

NORMAS GENERALES URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES A LAS

DISTINTAS ZONAS DEL PLAN GENERAL REVISADO.-

Art. 1º.- Planeamiento urbano.- Los tipos de Ordenación previstos en el Plan General de Ordenación y a los que estarán sujetos los distintos sectores que integran el suelo urbano afectado por dicho Plan general, corresponden a los distintos tipos de zonificación:

Zona de casco antiguo.

Zona urbana intensiva.

Zona urbana semi-intensiva.

Zona bloques aislados.

Zona suburbana intensiva.

Zona suburbana extensiva.

Zona de Ciudad-jardín intensiva.

Zona de Ciudad-jardín semi-intensiva.

Zona de Ciudad-jardín extensiva.

Zona de mediana Industria.

Zona de gran Industria.

Zona de tolerancia de vivienda ó industria.

Zonas verdes.

ZONAS ESPECIALES:

Zona Comercial y de Abastecimientos.

Zona sanitaria.

Zona Hotelera.

Zona Ferroviaria.

Zona Deportiva.

Zona Militar.

Zona Escolar.

Zona Cementerio.

Zona Parque urbanizado.

Zona de Reserva.

Zona de protección de accesos Carreteras y caminos.

Art. 2º. - La delimitación de las anteriores zonas es la que figura en los planes de zonificación del Proyecto.

Los planes parciales de Ordenación para el desarrollo del Plan General deberán atenerse a la presente zonificación y cumplir con cuanto se dispone en el Artículo 10 y sucesivos de la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 12 de Mayo de 1.956.

Art. 3º. - Los tipos de ordenación correspondientes a las distintas zonas se establecen en Artículos sucesivos, debiendo cumplir además, con cuanto les sea de aplicación de las Ordenanzas o Normas generales, con las Ordenanzas Municipales y con las Normas Regulatorias de la Construcción en la Provincia de Gerona.

#### CASCO ANTIGUO.

Art. 4º. - Tipo de ordenación. - Corresponde al tipo actual existente de edificación intensiva y continúa en manzana cerrada con patios interiores de parcela.

Art. 5º. - Condiciones de volumen. - La altura vendrá en función de la de las construcciones existentes en el mismo trazo de manzana, promediando las alturas de las edificaciones actuales por las longitudes de las fachadas respectivas, di-

vididas por la longitud total del tramo, dando a las edificaciones de los extremos que formen las esquinas o chaflanes en las calles transversales, la altura reguladora correspondiente al ancho de la calle lo mismo que a los edificios sin edificar y a las plantas bajas existentes. La altura resultante, de no coincidir con ninguna de las que figuran como reguladoras en el siguiente tipo de zonificación, será asignada a la inmediata superior.

Ocupación de parcela.— Será total con la disposición de los patios de parcela que precisen y de las dimensiones que reglamentariamente les correspondan. *ojo!*

Art. 6º. — Condiciones de uso. *Ordenanza*

- a) Vivienda.— Se permite en todos los casos.
- b) Industria.— Se permite la 1ª categoría en sus situaciones 1<sup>A</sup>, 2<sup>B</sup> y 3<sup>C</sup>; y la 2ª categoría en sus situaciones 2 y 3. Los locales industriales existentes que no se ajusten a esta Ordenanza, se atenderán a lo dispuesto en el artículo 52 de las Ordenanzas Generales.
- c) Garajes.— Se admitirán los particulares y aún los públicos, siempre que cumplan con el artº 53 de las Ordenanzas generales y den a calles de más de 6,00 metros de anchura.
- d) Uso público.— Se admiten todos los usos, excepto el deportivo y el militar; y del sanitario sólo se permitirá la disposición de consultorios o dispensarios.

Antes de conceder licencia para cualquiera de estos usos, deberán estudiarse las circunstancias de su emplazamiento en relación con el tránsito, que podrían aconsejar la limitación, e incluso, la prohibición de tal uso.

Art. 7º.- Condiciones estáticas.- Será libre la composición de fachadas, excepto en aquellas casa o recintos que tengan carácter especial, y en los que deberá velarse por la conservación de los elementos arquitectónicos existentes, y por la idea de ambiente y conjunto. Todo - ello se especificará detalladamente en el correspondiente Plan parcial.

URBANA INTENSIVA.-

Art. 8º.- Tipo de ordenación.- Se prevén dos tipos:

- a) Manzanas cerradas de <sup>edificación</sup> ~~edificarse~~ en altura con patios interiores de manzana.
- b) Edificación aislada, con bloques en altura.

Art. 9º.- Condiciones de volumen.- La altura vendrá dada en función del ancho de la calle y responderá a los siguientes tipos: *Calle de 30 oms' altura 33.50*

1.- Calles de <sup>-35</sup> 20 metros en adelante.

Altura reguladora máxima: 27.50 metros *bi 8p.*

Coefficiente de edificabilidad ~~15~~ <sup>22</sup> M3/M2. según las manzanas.

2.- Calles de 15 m. <sup>h. 120,00</sup> metros.

Altura reguladora máxima: ~~23.20~~ <sup>24.31</sup> metros. *bi 7*

Coefficiente de edificabilidad ~~12-14~~ <sup>19.4</sup> M3/M2 según las manzanas.

*ocupa 80%*

3.- Calles de 12 m. a <sup>hasta 15</sup> 15,00 metros.  
Altura reguladora máxima: ~~20,00~~ <sup>21,35</sup> metros. *b16*  
Coeficiente de edificabilidad 17,00 U3/U2.

p.b. 4.- Calles de 10 m. a <sup>hasta</sup> 12,00 metros.  
Altura reguladora máxima: ~~15,10~~ <sup>18,50</sup> metros. *b15*  
Coeficiente de edificabilidad 12,00 U3/U2.

5.- Calles menores ~~de~~ <sup>de</sup> 10,00 metros. *b14*  
Altura reguladora máxima: 12,20 metros.  
Coeficiente de edificabilidad 9,80 U3/U2.

\* ~~La~~ <sup>La</sup> altura reguladora será predeportiva en los ~~cuatro~~ <sup>tres</sup> primeros casos, y en el ~~3º~~ <sup>4º</sup> la altura mínima edificable corresponderá a casas de bajos y dos pisos.

En el caso de edificación aislada con bloques en altura, regirán análogos coeficientes de edificabilidad, debiendo fijarse en el Plan parcial la situación de los bloques y la separación entre los mismos. *Las retas se refieren a la altura del edificio al eje de calle.*

En este tipo de edificación no contará la planta baja, como a planta edificada si se deja libre, es decir, sin otra utilización que la de los ingresos, cajas de escalera, ascensores, kioscos, etc., y la superficie ocupada por éstas en total no pase del 15 % de la ocupada por el edificio.

Alineaciones. - En el caso de edificación en manzana cerrada, la edificación deberá disponerse en las alineaciones oficiales de la manzana.

①  $\frac{1}{2}$  de la altura de la calle =  $\frac{1}{2}$  de la altura de la edificación +  $\frac{1}{2}$  de la altura de la edificación  
a linderos laterales =  $\frac{1}{2}$  de la altura total del bloque  
máximo 3.00 m. por p. b. y 7 m. de ancho

En el caso de edificación aislada con bloques en altura, se dispondrá también en las alineaciones de fachada, y de no ser así, se especificará en el Plan Parcelal correspondiente la ubicación de los muros dentro de aquélla.

*Altiplegues entre bloques: ①*

Ocupación.— En el primer caso, la ocupación será del 100 por 100 en bajos, y del ~~75~~ <sup>70</sup> & del ~~80~~ por 100, según los casos, en las plantas superiores (Art. 13 )

Fachadas.— En el primer caso la fachada mínima será de 6,00 metros; en el segundo, de 8,00 metros.

Art. 10.— Condiciones de uso.—

Uso de vivienda.— En el primer tipo se permitirán las dos clases de vivienda, unifamiliar y plurifamiliar; en el segundo, sólo la plurifamiliar.

Uso de Industria.— Se admitirán las de 1ª categoría en todas sus situaciones, y las de 2ª categoría en sus situaciones 2, 3 y 4. Los locales industriales que no cumplan las anteriores condiciones, — deberán atenderse a lo dispuesto en el Art. 52 de las Ordenanzas Generales.

Garajes.— Se permitirán los particulares; los generales se admitirán si tienen salida a calles de anchura superior a 10,00 metros y cumplen con lo dispuesto en el artículo de las Ordenanzas Generales.

Uso público.— Se admitirán todos los usos excepto el militar, y con carácter restringido el deportivo y el benéfico-sanitario.

Art. 11.- Condiciones estéticas.- La composición estética es libre excepto en emplazamientos singulares con Ordenación especial actualmente existentes o que se proyecten en el futuro.

Los emplazamientos actuales en que éste sucede y en que la edificación obedece a unas Ordenanzas especiales, de carácter, son los siguientes:

Plaza del Hospital viejo.

Plaza de la Independencia.

Avenida de San Francisco (tramo comprendido entre la de José Antonio y la calle de FONTANILLAS

En todos los casos las medianeras vistas deberán decorarse en consonancia con la de la fachada adyacente.

URBANA SEMI-INTENSIVA.

Art. 12.- Tipo de ordenación.- Es, como en el caso anterior, - de manzanas abiertas o cerradas con patio central de manzana, y edificación contigua, o de bloques aislados de altura media.

Art. 13.- Ordenanzas de volumen.- Alturas:

a) La máxima se fija para calles de 12,00 metros en adelante, en 15'40 metros, con un coeficiente de edificabilidad de 13,00  $\text{M}^3/\text{M}^2$ . b74

b) Para calles hasta 12,00 metros de anchura, una altura de 12,40 metros, con un coeficiente de edificabilidad de 10,50  $\text{M}^3/\text{M}^2$ . b13

La altura mínima permitida será de 7,10 mts. correspondiente a planta baja y piso.

Para la edificación en bloques aislados registrarán los mismos coeficientes de edificabilidad. En el caso de edificación continua en manzanas cerradas o abiertas, registrarán las alineaciones oficiales aprobadas. En el caso de edificación aislada o en bloques, se seguirán también las alineaciones oficiales o se especificará su situación en los correspondientes Planes - parciales de Ordenación.

Ocupación.- En la edificación continua el máximo de ocupación será del 100 por 100 en planta baja, y del 75 o el 80 por 100 en las plantas superiores. *ref. Ordenanzas*

Fachadas.- Las fachadas mínimas serán de 6,00 metros en el caso de edificación contigua, y de 8,00 metros en edificación aislada o bloques.

Art. 14.- Condiciones de uso.- Análogas a las de la Urbana intensiva.

Art. 15.- Condiciones estéticas.- La composición estética será libre, con la obligación de decorar las medianeras - vistas en consonancia con las fachadas.

#### SUBURBANA INTENSIVA.

Art. 16.- Tipo de Ordenación.- Corresponde a edificaciones bajas en sectores de Población correspondientes a cascos - existentes en suburbios de la Ciudad, o correspondientes a antiguos Pueblos hoy agregados y también a los pueblos limítrofes.



Art. 17.- Condiciones de volumen.- Alturas.- La máxima permitida en calles de más de <sup>10</sup> 8,00 metros de anchura, corresponde a casas de bajos y tres pisos, con 12,40 metros, y un coeficiente de edificabilidad de 10,50 M<sup>3</sup>/M<sup>2</sup>.

La altura mínima edificable corresponde a casas de planta baja y piso, que será la reguladora para construcciones en calles de menos de 8,00 metros de anchura, con una altura de 7,00 metros y un coeficiente de edificabilidad de 5,90 M<sup>3</sup>/M<sup>2</sup>.

Alineaciones.- La edificación será contigua, con las alineaciones oficiales de fachada, o bien se fijarán los retranqueos en el correspondiente Plan parcial de Ordenación.

Ocupación.- Podrá ocuparse el 100 por 100 en planta baja y el 80 por 100 en las plantas superiores.

Fachadas.- La mínima será de 5,00 metros.

Art. 18.- Condiciones de uso.-

Vivienda.- Se permitirá en sus dos acepciones: unifamiliar y plurifamiliar.

Industria.- Se permitirán las de 1ª categoría en sus situaciones 1 y 2, y las de 2ª categoría en sus situaciones 2 y 3. Se permitirá también la 4ª situación de esta 2ª categoría, siempre que se cumplan las condiciones del artículo 52 de las Ordenanzas Generales.

Errejes.- Se permitirán los particulares y aún los de uso público, siempre que den a calles de más de 6,00 metros de anchura y cumplan con lo dispuesto

en el artículo 53 de las Ordenanzas Generales.

Uso público. - Se admitirán todos los usos menos el militar, el deportivo y el benéfico-sanitario excepto dispensarios y consultorios.

Art. 19.- Condiciones estéticas. - La composición estética será también libre, con la obligación de decorar las medianeras vistas de acuerdo con las fachadas correspondientes.

#### SUBURBANA EXTENSIVA.

Art. 20.- Tipo de Ordenación. - Corresponde al tipo de manzana abierta con construcción de poca altura, con patios interiores de parcela y podrán considerarse dentro de ella los siguientes tipos:

- a) En file.
- b) Aisladas.
- c) Agrupadas.

Art. 21.- Condiciones de volumen. - Alturas. - La altura máxima consentida será de 9,70 metros correspondiente a planta baja y dos pisos, con un coeficiente de edificabilidad de 5,90 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>.

*de altura mínima en el p.b.*

Alineaciones. - Las que correspondan según el tipo de edificación que se disponga, vendrán fijadas con todo detalle en los correspondientes Planos parciales; no obstante, como normas generales, se fijan las siguientes:

Edificación en fila: Seguirán la alineación oficial de la calle y tendrán un patio posterior libre de 4,00 metros de profundidad como a mínimo.

Edificación aislada: Se distanciará 3 metros como a mínimo de la alineación oficial de fachada, 4 metros del linda posterior y 3 metros de las lindes medianeras.

Edificación agrupada: Podrán seguir la alineación oficial, retirándose 4,00 metros de la posterior y 3,00 metros de las laterales.

En el caso de edificación aislada, la distancia de 3,00 metros desde la construcción al linda medianil podrá reducirse a 2,00 mts. siempre que así figure en el Plan parcial correspondiente.


Ocupación de parcela.— La máxima ocupación de parcela será del 60 por 100.

Art. 22.— Condiciones de uso.—

Vivienda.— Se admitirán los dos tipos de vivienda, unifamiliar y plurifamiliar.

Industria.— Se permitirá el uso de Industria en su categoría 1ª, situaciones 1 y 2, y en su categoría 2ª, en las situaciones 2 y 3, y en la 3ª en <sup>32?</sup> en análogas condiciones que en las zonas anteriores.

Industrias agropecuarias.— Se admitirán en la situación 1ª y en las condiciones que establece el artículo 67 de las Ordenanzas Generales.



Garajes.— Se permitirán los particulares y los generales o públicos en análogas condiciones que en la zonificación anterior.

Uso público.— Se admitirán los correspondientes a las zonas 2<sup>a</sup>, 6<sup>a</sup> y 7<sup>a</sup> con carácter restrictivo.

Art. 23.— Condiciones estéticas.— La construcción será libre y de acuerdo con lo que figure en el Plan parcial correspondiente, con análogas recomendaciones en relación con las medianeras vistas.

Art. 24.— BLOQUES AISLADOS.—

Tipo de ordenación.— Corresponde a una ordenación análoga a la de urbana intensiva o semi-intensiva, según situación y alturas, pero edificada en forma de bloques aislados. *con separación de linderos 1/2 h en línea de f.*

Por lo que se refiere a condiciones de uso, volumen, estética, etc., regirán las mismas normas que para las zonificaciones anteriores.

CIUDAD-JARDIN.—

Art. 25.— Tipo de ordenación.— Corresponde, en general, al de edificación baja aislada rodeada de jardín privado.

Según la ocupación y la superficie de las parcelas se establecen tres tipos:

Ciudad-Jardín intensiva.

Ciudad-Jardín semi-intensiva.

Ciudad-Jardín extensiva.

Art. 26.- Condiciones de volumen.-

a) Alturas.- La altura máxima de edificación se fija para todos los tipos en 9,20 metros y el <sup>coeficiente de edificabilidad es para cada uno de ellos, como sigue:</sup> coeficiente de edificabilidad es para cada uno de ellos, como sigue:

Ciudad-Jardín intensiva .....	3,75	M3/M2.
Ciudad-Jardín semi-intensiva .....	2,75	M3/M2.
Ciudad-Jardín extensiva .....	1,86	M3/M2.

b) Parcelas mínimas.- Se fija para los distintos tipos:

Ciudad-Jardín intensiva .....	250,00	M2.
Ciudad-Jardín semi-intensiva .....	400,00	M2.
Ciudad-Jardín extensiva .....	800,00	M2.

c) Ocupación máxima.-

Ciudad-Jardín intensiva .....	50 %	de la parcela.
Ciudad-Jardín semi-intensiva .....	30 %	Id.
Ciudad-Jardín extensiva .....	20 %	Id.

para la ocupación principal, y respectivamente, el 10 %, el 5 % y el 15 % para la secundaria.

La ocupación secundaria correspondiente a garajes, pabellones, etc. no podrá invadir la faja de 3,00 metros inmediata a la alineación oficial de las calles exteriores, a no ser aprovechando un desnivel o talud natural del terreno que pueda existir, ni disponerse junto a las medianeras laterales o posteriores salvo que se disponga así taxativamente en los correspondientes Planos parciales. En todos los casos, estas edificaciones no podrán pasar más de una altura

de 3,00 metros sobre la rasante exterior pudiendo adosarse, si así conviniera, a la edificación principal.

d) Retranqueros.— Los mínimos en relación con las alineaciones de fachadas o en relaciones con los desniveles, no podrán ser nunca menores de 3,00 mts. en fachada y laterales, o de 5,00 metros en relación con el linde posterior.

e) Agrupación de edificios.— La construcción de edificios pareados o agrupados, deberá estar prevista en los correspondientes Planos parciales y en éstos se fijarán las condiciones en que deban realizarse.

f) Edificios singulares.— Podrán proyectarse siempre que el coeficiente de edificabilidad no sobrepase el que corresponde al tipo de Ciudad-Jardín de que se trate, debiendo fijarse su situación en el Plan parcial correspondiente.

Superficies de parcela.— Las fijadas anteriormente incluyendo la parte edificada y las superficies destinadas a jardines.

**Art. 27.- Condiciones de uso.**

Vivienda.— Se permitirá la unifamiliar y la plurifamiliar.

Industrial.— Se permitirá el uso industrial en la categoría 1ª, situaciones 1 y 2, y en la categoría 2ª, situación 2 (esta última, salvo en Ciudad-Jardín intensiva).

Garajes.- Unicamente los particulares.

Uso público.- Unicamente se tolerará y aún con carácter restrictivo, el Comercial, el Religioso y el benéfico-sanitario.

Art. 28.- Condiciones estéticas.- La composición estética será libre dentro del carácter especial de Ciudad-Jardín. En los planes parciales deberá figurar la composición de las cercas ó cerramientos de parcela.

Si se permitiera la agrupación o yuxtaposición de edificios, la composición sería uniforme para los que integren cada una de aquellas.

#### I N D U S T R I A . -

Art. 29.- Tipos de ordenación.- Corresponde a los tipos de Gran y Mediana Industria que se diferencian únicamente en relación con la potencia de las instalaciones y el volumen de las construcciones.

La ordenación puede ser a base de manzanas de tipo cerrado o de tipo abierto con edificación continua o aislada.

Art. 30.- Condiciones de volumen.- En los edificios industriales la altura vendrá en función del uso o destino de la misma industria. En los edificios complementarios que se permitan destinados a viviendas, la altura máxima será de 13,75 metros y el coeficiente de edificabilidad de 7,35 M<sup>3</sup>/M<sup>2</sup>.

Las industrias en situaciones 3 y 4 se regirán por la norma anterior, y unicamente en su situa -

cifra 5, quedará subordinada a las necesidades de la Industria que se instale en la misma.

Alineaciones.— Las alineaciones y los retranquesos en fachadas, se fijarán en el Plan parcial, de acuerdo con la Ordenación establecida para el conjunto de la manzana.

Ocupación de parcela.— En planta baja podrá llegarse al 100 por 100; en las plantas superiores hasta el 60 por 100. *AÚN CUANDO PODRÁ LLEGARSE AL 100% CUANDO SE DEMUESTRE QUE LA NATURALEZA DE LA INDUSTRIA LO PERMITE.*

Art. 31.— Condiciones de uso.—

Uso de vivienda.— Se permitirá el uso de vivienda unifamiliar o plurifamiliar, con plantas de piso para industrias en situaciones 1 y 2 en las zonas correspondientes a Mediana <sup>Gran</sup> Industria.

Uso de Industria.— Se admitirán las de 1ª, 2ª y 3ª categoría en todas sus situaciones en las zonas marcadas en el Plan General como de Mediana Industria.

Las de categoría 4ª, por ser incompatibles con la vivienda, deberán ubicarse en las zonas graficadas en el Plan General como de Gran Industria.

Uso de Industrias Agropecuarias.— Se admitirán en todas sus categorías y situaciones.

Uso de Garajes.— Podrán dispencerse en todas sus categorías siempre que cumplan con lo dispuesto en el Artículo 53 de las Ordenanzas Generales y que tengan acceso por calles de anchura igual o superior a 5,00 metros.



Uso público.— Se permitirá únicamente el uso de espectáculos con carácter restrictivo en las zonas de Mediana Industria.

Art. 32. — Condiciones estéticas.— La composición de estos edificios y sus fachadas será libre, aunque adaptándose a lo que se indica en el Plan General, para el conjunto de cada manzana. Será también obligatorio no dejar medianeras vistas sin decorar. *EN TODOS LOS CASOS LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES TENDRÁN UNA COMPOSICIÓN CON CARACTER Y PERSONALIDAD PROPIA DE LAS INDUSTRIAS A QUE PERTENECE*

ZONA DE TOLERANCIA DE VIVIENDA E INDUSTRIA.—

Art. 33. — Tipo de ordenación.— Será el que correspondiera según el tipo de vivienda que lo integran y lo mismo diremos en relación con las condiciones de volumen (alturas, alineaciones, disposición de parcelas, etc.)

Art. 34. — Condiciones de uso.—

Vivienda.— En general, tendrán carácter plurifamiliar, autorizándose únicamente el unifamiliar cuando éstas formen parte de un conjunto o instalación industrial determinado.

Industria.— Se admitirán las industrias de 1ª categoría en sus situaciones, 1, 2, 3, 4 y 5; y las de 2ª y 3ª en sus situaciones 2, 3, 4 y 5.

Garajes.— Se admitirán garajes colectivos y almacenes en todas sus situaciones.

Uso Público.— Se admitirán, en general, excepto los correspondientes a los grupos 1ª y 10ª, y tolerando relativamente los del grupo benéfico-sanitario, limitándose a dispensarios y consultorios.

Art. 35.- Composición estética.- Libre, subordinándola a la idea de conjunto en cada manzana, y a la índole de las instalaciones industriales toleradas.

ZONAS VERDES.-  
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Art. 36.- Tipo de ordenación.- Estas zonas corresponden en general a los espacios destinados a parques y jardines de uso público, ~~y también comprenden los terrenos destinados a la práctica de Deportes o concurrencias.~~

Art. 37.- Condiciones generales.- En estas zonas y en los terrenos destinados a espacios libres públicos, no se permitirán construcciones permanentes, debiendo especificarse, en los proyectos de los Planes parciales o en los de urbanización, las condiciones que deberán cumplir las pequeñas obras e instalaciones que se permitan, tales como kioscos, templetos, etc.

Su edificabilidad no pasará del 0,1 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>.

Art. 38.- Condiciones estéticas.- La composición será libre, pero subordinada siempre a la de las construcciones que puedan autorizarse a la armonía del conjunto.

Art. 39.- Protección del arbolado y del paisaje.- Por razón de conservación de las condiciones de belleza natural del paisaje, se respetará el arbolado existente debiendo acompañarse a toda solicitud de obras una Memoria, en que se especifique, las medidas adoptadas encaminadas a tal fin. Las tales que precisen,

deberán ser autorizadas expresamente y con el máximo carácter restrictivo.

#### ZONAS ESPECIALES.-

#### ZONA COMERCIAL.-

Art. 40.- Corresponde a esta Zona Comercial, las superficies en que se desarrollan usos Comerciales y Públicos - con gran preponderancia sobre los demás. El tipo de ordenación será, en general, de manzanas abiertas con espacios libres, exentos en parte de circulación rodada.

Art. 41.- Condiciones de volumen.- Se estudiarán en los correspondientes Planes parciales, fijándose como a límites máximos, sino existen condiciones especiales en el Plan parcial correspondiente en que se fije lo contrario, las siguientes:

Cocupación máxima: 40 %

Edificabilidad máxima: 5 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>.

Art. 42.- Condiciones de uso.- No se admite la vivienda unifamiliar a no ser anexa a los establecimientos o instalaciones, y para uso de cuidadores o guardas, pero sí la colectiva en los pisos superiores de los edificios, - prohibiéndolas en las plantas bajas.

Industria.- Se permite en la situación 1ª de la 1ª categoría. Se admite el uso de garajes de carácter colectivo y también el de almacenes en situación 2ª.

Estas dependencias no deberán tener salida inmediata a la vía pública, cuyas fachadas quedan reservadas únicamente a los establecimientos Comerciales. También se permitirán en situación 3ª.

Art. 43.- Uso público.- Se admitirán los distintos usos de ocupación del Polígono, Cultural, Deportivo y Militar, y el sanitario, destinado exclusivamente a consultorios y dispensarios.

Será obligatorio disponer grandes espacios para estacionamiento de vehículos, aparte de los garajes que puedan proyectarse.

Art. 44.- Condiciones estéticas.- Se admite la composición arquitectónica libre subordinándola a la de volúmenes que se fije en el correspondiente Plan parcial.

Art. 45.- Zonas de abstenciones.- Corresponden a una zona Comercial con destino determinado, siéndoles de aplicación la reglamentación antedicha, con restricción en el uso de vivienda colectiva y en el uso de Espectáculos Públicos.

Art. 46.- Zonas Sanitarias.- Corresponde a zonas en que están emplazados complejos de carácter sanitario o benéfico social; en ellas el uso de vivienda queda restringido a las necesidades indispensables para la guarda y servicio de los establecimientos o instalaciones sanitarias.

Art. 47.- Industria.- El uso industrial queda también limitado al indispensable para el servicio y normal funcionamiento de las instalaciones allí ubicadas. El uso de los garajes queda prohibido, admitiéndose solo los necesarios para los vehículos adscritos a los servicios sanitarios, garajes que se dispondrán en las construcciones auxiliares anexas a los edificios principales.

Art. 48.- Quedan prohibidos los usos públicos que no están vinculados a dichos Establecimientos o instalaciones.

#### ZONA HOTELERA.-

Art. 49.- Tipo de ordenación.- Corresponde, en general, al de edificios o bloques aislados, con sus anexos correspondientes.

Art. 50.- Condiciones de uso.-

Vivienda.- El uso de vivienda unifamiliar queda restringido a las necesidades indispensables a la guarda y servicio de los edificios o establecimientos; el colectivo, al propio de esta clase de Industrias.

Art. 51.- Industrial.- Aparte del propio de la zona solo se permitirá el uso industrial indispensable al servicio de este tipo de Establecimientos e instalaciones.

Garajes.- Se permitirán los de uso colectivo que se ubicarán en las mismas construcciones o en anexos in-

mediatos a las misiones y en número igual por lo menos a la mitad de los departamentos o habitaciones existentes.

Art. 52.- Tipo público.- Queda admitido, con excepción de los tipos 3, 7 y 10.

#### ZONA FERROVIARIA.-

Art. 53.- Tipo de ordenación.- En esta zona se ubicarán los edificios, instalaciones y servicios ferroviarios y la ordenación será de edificios aislados dispuestos en la forma y condiciones que la explotación ferroviaria aconsejen.

El carácter de las edificaciones dependerá de su función específica, y en los conjuntos constructivos que se formen con acceso para el público, se procurará que tanto por lo que a los muelles se refiere, como en los edificios particulares próximos, exista una idea de conjunto armónico.

Debe cuidarse de modo especial los accesos a las edificaciones e instalaciones para el público, disponiendo espacios libres y aparcamientos en número suficiente.

#### ZONAS DEPORTIVAS.-

Art. 54.- En los espacios destinados a tales zonas sólo podrá autorizarse el uso de vivienda para el albergue de los cuidadores o guardas de las instalaciones. Aparte de

este uso, sólo podrán levantarse construcciones de carácter deportivo con un coeficiente de edificabilidad de <sup>1</sup> 400 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>. de la superficie destinada a tal fin.

#### ZONA MILITAR.-

Art. 55.- Destinada a construcciones e instalaciones de carácter en trenas, sólo se tolerará el uso de vivienda unifamiliar en forma de Pabellones destinados a los Mandos que deban residir junto a dichas instalaciones, permitiéndose el uso de industria en su categoría 1ª, sección 2ª, y en la categoría 2ª, en sus situaciones 3 y 4; y en la 3ª categoría en sus situaciones 2 y 3, siempre destinadas a las necesidades de los establecimientos allí ubicados. También se permite la construcción de garajes en su aspecto colectivo, lo mismo que alambres y muros.

Quedan prohibidos los usos públicos, excepto los adscritos a la actividad Militar.

#### ZONAS DE BOSQUE URBANIZADO.-

Art. 56.- El uso de vivienda se reduce a vivienda de tipo unifamiliar restringido con una edificabilidad máxima de 0,40 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>.

No se permitirá el uso industrial de ningún género, ni tampoco garajes colectivos. Tampoco se permitirá ningún uso público, aparte del Religioso, Cultural y deportivo con carácter especial y restrictivo. La parcela mínima será de 4.000 M<sup>2</sup>.

#### ZONAS ESCOLARES.-

\*\*\*\*\*

Art. 57.- El uso de vivienda queda restringido a la correspondiente a parte del Profesorado y guardas que deben radicar junto a los Establecimientos docentes. Ello, aparte de la construcción de Residencias colectivas para el alumnado o Profesorado que figuren en los proyectos de los conjuntos escolares correspondientes. Queda prohibido todo uso industrial, garajes de uso colectivo, y los usos públicos que no estén relacionados con las actividades docentes propias de la zona.

#### CENENTRICES.-

\*\*\*\*\*

Art. 58.- En las zonas destinadas a merópolis, se prohíbe todo uso ajeno a las mismas, rodeándose las superficies por ellas ocupadas, de fajas verdes de protección, con una anchura mínima de 25,00 metros, incluso en las vías que pasan por sus proximidades o de acceso a las mismas.

#### ZONAS DE RESERVA.-

\*\*\*\*\*

Art. 59.- Corresponde a las extensiones de terrenos que rodeando el suelo urbano calificado, no han sido objeto de zonificación especial, aunque se prevé que en un futuro próximo pueden ser necesarias para la expansión de la Población.

Queda prohibido cualquier uso de las mismas; excepcionalmente, podrá construirse viviendas, siendo



condición precisa que las parcelas tengan un mínimo de <sup>2000,</sup> ~~4.000~~ M<sup>2</sup>., y que la edificación no rebase el M<sup>3</sup>/M<sup>2</sup>. de superficie.

#### PROTECCION DE ACCESOS, CARRETERAS Y CAMINOS.-

Art. 60.- En todo el perímetro que abarca el Plan General de Ordenación, revisado, de la Ciudad de Gerona y su zona de influencia, las edificaciones y construcciones que correspondan a cada una de las zonas del Planeamiento que quedasen afectadas por el trazado de Carreteras, Caminos o accesos existentes, deberán cumplir con la vigente legislación de Carreteras en cuanto a sus alineaciones, no sólo para permitir el normal funcionamiento y seguridad de las mismas, sino en previsión de posibles transformaciones que aconsejen las necesidades del tráfico (de acuerdo con las normas que les afecte por la zona en que radiquen).

Art. 61.- Construcciones singulares.- En caso de presentarse edificaciones de carácter singular no previstas en las presentes Normas y que por su especial interés o monumentalidad interesara considerar, se atenderán a lo dispuesto en la vigente Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 12 de Mayo de 1.966.

Gerona, Enero de 1.966

