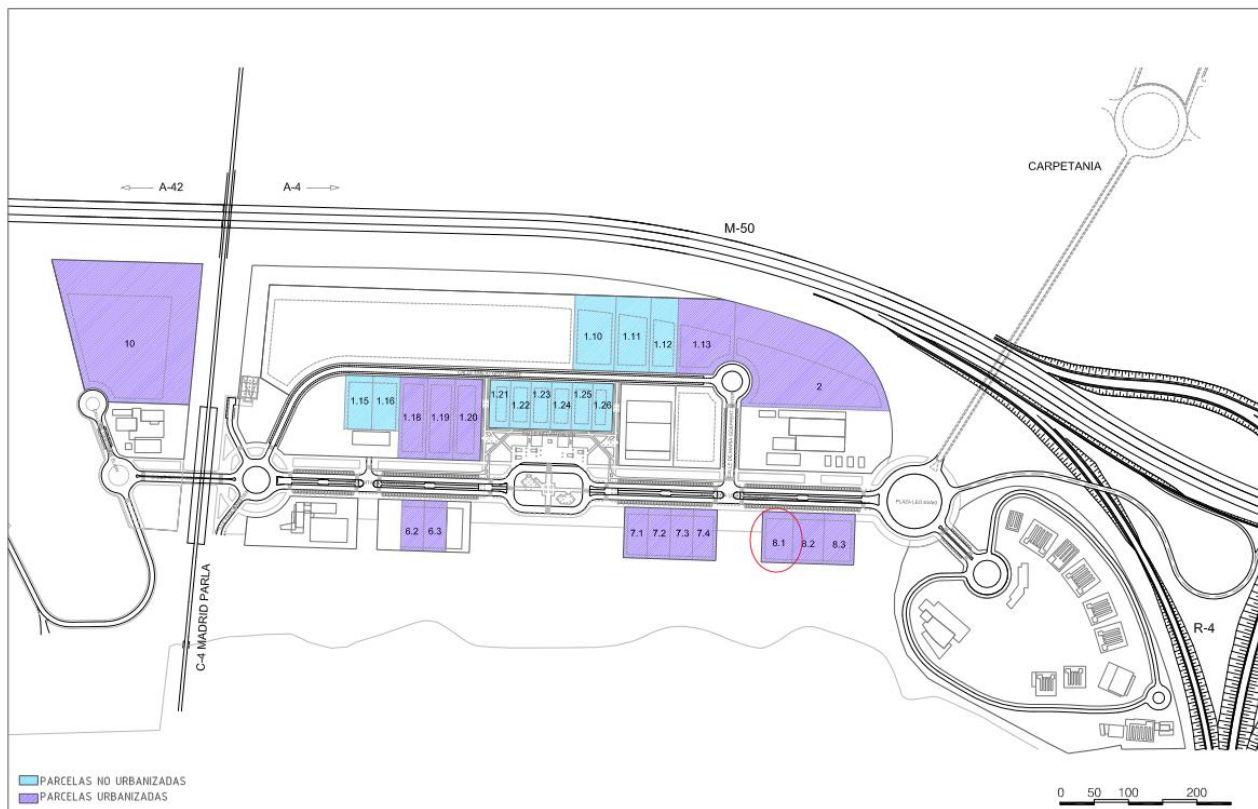


## PLANO DE EMPLAZAMIENTO



Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## CROQUIS PARCELA



**A.01** SITUACIÓN

PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO - TECNOGETAFE

PLANO  
ESTADO - PLANTA  
Parcelas a tasar

Esc.  
DN A3  
1/4000

FECHA  
08/01/2025



Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## CROQUIS PARCELA



PARCELAS									
PARCELA	Parcela m²	Edificable	Edificabilidad	Perímetro	Ordenanza	Usos	ESTADO	DIRECCIÓN	Ref. Catastral
1.10	6.600	4.525	0,686	340	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	N-URB	CALLE DE EMILIO GINO SEGRE 21	7789110VK3578N0001FA
1.11	5.610	3.845	0,685	322	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	N-URB	CALLE DE EMILIO GINO SEGRE 23	7789111VK3578N0001MA
1.12	4.400	2.860	0,650	300	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	N-URB	CALLE DE EMILIO GINO SEGRE 25	7789112VK3578N0001OA
1.13	8.678	6.075	0,700	371,83	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	URB	CALLE DE EMILIO GINO SEGRE 27	7789113VK3588N0001KG
1.15	3.151	2.045	0,649	237,45	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	N-URB	CALLE DE EMILIO GINO SEGRE 4	7587402VK3578N0001PA
1.16	3.151	2.045	0,649	237,56	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	N-URB	CALLE DE EMILIO GINO SEGRE 6	7587403VK3578N0001LA
1.18	4.751	3.045	0,641	317,56	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	URB	CALLE DE EMILIO GINO SEGRE 10	7587404VK3578N0001TA
1.19	4.751	3.045	0,641	317,56	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	URB	CALLE DE EMILIO GINO SEGRE 12	7587405VK3578N0001FA
1.20	4.751	3.045	0,641	317,56	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	URB	AVENIDA DE RITA LEVI MONTALCINI 3	7587406VK3578N0001MA
1.21	2.100	1.416	0,674	200	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	N-URB	CALLE DE EMILIO GINO SEGRE 14	7787501VK3578N0001SA
1.22	2.100	1.417	0,675	200	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	N-URB	CALLE DE EMILIO GINO SEGRE 16	7787502VK3578N0001ZA
1.23	2.100	1.417	0,675	200	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	N-URB	CALLE DE EMILIO GINO SEGRE 18	7787503VK3578N0001UA
1.24	2.100	1.417	0,675	200	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	N-URB	CALLE DE EMILIO GINO SEGRE 20	7787504VK3578N0001HA
1.25	2.100	1.417	0,675	200	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	N-URB	CALLE DE EMILIO GINO SEGRE 22	7787505VK3578N0001WA
1.26	2.100	1.416	0,674	200	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	N-URB	CALLE DE EMILIO GINO SEGRE 24	7787506VK3578N0001AA
2.0	24.037	12.000	0,499	685,75	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	URB	CALLE DE MARIA GOEPPERT MAYER 4	7789114VK3588N0001RG

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR - CIF - V83210856  
Calle Edgar Neville 3, Planta baja, 28020 Madrid. Teléfono 005 10 04 09

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## CROQUIS PARCELA



PARCELAS									
PARCELA	Parcela m²	Edificable	Edificabilidad	Perímetro	Ordenanza	Usos	ESTADO	DIRECCIÓN	Ref. Catastral
6.2	2.442	1.590	0.651	214	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	URB	AVENIDA DE RITA LEVI MONTALCINI 10	7686103VK3578N0001JA
6.3	2.442	1.590	0.651	214	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	URB	AVENIDA DE RITA LEVI MONTALCINI 12	7686104VK3578N0001EA
7.1	2.553	1.660	0.650	217	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	URB	AVENIDA DE RITA LEVI MONTALCINI 16	7986802VK3578N0001SA
7.2	2.442	1.590	0.651	214	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	URB	AVENIDA DE RITA LEVI MONTALCINI 18	7986803VK3578N0001ZA
7.3	2.442	1.590	0.651	214	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	URB	AVENIDA DE RITA LEVI MONTALCINI 20	7986804VK3578N0001UA
7.4	2.553	1.660	0.650	217	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	URB	AVENIDA DE RITA LEVI MONTALCINI 22	7986805VK3588N0001HG
8.1	3.330	2.167	0.651	238	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	URB	AVENIDA DE RITA LEVI MONTALCINI 24	8186802VK3588N0001BG
8.2	3.330	2.167	0.651	238	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	URB	AVENIDA DE RITA LEVI MONTALCINI 26	8186803VK3588N0001YG
8.3	3.330	2.167	0.651	238	AT	Equipamiento – Parque Científico Tecnológico	URB	AVENIDA DE RITA LEVI MONTALCINI 28	8186804VK3588N0001GG
10	37.435	20.000	0.534	787,71	A.O.5.1	Equipamiento educativo/ asociativo	URB	CALLE DE GERTRUDE ELION 8	7188601VK3578N0001MA

CONSORCIO URBANÍSTICO ÁREA TECNOLÓGICA DEL SUR - CIF - V63210856  
Calle Edgar Neville 3, Planta baja, 28020 Madrid, Teléfono 005 10 04 09

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

**PARCELA 8.1-NOTA SIMPLE 2025**



**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Información Registral expedida por:

**MARIA ANTONIA LOPEZ PEÑA**

Registrador/a de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GETAFE Nº 1

IGNACIO SANCHEZ COY  
28905 - GETAFE (M)  
Teléfono: 916950318

Fax: 916826049

Correo electrónico: getafe1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

**JOSEFINA PARRILLA RODRIGUEZ RODRÍGUEZ**

con DNI/CIF: 50044880P

**INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:**

Otros: Tasación.

**IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: N87TN61F**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión  
relacionada con esta nota simple)  
Su referencia:*



| WWW.REGISTRADORES.ORG |

Pág. 1 de 4

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)



## PARCELA 8.1-NOTA SIMPLE 2025



### INFORMACIÓN REGISTRAL

#### NOTA SIMPLE

#### REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE GETAFE NUMERO UNO

**Fecha de Emisión:** SEIS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO  
**Solicitante:** PARRILLA RODRIGUEZ RODRIGUEZ, JOSEFINA  
**FINCA DE GETAFE Nº:** 49181  
**Código Registral Único:** 28084000777243

#### DESCRIPCION DE LA FINCA

Municipio: GETAFE 1ª  
Naturaleza de la Finca: URBANA: PARCELA  
Via Pública: SITIO ARROYO CULEBRO  
  
Superficie: m2 Del terreno: m2:3330 m2  
División Horizontal:  
N.º Plaza:  
N.º Trastero  
SUPERFICIE EDIFICABLE 2167M2 CONSTRUIDOS. ORDENACION URBANISTICA: USO:  
EQUIPAMIENTO- PARQUE CIENTIFICO TECNOLOGICO. ORDENANZA DE APLICACION A.T  
Polígono: Parcela:  
Linderos:Norte, EN LINEA RECTA DE45M CON VIARIO  
Sur, EN LINEA RECTA DE 45M CON SUELOS EXTERIORES A AMBITO DEL PLAN (FINCA17004)  
Este, EN LINEA RECTA DE 74M CON PARCELA 8.2  
Oeste, EN LINEA RECTA DE 44 CON SUELOS EXTERIORES AL AMBITO DEL PLAN (FINCA  
17004) Y EN LINEA RECTA DE 30M CON ZONA VERDE  
Referencia catastral: NO CONSTA  
Calificada  
N.º expediente de calificación definitiva:

OBSERVACIONES: SUPERFICIE EDIFICABLE 2167M2 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	G83210856			1490	723
218 1					
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de parcelacion. Formalizada en escritura con fecha 20/04/07, autorizada en GETAFE, por DON EDUARDO TORRALBA ARRANZ, con número de protocolo 1.297/2007 Inscripción: 1ª Tomo: 1.490 Libro: 723 Folio: 218 Fecha: 29/05/2007					

#### CARGAS

- Afecciones fiscales  
  
Afecta por su origen a diversas afecciones fiscales.



C.S.V.: 22808428AA7C9059

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

Pág. 2 de 4

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## PARCELA 8.1-NOTA SIMPLE 2025



### INFORMACIÓN REGISTRAL

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

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de SEIS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO, antes de la apertura del diario.

#### INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

**Responsable del Tratamiento:** Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

**Finalidad del tratamiento:** Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

**Base jurídica del tratamiento:** El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

**Derechos:** La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

**Categorías de datos:** Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

**Destinatarios:** Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

**Fuentes de las que proceden los datos:** Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

**Resto de información de protección de datos:** Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

#### CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

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



C.S.V.: 22808428AA7C9059

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

Pág. 3 de 4

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## PARCELA 8.1-NOTA SIMPLE 2025



### INFORMACIÓN REGISTRAL

de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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.

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE GETAFE 1 a día seis de febrero del dos mil veinticinco.



(\*) C.S.V. : 22808428AA7C9059

Servicio Web de Verificación: <https://sede.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. : 22808428AA7C9059

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

Pág. 4 de 4

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)





MINISTERIO  
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDADIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

**Referencia catastral:** 8186802VK3588N0001BG

## PARCELA

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

Topographic map of Lot 02, Sublot 01, showing boundaries, elevation, and surrounding infrastructure. The map includes a legend with the following items:

- 438.100 Coordenadas U.T.M. Hacia 30 ET/03/08
- Este documento electrónico contiene enlaces con las coordenadas de los vértices UTM de la parcela y los datos de la certificación
- Limites de parcela
- Limites de construcciones
- Limites de mobiliario y exeres
- Limites de zona verde
- Hidrografía

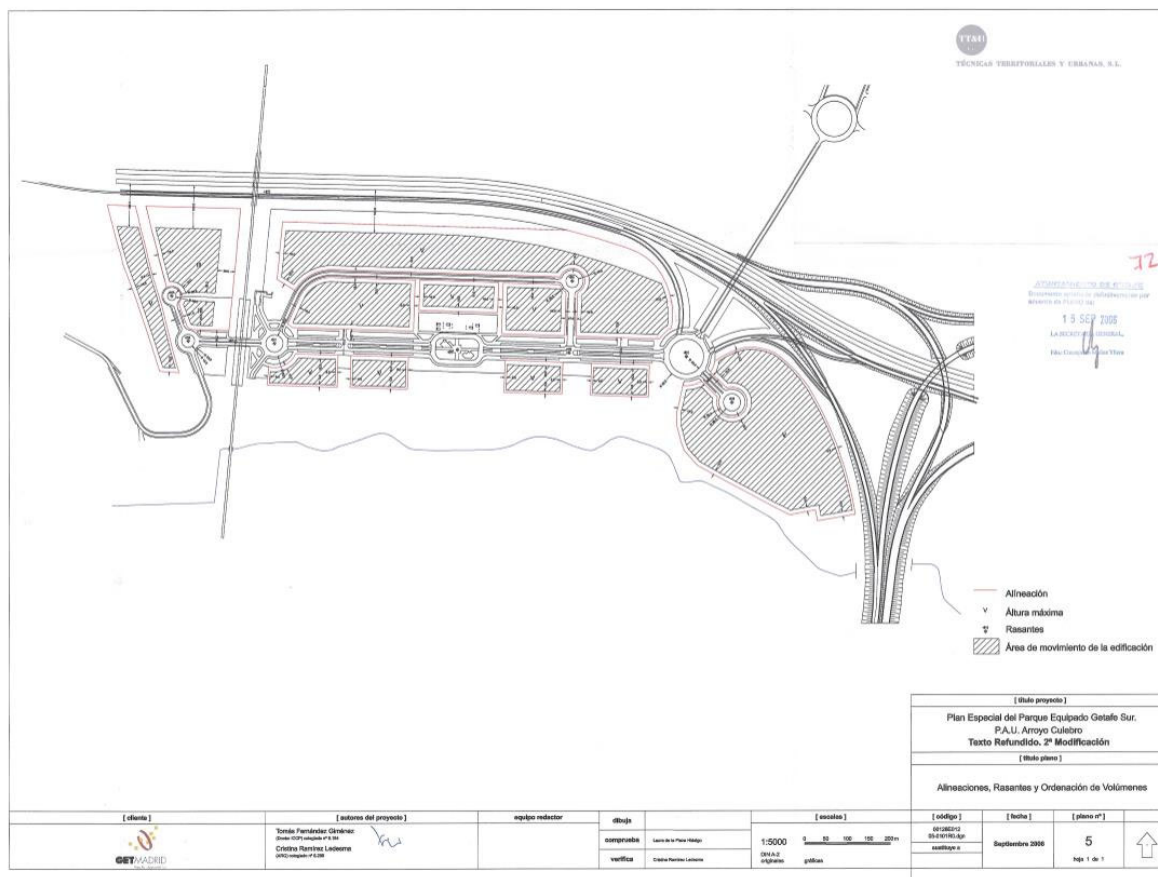
The map shows a green rectangular area labeled "02" and "Sublot 01". The area is bounded by a purple line. The surrounding area is white. The map includes a scale bar indicating 438.100 and 438.050. The map also shows a north arrow and a scale of 1:44,000.

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"

Jueves, 23 de Enero de 2025

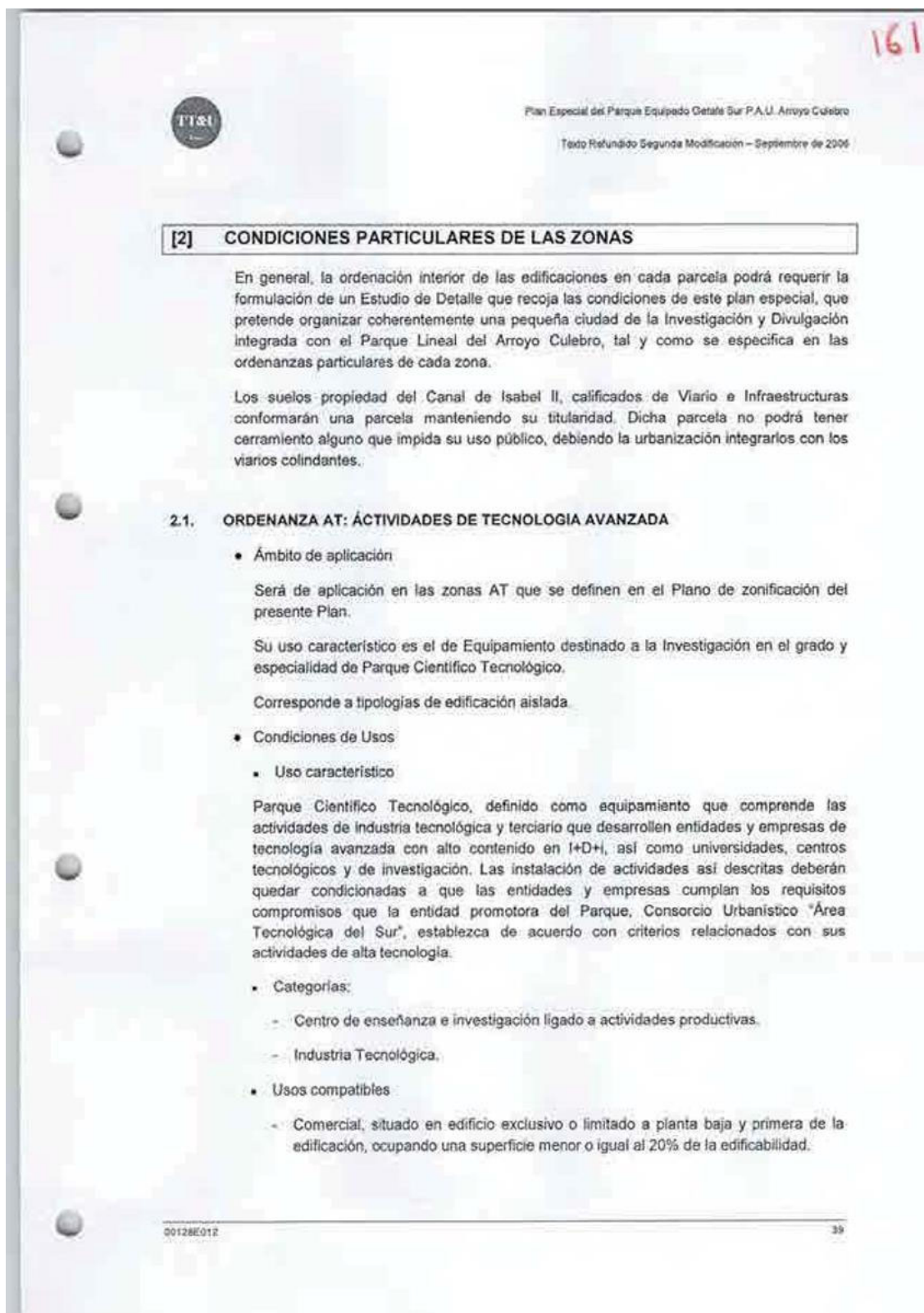
Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## ALINEACIONES Y RASANTES



Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)


## ORDENANZA AT



Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## ORDENANZA AT

162

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

- 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 60 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.


0012RE/012 40

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)



## ORDENANZA AT

163

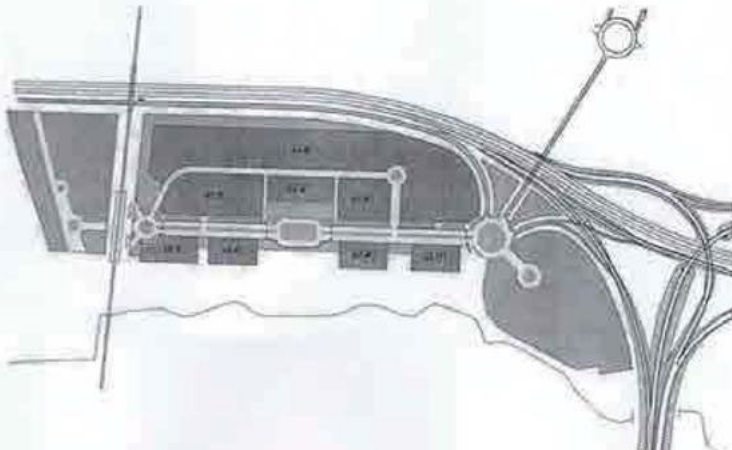


Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro  
 Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2006

- 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 MINIMA	SUPERFICIE	2.922
	FRONTE MIN. (m)	relación transferida por zona número 10
ALTURA MAXIMA	NP DE PLANTAS	1
	ALTURA MAX. (m)	30
ALTURA LIBRE INTERIOR MINIMA	PLANTA BAJA (m)	3,50/2,5
	PLANTAS SUPERIORES (m)	3,50/2,5
EDIFICABILIDAD MAXIMA	*CUADRO DE CARACTERISTICAS	
RETRANQUEOS MINIMOS	*PLANCIA	
OCUPACION MAX. SOBRE PARCELA	100	
SUP. AMBULADA A JARD. MIN. SOBRE PARCELA	1 árbol cada 150 m2 de parcela no ocupada por la edificación	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	EA	
USO CARACTERISTICO	EQUIPAMIENTO PARQUE CIENTIFICO TECNOLÓGICO	
CATEGORIAS	CENTRO DE ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN INDUSTRIA TECNOLÓGICA	
USOS COMPATIBLES	SERVICIOS PÚBLICOS EN LAS CATEGORIAS a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v, w, x, y, z, aa, ab, ac, ad, ae, af, ag, ah, ai, aj, ak, al, am, an, ao, ap, aq, ar, as, at, au, av, aw, ax, ay, az, ba, bb, bc, bd, be, bf, bg, bh, bi, bj, bk, bl, bm, bn, bo, bp, bq, br, bs, bt, bu, bv, bw, bx, by, bz, ca, cb, cc, cd, ce, cf, cg, ch, ci, cj, ck, cl, cm, cn, co, cp, cq, cr, cs, ct, cu, cv, cw, cx, cy, cz, da, db, dc, dd, de, df, dg, dh, di, dj, dk, dl, dm, dn, do, dp, dq, dr, ds, dt, du, dv, dw, dx, dy, dz, ea, eb, ec, ed, ee, ef, eg, eh, ei, ej, ek, el, em, en, eo, ep, eq, er, es, et, eu, ev, ew, ex, ey, ez, fa, fb, fc, fd, fe, ff, fg, fh, fi, fj, fk, fl, fm, fn, fo, fp, fq, fr, fs, ft, fu, fv, fw, fx, fy, fz, ga, gb, gc, gd, ge, gf, gg, gh, gi, gj, gk, gl, gm, gn, go, gp, gq, gr, gs, gt, gu, gv, gw, gx, gy, gz, ha, hb, hc, hd, he, hf, hg, hh, hi, hj, hk, hl, hm, hn, ho, hp, hq, hr, hs, ht, hu, hv, hw, hx, hy, hz, ia, ib, ic, id, ie, if, ig, ih, ii, ij, ik, il, im, in, io, ip, iq, ir, is, it, iu, iv, iw, ix, iy, iz, ja, jb, jc, jd, je, jf, jg, jh, ji, jj, jk, jl, jm, jn, jo, jp, jq, jr, js, jt, ju, jv, jw, jx, jy, jz, ka, kb, kc, kd, ke, kf, kg, kh, ki, kj, kk, kl, km, kn, ko, kp, kq, kr, ks, kt, ku, kv, kw, kx, ky, kz, la, lb, lc, ld, le, lf, lg, lh, li, lj, lk, ll, lm, ln, lo, lp, lq, lr, ls, lt, lu, lv, lw, lx, ly, lz, ma, mb, mc, md, me, mf, mg, mh, mi, mj, mk, ml, mm, mn, mo, mp, mq, mr, ms, mt, mu, mv, mw, mx, my, mz, na, nb, nc, nd, ne, nf, ng, nh, ni, nj, nk, nl, nm, nn, no, np, nq, nr, ns, nt, nu, nv, nw, nx, ny, nz, oa, ob, oc, od, oe, of, og, oh, oi, oj, ok, ol, om, on, oo, op, oq, or, os, ot, ou, ov, ow, ox, oy, oz, pa, pb, pc, pd, pe, pf, pg, ph, pi, pj, pk, pl, pm, pn, po, pp, pq, pr, ps, pt, pu, pv, pw, px, py, pz, qa, qb, qc, qd, qe, qf, qg, qh, qi, qj, qk, ql, qm, qn, qo, qp, qq, qr, qs, qt, qu, qv, qw, qx, qy, qz, ra, rb, rc, rd, re, rf, rg, rh, ri, rj, rk, rl, rm, rn, ro, rp, rq, rr, rs, rt, ru, rv, rw, rx, ry, rz, sa, sb, sc, sd, se, sf, sg, sh, si, sj, sk, sl, sm, sn, so, sp, sq, sr, ss, st, su, sv, sw, sx, sy, sz, ta, tb, tc, td, te, tf, tg, th, ti, tj, tk, tl, tm, tn, to, tp, tq, tr, ts, tt, tu, tv, tw, tx, ty, tz, ua, ub, uc, ud, ue, uf, ug, uh, ui, uj, uk, ul, um, un, uo, up, uq, ur, us, ut, uu, uv, uw, ux, uy, uz, va, vb, vc, vd, ve, vf, vg, vh, vi, vj, vk, vl, vm, vn, vo, vp, vq, vr, vs, vt, vu, vv, vw, vx, vy, vz, wa, wb, wc, wd, we, wf, wg, wh, wi, wj, wk, wl, wm, wn, wo, wp, wq, wr, ws, wt, wu, wv, ww, wx, wy, wz, xa, xb, xc, xd, xe, xf, xg, xh, xi, xj, xk, xl, xm, xn, xo, xp, xq, xr, xs, xt, xu, xv, xw, xx, xy, xz, ya, yb, yc, yd, ye, yf, yg, yh, yi, yj, yk, yl, ym, yn, yo, yp, yq, yr, ys, yt, yu, yv, yw, yx, yy, yz, za, zb, zc, zd, ze, zf, zg, zh, zi, zj, zk, zl, zm, zn, zo, zp, zq, zr, zs, zt, zu, zv, zw, zx, zy, zz	




00128ED12
41

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## ORDENANZA AT

164



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

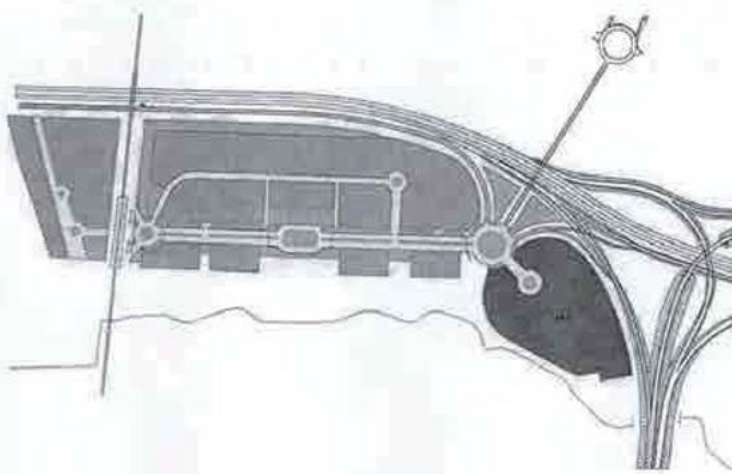
**2.2. ORDENANZA ÁREA 4: UNIVERSIDAD POLITÉCNICA**

**Área 4 Universidad Politécnica**

**CONDICIONES DE VOLUMEN Y USOS**

PARCELA MÍNIMA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	2.500
	FRENTE MIN. (m)	
ALTURA MÁXIMA	Nº de PLANTAS	V
	ALTURA MAX. (m)	30 m
ALTURA LIBRE INTERIOR MÍNIMA	PLANTA BAJA (m)	S/USOS
	PLANTAS SUPERIORES (m)	S/USOS
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		52.800
RETRANQUEOS MÍNIMOS		S/PLANOS POS
% OCUPACIÓN MAX. SOBRE PARCELA		40
% SUP ARBOLADA AJARD. MIN. SOBRE PARCELA		20
TIPOLOGIA 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.




001288012
42

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## ORDENANZA AT

165



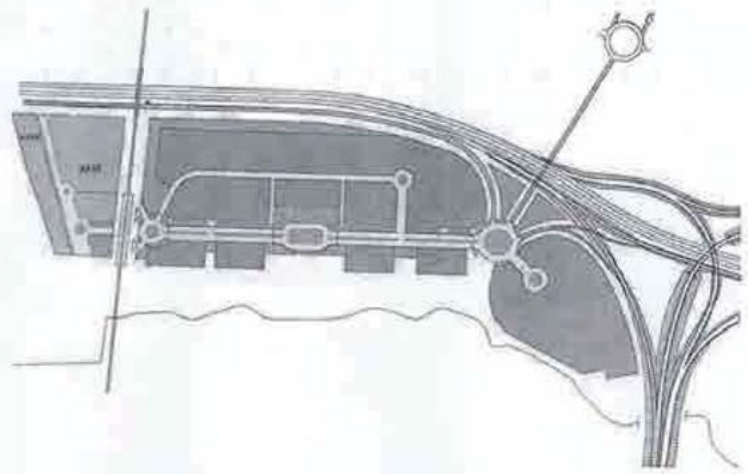
Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro  
 Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2008

**2.3. ORDENANZA ÁREA 5**

**Área 5**

CONDICIONES DE VOLUMEN Y USOS		A.O. 5.1.	A.O. 5.2
PARCELA MÍNIMA	SUPERFICIE	7.000	10.000
	FRENTE		
ALTURA MÁXIMA	Nº DE PLANTAS	III	V
	ALTURA MAX. (m)	VER GBS	VER GBS
ALTURA LIBRE INTERIOR MÍNIMA	PLANTA BAJA (m)	3/USOS	3/USOS
	PLANTAS SUPERIORES (m)	3/USOS	3/USOS
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		25.000	10.878
RETRANQUEOS MÍNIMOS		S/PLANOS POS	S/PLANOS POS
% 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		SEGÚN P.G.O.U.	SEGÚN P.G.O.U.

OBSERVACIONES:  
 Para la construcción o sustitución de las viviendas, edificaciones y usos  
 previstos, se deberá redactar un E.O.  
 Las edificaciones, deberán estar por las Directrices de la Base Aérea



00128E012
43

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## PLAN ESPECIAL 4



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

06 JUL 2016

AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

18 NOV 2015

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

Cuarta Modificación – Junio de 2015

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)



## PLAN ESPECIAL 4



  
AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de  
**18 NOV 2015**

[A]	MEMORIA.....	2
A.1.	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	2
A.2.	ANTECEDENTES.....	2
A.3.	PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN.....	3
[B]	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	3
B.1.	NORMA URBANÍSTICA QUE SE MODIFICA.....	4
[C]	NORMA URBANÍSTICA RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN.....	7
[D]	INSTRUCCIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS CERRAMIENTOS DE LAS PARCELAS.....	11
D.1.	CONDICIONES GENERALES.....	11
D.2.	CONDICIONES PARTICULARES.....	11
	1. Composición.....	11
	2. Materiales y acabados.....	12
	3. Otros elementos.....	12

  
AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**  
Documento aprobado definitivamente  
por acuerdo de PLENO de  
**06 JUL 2016**

## PLAN ESPECIAL 4



Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro  
Cuarta Modificación – Junio de 2015

### [A] MEMORIA

  
**AYUNTAMIENTO DE GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

18 NOV 2015

#### A.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento constituye la cuarta modificación al Plan Especial y tiene por objeto la regulación de los cerramientos perimetrales de las parcelas de usos AT (Actividades de Tecnología Avanzada, con uso característico Equipamiento Parque Científico Tecnológico), Área 4 (Universidad Politécnica, con uso característico Equipamiento Educativo)), y Área 5 (con uso característico Equipamiento Educativo/Asociativo).

El alcance de esta Modificación se concreta en la supresión de la prohibición de los cerramientos en la ordenanza AT Actividades de Tecnología Avanzada y la inclusión de unas instrucciones para el tratamiento de los cerramientos de todas las parcelas del Parque Tecnológico.

No afecta a la documentación gráfica.

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

06 JUL 2016

#### A.2. ANTECEDENTES

En el año 1989 el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid aprobó el Programa de Actuación Urbanística PAU Arroyo Culebro. El citado PAU comprendía varios sectores a desarrollar por Planes Parciales, y una áreas destinadas a Sistemas Generales, que integran, además del llamado Parque Lineal "Arroyo Culebro" y las reservas de suelo para viario, infraestructuras y ferrocarril, los denominados Parque Equipados 1 y 2, Getafe Sur y Leganés Sur, respectivamente, remitidos su desarrollo a Plan Especial.

El Plan General de Ordenación Urbana de Getafe fue aprobado con fecha 22 de mayo de 2003 por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, según resolución de 9 de octubre de 2003, publicándose esta Orden en el BOCM de 13 de octubre de 2003, quedando aplazados algunos ámbitos de Suelo Urbano, el Suelo Urbanizable y el Suelo No Urbanizable de Protección, que fueron aprobados por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 17 de junio de 2004 (BOCM Núm. 156 de 2 de julio de 2004).

El Plan Especial Parque Equipado de Getafe Sur del PAU Arroyo Culebro - Getafe" documento de ordenación urbanística que desarrolló el Parque Científico Tecnológico "TECNOGETAFE", fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Getafe de fecha 27 de junio de 2002, y publicado en el BOCM de fecha 31 de julio de 2002. El Plan General de Ordenación Urbana de 2003 incluyó el Plan Especial como suelo urbano consolidado API-PE 04.

El Plan Especial se ha modificado posteriormente y en los años 2004, 2006 y 2013 se aprobaron definitivamente su primera, segunda y tercera modificación respectivamente.

A partir del Plan Especial, primera modificación, se realizó el proyecto de parcelación, que fue aprobado de forma definitiva en noviembre de 2004 e inscrito en el Registro de la Propiedad.

## PLAN ESPECIAL 4



AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**  
Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur del PAU Arroyo Culebro  
Cuarta Modificación - Junio de 2016  
GOBIERNO de

18 NOV 2015

Se tiene como punto de partida el Texto refundido resultado de la aprobación definitiva de la Segunda Modificación del Plan Especial Parque Equipado de Getafe Sur del PAU Arroyo Culebro – Getafe publicada en el BOCM nº 260 del día 1 de noviembre de 2006.

En dicho documento se sustituye el proyecto inicial de desarrollo de un Recinto Ferial y sus Servicios Terciarios y Administrativos, por un Parque Científico Tecnológico con la finalidad de catalizar la transferencia de tecnología entre el tejido productivo y el sistema público de I+D+i, el desarrollo e implantación de empresas de base tecnológica y la colaboración entre ellas y con las universidades y otros centros científicos.

El Consorcio Urbanístico "Área Tecnológica del Sur" como organismo público actúa y asume las labores de promoción y gestión del equipamiento de interés público "Parque Científico Tecnológico de Tecnogetafe". Como órgano de gestión del Parque se le asignan entre otras las funciones de planificación, construcción, promoción y comercialización del Parque, y el ofrecimiento de servicios comunes y de valor añadido a las empresas e instituciones radicadas en él, impulsando la transferencia de tecnología y fomentando la innovación entre las empresas y organizaciones usuarias del Parque.

El Consorcio Urbanístico "Área Tecnológica del Sur" establece así las reglas de organización y gestión interna para que las instalaciones que se implanten cumplan con las finalidades de interés público que caracterizan este tipo de equipamiento social, a la vez que asegura una ordenación urbanística y arquitectónica en el ámbito y el cumplimiento de los principios que rige un Parque Científico y Tecnológico.

### **A.3. PROMOTOR DE LA ACTUACIÓN**

La presente Modificación Puntual está promovida por el Consorcio Urbanístico "Área Tecnológica del Sur", consorcio participado por la Comunidad de Madrid y por el Ayuntamiento de Getafe.

### **[B] JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La normativa vigente que impide expresamente vallado frente a viario público en la zona de ordenanza AT: Actividades de Tecnología Avanzada, no regula la permisividad del vallado perimetral en las otras ordenanzas recogidas en el Parque, ni regula en modo alguno los vallados entre parcelas, los vallados en linderos con el Parque Lineal del Arroyo Culebro, ni en los linderos a la M-50. Esta situación provoca incertidumbre en el tratamiento de los cerramientos en parcelas del Parque por parte de los promotores de las construcciones y no asegura ni fomenta una imagen de calidad del conjunto del Parque, con unos parámetros homogéneos de carácter compositivo y constructivo que den identidad a la actuación a partir de unos estándares de calidad.

A estos hechos se le une la necesidad de tener en consideración y dar solución a requerimientos en materia de seguridad exigidos por terceros a las entidades implantadas y vinculados directamente a la actividad a desarrollar. Se pretende así regular autorizaciones excepcionales a normativa siempre basadas en la imposibilidad técnica de desarrollo de la actividad de la entidad con las soluciones que desde el Consorcio como órgano gestor pudiesen proponerse y aceptarse.

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

06 JUL 2016



## PLAN ESPECIAL 4



Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro  
Cuarta Modificación – Junio de 2015

### B.1. NORMA URBANÍSTICA QUE SE MODIFICA

#### 2.1. ORDENANZA AT: ACTIVIDADES DE TECNOLOGÍA AVANZADA

  
Documento aprobado oficialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

18 NOV 2015

- **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.
    - 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:**

  
Documento aprobado definitivamente  
por acuerdo de PLENO de

06 JUL 2016

## PLAN ESPECIAL 4



Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.E. Arroyo Culebro  
Cuarta Modificación - Junio de 2015

AYUNTAMIENTO DE GETAFE  
Documento aprobado inicialmente por  
Acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

18 NOV 2015

- 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.
  - 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

AYUNTAMIENTO DE GETAFE  
Documento aprobado definitivamente  
por acuerdo de PLENO de

06 JUL 2016

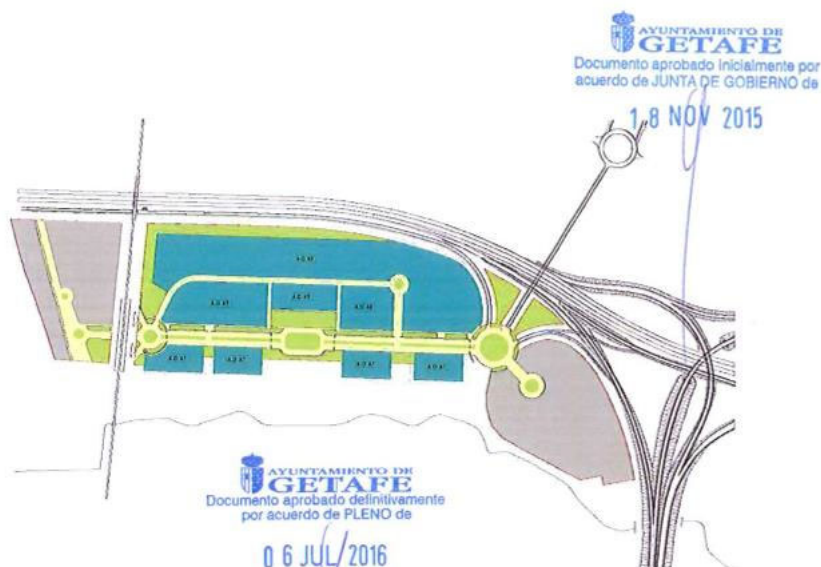
## PLAN ESPECIAL 4



Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro  
Cuarta Modificación – Junio de 2015

### Área AT Parque Científico Tecnológico

CONDICIONES DE VOLUMEN Y USO		
PARCELA MÍNIMA	SUPERFICIE	2.000
	FRENTE MÍN. (m)	relación frente/fondo no podrá superar 1/2
ALTURA MÁXIMA	Nº DE PLANTAS	5
	ALTURA MÁX. (m)	30
ALTURA LIBRE INTERIOR MÍNIMA	PLANTA BAJA (m)	s/USOS
	PLANTAS SUPERIORES (m)	s/USOS
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	s/CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	
RETRAÑQUEOS MÍNIMOS	s/PLANOS	
% OCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA	60	
SUP. ARBOLADA AJARD. MÍN. SOBRE PARCELA	1 árbol cada 150 m2 de parcela no ocupada por la edificación	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EA	
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	



## PLAN ESPECIAL 4



Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro  
Cuarta Modificación – Junio de 2015

  
**AYUNTAMIENTO DE  
GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de  
18 NOV 2015

### [C] NORMA URBANÍSTICA RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN

  
**AYUNTAMIENTO DE  
GETAFE**  
Documento aprobado definitivamente  
por acuerdo de PLENO de  
06 JUL 2016

## PLAN ESPECIAL 4



Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro  
Cuarta Modificación – Junio de 2015

  
AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

18 NOV 2015

### 2.1.ORDENANZA AT: ACTIVIDADES DE TECNOLOGÍA 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.

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

08 JUL 2016

- **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 comprometidos 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.
    - 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:**



## PLAN ESPECIAL 4



Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro  
Cuarta Modificación – Junio de 2015

  
**AYUNTAMIENTO DE GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
la JUNTA DE GOBIERNO de

18 NOV 2015

- 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.
  - 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.
- Cuadro resumen de condiciones de ordenanza

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

06 JUL 2016

## PLAN ESPECIAL 4



Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro  
Cuarta Modificación – Junio de 2015

### Área AT Parque Científico Tecnológico

CONDICIONES DE VOLUMEN Y USO		
PARCELA MÍNIMA	SUPERFICIE	2.000
	FRENTE MIN. (m)	relación frente/fondo no podrá superar 1/3
ALTURA MÁXIMA	Nº DE PLANTAS	5
	ALTURA MAX. (m)	30
ALTURA LIBRE INTERIOR MÍNIMA	PLANTA BAJA (m)	s/USOS
	PLANTAS SUPERIORES (m)	s/USOS
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	s/CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	
RETRANQUEOS MÍNIMOS	s/PLANOS	
% OCUPACIÓN MAX. SOBRE PARCELA	60	
SUP ARBOLADA AJARD. MIN. SOBRE PARCELA	1 árbol cada 150 m2 de parcela no ocupada por la edificación	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EA	
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	

  
**AYUNTAMIENTO DE GETAFE**  
 Documento aprobado inicialmente por  
 acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

18 NOV 2015



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

06 JUL 2016

## PLAN ESPECIAL 4



Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro  
Cuarta Modificación – Marzo de 2015

### [D] INSTRUCCIONES PARA EL TRATAMIENTO DE LOS CERRAMIENTOS DE LAS PARCELAS

  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

18 NOV 2015

#### D.1. CONDICIONES GENERALES

1. Las presentes condiciones para el tratamiento de los cerramientos en parcelas del Parque Científico y Tecnológico de Tecnogetafe tienen como objeto el conseguir una imagen de calidad del conjunto del Parque, definiendo unos parámetros homogéneos de carácter compositivo y constructivo que den identidad a la actuación a partir de unos estándares de calidad.
2. Estas instrucciones son de aplicación para los cerramientos de las parcelas en sus frentes a varios, espacios públicos, zonas verdes y otros, y complementan a las condiciones particulares de las zonas de Ordenanza del presente Plan Especial:
  - a. AT (Actividades de Tecnología Avanzada, con uso característico Equipamiento Parque Científico Tecnológico),
  - b. Área 4 (Universidad Politécnica, con uso característico Equipamiento Educativo)), y
  - c. Área 5 (con uso característico Equipamiento Educativo/Asociativo).
3. El Consorcio Urbanístico "Área Tecnológica del Sur" estudiará con cada propietario la adaptación de los criterios generales establecidos en la presente instrucción, requiriéndose la aprobación previa y explícita del Consorcio a cualquier proyecto de cerramiento.

  
Documento aprobado definitivamente  
por acuerdo de PLENO de

06 JUL 2016

#### D.2. CONDICIONES PARTICULARES

##### 1. Composición

- La altura máxima será de dos metros (2), estando: compuesta por dos elementos diferenciados, un muro de altura máxima setenta y cinco centímetros (75) y una valla de cerrajería de aluminio, acero dotado de tratamiento antioxidante o piezas de fábrica, siempre y cuando formen una superficie semitransparente. El módulo de referencia de separación entre los elementos verticales de sujeción de dicha valla será de 2,5 metros.

Este cerramiento en las parcelas deberá cubrirse con elementos ornamentales vegetales debidamente mantenidos.

Se podrá superar la altura máxima siempre y cuando se justifique por necesidades de seguridad derivadas de la actividad implantada.

- Armarios de acometidas. En todas las parcelas existirá armario de acometidas, alojando en su interior las cajas de acometidas de servicios ya realizadas o respetando el espacio necesario para las previstas. Dicho armario tendrá el mismo acabado que el muro base del cerramiento siendo sus puertas de chapa lisa.

## PLAN ESPECIAL 4



Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Cerebro  
Cuarta Modificación Marzo de 2015  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

18 NOV 2015

- Puertas de accesos de vehículos. Las puertas de acceso a las parcelas, destinadas al paso de vehículos con independencia de cuál sea su tamaño, tendrán que ser correderas, no generando servidumbres de uso a espacios públicos. Tendrán la misma composición que la valla del cerramiento anteriormente descrita.
- Acceso de personas. El acceso peatonal podrá estar cubierto con una estructura, de hormigón o de material metálico de iguales características y terminación a la valla perimetral, que proteja de las inclemencias del tiempo. En este elemento se podrá instalar un panel ciego que no ocupará más de 3 metros lineales y con una terminación coherente con el edificio.

### 2. Materiales y acabados

- Los materiales a utilizar en los cerramientos de parcela podrán ser los siguientes:
  - muro de basamento de hormigón liso sin color ni pintura.
  - Vallado: perfiles metálicos con imprimación antioxidante y acabados en pintura protectora color forja oscuro o color acero. No está permitido terminar con ningún tipo de adorno o elemento adicional (bolas, perfil perpendicular u otro).

### 3. Otros elementos

- Cualquier elemento adosado al cerramiento, de señalización, de identificación de la empresa, de seguridad de iluminación etc., tendrá que integrarse en el proyecto general de vallado.

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

06 JUL 2016

## PLAN ESPECIAL 4



AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

18 NOV 2015

### DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

#### Plan Especial Parque Equipado Getafe – Sur. PAU Arroyo Culebro

#### Cuarta Modificación

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

06 JUL 2016

Octubre 2015

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)



## PLAN ESPECIAL 4

Documento Ambiental Estratégico  
Plan Especial Parque Equipado Getafe -Sur. PAU Arroyo Culebro. 4ª Modificación

NUOVO  
**ARPIGIO**

  
**AYUNTAMIENTO DE  
GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

18 NOV 2015

### INDICE

1.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	2
2.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN .....	2
3.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA.....	4
4.- SITUACION MEDIOAMBIENTAL Y EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES .....	4
5.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES .....	5
6.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	5
7.- RESUMEN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	6
8.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y/O CORREGIR LOS EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES RESULTANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN .....	6
9.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN., 6	

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

06 JUL 2016

1

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## PLAN ESPECIAL 4

Documento Ambiental Estratégico  
Plan Especial Parque Equipado Getafe –Sur. PAU Arroyo Culebro. 4ª Modificación

nuevo  
**ARPEGIO**  
**GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de  
**18 NOV 2015**

### 1.- OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El objeto de la cuarta modificación al Plan Especial es la regulación de los cerramientos perimetrales de las parcelas de usos AT (Actividades de Tecnología Avanzada, con uso característico Equipamiento Parque Científico Tecnológico), Área 4 (Universidad Politécnica, con uso característico Equipamiento Educativo), y Área 5 (con uso característico Equipamiento Educativo/Asociativo).

La normativa vigente que impide vallado frente a viario público en la zona de ordenanza AT: Actividades de Tecnología Avanzada, y no regula la permisividad del vallado perimetral en las otras ordenanzas recogidas en el Parque, ni regula en modo alguno los vallados entre parcelas, los vallados en linderos con el Parque Lineal del Arroyo Culebro, ni en los linderos a la M-50. Esta situación provoca incertidumbre en el tratamiento de los cerramientos en parcelas del Parque por parte de los promotores de las construcciones y no asegura ni fomenta una imagen de calidad del conjunto del Parque, con unos parámetros homogéneos de carácter compositivo y constructivo que den identidad a la actuación a partir de unos estándares de calidad.

A estos hechos se le une la necesidad de tener en consideración y dar solución a requerimientos en materia de seguridad exigidos por terceros a las entidades implantadas y vinculados directamente a la actividad a desarrollar. Se pretende así regular autorizaciones excepcionales a normativa siempre basadas en la imposibilidad técnica de desarrollo de la actividad de la entidad con las soluciones que desde el Consorcio como órgano gestor pudiesen proponerse y aceptarse.

### 2.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN

El alcance de esta Modificación se concreta en la supresión de la prohibición de los cerramientos en la ordenanza AT: Actividades de Tecnología Avanzada y la inclusión de unas instrucciones para el tratamiento de los cerramientos de todas las parcelas del Parque Científico y Tecnológico.

Esta Modificación no afecta a la documentación gráfica del Plan Especial.

Las parcelas afectadas son las reguladas por la siguiente ordenanza y se concreta en la supresión de la condición "Cerramiento de parcelas: Se prohíbe el vallado de las parcelas frente a viario" regulada el apartado "Condiciones de dotación de aparcamiento y de espacios libres de parcela".

  
AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**  
Documento aprobado definitivamente  
por acuerdo de PLENO de  
**06 JUL 2016**

2

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## PLAN ESPECIAL 4

Documento Ambiental Estratégico  
Plan Especial Parque Equipado Getafe --Sur. PAU Arroyo Culebro, 4ª Modificación



### 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	5
	ALTURA MÁX. (m)	30
ALTURA LIBRE INTERIOR MÍNIMA	PLANTA BAJA (m)	4,50/5,00
	PLANTAS SUPERIORES (m)	4,50/5,00
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	MÓDULO DE CARACTERÍSTICAS	
RETRANQUEOS MÍNIMOS	MÓDULO DE CARACTERÍSTICAS	
% OCUPACIÓN MÁX. SOBRE PARCELA	MÓDULO DE CARACTERÍSTICAS	
SUP ARBOLADA AJARD. MÍN. SOBRE PARCELA	1 árbol cada 150 m² de parcela no ocupada por la edificación	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EA	
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	





## PLAN ESPECIAL 4

Documento Ambiental Estratégico  
Plan Especial Parque Equipado Getafe –Sur. PAU Arroyo Culebro. 4ª Modificación



### 3.- DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

Esta Modificación permite facilitar los requerimientos de implantación en materia de seguridad exigidos y vinculados a la actividad tanto de las actuales empresas ubicadas en el Parque como de las futuras.

Asimismo con las "Instrucciones para el tratamiento de los cerramientos de las parcelas" se regula las condiciones generales y particulares del vallado perimetral, de los vallados en linderos con el Parque Lineal del Arroyo Culebro y de los linderos a la M-50, de tal forma que se elimina la incertidumbre en el tratamiento de los cerramientos en parcelas y se consigue una mejor imagen de calidad del conjunto del Parque, con unos parámetros homogéneos de carácter compositivo y constructivo que den identidad a la actuación a partir de unos estándares de calidad.

### 4.- SITUACION MEDIOAMBIENTAL Y EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

El Plan Especial Parque Equipado de Getafe Sur del PAU Arroyo Culebro – Getafe, documento de ordenación urbanística que desarrolló el Parque Científico Tecnológico "TECNOGETAFE", fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Getafe de fecha 27 de junio de 2002, y publicado en el BOCM de fecha 31 de julio de 2002. El Plan General de Ordenación Urbana de 2003 incluyó el Plan Especial como suelo urbano consolidado API-PE 04.

El Parque es una actuación consolidada y en funcionamiento, que acoge actividades ligadas a la investigación y desarrollo tecnológico con una edificación de gran calidad arquitectónica.

Este cambio en las condiciones de vallado de las parcelas no supone alteración de la calificación, ni de la edificabilidad, ni cambio de uso, ni de aprovechamiento edificatorio, por lo que se puede concluir que no hay impactos negativos desde el punto de vista ambiental.

La permisión y regulación de los vallados conllevará una mejora ambiental y compositiva de las instalaciones y del Parque en su conjunto.



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

06 JUL 2016

4

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## PLAN ESPECIAL 4

Documento Ambiental Estratégico  
Plan Especial Parque Equipado Getafe –Sur. PAU Arroyo Culebro. 4ª Modificación



AYUNTAMIENTO DE  
**GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de  
18 NOV 2015

### 5.- EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

No se considera que haya ningún tipo de efecto ambiental en posibles planes sectoriales y/o territoriales concurrentes.

### 6.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

Con fecha de registro de salida de 3 de septiembre de 2015, la Concejalía de Sostenibilidad, Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Getafe, informa que una vez presentado la documentación relativa a la Cuarta Modificación del Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur, se debe incorporar a la documentación presentada la justificación del cumplimiento del artículo 29.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, puesto que así lo requiere la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

La Ley 21/2013 en su artículo 6.2, dice:

*2. Serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada:*

*a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*

De acuerdo al requerimiento del Ayuntamiento se envía solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada y el presente documento ambiental estratégico, dando así adecuado cumplimiento al artículo 29.1 de la mencionada Ley.

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

06 JUL 2016

5

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## PLAN ESPECIAL 4

Documento Ambiental Estratégico  
Plan Especial Parque Equipado Getafe –Sur. PAU Arroyo Culebro. 4ª Modificación



### 7.- RESUMEN DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Dadas las características de la modificación, consistente en la regulación de vallados, no se han estudiado alternativas.

### 8.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y/O CORREGIR LOS EFECTOS NEGATIVOS RELEVANTES RESULTANTES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN

Dado que desde el punto de vista medioambiental no se considera que de la aplicación de esta modificación del Plan Especial vaya a producir ningún efecto negativo, no se contemplan medidas de prevención, reducción y/o corrección.

### 9.- DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

El seguimiento ambiental de la Cuarta Modificación del Plan Especial Parque Equipado Getafe Sur, Parque Científico Tecnogetafe, recaerá en el Ayuntamiento de Getafe ya que es el órgano responsable de la inspección, vigilancia y control ambiental de aquellas actividades que se vayan a instalar y requieran evaluación ambiental según la Ley 21/2013.

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

06 JUL 2016

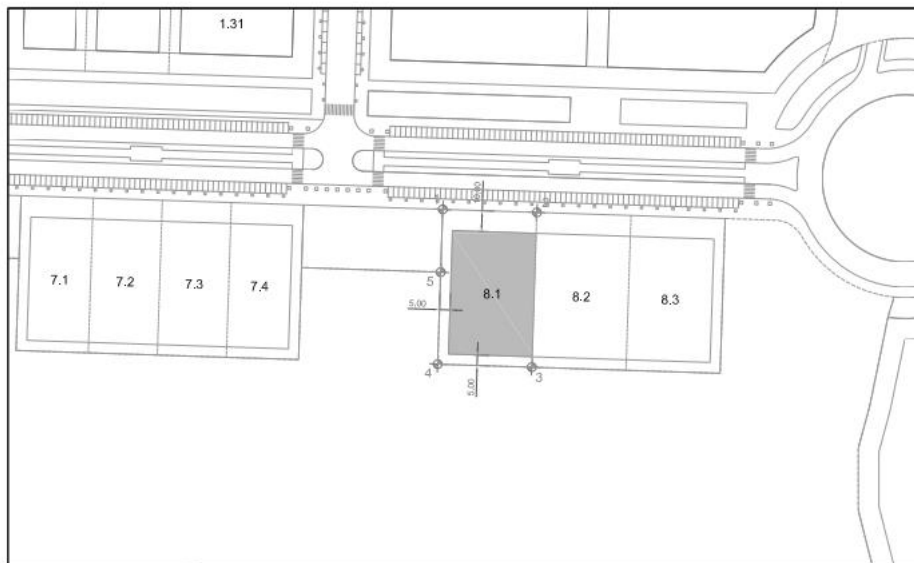
  
**AYUNTAMIENTO DE GETAFE**  
Documento aprobado inicialmente por  
acuerdo de JUNTA DE GOBIERNO de

18 NOV 2015

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## FICHA URBANISTICA (10)

PARQUE EQUIPADO GETAFE SUR	<b>PE</b>	PARCELA 8.1	E: 1/2.500
tecnogetafe			
P.A.U. ARROYO CULEBRO (GETAFE)			



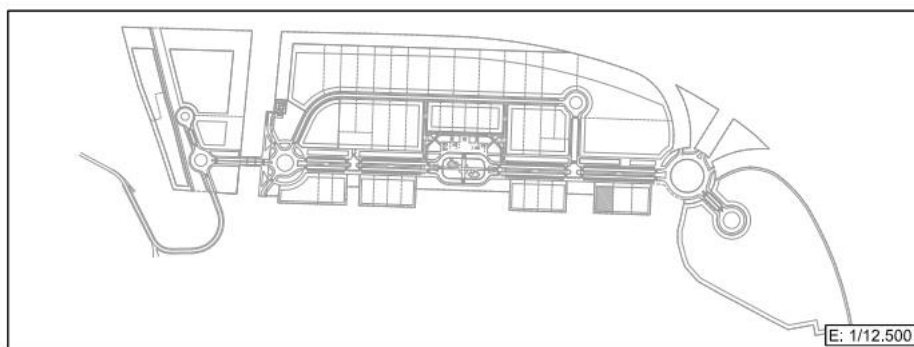
PTO.	X	Y	LONGITUD (ml)	PTO.	X	Y	LONGITUD (ml)
1	438.107,83	4.458.634,81	de 1 a 2: 45.00				
2	438.152,81	4.458.633,36	de 2 a 3: 74.00				
3	438.150,41	4.458.559,40	de 3 a 4: 45.00				
4	438.105,43	4.458.560,85	de 4 a 5: 44.00				
5	438.106,86	4.458.604,83	de 5 a 1: 30.00				

Perímetro (ml): 238,00

Superficie (m²): 3.330

Edificabilidad (m²): 2.167

Ordenación urbanística: Uso: Equipamiento – Parque Científico Tecnológico. Ordenanza de aplicación: A.T



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

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)



## DOCUMENTACION GRÁFICA



PARCELA (1)



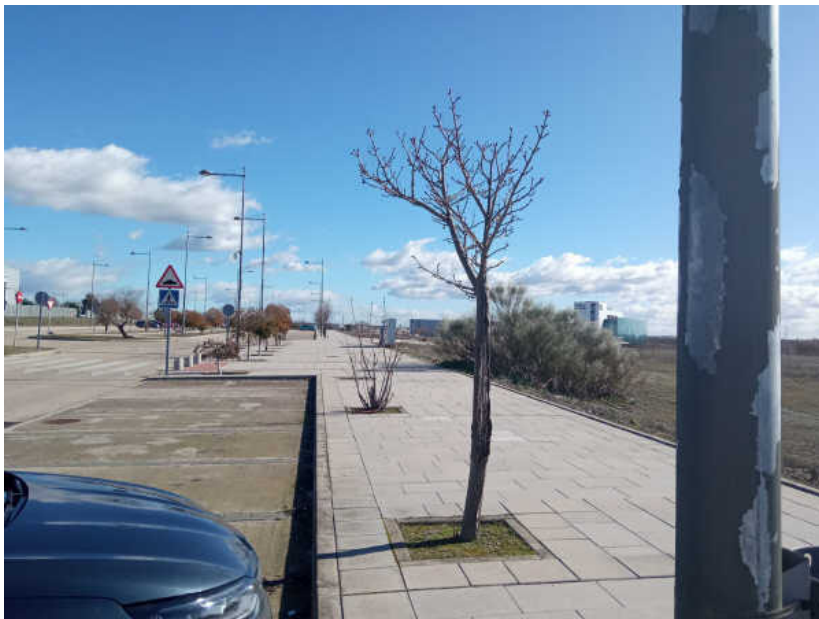
PARCELA (2)

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## DOCUMENTACION GRÁFICA



PARCELA (3)



PARCELA (4)

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## DOCUMENTACION GRÁFICA



PARCELA (5)



PARCELA (6)

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)



## DOCUMENTACION GRÁFICA

---



PARCELA (7)



PARCELA (8)

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## DOCUMENTACION GRÁFICA

---



PARCELA (9)



PARCELA (10)

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## DOCUMENTACION GRÁFICA



PARCELA (11)



PARCELA (12)

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)



## DOCUMENTACION GRÁFICA



PARCELA (13)



PARCELA (14)

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## DOCUMENTACION GRÁFICA



PARCELA (15)



PARCELA (16)

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)

## DOCUMENTACION GRÁFICA



PARCELA (17)



PARCELA (18)

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, Parcela 8.1 de Getafe (Madrid)



ENTIDAD TASADORA: THIRSA  
Fecha de referencia: 15/02/2025  
Fecha de parámetros: 13/02/2025  
Encargo recibido de: OTRAS PERSONAS JURÍDICAS

Identificación del SUELO - Agrupación 1

Referencia catastral: 8186802VK3588N0001BG  
Domicilio: AVENIDA RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 24, PARCELA 8.1  
Provincia: MADRID  
Municipio: GETAFE  
Código postal: 28906

CARACTERÍSTICAS		1	2	3	4	5
CLASE	1 Tipo de suelo	1				
		Suelo urbano consolidado	Suelo urbano no consolidado	Suelo urbanizable sectorizado	Suelo urbanizable no sectorizado	Suelo no urbanizable o rústico valorado
DESARROLLO	2 Desarrollo del planeamiento	1				
		Urbanización finalizada	Proyecto de urbanización aprobado	Planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente	Planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente	Planeamiento de desarrollo no redactado o no aprobado
GESTIÓN	3 Sistema de gestión	1				
		Licencia	Agente urbanizador o concierto	Compensación	Cooperación	Expropiación o sin gestión
% ÁMBITO	4 Porcentaje del ámbito valorado	1				
		100%	> 80%	> 60%	> 50%	< 50%
TAMAÑO DEL PROYECTO	5 superficie parcela m²	1				
		< 10.000	< 100.000	< 500.000	< 1.000.000	> 1.000.000
	6 Aprovechamiento sobre rasante m²	1				
		< 10.000	< 50.000	< 150.000	< 250.000	> 250.000
MUNICIPIO	7 Categoría del municipio y Número de habitantes	1				
		Capitales y similares > 100.000	Capitales y similares > 50.000	> 20.000	> 10.000	< 10.000
TIPOLOGÍA	8 Producto a desarrollar				4	
		VPO o VPP de 1ª residencia	Primera residencia libre	2ª residencia,hotel,oficina,comercial	Industrial, logística, aparcamiento	Dotacional, recreativa, otros.