

## **ORDENANZA 4 Bis. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ILLADA, PAREADA OU ADOSADA**

### **1.- Filosofía da Ordenanza**

Trátase dunha ordenanza que regula as condicións da edificación que será utilizada con fins residenciais nas parcelas 3 de 12.813 m<sup>2</sup> do “ámbito B” da modificación Puntual do P.O.M.R de Mondariz Balneario.

### **2.- Ámbito de aplicación**

O ámbito de aplicación é da parcela 3 de 12.813 m<sup>2</sup> que así mesmo esta incluída no “ámbito B” da Modificación Puntual do P.M.O.R. de Mondariz Balneario. (Plano “O2 Usos pormenorizados do soo”).

### **3.- Sistema de edificación**

Vivenda unifamiliar illada ou pareada ou adosada.

### **4.- Usos globais, característicos, compatibles e prohibidos**

O uso global é o residencial.

O uso característico pormenorizado é o de vivenda unifamiliar pareada, illada ou adosada.

### **5.- Condicións de edificación**

5.1- Tipoloxía edificatoria.

A tipoloxía edificatoria para esta zona é a de vivenda unifamiliar pareada, adosada ou illada.

5.2- Parcela mínima por vivenda.

Será de 400 m<sup>2</sup> cunha fronte mínima de 3 m o vial.

5.3- Aliñacións. Separación mínima de 5 m ás aliñacións da rede viaria.

5.4-. Separación a lindeiros.

Separación mínima de 3 m a calquera lindeiro. Poderá acoraerse mediante un compromiso mutuo de autorización de arrimo entre lindeiros en escritura pública.

5.6-Fondo máximo edificable de 15 m.

5.7- Altura máxima e número de plantas.

A altura máxima será de 6,50 m e o número de plantas 2.

A altura será medida dende o punto medio da fachada dende a rasante ata a liña inferior da cornixa

5.8-Edificabilidade: Asignase una edificabilidade de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre a superficie total do “ámbito B”.

5.9-. Ocupación máxima do soar: 35 %

.5.10- Aproveitamento baixo cuberta.

Os espacios baixo cuberta poderán ser utilizados como habitacións vivideiras, complementarias da vivenda inmediatamente inferior.

Non computará a súa edificabilidade.

A superficie utilizada non poderá exceder do 65 % da planta total da cuberta libre.

A altura máxima do último forxado á cumbreira será de 4,00m.  
As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebros nas súas vertentes, e poderán ter unha pendente máxima de 45°.

Non se permiten as bufardas.

#### 5.11-Voos

En composición libre, podendo sobrepasar como máximo 0,60 m das aliñacións sinaladas nos planos.

#### 5.12- Edificacións secundarias.

Autorízanse de acordo coas seguintes condicións:

- . Ocupación máxima de parcela: 10%.
- . Altura máxima: 3,5 m.
- . Aliñacións e recuados: os mesmos cá edificación principal.
- . Sotos e semisotos  
Permítense, computando como altura de planta cando sobresaia máis de 1 metro da rasante do terreo.

### **6.- Condicións ambientais e estéticas**

#### 6.1.- Forma

A edificación non estará suxeita a ningunha forma ou condición predeterminada, podéndose resolver o seu programa con toda liberdade. Non obstante, recórdase que a edificación deberá estar integrada no medio rural, de maneira que, co axardinamento dos espazos propios que o rodean, se puidese xerar unha parcela urbana con entidade propia.

#### 6.2. Materiais

Os materiais empregados para os acabados de fachada deberán ser de pedra, prohibíndose a autorización como vistos dos materiais fabricados para seren revestidos. Como cerramento das parcelas solo poderase utilizar a pedra ata un metro e o resto ata dous metros poderase utilizar seto ou forxa. En cubertas utilizarase a tella do país.

As carpinterías poderán ser de madeira ou aluminio; esta última debe ir lacada en cor branca ou verde.

#### 6.3. Cubertas

As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebros nas súas vertentes. Utilizarase a tella cerámica curva do país como material de cubrición, prohibíndose a utilización como vistos de pranchas de fibrocemento.

### **7 .- Condicións de uso.**

- Usos permitidos.
  - o uso global é o residencial.
  - o uso característico pormenorizado é o de vivenda unifamiliar.
- Usos autorizables.
  - comercial en xeral excepto categoría 3ª
  - industrial: categoría 1ª e 2ª.
  - garaxe-aparcamento: categoría 1ª.

- comercial: categoría 1ª e 2ª.
- oficinas.
- hoteleiro.
- sociocultural.
- relixioso.
- docente.
- equipamentos en xeral, a excepción de cemiterios e tanatorios.
- zonas verdes.