



## ORDENANZA 2. CONTORNOS DE EDIFICACIÓNS PROTEXIDAS

### 1.- Ámbito de aplicación

Áreas delimitadas nos planos no interior das cales se atopan edificacións protexidas.

### 2.- Obxecto

Nestas zonas delimitadas as edificacións protexidas dispoñen dun terreo anexo ou circundante que constitúe un conxunto singular. En xeral, corresponden a antigas edificacións destinadas a hotel, hoxe na súa maioría en desuso, algunhas en estado de semirruína e as menos en vías de rehabilitación.

A posible adaptación destas edificacións para outros usos ou a adaptación destes á súa adecuación funcional actualizada necesita na meirande parte dos casos de ampliacións substanciais de volume, ben para a súa adecuada adaptación funcional, ben para asegura-la súa rendibilidade, dotándoas, coma no caso dos hoteis, dun mínimo de habitacións.

É obxectivo desta ordenanza a autorización destas ampliacións, salvagardando da súa destrución os edificios existentes e tratando simultaneamente todo o conxunto da edificación e da parcela nun proxecto simultáneo.

### 3.- Condicións de edificación

#### 3.1. Dimensións mínimas das parcelas.

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

#### 3.2. Proxectos para unha ampliación

Para as actuacións sobre edificacións protexidas e o seu contorno, nos casos que pretendan a ampliación, realizarase con anterioridade un ESTUDIO DE DETALLE que comprenda a edificación obxecto de ampliación e o terreo vinculado, segundo o grafado nos planos, o ESTUDIO DE DETALLE haberá que desenvolve-lo de acordo cos seguintes parámetros; unha vez aprobado o estudio de detalle que ordena o conxunto poderanse presenta-los proxectos de edificación para obte-las correspondentes licencias.

3.2.1. Poderanse efectuar cantas obras interiores sexan necesarias para adapta-lo edificio ás condicións de usos actuais.

3.2.2. Admítense anexos ou ampliacións da edificación cunha solución de continuidade ou non coa existente; pero en calquera caso deben gardar con elas coherencia formal e similar composición volumétrica.

Nestas ampliacións non se admite o uso para a vivenda.

3.2.3. As ampliacións, ademais dos criterios estéticos antes reseñados, haberán de cumprir coas seguintes condicións específicas.

- Aliñacións principais.



## CONCELLO DA MOI HOSPITALARIA VILA DE MONDARIZ BALNEARIO

Poderán manterse as consolidadas pola edificación protexida.

- Fondo edificable

Libre.

- Altura máxima e número de plantas

Será igual á da edificación protexida que amplían e complementan

- Aproveitamento baixo cuberta.

Non computará a súa superficie a efectos de edificabilidade.

O espacio 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 cumbreira 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 forzado,
- manteranse no mesmo plano de aliñación de fachada
- a súa lonxitude non excederá dos dous metros e medio
- e a condición de non poder ocupar máis do 50% da fachada.

- Ocupación máxima

A ocupación máxima do terreo, sumadas a ocupación da edificación protexida e da ampliación, non superará en ningún caso o 40% do total.

-Voos

Os mesmos que a edificación protexida que amplían e complementan.

-Separación a lindeiros

As ampliacións ou anexos separaranse un mínimo de 7,50 m dos lindeiros.

### 4.- Condicións de uso

-Vivenda solo na edificación existente protexida que teña o uso residencial.

- Hoteleiro

- Comercial

- Industrial. Categoría 1ª, compatible coa vivenda.

- Oficinas

- Salas de espectáculos

- Relixiosos

- Cultural

- Deportivo

- Sanitario

-Garaxe