



AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza de la Constitución nº 1 • CP 28750 • Teléfono 91 841 80 02 • Fax 91 841 84 93

Absis/Obras y Urbanismo-Planeamiento y Gestión-Expedientes de Convenios Urbanísticos-Expte. 2020/1298

PERI-1

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN QUE SUSCRIBE EL AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX, QUABIT QUALITY HOMES GUADALIX, S.L.U. Y "QUABIT TEIDE, S.L.U.

-Firmado con fecha 5 de agosto de 2020.

-Publicado en el BOCM nº _____ de fecha ____ de _____ de 2020

-Publicado en el periódico _____ de fecha ____ de _____ de 2020

-Ratificado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de ____ de _____ de 2020





AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza de la Constitución nº 1 • CP 28750 • Teléfono 91 841 80 02 • Fax 91 841 84 93

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 1 (PERI-1)

AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX URBANISMO

En San Agustín de Guadalix, a 5 de agosto de 2020.

COMPARECEN

-De una parte: D. Roque García Zaballos, mayor de edad, y con documento nacional de identidad número 07.832.741-E, **Concejal Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix**, [Decreto de la Alcaldía nº 725/2019, de 25 de junio (BOCM nº 166/2019, de 15 de julio)].

-De otra parte: D. Javier Manuel Prieto Ruiz, mayor de edad y con documento nacional de identidad número 11.819.369-Z, como apoderado y en representación de las entidades mercantiles "**Quabit Quality Homes Guadalix, SLU**" y "**Quabit Teide, SLU**", en virtud de escrituras de concesión de poder otorgadas a su favor con fecha 25 de octubre de 2017 ante el Notario de Madrid, D. Miguel Mestanza Iturmendi, protocolo nº 2.365 y escritura de poder de fecha 16 de febrero de 2018, otorgada ante el mismo Notario, protocolo nº 328, ambas con domicilio en calle Poeta Joan Maragall nº 1, planta 16 de 28020 Madrid, y CIF número B-87875993 y B-88037056, respectivamente, constituidas ambas ante el notario de Madrid, D. Miguel Mestanza Iturmendi, la primera en fecha 11 de julio de 2017, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 36175, folio 116, hoja M-650088 y la segunda constituida con fecha 16 de febrero de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 37258, folio 167, hoja M-664485.

INTERVIENEN

El primero, en ejercicio de su cargo y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local (*en adelante, en este documento, "La Administración"*).

El segundo, personas jurídicas, presente y representado, en su calidad de propietarios únicos del ámbito junto al Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix y promotor de la iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación, conforme a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, En adelante, en este documento, junto con el Ayuntamiento serán denominados como "La Propiedad".

Los comparecientes, con el carácter en que intervienen, tienen y se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente convenio urbanístico que se somete a la regulación de los artículos 243 a 248 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

EXPONEN

I. Que "Quabit Quality Homes Guadalix, SLU", "Quabit Teide, SLU", y el Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix, son dueños en pleno dominio de la totalidad de las fincas incluidas en la Ámbito "PERI-1" de San Agustín del Guadalix de las vigentes Normas Subsidiarias de San Agustín del Guadalix, aprobadas definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 25 de mayo de 2000 (BOCM nº 145, 20 de junio de 2000), acordándose el aplazamiento para el ámbito PERI-1, el cual fue aprobado definitivamente el levantamiento del aplazamiento por el Consejo de Gobierno de fecha 7 de noviembre de 2017 y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 272, de 15 de noviembre de 2017.

El Plan Parcial de Reforma Interior del PERI-1 fue aprobado por la Comisión de Urbanismo de 16 de marzo de 2020, y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 96/2020, de 22 de abril.





AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza de la Constitución nº 1 • CP 28750 • Teléfono 91 841 80 02 • Fax 91 841 84 93

El ámbito PERI-1, clasificado como suelo urbano no consolidado y calificado con uso principal residencial se encuentra situado al norte del término municipal de San Agustín del Guadalix, presenta una extensión superficial de **48.679,68 metros cuadrados**, según levantamiento topográfico realizado (coincidente con la delimitación incluida en el Plan Parcial) y sus límites son los siguientes:

- Norte: Suelos clasificados como no urbanizables de protección especial ZEC del Río Guadalix.
- Sur: Suelos clasificados como no urbanizable protegido de cauces y riberas, correspondientes al arroyo del Caño.
- Este: Suelos clasificados como no urbanizable protegido de infraestructuras viarias, correspondientes a la Autovía A-1.
- Oeste: Suelos clasificados como urbanos, correspondientes a la Avenida de Madrid como viario municipal.

Se adjunta como **Anexo I** del presente documento la acreditación de la representación por el propietario que adopta la iniciativa.

II.- Que La Propiedad, a fin de desarrollar, conforme determinan las Normas Subsidiarias, el ámbito "PERI-1", mediante iniciativa privada y sistema de compensación, propone por este medio, y al amparo del apartado 2 del artículo 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Convenio Urbanístico de gestión como formulación de la iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación por los propietarios de los terrenos que componen la citada Unidad sin necesidad, por tanto, de constituirse en Junta de Compensación (artículo 108.2 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid), y en sustitución de bases de actuación y estatutos, Convenio que deberá ser tramitado de conformidad con el artículo 246 y concordantes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

III.- Que a fin de establecer las bases de desarrollo urbanístico del Ámbito PERI- 1 se propone para su suscripción por el representante municipal y posterior ratificación por el Ayuntamiento en Pleno de San Agustín del Guadalix, el presente Convenio, que se registrá por las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 106 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Convenio se presenta para su aprobación junto con la acreditación de la titularidad de los terrenos que conforman el PERI-1 por los propietarios que formulan la iniciativa

Del mismo modo, al amparo de lo dispuesto por el artículo 114 Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, las iniciativas presentadas por propietarios que representen al menos el 70 por 100 de los terrenos que conforman la unidad de actuación podrán incluir el Proyecto de Reparcelación, en virtud del denominado procedimiento abreviado, y el artículo 86.4 determina que en las actuaciones cuya ejecución corresponde a un único propietario se podrá sustituir la reparcelación por un convenio entre aquel y la Administración actuante.

En este sentido, el desarrollo del sistema de ejecución por compensación en el ámbito señalado se registrá por lo dispuesto en el presente Convenio y, en lo no previsto en él, por las normas de la Ley del Suelo que resulten de aplicación, Leyes aprobadas por la Comunidad de Madrid en materia de ordenación del territorio y urbanismo, especialmente la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y por lo dispuesto en los artículos 157 a 185 del Reglamento de Gestión Urbanística, expresamente aplicables con carácter supletorio al amparo de lo expuesto en el apartado III del Preámbulo de la reiterada Ley 9/2001.

SEGUNDA.- Los Proyectos de Reparcelación y Urbanización formulados junto a la iniciativa contemplan las cesiones determinadas por las Normas Subsidiarias y su planeamiento de desarrollo, cuantificándose las referidas cesiones en el instrumento de ordenación como sigue:





AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza de la Constitución nº 1 • CP 28750 • Teléfono 91 841 80 02 • Fax 91 841 84 93

Redes Locales:

- Espacios Libres Arbolados (RLELA): 9.390,80 m²
- Infraestructura (RLI): Protección de Viario 613,52 m²
- Infraestructura (RLi): Red Viaria + Aparcamiento: 4.281,16 m²

Redes Generales:

- ZEC del Río Guadalquivir Zona 2 (PM1): 1.350,77 m²
- ZEC del Río Guadalquivir Zona 1 (PM2): 52,89 m²
- Zona de transición acústica (PM4): 1.479,71 m²

-Total cesiones: **17.168,85 m²**

En cualquier caso, el desarrollo del citado PERI-1 será el determinado por el planeamiento general y planeamiento de desarrollo que, conforme a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se ha formulado.

Se adjunta como **Anexo II** del presente documento cuadro resumen de superficies del ámbito con usos lucrativos y espacios públicos.

El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria, debiendo constar así inscritos en el Registro de la Propiedad.

Adicionalmente producirá la cesión al Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix, en pleno dominio y urbanizado, del 20% de la edificabilidad y 20% del número de viviendas que resulten del desarrollo en virtud de convenio firmado entre el Ayuntamiento y la propiedad.

Para el PERI-1 se establece una edificabilidad total de 38.943,74 metros cuadrados, siendo de uso residencial multifamiliar (27.187,5 m²e), residencial unifamiliar (3.000 m²e), y uso dotacional privado (3.888,38 m²e) y terciario (4.867,86 m²e).

La superficie total asciende a 48.679,68 metros cuadrados de suelo, correspondiendo **31.438,63 m²s** a usos lucrativos y **17.168,85 m²s** a espacios públicos y equipamientos y **72,20 m²s** a CTs.

Zona/Uso	Superficie	edificabilidad
ZEC del río Guadalix Zona 2 (Parcela PM1)	1.350,77 m ²	
ZEC del río Guadalix Zona 1 (Parcela PM2)	52,89 m ²	
Zona de transición acústica (Parcela PM4)	1.479,71 m ²	
Espacios libres arbolados (RLELA). Parcela 1	9,390,80 m ²	
Infraestructura (RLI): Protección de Viario	613,52 m ²	
Infraestructura (RLi): Red Viaria + Aparcamiento	4.281,16 m ²	
Residencial Vivienda Colectiva (Parcela PM1)	12.214,21 m ²	14.700,00 m ²
Residencial Colectiva VPP (Parcela M2)	5.296,72 m ²	6.037,50 m ²
Residencial Vivienda Colectiva (Parcela M3)	5.219,40 m ²	6.450,00 m ²
Residencia Unifamiliar (Parcela U1)	3.753,21 m ²	3.000,00 m ²
Dotacional Privado (T1)	2.011,16 m ²	3.888,38 m ²
Terciario (T2)	2.943,93 m ²	4.867,86 m ²
Servicios de Infraestructuras (C1)	20,24 m ²	
Servicios de Infraestructuras (C2)	27,25 m ²	
Servicios de Infraestructuras (C3)	24,71 m ²	
Total	48.679,68 m²	38.943,74 m²

TERCERA.- La cesión gratuita y obligatoria del 10 por 100 del aprovechamiento lucrativo del PERI-1, a favor del Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix, supone 3.894,37 metros cuadrados sobre los 38.943,74 metros cuadrados establecidos para el ámbito, coincidente con la cesión prevista en la ficha del Planeamiento General.





AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza de la Constitución nº 1 • CP 28750 • Teléfono 91 841 80 02 • Fax 91 841 84 93

No obstante, como consecuencia del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix y La Propiedad con fecha de agosto de 1997 por el que se acordó la cesión del 20% del número de viviendas (39) y 20% de edificabilidad, se contempla la referida cesión del aprovechamiento según la siguiente distribución, y la localización en las parcelas según se establece en el Proyecto de Reparcelación:

- Aprovechamiento apropiable 27.260,62 m²e
- Aprovechamiento cesión 11.683,12 m²e
- Total aprovechamiento (100%) 38.943,74 m²e

-Se adjunta como **Anexo 3** el documento del **Proyecto de Reparcelación**.

CUARTA.- La Propiedad (Quabit Quality Homes Guadalix, SLU, Quabit Teide, SLU y Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix), incluido el Ayuntamiento en cuanto a las parcelas que obtiene como propietario (de suelo patrimonial aportado), excluidas las parcelas objeto de cesión por ley y convenio, asumen en su integridad los costes del desarrollo urbanístico y los costes de urbanización, y ejecutarán y sufragarán en su totalidad las obras de urbanización necesarias para dotar de servicios al ámbito que se contemplan en el Proyecto de Urbanización presentado con la iniciativa para la aplicación y definición del sistema de compensación del Ámbito de PERI-1, en virtud del artículo 97 de la LSCM, y esto incluye también las cargas y los gastos de urbanización incurridos desde la fecha de presentación de la iniciativa hasta la firma del presente convenio. Así mismo, se contempla la posibilidad de que los costes de urbanización, existiendo previo acuerdo suscrito entre las partes y si las circunstancias lo permiten, puedan ser abonados, en todo o en parte, mediante pago en edificabilidad, en virtud de artículo 127 del Reglamento de Gestión de Suelo y Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y siguiendo la normativa legal aplicable a cada propietario.

Del mismo modo, La Propiedad se compromete a ejecutar las obras de urbanización en el plazo máximo de doce meses, a contar desde la notificación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y obtención de las autorizaciones necesarias.

El Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix se compromete a otorgar acta de recepción de las obras de urbanización en el plazo máximo de un mes, a contar desde la notificación fehaciente de la finalización de las mismas, conforme al Proyecto de Urbanización. La obligación de conservar las obras de urbanización corresponderá a La Propiedad hasta su entrega, a favor de la Administración actuante, de conformidad con los artículos 135 y 136 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Una vez ejecutada y recepcionada la obra de urbanización, la conservación será a cargo del Ayuntamiento.

QUINTA.- Para establecimiento de un mecanismo de control de las obras de urbanización, la adjudicación y la ejecución de las mismas, serán decididas previamente por La Propiedad del suelo del ámbito (Quabit Quality Homes Guadalix, SLU, Quabit Teide, SLU y Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix).

SEXTA.- En cumplimiento de la obligación establecida por la letra c) del número 3 de los artículos 246 y 108.1.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid,

a) La Propiedad, en tanto que urbanizador, aportará con carácter previo al inicio de las obras de urbanización una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, aval, fianza, seguro de caución o garantía (incluida hipoteca inmobiliaria), por el 10 por 100 el valor del coste de ejecución material previsto para las obras de urbanización. La devolución del importe de la garantía para la correcta ejecución de las obras, aportada antes de iniciar las obras de urbanización, se efectuará por el Ayuntamiento una vez pasado el plazo de garantía.

b) Los plazos de ejecución son los establecidos en el plan de etapas del Plan Parcial de Reforma interior del PERI-1, esto es, en cuanto a las obras de urbanización, se prevé un plazo máximo de doce meses, a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, para finalizar las mismas. Los plazos para la edificación de los solares resultantes serán los establecidos por la legislación vigente.





AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza de la Constitución nº 1 • CP 28750 • Teléfono 91 841 80 02 • Fax 91 841 84 93

c) Con la presentación en el Ayuntamiento del certificado de la dirección técnica del final de las obras de urbanización del Plan Parcial de Reforma Interior del PERI-1, se procederá a tramitar, de conformidad con la normativa de contratación del sector público y la normativa urbanística de aplicación, la recepción municipal de las obras de urbanización del ámbito. Con la recepción municipal de las obras de urbanización del Plan Parcial de Reforma Interior del PERI-1, corresponderá la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización al Ayuntamiento de San Agustín del Guadalix.

d) La cancelación de la afección de las parcelas habrá de efectuarse en los términos previstos en el artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística.

e) Procedimiento de liquidación final de la actuación: Una vez recibidas las obras de urbanización deberá procederse a la formulación y aprobación de la liquidación definitiva, autorizándose por el Ayuntamiento la cancelación de la afección registral del saldo de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación de las parcelas resultantes, respecto de las fincas que hayan pagado su cuota.

f) Los Servicios Técnicos municipales efectuarán un seguimiento de la actividad de ejecución urbanística, mediante el que se controlará al menos la sostenibilidad ambiental y económica, pasando informe a la Junta de Gobierno Local con una periodicidad mínima de 15 días, de conformidad con lo establecido en el artículo 22.6. 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.

SÉPTIMA.- Respecto de la futura edificación, La Propiedad ejecutará la misma en los plazos que vengan determinados por las oportunas licencias de edificación que otorgue el Ayuntamiento asumiendo en este acto el compromiso de simultanear las obras de urbanización y edificación, si La Propiedad así lo solicita, siempre que sean otorgadas las referidas licencias, se entreguen las garantías de urbanización necesarias y sea técnicamente posible.

OCTAVA.- El desarrollo de la gestión y ejecución del planeamiento del PERI-1 será en atención al correspondiente Proyecto de Urbanización, conforme a los plazos que han sido detallados en este Convenio.

NOVENA.- El órgano de control será el Ayuntamiento de San Agustín de Guadalix, que tendrá carácter de Administración actuante.

Corresponderán al Ayuntamiento, como órgano urbanístico de control, entre otras, las siguientes facultades:

a) La tramitación y aprobación de:

1. Los documentos de planeamiento.

2. Los siguientes documentos:

- El Proyecto de Urbanización y complementos del mismo.

- El Proyecto de Reparcelación.

- La presente propuesta de Convenio urbanístico de ejecución del planeamiento en sustitución de bases de actuación y estatutos.

3. Los documentos complementarios del Proyecto de Reparcelación, expidiendo certificación administrativa, para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

b) El ejercicio de las facultades previstas legalmente en relación con el incumplimiento por La Propiedad de las obligaciones y cargas legales que le correspondan en función de este convenio y de la legislación aplicable, para lo cual podrá expropiar los eventuales terrenos conforme el procedimiento correspondiente.

c) Utilizar la vía de apremio para exigir el cumplimiento de las obligaciones de pago de La Propiedad.

d) Proteger la legalidad urbanística en el ámbito, ejercer las facultades de inspección y control y vigilar la ejecución de las obras e instalaciones, a fin de comprobar su adecuación al proyecto aprobado, pudiendo adoptar, en su caso, las medidas previstas en el artículo 175.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.



AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza de la Constitución nº 1 • CP 28750 • Teléfono 91 841 80 02 • Fax 91 841 84 93

e) Recepcionar las obras de urbanización una vez finalizadas, y aceptar la cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas, extendiendo al efecto el acta administrativa correspondiente.

f) La expedición de certificación administrativa, rectificación de la misma o cualquier otro documento administrativo necesario para obtener la inscripción completa del proyecto de equidistribución (reparcelación) aprobado en el Registro de la Propiedad o en su caso aprobación de las operaciones jurídicas complementarias que fueran precisas para lograr la inscripción.

g) Cuantas otras resulten de la legislación urbanística estatal, autonómica y local y de los preceptos reglamentarios de desarrollo.

DÉCIMA.- La Propiedad ejecutará las obras de urbanización de los terrenos que estén previstas en Proyecto de Urbanización debidamente aprobado, de conexión con las infraestructuras generales externas si fuera necesario, previa obtención de suelo exterior preciso por La Administración, actuando, en su caso, como beneficiaria de la expropiación, prestando, al efecto, las garantías que le exija la Administración.

UNDÉCIMA.- Las partes firmantes del presente convenio, en la calidad que actúan, se comprometen a materializar el objeto y contenidos del mismo mediante cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para el efectivo y pleno cumplimiento de todos ellos. Siendo todos los gastos e impuestos que pudieran derivarse de los distintos actos y contratos dimanantes del presente satisfechos por quien en el momento que se inste figure como propiedad del presente convenio.

DECIMOSEGUNDA.- Todas las incidencias que surjan sobre interpretación, cumplimiento y ejecución del presente convenio urbanístico se someterá al orden jurisdiccional de lo contencioso administrativo de la Comunidad de Madrid, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponder a las partes.

DECIMOTERCERA.- El presente convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa, según lo dispuesto en los artículos 243 a 248 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, estando su perfeccionamiento sometido al trámite que señala el artículo 247 de la misma Ley para Convenios de Ejecución de Planeamiento. En cualquier caso, el ámbito o Unidad cumplirá con todos los requisitos exigidos por la Ley 9/2001.

El presente Convenio tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones asumidas en los términos pactados en el mismo, hasta un plazo máximo de 4 años.

En prueba de conformidad y aceptación de lo convenido, las partes intervinientes firman el presente texto inicial de convenio urbanístico en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

POR EL AYUNTAMIENTO,
DE SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX,

POR QUABIT QUALITY HOMES GUADALIX, SLU
y QUABIT TEIDE, SLU,

Fdo.: Roque García Zaballos,
Concejal de Urbanismo



Fdo.: Javier Manuel Prieto Ruiz.

Fdo.: Primo Llamas Fernández,
Secretario General



AYUNTAMIENTO DE SAN AGUSTÍN DEL GUADALIX (Madrid)

Plaza de la Constitución nº 1 • CP 28750 • Teléfono 91 841 80 02 • Fax 91 841 84 93

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Nº 1 (PERI-1)

A N E X O II

CUADRO RESUMEN DEL ÁMBITO COMPLETO DEL PERI-1

SUPERFICIE DEL ÁMBITO DEL PERI-1	48.679,68 m²
EDIFICABILIDAD (m²) = Superficie x 0,80	38.943,74 m²

RED GENERAL. ESPACIOS CON PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL			
	Según LSCM	Según Plan Parcial	Exceso
REDES GENERALES	0,00	2.883,37 m²	2.883,37 m²
ZEC. del Río Guadalix: Zona 2 -Parcela PM1		1.350,77 m ²	
ZEC. del Río Guadalix: Zona 1 -Parcela PM2		52,89 m ²	
Zona de transición acústica: -Parcela PM3		1.479,71 m ²	

RED LOCAL			48.679,68 m²
	Según LSCM	Según Plan Parcial	Exceso
REDES LOCALES (30 m²_s/100 m²_c)	11.683,12 m²	14.285,48 m²	2.602,36 m²
Espacios Libres Arbolados:(RLELA) Parcela L1		9.390,80 m ²	
Infraestructura (RLI): Protección de Viario		613,52 m ²	
Infraestructura(RLi):Red Viaria+Aparcamiento		4.281,16 m ²	

PARCELAS USO LUCRATIVO			
Uso	Parcela	Superficie	Edificabilidad
Residencial Vivienda Libre-multifamiliar	M1	12.214,21 m²	14.700,00 m²
Residencial VPP-multifamiliar	M2	5.296,72 m²	6.037,50 m²
Residencial Vivienda Libre-multifamiliar	M3	5.219,40 m²	6.450,00 m²
Residencial Vivienda unifamiliar adosada	U1	3.753,21 m²	3.000,00 m²
Dotacional Privado	T1	2.011,16 m²	3.888,38 m²
Terciario	T2	2.943,93 m²	4.867,86 m²

PARCELAS PRIVADAS PARA INFRAESTRUCTURAS			
Servicios de Infraestructuras: C.T.	C1	20,24 m²	No computa
	C2	27,25 m²	No computa
	C3	24,71 m²	No computa