

Comisión Superior de Ordenación Urbana
de la Provincia de Gerona

Plan General de
Ordenación Urbana de
la Inmortal Ciudad
de Gerona y de su Zona
de Influencia

C) Normas Urbanísticas

Primera Parte

Normas de carácter general

Artº. 1º.
alcance del Plan
General de Orde-
nación Urbana de
la Ciudad de Ge-
rona y de su zo-
na de Influencia

El Plan General de Ordenación Urbana extensiva de su jurisdicción, a efectos urbanísticos, a la ciudad y a su zona de influencia, compuesta de los términos municipales completos de Gerona ciudad y de los municipios vecinos de San Daniel, Palau Sacosta, Salt, Sta. Eugenia de Ter y Sarriá de Ter y, de un modo parcial, los de San Gregorio y San Julián de Ramis, en la parte de los mismos que se detalla en los planos.

Artº. 2º.
Permiso de edifi-
cación.

Para empezar una obra, dentro de la jurisdicción del Plan General de Ordenación Urbana de Gerona y de su zona de influencia, se precisará el permiso del respectivo Ayuntamiento, a cuyo efecto, se presentará el reglamentario proyecto redactado por técnico competente, de acuerdo con la actual legislación vigente.

Artº. 3º.
Concesión de per-
miso.

Las peticiones de permiso pueden ser de dos clases:

a) Las que se refieren a terrenos cuya ordenación urbanística esté totalmente determinada por la existencia, sobre ellos, de Planos Parciales de Ordenación Urbana que determinen su utilización de un modo preciso.

b) Las de los terrenos que sólo están comprendidos en la clasificación de una zona del Plan General, sin tener definidas las alineaciones y condiciones concretas de edificación propias de un Plan Parcial.

En el primer caso los Ayuntamientos procederán a la concesión de licencia con arreglo a las respectivas Ordenanzas del Plan Parcial correspondiente; y, en el segundo caso, se aplicarán las presentes Ordenanzas. - Siempre que exista duda sobre la aplicación del citado Plan General, la petición será enviada al Organismo Urbanístico Superior competente para su informe, que lo emitirá en un plazo no mayor de quince días; no pudien-

do el Ayuntamiento conceder ninguna licencia si el citado informe es desfavorable.

Artº. 4º

Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias para todos los proyectos, los cuales tendrán que sujetarse a ellas, a cuyo efecto no se podrá construir ningún edificio sin obtener previamente, sobre el terreno, las alineaciones de fachadas y rasantes que señale la técnica municipal.

Artº. 5º.

La Ley de Ordenación de Solares y el Plan General.

Se consideran incluidos en la Ley de Solares todos los términos municipales que constituyen el sector de aplicación del presente Plan General.

Artº. 6º.

Parcelaciones.

Toda parcelación de solares cumplirá con las siguientes condiciones generales:

a) Serán los solares resultantes lo más regulares posibles; es decir, de forma rectangular, y de una profundidad edificable máxima de una tercera parte del ancho de la manzana, o bien de toda ella.

b) No formarán sus lados, en las partes edificables, ángulos entre sí, interiores menores de 90º, en una profundidad mínima de 2 crujías (8 metros), y los restantes interiores del solar serán todos superiores a 45º.

c) Sus dimensiones estarán en relación con los tipos de edificación que sobre ellos ha de levantarse, de acuerdo con las normas generales de la zona en que estén situados.

En los casos en que se presenten parcelaciones generales afectando a toda una manzana, se podrán tolerar excepciones de las citadas reglas.

Artº. 7º.

parcelaciones

Podrá imponerse con carácter obligatorio la rectificación de los límites de los terrenos y solares comprendidos en zonas, siempre que se estime necesario para el correcto desarrollo del Plan General y de los Proyectos Parciales.

La reparcelación podrá llevarse a cabo por iniciativa de un propietario afectado, de un Ayuntamiento o del Organismo Urbanístico Superior competente. Aceptada su necesidad, el estudio técnico puede verificarse por los facultativos de los particulares, por los municipales o por la Oficina Técnica del citado Organismo Superior.

En el caso de que los propietarios no estén conformes con los estudios presentados por alguno de ellos, serán los departamentos técnicos oficiales quienes redacten el proyecto y lo hagan obligatorio; procediendo, si fuera preciso, a la expropiación.

Se tendrá en cuenta en la reparcelación las normas indicadas en el Artº. 5º y 6º.

Artº. 8º.

Servicios mínimos urbanos.

No se concederá ninguna licencia de construcción hasta tanto no hayan sido aprobados y construídos todos los servicios mínimos previstos como necesarios; admitiéndose, sin embargo, la simultaneidad de la edificación y de la urbanización.

Dichos servicios mínimos son los siguientes:

a) Resolver el problema de la evacuación de aguas sucias con alcantarillado o, en su defecto, fosa séptica.

b) Tener la dotación requerida de agua potable, ya sea de la red general, si la distancia máxima de la mis

ma es de 200 metros, o pozo propio con la instalación sanitaria requerida.

c) Tener el adecuado bordillo y construídas las aceras.

Artº. 9º.

Clasificación de las obras.

Las obras a realizar podrán ser: de nueva planta, de reforma, de ampliación y de consolidación.

Las obras de nueva planta se ajustarán en cada zona a las condiciones que, en ella, se establezcan.

Se autorizán todas las obras de reforma que sirvan para acomodar los edificios existentes a las normas que les corresponden, según la zona en que estén situados.

En las edificaciones existentes que estén dentro de las condiciones exigidas en las presentes normas podrán, asimismo, realizarse obras de ampliación que no rebasen los límites de volumen y de uso que se establecen.

No se autorizarán obras de reforma y de ampliación en construcciones inadecuadas al uso y volumen de la zona, al igual que en las que estén fuera de línea, permitiéndose solamente las consolidaciones en estos casos.

Artº. 10

Condiciones estéticas.

Los edificios aislados tendrán todas sus fachadas tratadas con el mismo rango y carácter, sin dejar medianería al descubierto.

Los edificios a construir o reformar guardarán el carácter correspondiente al conjunto urbano en que están situados siguiendo, al efecto, las normas estéticas particulares que se indican para cada zona.

Artº. 11

Anuncios

Los anuncios importantes que se instalen dentro de la zona de jurisdicción del Plan requerirán la autorización del Organismo Urbanístico Superior a efectos estéticos.

Artº. 12

Inspección de
obras.

Los Alcaldes de los Ayuntamientos que integran el Plan General de Ordenación de Gerona y su Zona de Influencia, cuidarán, cada uno de ellos en su respectivo término municipal, por sí, o por medio de los funcionarios correspondientes, de la inspección de todas las obras que se lleven a cabo en el término, vigilando el cumplimiento de las presentes Normas.

El Presidente del Organismo Urbanístico Superior, Excmo. Sr. Gobernador Civil, o miembro de la Comisión en que delegue, cuidará de la Inspección de las obras correspondientes o relacionadas con el Plan, velando para su ejecución y la de los servicios con ellas relacionados, a los citados efectos urbanísticos.

ORDENANZAS DE INDUSTRIA.

Artº. 13

Clasificación en categorías y situaciones.

Dentro del uso general urbano de la industria ésta se considera clasificada en cuatro categorías, con arreglo a sus características y dimensiones, graduándose las mismas, es decir, su compatibilidad y tolerancia, de acuerdo con la situación relativa de la vivienda con los establecimientos industriales y se considerarán, a este fin, seis situaciones. La clasificación general es como sigue:

Categoría 1ª.- Industrias sin molestias para las viviendas vecinas.

Categoría 2ª.- Industria compatible con las viviendas colindantes.

Categoría 3ª.- Industria tolerada, (zona de tolerancia), o sea incómoda admitida inmediata a la vivienda.

Categoría 4ª.- Industria incompatible con la vivienda.

Estos grados de incompatibilidad o tolerancia se regularán de acuerdo con las situaciones relativas de los establecimientos industriales, de la siguiente forma:

Situación 1ª.- Edificios de viviendas, en planta piso.

Situación 2ª.- En edificios de viviendas, en planta baja o en anejos a vivienda unifamiliar.

Situación 3ª.- En naves independientes, o en edificios exclusivos, en patios interiores de manzana o en parcelas interiores.

Situación 4ª.- En edificios independientes entre medianeras y con fachada a calle.

Situación 5ª.- En edificios independientes rodeados de espacios libres o calles o bien formando manzanas industriales integrando los llamados núcleos industriales.

Situación 6ª.- En Zonas industriales.

Artº. 14.

Industrias comprendidas en cada Categoría.

La Categoría primera de uso industrial corresponde a la industria sin incomodidad para las viviendas colindantes. Comprende los laboratorios, talleres, estudios, almacenes, e instalaciones industriales en general, de carácter artesano, con pequeñas superficies y potencias, y que por sus características propias no transmiten molestias apreciables al exterior, ni pueden ser origen de peligro especial.

La segunda categoría comprende industrias pequeñas, que producen algunas molestias tolerables, en mayor o menor grado, según su situación relativa con respecto a la vivienda.

La tercera Categoría de uso industrial corresponde a la industria incómoda permitida, contigua a la vivienda, a pesar de su grado de incomodidad.

La cuarta Categoría de uso industrial corresponde a la industria incompatible con la vivienda por sus molestias o insalubridad.

Artº. 15.

Límites máximos admitidos.

Los límites máximos de las instalaciones serán los siguientes:

Límites máximos

Situaciones	<u>Límites máximos</u>						
	A	B	C	D	E	F	
	1	2	3	4	5	6	
1ª	1/2	3					C.V.
	25	200					m2.
	40	45					Decibeles
2ª	No	6	15	25			C.V.
	No	200	400	400			m2.
	---	45	50	55			Decibeles
3ª	No	15	25	50	100		C.V.
	No	600	1000	1500	2000		m2.
	---	60	70	70	90		Decibeles
4ª	No	No	No	No	No	11im.	C.V.
	No	No	No	No	No	11im.	m2.
	---	---	---	---	---	100	Decibeles

La medición en Decibeles o Fons se efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria o desde el domicilio más afectado.

Artº. 16.

Almacenes

Los almacenes, para su emplazamiento, tendrán en cuenta la limitación de fuerza de las categorías industriales admitidas en las zonas, y se sujetarán además a los reglamentos especiales de las sustancias que contengan. La superficie no está sometida a más limitación que la que se desprende de las normas de volumen de la zona.

Artº. 17.

Motores directamente acoplados.

Se pueden aumentar los límites de potencia mecánica instalada señalados, en un 50 por 100, siempre que utilicen máquinas accionadas por motores directamente acoplados.

Artº. 18.

Instalaciones domésticas de ascensores, calefacción, etc.

La instalación de las viviendas de ascensores, montacargas, calefacción, etc. no estará comprendida en las limitaciones generales descritas. Se tendrá en cuenta, sin embargo, que no ocasionen molestias.

Artº. 19.

Régimen en locales industriales existentes.

1º.- Los establecimientos industriales actualmente permitidos y que no estén de acuerdo con las presentes Normas, realizarán las obras necesarias para asegu

rar los aislamientos fónicos y contra el fuego que les corresponda por su categoría, y se pondrán de acuerdo con las reglamentaciones de sanidad y seguridad en el plazo marcado por las Autoridades municipales.

2º.- Además de las obras mencionadas, pueden realizarse, si la industria está situada en edificios de vivienda o en patio interior de manzana, aquellas ampliaciones de local y maquinaria que vengán a completar -- los valores límites de uso industrial fijados por las presentes Normas, no permitiéndose ampliación si la -- industria está prohibida en la zona correspondiente.

Artº. 20.
Garajes.

El uso de garajes, salvo indicación en contra, en una zona determinada, podrá tener más superficie de la prevista en la norma industrial correspondiente a cada situación permitida, sin aumentar la potencia instalada, siempre que quede justificado su normal acceso y -- cumplan las demás condiciones establecidas en las presentes ordenanzas.

Los talleres de reparación de automóviles se sujetarán a las Normas de Industria, aunque se hallen emplazados en un garaje.

Artº. 21.
Incompatibilida
des de uso.

1º.- Los establecimientos industriales de la tercera Categoría son incompatibles en la misma manzana con edificios públicos, religiosos, culturales, y sanitarios importantes, o con edificios de carácter histórico-artístico de gran interés.

2º.- Los garajes, con un número de coches superior a 40, no pueden tener su salida en la misma alineación de fachada y a una distancia menor de 100 mts. de edi-

ficios públicos de primera y segunda enseñanza.

3^a.- Los establecimientos industriales de las Categorías 3^a. y 4^a. y los garajes mayores de 50 coches, - no pueden tener sus accesos enfrente de la fachada -- principal de los edificios señalados en el apartado - 1^a., a no ser que la calle que lo separe tenga calzadas laterales paralelas a la principal.

4^a.- Los establecimientos industriales de la Categoría 2^a. en sus situaciones 2^a. y 3^a., los de la Categoría 3^a., y los garajes superiores a 50 coches, no pueden situarse colindantes con teatros, cines y locales públicos cerrados, de capacidad superior a 500 espectadores, a no ser que estén los establecimientos industriales separados por calles superiores a 8 metros de ancho y los garajes por calles superiores a 12 metros de ancho.

Art^o. 22.

Instalaciones
Agropecuarias.

El uso de las instalaciones agropecuarias se regula según su situación relativa con la vivienda, distinguiéndose las siguientes situaciones:

Situación 1^a.- Aneja a edificios de vivienda, en la que se admiten cuadras para animales de - corral o para ganado de servicio o consumo - familiar, limitadas a 40 metros cuadrados de superficie total.

Situación 2^a.- En edificios exclusivos, con o sin vivienda, para el propietario o encargado exclusivamente, abarcando vaquerías y estabulación de ocho cabezas de ganado como máximo, siempre que se disponga de 100 metros cuadrados para estancia al aire libre.

Situación 3ª.- Concentrada, con las características siguientes: vaquerías y estabulación de ganado como en el caso anterior. Industrias de transformación de productos agrícolas y ganaderos, con las limitaciones y volúmenes señalados en el proyecto parcial correspondiente. Almacenes de productos agrícolas y ganaderos.

Situación 4ª.- Vaquerías y estabulación, industrias de transformación y almacenes agropecuarios sin limitación.