



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 8.2

Avenida Rita Levi Montalcini, 26

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: 18363.24



Índice

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



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
24	8.2	AT	3.330	2.167	Urbanizada	8186803VK3588N0001YG

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 avienen 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
24	8.2	3.330	2.166	Urbanizada	610.433,46	281,70	183,31

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: 2025-000262-01-15 / 371/25

**Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2
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 2025-000262-01-15 / 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 26, Parcela 8.2 de Getafe , (Madrid) C.P.28906, resulta un Valor de Tasación Actual obtenido por el Método residual dinámico de

SEISCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y SEIS CENT. (610.433,46 €)

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 (€)
49182	Parcela	3.330,00	183,31	610.433,46
	VALOR TOTAL			610.433,46

INFORME CON CONDICIONANTES Y/O ADVERTENCIAS

RESUMEN DE VALORES Y METODOS (€)

FINCA	USO CONSIDERADO	RESIDUAL DINÁMICO
	Suelo Industrial	
49182	Nave P. Tecnológico	610.433,46

DATOS REGISTRALES

Registro de la Propiedad nº 1 de GETAFE

DENOMINACIÓN	C.R.U	FINCA	LIBRO	TOMO	FOLIO	INSCRIPCIÓN
Parcela	28084000777267	49182	723	1490	220	1

REFERENCIA CATASTRAL, ESTADO OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

DENOMINACIÓN	FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	ESTADO OCUPACIÓN
Parcela	49182	8186803VK3588N0001YG	Vacio

CERTIFICADO DE TASACIÓN

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 NO se ha realizado DE ACUERDO con 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

1	SOLICITANTE DE LA TASACIÓN Y FINALIDAD	3
	Finalidad	
	Solicitante	
2	IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	3
	Descripción del inmueble	
	Situación del inmueble	
	Coordenadas gps	
	Referencia catastral, estado ocupación y construcción	
3	COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN	4
	Comprobaciones realizadas	
	Documentación	
4	LOCALIDAD Y ENTORNO	5
	Localidad	
	Rasgos urbanos básicos del entorno	
	Infraestructura del entorno	
	Equipamiento y servicios del entorno	
	Otras características del entorno	
5	DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE TERRENO	6
	Descripción	
	Infraestructuras	
	Suelos registrales (a nivel de tasación)	
	Infraestructuras exteriores	
6	GESTIÓN Y CALIFICACIÓN	7
	Planeamiento urbanístico	
	Gestión urbanística	
	Calificación urbanística y edificabilidad	
7	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN, TENENCIA Y OCUPACIÓN	9
	Regimen de protección	
	Regimen de tenencia y ocupación	
8	NIVELES A EFECTOS DE TASACIÓN	9
9	ANÁLISIS DE MERCADO	10
	Oferta	
	Demanda	
	Expectativas de oferta-demanda y de revalorización	
	Intervalos de precios actuales de venta al contado o de alquiler	
10	DATOS Y CÁLCULO DE LOS VALORES TÉCNICOS	11
	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 NO realizado DE ACUERDO con 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 26, Parcela 8.2 PARCELA 8.2 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 8186803VK3588N0001YG 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: 40.274033128
Longitud: -3.729271271

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

Denominación	C.R.U	Finca	Libro	Tomo	Folio	Inscripción
Parcela	28084000777267	0000049182	723	1490	220	1

Referencia catastral, estado ocupación y construcción

Denominación	Finca	Referencia Catastral	Estado Ocupación
Parcela	49182	8186803VK3588N0001YG	Vacio

3 COMPROBACIONES Y DOCUMENTACIÓN

Comprobaciones realizadas

Comprobación Planeamiento Urbanístico (adecuación y, en su caso, aprovechamiento urbanístico a valorar)

Estado de ocupación, uso y explotación

No existe Resolución Administrativa que pueda dar lugar a Expropiación

No han vencido plazos Urbanización o Edificación

Estado de conservación aparente

Comprobado la no existencia de procedimiento de incumplimiento de deberes

Identificación física del inmueble

Correspondencia con finca registral

Existencia del derecho al aprovechamiento urbanístico

Servidumbres visibles

No hay incoado Expediente que pueda dar lugar a Expropiación

Correspondencia con finca catastral

No existe procedimiento de expropiación

No existe Plan o Proyecto de 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

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

Según el padrón del instituto nacional de estadística de 2023:	185.899 habitantes de derecho.
La tendencia, respecto al padrón de 2022, es:	Creciente
Evolución de la población:	Creciente
Densidad de población:	Media

Rasgos urbanos básicos del entorno

ANTIGÜEDAD Variable	
Consolidación:	Media
Desarrollo:	Terminado
Nivel renta:	Media
Ordenación:	Cuerpos de edificación aislados
Renovación:	Media
Tipificación:	Urbano (ámbito separado del casco urbano)
Uso dominante:	Industrial

Infraestructura del entorno

Viales:	Asfaltado
Alumbrado público:	Suficiente
Abastecimiento:	Alcantarillado, agua, electricidad, gas
Conservación:	Normal

Equipamiento y servicios del entorno

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

Otras características del entorno

Ubicación del entorno respecto a municipio NEUTRA

Categoría ubicación

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 entorni. Nivel medio

Expectativas futuras. Medias

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

5 DESCRIPCIÓN Y SUPERFICIE TERRENO

Topografía. Sensiblemente horizontal.

Morfología. Rectangular

Comentarios sobre la superficie.

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

Infraestructuras

Pavimentación de viales	Asfaltado	Porcentaje ejecutado	100,0
Abastecimiento agua	Red general	Porcentaje ejecutado	100,0
Suministro eléctrico	Red general	Porcentaje ejecutado	100,0
Alcantarillado	Red general	Porcentaje ejecutado	100,0
Alumbrado público	Red general	Porcentaje ejecutado	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	3.329	- - -	3.330

Infraestructuras exteriores

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

Alcantarillado. Red general

Abastecimiento agua. Red general

Suministro eléctrico. Red general

Pavimentación de viales. Asfaltado

Alumbrado público. 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

Planeamiento vigente.	Plan General de Ordenación Urbana de Getafe
Realizada la comprobación urbanística	SI. No sujeto a afección urbanística
Fase aprobación.	Fecha de acuerdo: 09/10/2003 Fecha BOCM: 13/10/2003
Afectado por el siguiente planeamiento general	Plan general. Aprobado definitivamente
Planeamiento de desarrollo.	No necesario
Fecha planeamiento general	13/10/2003
Planeamiento ulterior.	No necesario
Estado de urbanización	Si, completamente
Clasificación urbanística.	Suelo urbano consolidado.
Gestionado	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: 2.166 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

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

Sujeto.

Consorcio urbanístico entre Comunidad de Madrid y Tecnológico destinado a iniciativas privadas.

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 limitado 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.

2.166 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 TECNOLOGICA 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; 8.212m²; 3.500.000€; 426€/m².
- Parque Tecnológico de Leganés, 1ª Fase; 1.192m²; 550.000€; 462€/m²
- Fuenlabrada; El Bañuelo (Uso industrial común, polígono desarrollado por consorcio municipal); Parcela 4.6; 32.300m²; 8.200.000€; 254€/m²
- Fuenlabrada; El Bañuelo o (Uso industria común, polígono desarrollado por consorcio municipal); 2.081m²; 600.000€; 288€/m²

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: 2.166m²c/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 3.486m²c 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.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

Nº DE EXPTE: 2025-000262-01-15 / 371/25

pag 12 de 19

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 2 (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
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 3 (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	https://belbex.com/detalles/calle-eduardo-torroja-29/ph8638/venta/

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 4 (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	https://www.idealista.com/inmueble/106337346/

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 5 (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	https://www.idealista.com/inmueble/99996316/

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 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: 2025-000262-01-15 / 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	https://www.idealista.com/pro/rgr-integral-solutions/inmueble/88092513/

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)
Agrupación 1												
Agrupación 1 1	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 2	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 3	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 4	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 5	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 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	3.486,00	1.346,16	---	---	1.346,16	4.692.713,76	---

USOS Y EDIFICABILIDAD

Uso Considerado	Aprov.Urban. (m²)	Edificabili. (m²)	Const.S/plan. (m²)	Unidades
Industrial Nave				
Nave P. Tecnológico	3.486,00	2.166,00	---	1

Observaciones

Para la parcela valorada:

Edificabilidad máxima: 2.166m2c/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 3.486m2c 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

Gastos	Total Asignado (€)	Total Actualizado (€)
Costes construcción	2.806.230,00	2.095.909,07
Gastos construcción	617.370,60	461.099,99
Ingresos	Total Asignado (€)	Total Actualizado (€)
INave	4.692.713,76	3.167.448,12

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	3.167.448.12	2.557.009.06	610.433.46

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
49182	Nave P. Tecnológico	610.433,46

11 VALOR DE TASACIÓN

Finca	Uso Considerado	Superficie (m²)	V. Unitario (€/m²)	V. Total (€)
49182	Parcela	3.330,00	183,31	610.433,46
VALOR TOTAL				610.433,46

Asciende el valor de la tasación a la expresada cantidad de **SEISCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y SEIS 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

EVOLUCIÓN ENTORNO	Normal
MANTENIMIENTO INMUEBLE	Normal
EXPECTATIVA DE VENTA	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

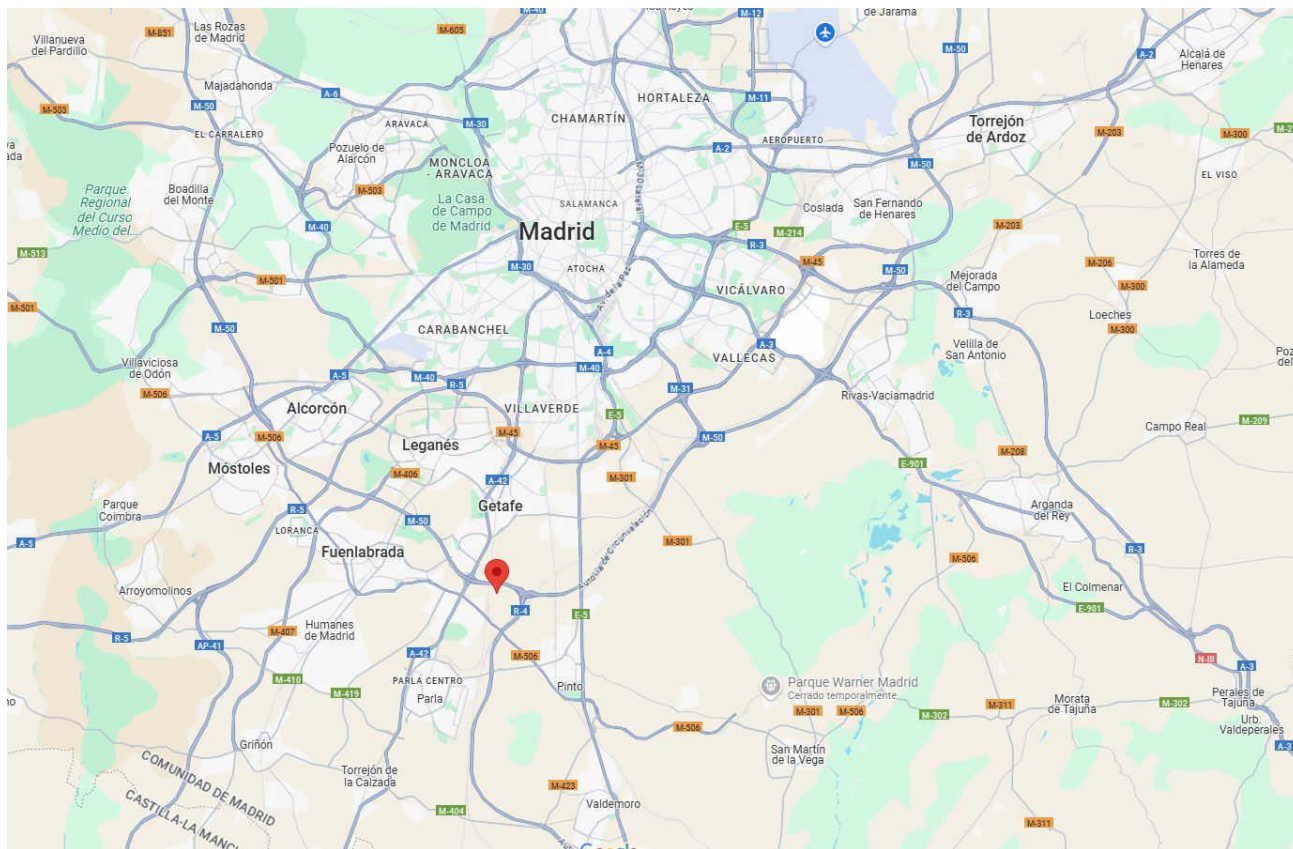
Agrupación 1

<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	---	---	---	---	---	4.692.713,76
Total Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.784.186,40

Agrupación 1

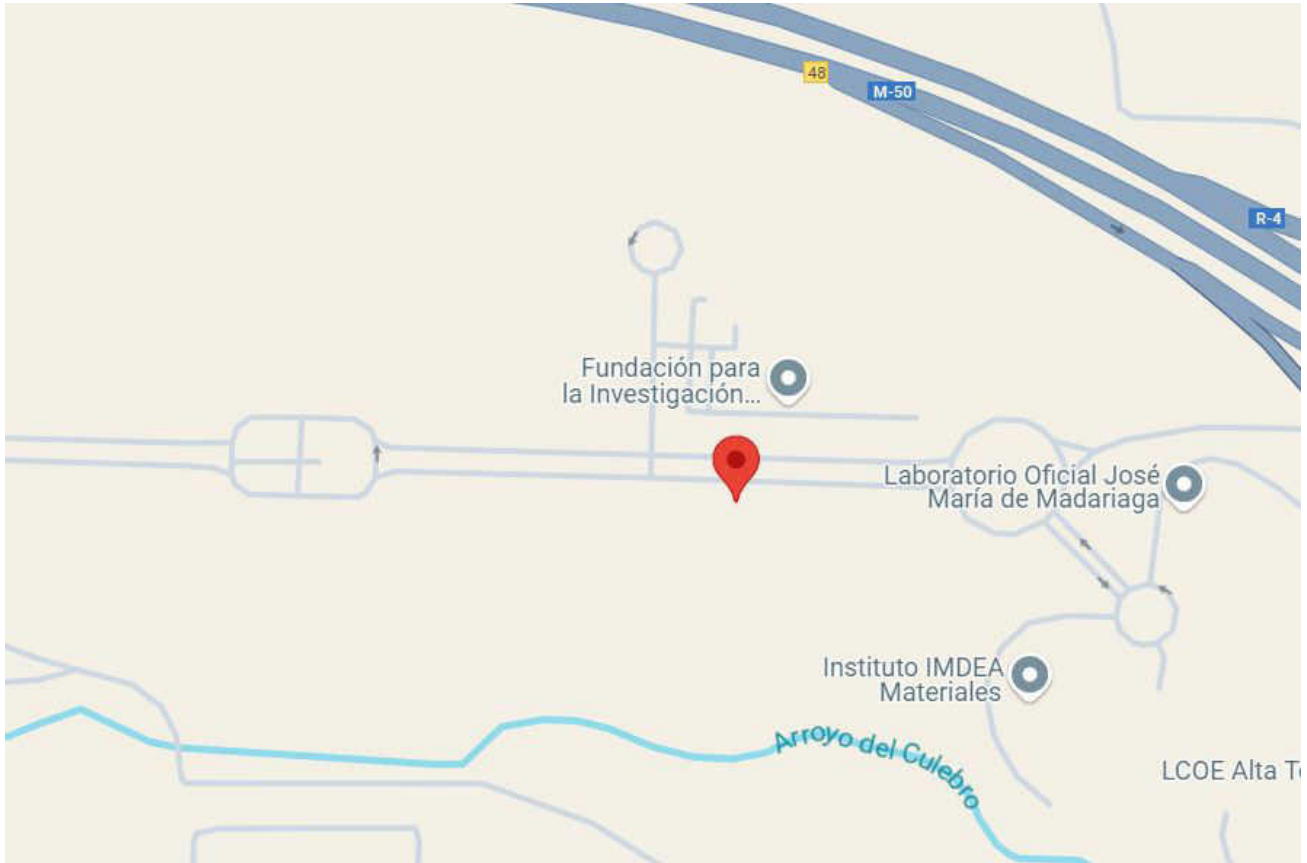
<u>GASTOS</u>	<u>Sem 1</u>	<u>Sem 2</u>	<u>Sem 3</u>	<u>Sem 4</u>	<u>Sem 5</u>	<u>Sem 6</u>
Costes construcción	---	---	701.557,50	701.557,50	701.557,50	701.557,50
Gastos construcción	---	---	154.342,65	154.342,65	154.342,65	154.342,65
Total Gastos	0,00	0,00	845.267,85	845.267,85	845.267,85	845.267,85
Flujos de caja (E-S)	0,00	0,00	-845.267,85	-845.267,85	-845.267,85	3.938.918,55
Total periodo capitalizado	0,00	0,00	-698.572,73	-655.109,88	-614.994,92	2.687.550,93

PLANO DE SITUACION



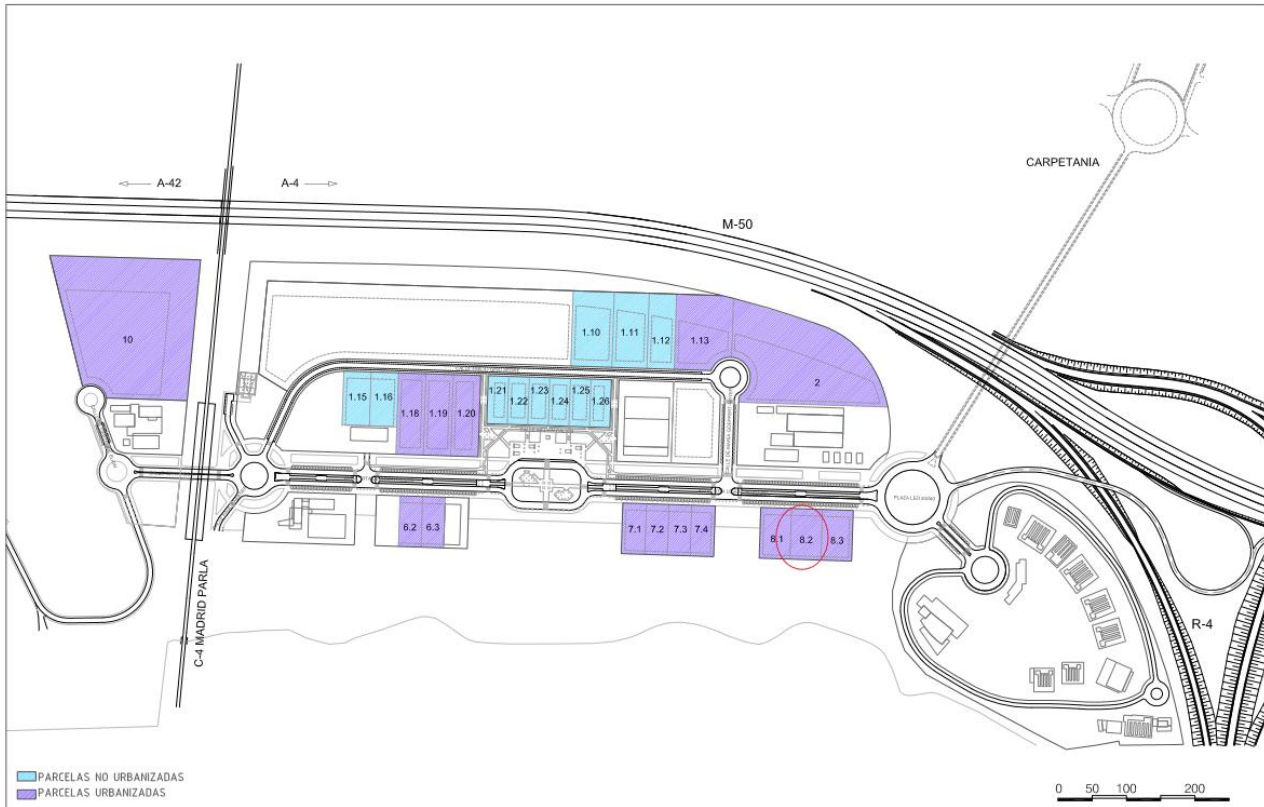
Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

PLANO DE EMPLAZAMIENTO



Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

CROQUIS PARCELA



A.01 PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO - TECNOGETAFE
SITUACIÓN

PLANO
ESTADO - PLANTA
Parcelas a tasar

Esc.
DN A3
1/4000

FECHA
08/01/2025



Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 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 26, Parcela 8.2 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 - V83210856
Calle Edgar Neville 3, Planta baja, 28020 Madrid. Teléfono 005 10 04 09

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

PARCELA 8.2-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: **N87TN83U**

*(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 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

PARCELA 8.2-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 RODRÍGUEZ, JOSEFINA
FINCA DE GETAFE Nº: 49182
Código Registral Único: 28084000777267

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 CONSTRUIDA 2166M2. ORDENACION URBANISTICA. USO EQUIPAMIENTO- PARQUE CIENTIFICO TECNOLOGICO. ORDENANZA DE APLICACION. A.T.
Polígono: Parcela:
Linderos:Norte, EN LINEA RECTA DE 45M CON VIARIO
Sur, EN LINEA RECTA DE 45M CON SUELOS EXTERIORES AL AMBITO DEL PLAN (FINCA 17004)
Este, EN LINEA RECTA DE 74M CON PARCELA 8.3
Oeste, EN LINEA RECTA DE 74M CON PARCELA 8.1
Referencia catastral: NO CONSTA
Calificada
N.º expediente de calificación definitiva:

OBSERVACIONES: SUPERFICIE EDIFICABLE CONSTRUIDA 2166M2. 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
220 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: 220 Fecha: 29/05/2007					

CARGAS

- Afecciones fiscales

Afecta por su origen a diversas afecciones fiscales.



C.S.V.: 22808428706919B3

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 2 de 4

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

PARCELA 8.2-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, representante, 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 de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera



C.S.V.: 22808428706919B3

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 3 de 4

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

PARCELA 8.2-NOTA SIMPLE 2025



INFORMACIÓN REGISTRAL

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. : 22808428706919B3

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. : 22808428706919B3

WWW.REGISTRADORES.ORG

Pág. 4 de 4

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

8186803VK3588N0001YG



VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

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

Referencia catastral: 8186803VK3588N0001YG

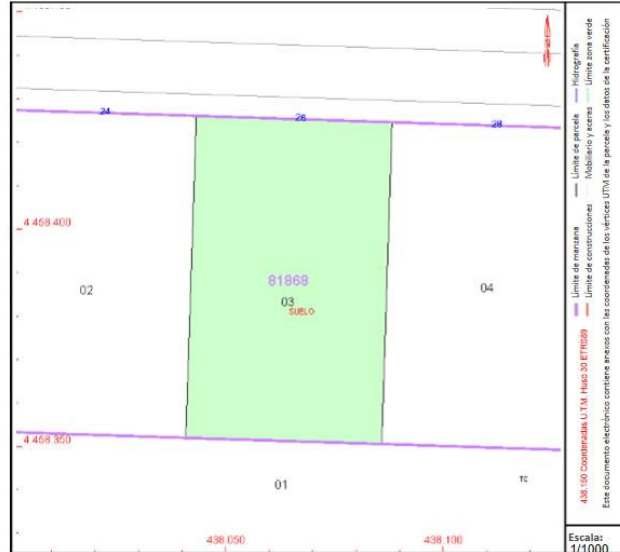
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV RITA LEVI-MONTALCINI 26 Suelo
28906 GETAFE [MADRID]

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

PARCELA

Superficie gráfica: 3.329 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



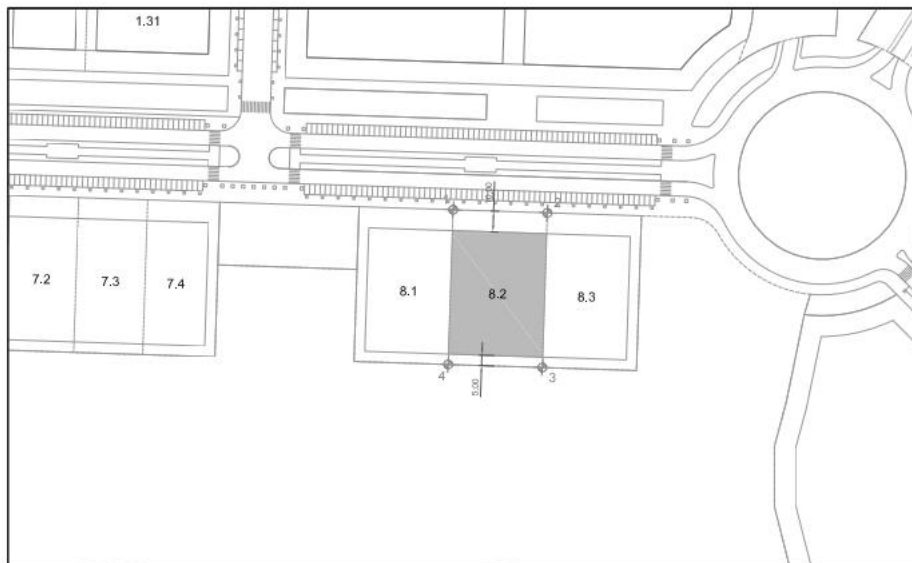
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves, 23 de Enero de 2025

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

FICHA URBANISTICA

PARQUE EQUIPADO GETAFE SUR	PE	PARCELA 8.2	E: 1/2.500
tecnogetafe			
P.A.U. ARROYO CULEBRO (GETAFE)			



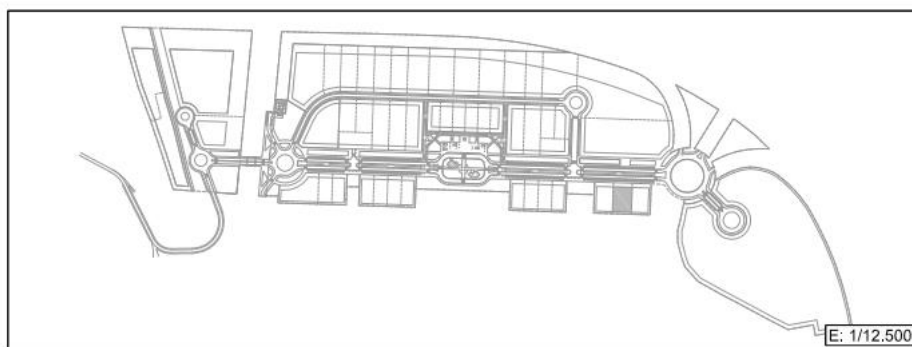
PTO.	X	Y	LONGITUD (ml)	PTO.	X	Y	LONGITUD (ml)
1	438.152,81	4.458.633,36	de 1 a 2: 45.00				
2	438.197,78	4.458.631,90	de 2 a 3: 74.00				
3	438.195,38	4.458.557,94	de 3 a 4: 45.00				
4	438.150,41	4.458.559,40	de 4 a 1: 74.00				

Perímetro (ml): 238,00

Superficie (m²): 3.330

Edificabilidad (m²): 2.167

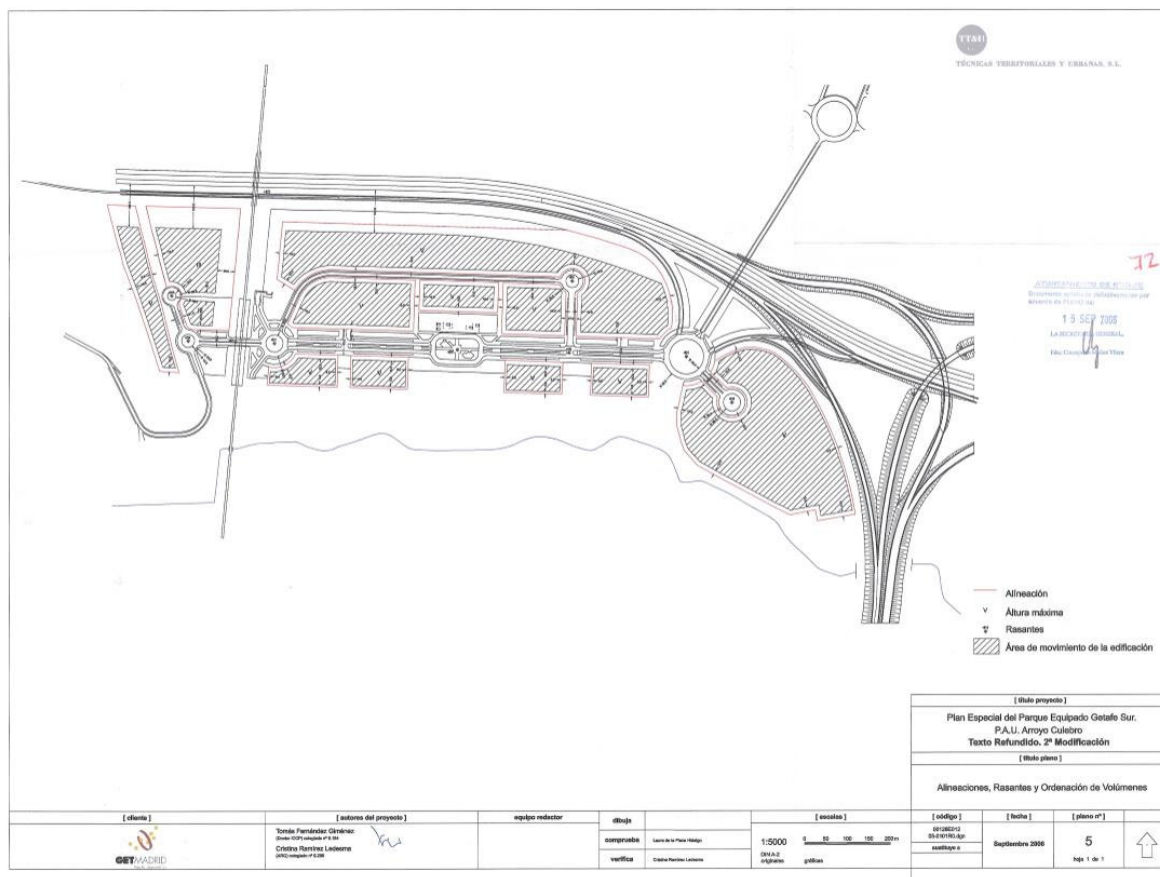
Ordenación urbanística: Uso: Equipamiento – Parque Científico Tecnológico. Ordenanza de aplicación: A.T



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

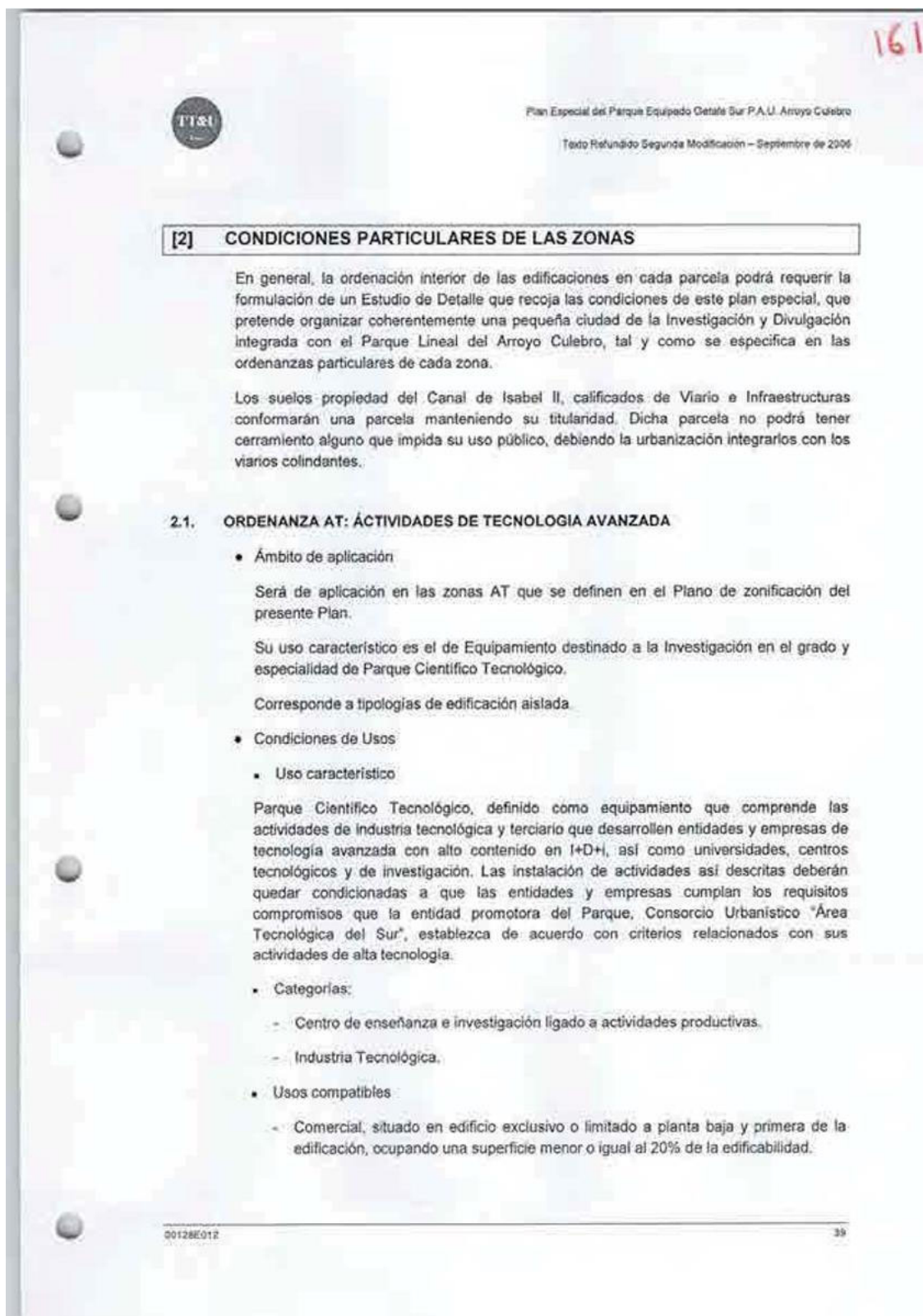
Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

ALINEACIONES Y RASANTES



Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)


ORDENANZA AT



Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

ORDENANZA AT

162



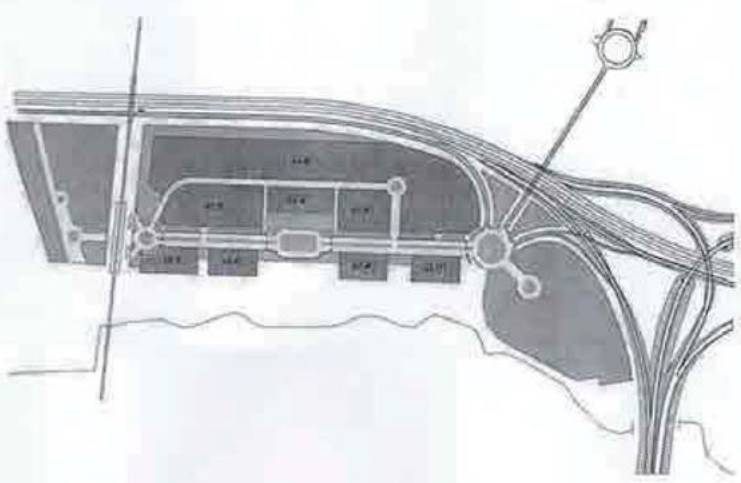
Plan Especial del Parque Equipado Getafe Sur P.A.U. Arroyo Culebro
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2009

- 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/01240

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)


163



Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 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

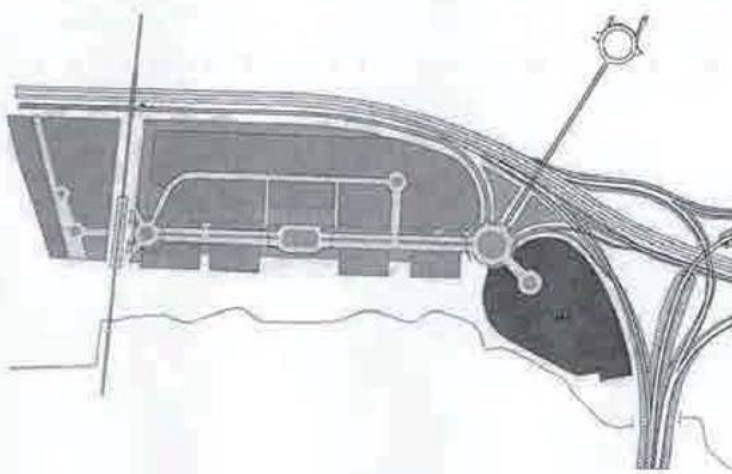
2.2. ORDENANZA ÁREA 4: UNIVERSIDAD POLITÉCNICA

Área 4 Universidad Politécnica

CONDICIONES DE VOLUMEN Y USOS

PARCELA MÍNIMA	SUPERFICIE (m ²)	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 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

ORDENANZA AT

165



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

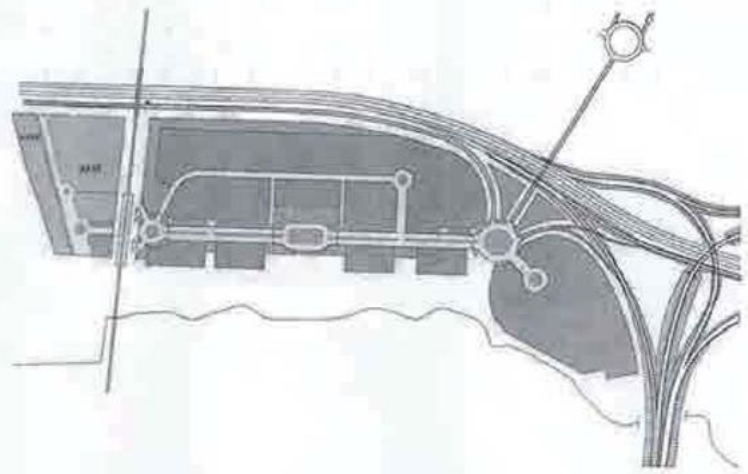
Texto Refundido Segunda Modificación - Septiembre de 2008

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 concesión a usufructo de las viviendas, asociaciones y visitas
 deberá ser previo refector en E.O.
 Las edificaciones deberán estar por las Directrices de la Base Aérea



00128E012
43

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 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 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

PLAN ESPECIAL 4




 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


 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
BOCM de 18 de JUNIO de 2016

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.U. Arroyo Culebro
Cuarta Modificación - Junio 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

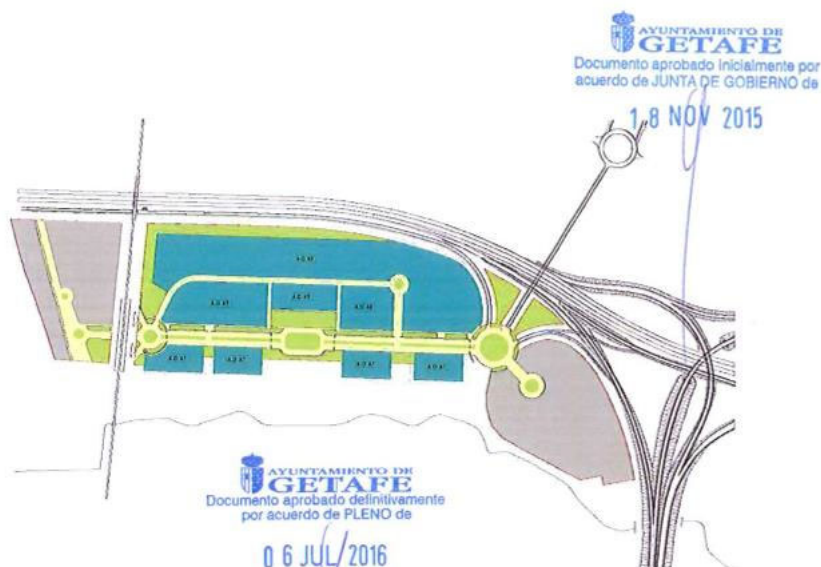
PLAN ESPECIAL 4



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

4ª Modificación Puntual

7

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

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 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)	s/USOS
	PLANTAS SUPERIORES (m)	s/USOS
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	s/CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	
RETRANQUEOS 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	


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.


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 26, Parcela 8.2 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 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

PLAN ESPECIAL 4

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

AYUNTAMIENTO DE
GETAFE
Documentado 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 26, Parcela 8.2 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 26, Parcela 8.2 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 26, Parcela 8.2 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 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

DOCUMENTACION GRÁFICA



PARCELA (1)



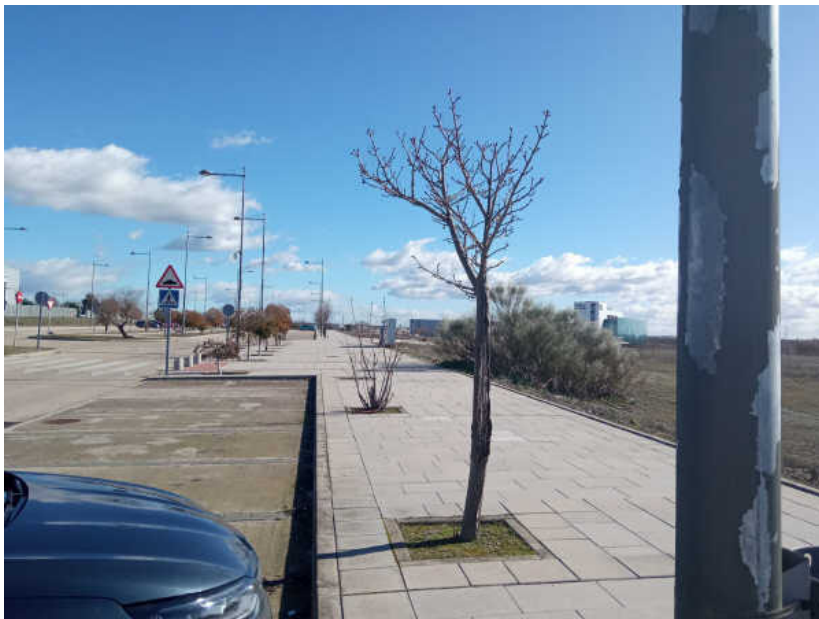
PARCELA (2)

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

DOCUMENTACION GRÁFICA



PARCELA (3)



PARCELA (4)

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

DOCUMENTACION GRÁFICA



PARCELA (5)



PARCELA (6)

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

DOCUMENTACION GRÁFICA



PARCELA (7)



PARCELA (8)

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

DOCUMENTACION GRÁFICA



PARCELA (9)



PARCELA (10)

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

DOCUMENTACION GRÁFICA



PARCELA (11)



PARCELA (12)

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

DOCUMENTACION GRÁFICA



PARCELA (13)



PARCELA (14)

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

DOCUMENTACION GRÁFICA



PARCELA (15)



PARCELA (16)

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

DOCUMENTACION GRÁFICA



PARCELA (17)



PARCELA (18)

Avenida RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, Parcela 8.2 de Getafe (Madrid)

ENTIDAD TASADORA: THIRSA
Fecha de referencia: 16/02/2025
Fecha de parámetros: 13/02/2025
Encargo recibido de: OTRAS PERSONAS JURÍDICAS

Identificación del SUELO - Agrupación 1

Referencia catastral: 8186803VK3588N0001YG
Domicilio: AVENIDA RITA LEVI-MONTALCINI (DE), Nº 26, PARCELA 8.2
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.