



ORDENANZA 1. EDIFICACIÓNS PROTEXIDAS

1.- Ámbito de aplicación

Son de aplicación no solo urbano de Mondariz Balneario para aquelas edificacións sinaladas nos planos como protexidas e contidas no Catálogo complementario.

2.- Obxecto.

Establece-las condicións necesarias para rehabilitar estas edificacións sen aumento de volume, agás en casos moi puntuais, sinalados como singulares nesta ordenanza. Este é o caso do Hotel “VILLA FLORA”, ó que se lle permitirá un volume e unha altura igual ó da edificación que ten ó lado, tamén edificación protexida denominada “EL FRANCÉS”, e o caso do “HOSTAL ROMA”, ó que se lle permitirá un volume e unha altura igual ó das edificacións que ten ó seu carón no fronte da rúa Constitución.

O caso do “COLEXIO PÚBLICO DE MONDARIZ BALNEARIO”, no que se lle permitirá unha ocupación maior no caso de necesidades de espacio, tales como a construción dun cuberto sen ter que gardar retranqueos cos lindantes.

3.- Condicións de edificación

3.1. Aliñacións

Manteranse as consolidadas.

3.2. Fondo edificable

No solo urbano de Mondariz Balneario manterase o consolidado.

3.3. Altura máxima e número de plantas

Manterase en todo caso a consolidada, salvo no caso do Hotel Villa Flora, ó que se lle aplicarán as mesmas condicións có edificio protexido denominado “El Francés”, que lle corresponde ó Colexio “Hogar Divino Maestro”, e o caso do “Hostal Roma” que se lle aplicarán as mesmas que os edificios que ten o seu carón na rúa Constitución.

3.4. Aproveitamento baixo cuberta.

O aproveitamento baixo cuberta para as edificacións protexidas permítese en todas elas.

Os espazos baixo cuberta poderán ser utilizados como habitacións vivideiras.

Non computará a súa superficie a efectos de edificabilidade.

O espazo baixo cuberta defínese como o sólido capaz formado polo plano que partindo dunha liña ideal situada a 1 m. sobre a rasante do último forxado e en punta do voo ten unha pendente de 60º e unha altura máxima do último forxado á cumbrera de 4,00m.

Nos espazos baixo cuberta poderanse habilitar ventás a modo de bufarda que sobresaian sobre esta, cumprindo as seguintes condicións:

- a súa altura non excederá dos tres metros sobre o último forxado,
- manteranse no mesmo plano de aliñación de fachada
- a súa lonxitude non excederá dos dous metros e medio



CONCELLO DA MOI HOSPITALARIA VILA DE MONDARIZ BALNEARIO

- e a condición de non poder ocupar máis do 50% da fachada.

3.5. Ocupación máxima.

Manterase a consolidada e poderase aumentar ata un 40% en total nas mesmas condicións que a edificación protexida, agás no caso do “Hostal Roma”, ó que se lle aplicarán as mesmas condicións cós edificios que ten o seu carón podendo ser ampliado no resto da parcela o seu fronte mantendo a aliñación actual do Hostal Roma, ata chegar a tres metros da edificación contigua na fachada a rúa Constitución, e podendo consolidar a superficie en toda a planta de edificación, mantendo a parcela na súa parte traseira dedicada a xardíns.

3.6. Dimensións mínimas de parcelas

As existentes. No caso de que a edificación protexida se dedique a uso residencial, categoría 2ª, vivenda colectiva, poderase segregarse, da parcela na que se localiza, o terreo necesario para os accesos a estas e localización dos demais elementos de propiedade comunitaria.

3.7. Voos

Os existentes.

3.8. Edificacións secundarias

Autorízanse, de acordo coas seguintes condicións:

- Ocupación máxima de parcela: 10%.
- Altura máxima: 3,50 m.
- Aliñacións: as mesmas cá da edificación principal.
- Recuados: poderase acaroar á edificación principal ou ós lindeiros.

3.9. Composición.

A obra de conservación e rehabilitación deberá conserva-la composición xeral da edificación.

4.- Condicións de uso.

- Vivenda
- Hoteleiro
- Comercial
- Industrial. Categoría 1ª, compatible coa vivenda.
- Oficinas.
- Salas de reunión
- Relixioso
- Cultural
- Deportivo
- Sanitario
- Garaxe

Matizando e aclarando en cada caso o uso de vivenda nas diferentes edificacións protexidas:



CONCELLO DA MOI HOSPITALARIA VILA DE MONDARIZ BALNEARIO

- Será autorizable o uso residencial nas edificacións protexidas seguintes: VILLA DIGNA, HOTEL CONTINENTAL, VILLA FLORA, o ASILO DE CARIDADE e o GRAN HOTEL, sempre e cando se garante que, coa introducción deste uso residencial, non se modifiquen as condicións estéticas e arquitectónicas polas que foron consideradas edificacións protexidas.
- Nas edificacións protexidas seguintes: QUINTA DE OUTÓN, HOSTAL ROMA, CASA EN LUGAR DE OUTEIRO, 4 CASAS FRONTE A LA CASA CONSISTORIAL , O CHALE DOÑA MARÍA, O CHALE DON LUÍS , O CHALE DON JAIME, e a VILLA SERRA se permitirá este uso residencial tal e como se ven desenrolando ata agora.
- O resto das edificacións protexidas: COLEXIO PÚBLICO DE MONDARIZ BALNEARIO, “ESCOLA HOGAR DIVINO MAESTRO” ou “EL FRANCÉS”, MERCADO DE ABASTOS, CASA CONSISTORIAL, e os Hoteis: HOTEL TRYP MONDARIZ e a ampliación do HOTEL TRYP MONDARIZ, o INVERNADOIRO do Gran Hotel, a FACHADA Ó XARDÍN DA LAVANDERÍA E A SÚA CHIMENEA, a Arquitectura relixiosa: IGREXA PARROQUIAL, a CAPELA DE SAN PEDRO e a CAPELA DO GRAN HOTEL, as Fontes termais: FONTE DA GÁNDARA, e a FONTE DEL TRONCOSO, e por último os elementos menores, quedarán co uso actual que veñen desenrolando ata o día de hoxe.

Aquí se detalla pormenorizadamente o uso da parcela do Gran Hotel (que ten unha superficie total de uns 45.638 m² da seguinte maneira:

- En primeiro lugar, eliminaranse as autorizacións de construción de depósitos para o almacenamento de auga para uso público, industrial e sanitario, nas inmediacións do Gran Hotel.
- A parcela do edificio do Gran Hotel ten unha superficie de 6.464,55 m² dos que se destinarán 2.253,35 m² a reconstrución do Gran Hotel cun uso residencial, e o resto poderán ser utilizados en soto para uso de garaxe-aparcadoiro.
- 4.026 m² serán destinados a zona verde e áreas do xogo de dominio y uso público. (Ordenanza 5.1)
- 7.530 m² serán destinados a equipamento hoteleiro (Ordenanza 7) para a reconstrución como Hotel do Edificio nº 5, nas condicións xerais da fotografía que se aporta, e a construción do Palacio del Agua.
- 1493,65 m² corresponden os terreos da antiga lavandería e serán destinados a equipamento privado, podendo desenrolarse en dúas plantas. Un mínimo do 60% da superficie poderá ser destinada a aparcadoiro privado para vehículos automóbiles. E o resto será destinado a equipamento deportivo privado (Ordenanza 6.2.2.)
- Cada un dos edificios protexidos dentro das inmediacións do Gran Hotel quedan co uso que teñen na actualidade.
- Quedando o resto da parcela, cunha superficie o redor de 23.607 m² co uso de zona verde privada. (Ordenanza 5.2)