

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

49

#### MÓSTOLES

##### URBANISMO

La Corporación en Pleno, en la sesión celebrada el día 23 de enero de 2020, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar definitivamente el documento del Estudio Detalle de la parcela RES- LU- RU-01-04-03, PAU-4. Plan Parcial Móstoles Sur de Móstoles. Madrid. En los términos dispuestos por la presente Propuesta de Resolución.

Segundo.—Publicar esta aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID en los términos previstos en el artículo 66 de la LSCM y notificar el Acuerdo a los interesados y dar traslado al Área de Patrimonio y a la Concejalía de Recursos Humanos, Tecnológicos y Financieros.

Determinaciones urbanísticas del estudio de detalle:

El ámbito se corresponde con la parcela del PAU-4, Plan Parcial “Móstoles Sur” identificada en el Proyecto de Parcelación como FR-203. RES-LU RU-01 04-30 con una superficie de 3.070,23 m<sup>2</sup>s, 2.400 m<sup>2</sup>c y un número máximo de viviendas de 20.

El objeto del Estudio de Detalle es establecer la concreta definición de los volúmenes edificables en la totalidad de la parcela RES-LU RU-01 04-30, así como el señalamiento de las alineaciones y rasantes, todo ello de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Se asigna asimismo un número máximo de plantas a cada una de las áreas de movimiento de la edificación, sin superar en ningún caso la altura máxima fijada en el Plan Parcial.

No se varían en ningún caso los parámetros asignados por el Plan Parcial del ámbito para la totalidad de la manzana en cuanto a superficie de suelo y edificabilidad total, usos y ordenanzas de aplicación, ni el número de viviendas asignado a la manzana por el Proyecto de Parcelación.

Se mantienen todas las alineaciones exteriores de las áreas de movimiento a viario público previstas en el Plan Parcial.

Se ha mantenido con carácter general el retranqueo de 3 m previsto en el planeamiento para las áreas de movimiento respecto de la alineación exterior a la vía pública (Calle Denébola) y un fondo edificable máximo de 12 m, que constituirá el frente a la avenida de la Vía Láctea.

Se han definido las nuevas áreas de movimiento de forma que se garantice una reducción del frente de fachada a la Avenida de la Vía Láctea, estableciendo una separación mínima al lindero que comparten las fincas 203A y 203B y al que comparten las fincas 203B y 203C de 2 metros. Con esto se favorece, tal como establece el Plan Parcial, la diversidad del tejido urbano y la permeabilidad de la parcela, en consonancia con las zonas verdes públicas colindantes.

Condiciones de volumen:

Se define un volumen máximo capaz resultante de un área de movimiento de la edificación y altura máxima de la misma, representados en el plano de ordenación de “retranqueos, áreas de movimiento y alturas de la edificación”. La altura máxima, con carácter general en esta clave de ordenanza, es de dos plantas. En este volumen debe estar contenida la superficie edificable total de la zona, según la asignación parcela a parcela llevada a cabo por el Proyecto de Parcelación, con las siguientes normas básicas para la presente clave:

- Los volúmenes capaces podrán ser rebasados por balcones y terrazas de hasta 1,20 metros de ancho.
- Se permiten torreones sujetos a las siguientes condiciones: Los torreones tendrán un frente máximo de 3,50 metros, con un máximo de uno por vivienda, pudiendo adosarse al contiguo en el caso de viviendas en hilera o adosadas.
- No se permiten vuelos en lindero con zonas verdes.

Condiciones de posición:

En grado RU-01 vienen determinadas por la definición del área de movimiento en el plano correspondiente. Con carácter general se fija un retranqueo obligatorio a alineación de 3 metros y un fondo edificable máximo de 12 metros. Las excepciones por razones de trazado de alineación o composición están acotadas en el plano correspondiente.

Se permite una planta bajo rasante, con una ocupación que podrá ser la de la parte de la parcela comprendida entre la alineación y el plano que define el máximo fondo edificable en grado RU-01. No computará edificabilidad siempre que esté destinada a instalaciones y/o aparcamiento.

Se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación, que podrá situarse sobre la alineación oficial y adosado a uno de los linderos laterales para lo que se requerirá autorización del propietario colindante, siempre y cuando su uso esté destinado a aparcamiento, su altura no exceda de una planta y 3,50 metros ni su longitud de fachada supere 5 metros o el 50 por 100 de la longitud de la alineación. No se permite en caso de garaje subterráneo mancomunado.

En el espacio de retranqueo no edificado se podrá destinar a ajardinamiento o aparcamiento en superficie. No podrán dar a él tendedores, salvo que sean cerrados y en ningún caso identificables desde la calle. Se podrán instalar pérgolas y elementos de sujeción de emparrados o enredaderas.

Condiciones de altura:

Se define la siguiente altura de la edificación a la cornisa en función del número de plantas:

Nº DE PLANTAS	ALTURA DE CORNISA (EN METROS)
1	4,00
2	7,00

La cota de origen y referencia para la medición de la altura de cornisa será la de contacto de la edificación con el terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa su acceso principal.

En esta clave específica se fija una altura libre de piso no inferior, en ninguna planta, a dos metros y ochenta centímetros (2,80).

Condiciones de edificabilidad: Se establece en valor absoluto por parcela, tal como se refleja en el cuadro anexo.

Apertura de huecos a linderos laterales:

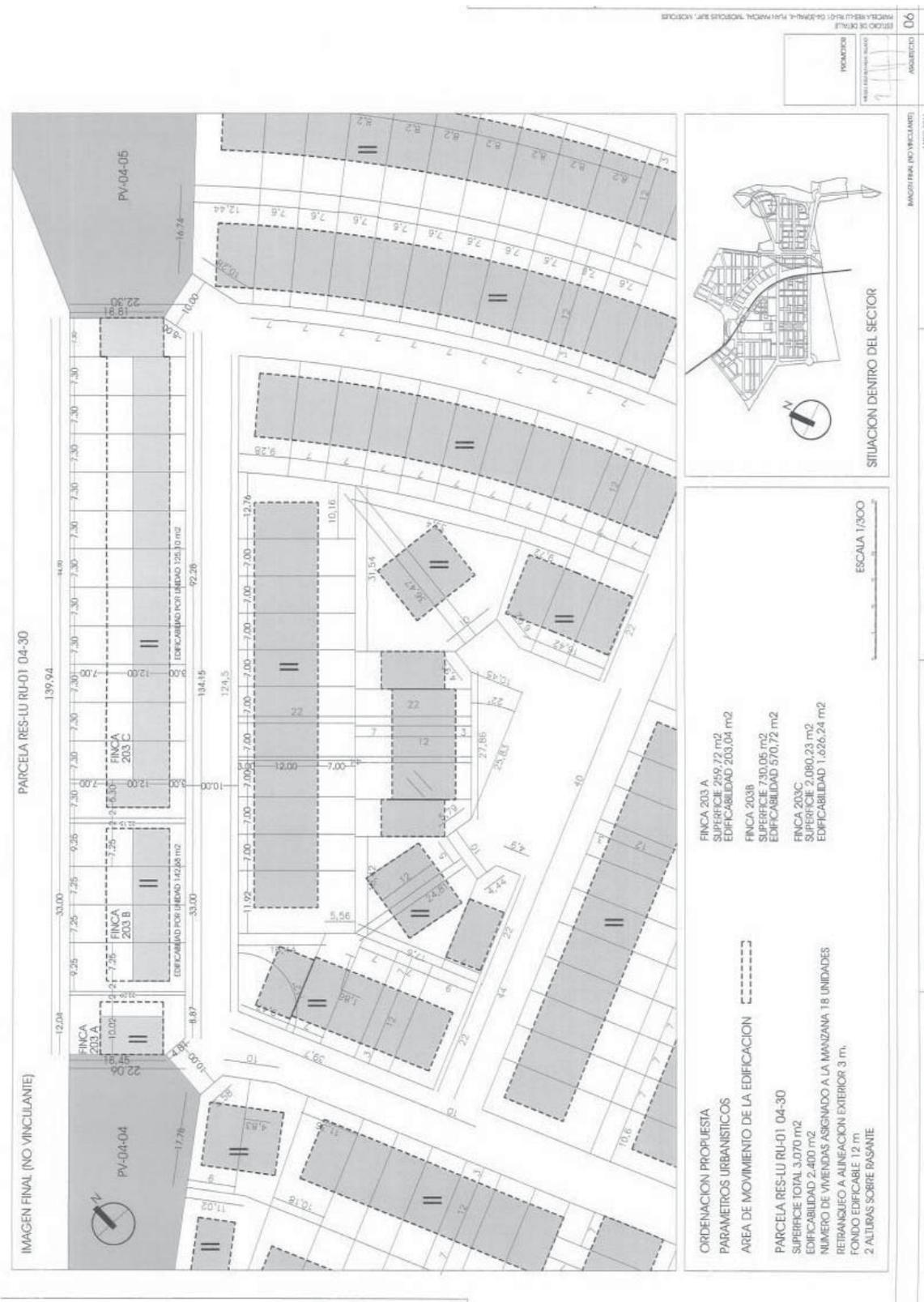
Para la apertura de huecos a linderos laterales se cumplirán las determinaciones establecidas en el Código Civil, en particular en la Sección Quinta, sobre la servidumbre de luces y vistas: artículo 582. No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay 60 centímetros de distancia. Artículo 583. Las distancias de que se habla en el artículo anterior se contarán en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.

Por tanto, al establecerse una separación mínima a linderos de 2 metros, se admiten huecos de iluminación y ventilación a los linderos laterales.

CUADRO RESUMEN

	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup>	NUMERO VIVIENDAS	ALTURAS SOBRE RASANTE	RETRANQUEO FRENTE	FONDO EDIFICABLE
PLAN PARCIAL						
RES-LU RU-01 04-30	3.070,00	2400,00	20,00	2,00	3	12
PROYECTO PARCELACION						
203A	259,72	203,04	1	2	3	12
203B	730,05	570,72	4	2	3	12
203C	2.080,23	1626,24	13	2	3	12
<b>TOTAL</b>	<b>3.070,00</b>	<b>2400,00</b>	<b>18</b>			
ESTUDIO DE DETALLE						
203A	259,72	203,04	1	2	3	12
203B	730,05	570,72	4	2	3	12
203C	2.080,23	1626,24	13	2	3	12
<b>TOTAL</b>	<b>3.070,00</b>	<b>2400,00</b>	<b>18</b>			



Móstoles, a 11 de febrero de 2020.—La concejala-delegada de Desarrollo Urbano, María Luisa Ruiz González.

(02/4.998/20)

