

ORDENANZA 3 Bis. RESIDENCIAL FAMILIAR

1.- Ámbito

Aquelas zonas delimitadas no solo urbano de Mondariz Balneario, grafiadas nos planos.

2.- Sistema de edificación

- Vivenda familiar nas súas diversas tipoloxías
- Illada con separación a lindeiros maior de 3 metros.
- Pareada
- Adosada

3.- Condicións de edificación

3.1- Aliñacións:

Manteranse as aliñacións existentes na actualidade e o recuamento respecto as aliñacións sinaladas será de 8m como máximo.

3.2- Separación a lindeiros

- De existir parede medianeira co lindeiro, será obrigatorio o acarreamento.
- En parcelas vacantes evitarase a xeración de novas medianeiras o descuberto.

3.3- Fondo edificable: máximo 15 m.

3.4- Altura máxima e número de plantas:

A altura máxima será de 9,50 m e o número de plantas de baixo + 2.

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

3.5- Aproveitamento baixo cuberta.

Os espazos baixo cuberta poderán ser utilizados como habitacións vivideiras, complementarias ou non 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 4,00 m.

Non se permiten as bufardas.

As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebros nas súas vertentes, e poderán ter unha pendente máxima de 45°.

3.6- Edificabilidade:

Será de 1,5 m²/ m²

3.7- Parcela mínima

Terá unha superficie de 300 m² e unha fronte mínima de 6,00 m.

3.8- Voos

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

3.9- Edificacións secundarias

Autorizarase de acordo coas seguintes condicións:

- Ocupación máxima de parcela: 10%.
- Altura máxima : 3,50 m.
- Aliñacións: as mesmas cá da edificación principal.
- Recuados : os mesmos cá edificación principal.

4.- Condicións ambientais e estéticas

4.1.- Forma

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

4.2.- Materiais

Os materiais empregados para os acabados de fachada deberán ser de pedra, compatibles cos que existen na zona, prohibíndose a autorización como vistos dos materiais fabricados para seren revestidos. Como cerramento das parcelas solo poderase utilizar a pedra ata unha altura dun 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.

4.3.- Cubertas

As cubertas estarán formadas por planos continuos sen quebros nas súas vertentes.

Empregarase a tella cerámica curva do país como material de cubrición, prohibíndose como vistos de pranchas de fibrocemento.

5.- Condicións de uso

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