



Art. 4.4.6 ORDENANZA 4: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Art. 4.4.6.1 Características

Responde ás tipoloxías que se caracterizan por un uso de vivenda única situadas en parcelas independentes, en edificación illada ou acaroadada e con acceso exclusivo independente. O seu uso é o residencial de categoría 1ª.

Art. 4.4.6.2 Tipoloxía

Existen os tres tipos seguintes:

- a.- vivenda illada
- b.- vivenda pareada
- c.- vivenda acaroadada

En función da tipoloxía, distínguense os diferentes graos de ordenanza:

Grao 1º: Vivenda illada ou pareada.

Grao 2º: Vivenda acaroadada.

Art. 4.4.6.3 Vivenda illada ou pareada

Art. 4.4.6.3.1 Aliñacións e rasantes

- Aliñacións:

As fixadas nos planos de ordenación correspondentes e no seu defecto as existentes, no caso de non ser fixadas nos planos correspondentes.

O Recuamento mínimo en relación a aliñación será de 3,00 m.

A separación a lindeiros será como mínimo de 3,00 m.

- Rasantes:

As rasantes axustaranse ao establecido no Art. 4.1.2 da presente normativa.

Art. 4.4.6.3.2 Condicións de edificación

- Parcela mínima: 300 m². en vivenda

Poderase permitir edificacións en parcelas de menor tamaño en aqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos en base a supostos excepcionais de parcela vacante entre áreas consolidadas pola edificación, as que se atopen entre parcela edificada no momento de aprobación do PXOM e o límite con outra ordenanza/clase/categoría de solo ou supostos asimilables

- Fronte mínima de parcela: 12 m para edificacións illadas, 9 para pareadas.

- Ocupación en planta sobre rasante: 50% da superficie da parcela neta

- Edificabilidade:

0,80 m²/m². sobre parcela neta en vivenda illada ou pareada

- Altura da edificación: 7,50 m.

Documento Refundido do PXOM de Mos,
ao abeiro das condicións da orde do
18/01/2017 da Consellería de Medio
Ambiente e Ordenación do Territorio
da Xunta de Galicia.



- Número de plantas: Dúas (B+I) + baixo cuberta.
- Cubertas: poderán ser planas ou inclinadas, tendo estas unha pendente máxima de 40°. Cumpriran o estipulado no art. 4.2.8. da presente normativa.
- Admitirase a tipoloxía pareada con condicións de edificación simultánea ou apegada a medianeiras existentes. O apegue será obrigatorio para edificacións a situar en parcelas lindeiras con medianeiras existentes.
- A efectos da regulación dos aproveitamentos baixo cuberta permítese a construción de xanelas inclinadas nos faldrons de cuberta segundo as condicións fixadas na presente normativa.
- Poderase construír unha planta de soto ou semisoto.

Soamente poderase superar a altura máxima e as condicións de volume cando as características da actividade debidamente xustificadas fixeran imprescindible superalos por esixencias da normativa sectorial.

- Na regulación de entrantes, saíntes e voos estarase ao disposto nos artigos 4.2.10, 4.2.11, 4.2.12 e 4.2.13 da presente Normativa. Desta alifación cara a o interior non existen limites de voos e cornixas.

Peches: Regularanse segundo o artigo 4.3.8 da presente normativa, tendo en conta as seguintes especificacións:

- Altura máxima: Dous metros sobre o perfil lonxitudinal da calzada.
- Admitirase unha porción maciza, preferiblemente de pedra, prohibíndose a fábrica de bloques de formigón sen revestir. A súa altura máxima será de 1,20 m sobre o terreo, admitíndose sobre ela un pechamento diáfano ou vexetal ata completar a altura máxima permitida.

Edificacións adxectivas: Admítese a construción dunha edificación secundaria, mesmo sobre lindeiros, coas seguintes condicións:

- Ocupación do solo 15% da edificada como construción principal e nunca maior das consideracións recollidas no artigo referente a galpóns e construcións auxiliares da presente normativa.
- Altura de cornixa: 2,80 m.
- Altura total: 3,50 m.
- Usos permitidos, adscritos e complementarios ao uso principal: almacén de apeiros, barbacoa, adega, garaxe ou outros que cumpran fins similares.
- Acabado para estas construcións: Non se permite a utilización como vistos de materiais deseñados para ser revestidos.
- Estas construcións auxiliares computarán no global das condicións de volume fixadas para a parcela pola ordenanza.



Art. 4.4.6.3.3. Usos compatibles

- Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- Hoteleiro: Categoría 1ª en edificio exclusivo ou compatible co residencial, 2ª en edificio exclusivo e 4ª.
- Comercial : Categoría 1ª en edificio exclusivo e categoría 4ª.
- Oficinas: Categorias 1ª, 2ª e 3ª.
- Salas de reunión e espectáculos, en edificio exclusivo ou compatible co residencial en situación de planta baixa ou primeira vinculada á planta baixa.
- Industria: Categoría 1ª e 2ª.
- Almacén: Categoría 1ª e 3ª.
- Garaxe -aparcadoiro: Categorias 1ª e 2ª en situación de planta baixa, sotos ou semisotos e 5ª en situación de planta baixa.
- Docente : Categoría 1ª e 2ª.
- Sanitario: Categoría 1ª e 3ª e categoría 2ª en edificio exclusivo.
- Asistencial: Categoría 1ª e 2ª.
- Sociocultural: Categoría 1ª e 2ª.
- Religioso: Categorias 1ª e 2ª.
- Deportivo: Categoría 1ª, 2ª e 3ª.
- Recreativo en edificio exclusivo.
- Servizos urbanos: Categoría 1ª.
- Administración pública : Categorias 1ª e 2ª.
- Zonas verdes e espazos libres.

Art. 4.4.6.3.4 Usos prohibidos

Todos aqueles usos que non estean indicados no apartado anterior.

Art. 4.4.6.4 Vivenda acaroadada

Art. 4.4.6.4.1 Aliñacións e rasantes

- Aliñacións:

As fixadas nos planos correspondentes. Admítese o recuamento das edificacións con respecto á aliñación sendo como mínimo de 3m. No caso de existir edificacións colindantes en medianeira continuarase a aliñación definida por elas.

O Fondo máximo edificable será de 16 m medidos perpendicularmente á aliñación oficial ou á liña de fachada no caso de atoparse recuada.

O Recuamento a lindeiros será como mínimo de 3 m, no caso de non a acaroar.

- Rasantes:

As rasantes axustaranse ao establecido no Art. 4.1.2 da presente normativa.

Art. 4.4.6.4.2 Condicións de edificación

- Parcela mínima (neta): 200m²

Poderase permitir edificacións en parcelas de menor tamaño en aqueles supostos en que se poña de manifesto a imposibilidade física de cubrir estes mínimos en base a supostos excepcionais de parcela vacante entre áreas consolidadas pola edificación, as que se atopen entre parcela edificada no momento de aprobación do PXOM e o límite con outra ordenanza/clase/categoría de solo ou supostos asimilables.



- Fronte mínimo: 6 metros.
- Ocupación en planta sobre rasante: 60% da superficie da parcela neta.
- En plantas baixo rasante permitirase a ocupación do 60% da parcela neta en sotos e da superficie de planta baixa en semisotos.
- Edificabilidade: 0,9 m²/m² sobre parcela neta.
- Altura da edificación: 7,50 m.
- Número de plantas: Dúas (B+I) + baixo cuberta
- Cubertas: poderán ser planas ou inclinadas, tendo estas unha pendente máxima de 40°. Cumprirán o estipulado no art. 4.2.8. da presente normativa.
- O apegue será obrigatorio para edificacións a situar en parcelas lindeiras con medianeiras existentes.
- A efectos da regulación dos aproveitamentos baixo cuberta permítese a construción de xanelas inclinadas nos faldróns de cuberta segundo as condicións fixadas na presente normativa.
- Poderase construír unha planta de soto ou semisoto.
- Excepcionalmente poderase superar a altura máxima e as condicións de volume cando as características da actividade debidamente xustificadas fixeran imprescindible superalos nalgúns dos seus puntos, e deberán axustarse a tipoloxía propia do uso o que se destine.
- Na regulación de entrantes, saíntes e voos estarase ao disposto nos artigos 4.2.11, 4.2.12 e 4.2.13 da presente Normativa.

Peches: Regularanse segundo o artigo 4.3.8 da presente normativa, tendo en conta as seguintes especificacións:

- Altura máxima: Dous metros sobre o perfil lonxitudinal da calzada.
- Admitirase unha porción maciza, preferiblemente de pedra, prohibíndose a fábrica de bloques de formigón sen revestir. A súa altura máxima será de 1,20 m sobre o terreo, admitíndose sobre ela un pechamento diáfano ou vexetal ata completar a altura máxima permitida.

Edificacións adxectivas: Admítese a construción dunha edificación secundaria, mesmo sobre lindeiros, coas seguintes condicións:

- Ocupación do solo 15% da edificada como construción principal e nunca maior das consideracións recollidas no artigo referente a galpóns e construcións auxiliares da presente normativa.
- Altura de comixa: 2,80 m.
- Altura total: 3,50 m.



- Usos permitidos, adscritos e complementarios ao uso principal: almacén de apeiros, barbacoa, adega, garaxe ou outros que cumpran fins similares.
- Acabado para estas construcións: Non se permite a utilización como vistos de materiais deseñados para ser revestidos.
- Estas construcións auxiliares computarán no global das condicións de volume fixadas para a parcela pola ordenanza.

Art. 4.4.6.4.3 Usos compatibles

- Residencia comunitaria en edificio exclusivo.
- Hoteleiro: Categoría 1ª en edificio exclusivo ou compatible co residencial , 2ª en edificio exclusivo e 4ª.
- Comercial : Categoría 1ª en edificio exclusivo e categoría 4ª.
- Oficinas: Categorias 1ª, 2ª e 3ª.
- Salas de reunión e espectáculos, en edificio exclusivo ou compatible co residencial en situación de planta baixa ou primeira vinculada á planta baixa.
- Industria: Categoría 1ª e 2ª.
- Almacén: Categoría 1ª e 3ª.
- Garaxe -aparcadoiro: Categorias 1ª e 2ª en situación de planta baixa, sotos ou semisotos e 5ª en situación de planta baixa.
- Docente : Categoría 1ª e 2ª.
- Sanitario: Categoría 1ª e 3ª e categoría 2ª en edificio exclusivo.
- Asistencial: Categoría 1ª e 2ª.
- Sociocultural: Categoría 1ª e 2ª.
- Religioso: Categorias 1ª e 2ª.
- Deportivo: Categoría 1ª, 2ª e 3ª.
- Recreativo en edificio exclusivo.
- Servizos urbanos: Categoría 1ª.
- Administración pública : Categorias 1ª e 2ª.
- Zonas verdes e espazos libres.

Art. 4.4.6.4.4 Usos prohibidos

Todos aqueles usos que non estean indicados no apartado anterior.