

Segunda Parte

*Ordenanzas referentes a los tipos de Edifi-
cación proyectados en el Plan General*

ZONANZA NOM.	TIPO DE EDIFICACIÓN	TIPO DE ORDENACIÓN	CONDICIONES DE VOLUMEN										CONDICIONES DE USO				CONDICIONES ESTÉTICAS	OBSERVACIONES		
			PARCELA MÍNIMA M ²	FACHADA MÍNIMA Ms.	AL TURA		NÚMERO DE PLANTAS		ALTURA PISOS MÍNIMA	APROVECHAMIENTO MÁXIMO		RESTRICCIÓN LATERAL	VIVIENDA	INDUSTRIA					EXPLOTACIONES AGRO-PECUARIAS	
					MÁXIMA	MÍNIMA	MÁXIMA	MÍNIMA		PRINCIPAL %	SECUNDARIO %			INDUSTRIA	GARAGES					
1	CASCO ANTIGUO	Edificación intensiva (Patios interiores de parcela)	Δ															Conservación de las características particulares de ambiente. (Se detallará en el Plan Parcial)		
2	URBANA INTENSIVA	Manzanas de edificación alta (Patios interiores de manzana y parcela, abiertos o cerrados).			20,75 Ms.		PB+5 Pisos + 1 P. re- transv. de 3 m. de alineación de fachada	2 P.				100 % en P. Baja	80 % en P. Piso					Libre. De carácter en: Plaza Hospital Viejo Ja. Independencia Ja. San Francisco Medianeras vistas, decoradas	Prohibidas edificaciones de tipo aislado	
3	URBANA SEMI-INTENSIVA	Manzanas cerradas con patios interiores de parcela o sin patios interiores de parcela.					PB+4 Pisos + 1 P. re- transv. de 3 mts.					100 % en P. Baja	80 % en P. Piso					Libre Medianeras vistas, decoradas.		
4	URBANA SEMI-INTENSIVA AISLADA	Edificación a media altura abierta -in patios interiores de manzana, -con o sin patios interiores de parcela.					PB+3 Pisos + 1 P. re- transv. de 3 mts.					60	10					Libre Medianeras vistas, decoradas		
5	CIUDAD-JARDIN	Intensiva Semi-intensiva Extensiva.	Sin limite 400 600				2, 1/2				50 30 20	20 10 10		Unifamiliar Colectiva si corres- ponden 20M ² por per- sona.	Catg ^a 2 ^a . Sit. 2 Catg ^a 2 ^a . Sit. 2 Catg ^a 1 ^a . Sit. 1 y 2.	Situaciones 2 y 3 Situaciones 2 y 3 Situaciones 2 y 3	Situación 1 ^a	De carácter Medianeras vistas decoradas		
6	SUBURBANA INTENSIVA	Manzanas de edificación baja. Cascos existentes de pueblos o suburbios.					3 4 en calle central de San y Sta Eugenia.				100 % en P. Baja	60 % en P. Piso			Catg ^a 1 ^a . Sit. 1,2,3 y 4. Catg ^a 2 ^a . Sit. 2,3 y 4.	Situaciones 2,3,4 y 5	Situaciones 1,2 y 3	Libre. Medianeras vistas decoradas		
7	SUBURBANA EXTENSIVA	a) En fila, con patios interiores de parcela. b) En fila, a doble crujía. c) Aislada. d) Agrupada.					PB+1 Piso				60 % en a) y b) 40 % en c) y d)	10 %			Catg ^a 1 ^a . Sit. 1 y 2 Catg ^a 2 ^a . Sit. 3 y 4	Situaciones 1,2,3 y 4	Situaciones 1,2,3 y 4	Libre		
8	ZONAS DE TOLERANCIA Y NÚCLEOS INDUSTRIALES	El general de la zona en que se incluyan													Catg ^a 1 ^a . Sit. 1,2,3,4 y 5 Catg ^a 2 ^a y 3 ^a . Sit. 2,3,4 y 5	Situaciones 2,3,4 y 5				
9	ZONAS INDUSTRIALES	Manzanas integradas total- mente por construcciones in- dustriales, almacenes y ga- rages												Prohibido: Únicamente para los guardas o pro- pietarios.	Sin limite: Excepto nociva o peligr- sa.	Sin limite				
10	ZONAS DE PROTECCIÓN DE ACCESOS, CARRETERAS Y CAMINOS.	Construcciones que afec- ten a las vías de tráfico.																	Formas de la zona a que pertenezcan. Alineaciones de acuerdo con con la vigente Ley de Carreteras	
11	ZONAS DE RESERVA	Restringida a tipos no urba- nos con densidad reducida.	CONSTRUCCIONES PERMITIDAS { -Viviendas -Núcleos urbanos -Edificios especiales -Industrias.				CONDICIONES GENERALES { -La distancia entre edificaciones asi- ladas en zona será de 50mts. -Viviendas unifamiliares, las generales y de jardín extensiva par- cela mínima 100 m ² .				PLANTACIONES { -Mínimo 5 árboles por vivienda -Otros usos 1 árbol por cada 16 M ² de superficie edificada.			NÚCLEOS { Mínimo 10 viviendas Densidad 30 " x Ha. URBANOS { Altura 2 plantas. Se atenderán funciones sociales si están edificados a más de 500 mts.		INDUSTRIA { Autorización Comisión, no permitidos núcleos nocivos o peligrosos a 500 metros de cualquier edificación.				
12	ZONAS LIBRES PERMANENTES	EDIFICACIÓN { -Viviendas unifamiliares aisladas (Parcela mínima 1.000 M ²). -Núcleos urbanos con densidad de 40 viviendas por Ha. -Edificios de carácter social con ocupación 20% parcela. (Autorización especial) -Industria nociva o peligrosa a 500 mts. de cualquier edificación.	TERRENOS EN ZONAS DOMINANTES.- Solo viviendas unifamiliares o edificios especiales.																	
13	NUEVAS ZONAS URBANAS PREVISTAS	TIPO DE ORDENACIÓN { Núcleos residenciales	CONDICIONES PREVISTAS { Supeditadas a redacción del plan PARA LA EDIFICACIÓN { total o parcial de Ordenación.				RESTRICCIÓN TOTAL { Cuando haya que defender zonas para protección del paisaje, usos deportivos o parques públicos, se establecerán estos perímetros.													
14	ZONAS VERDES	DEFINICIÓN.- Terrenos con gran proporción de vegetación de propiedad par- ticular o pública.	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN { VERDES VERDES				RESTRICCIÓN TOTAL { Edificaciones apropiadas a tal carácter. -Las mismas que las de Ciudad Jardín Extensiva, con aprovechamiento máximo del 12%.													
15	ZONA FERROVIARIA	SERVICIOS FERROVIARIOS CON SUS REDES E INSTALACIONES																		
16	ZONA MILITAR	ESTABLECIMIENTOS MILITARES Y SECTORES DE DEFENSA.				PROHIBIDOS TODOS LOS USOS QUE NO SEAN DESCRITOS A LOS RESPECTIVOS ESTABLECIMIENTOS.														
17	ZONA SANITARIA	HOSPITALES Y SANATORIOS	PARCELA MÍNIMA 1.000 M ²		APROVECHAMIENTO MÁXIMO		Principal 30% Secundario 40%		USO DE INDUSTRIA Y GARAGES.- Prohibido.			ESTÉTICA.- La de su carácter.								
18	ZONA DEPORTIVA	INSTALACIONES DEPORTIVAS PÚBLICAS O PRIVADAS	EDIFICACIONES TOLERADAS.-		Las dedicadas a usos deportivos. Vivienda para cultivos.		Parcela de 100 M ² x 400 de Zona Deportiva.					ESTÉTICA.- La de su carácter.								
19	CEMENTERIOS	PROTEGIDOS POR FAJA DE VEGETACIÓN CON UN ANCHO DE 50 MTS.																		



COMISIÓN SUPERIOR DE ORDE-
NACIÓN URBANA DE LA PROVIN-
CIA DE GERONA
OFICINA TÉCNICA

GERONA.- Plan General de Ordenación Ordenanzas Generales. Cuadro Sinóptico.

ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LOS TIPOS
DE EDIFICACION PROYECTADOS EN EL PLAN GENERAL.

Los tipos de edificación básicos para la constitución de las zonas integrantes del Plan General de Ordenación de Gerona, salvo variantes que pueden tenerse en cuenta en el desarrollo de los Planes Parciales, -- son los siguientes, para los que se determina una Ordenanza especial para cada uno.

Ordenanza nº. 1.- EDIFICACION EN CASCO ANTIGUO.

Ordenanza nº. 2.- EDIFICACION URBANA INTENSIVA.

× Ordenanza nº. 3.- EDIFICACION URBANA SEMI-INTENSIVA.

Ordenanza nº. 4.- EDIFICACION URBANA SEMI-INTENSIVA AISLADA..

× Ordenanza nº. 5.- EDIFICACION EN CIUDAD JARDIN.

Ordenanza nº. 6.- EDIFICACION SUBURBANA INTENSIVA.

Ordenanza nº. 7.- EDIFICACION SUBURBANA EXTENSIVA.

Ordenanza nº. 8.- EDIFICACION EN ZONA DE TOLERANCIA Y NUCLEOS INDUSTRIALES.

Ordenanza nº. 9.- EDIFICACION EN ZONAS INDUSTRIALES.

Ordenanza nº. 10.- EDIFICACION EN LAS ZONAS DE PROTECCION DE ACCESO, CARRETERAS Y CAMINOS.

Ordenanza nº. 11.- EDIFICACION EN ZONAS DE RESERVA.

Ordenanza nº. 12.- EDIFICACION EN NUEVAS ZONAS URBANAS PREVISTAS.

Ordenanza nº. 13.- EDIFICACION EN ZONAS LIBRES PERMANENTES.

Ordenanza nº. 14.- EDIFICACION EN ZONAS VERDES.

Ordenanza nº. 15.- FERROVIARIAS.

Ordenanza nº. 16.- MILITAR.

Ordenanza nº. 17.- SANITARIA.

Ordenanza nº. 18.- DEPORTIVA.

Ordenanza nº. 19.- CEMENTERIOS.

ORDENANZA Nº. 1

EDIFICACION EN CASCO ANTIGUO.-

Artº. 23.

Las Ordenanzas que regirán en dicha zona serán -
las siguientes:

El tipo de ordenación normal de este sector corres
ponde a la edificación intensiva, o sea, manzana de edi
ficación alta con patios interiores de parcela.

Es de capital interés el conservar sus caracterís
ticas particulares de ambiente, velando por el manteni
miento de los elementos arquitectónicos tradicionales
de cada sector, y cuyas condiciones y usos esenciales
de la zona serán fijadas en el Plan Parcial correspon-
diente, con todo el detalle necesario.

tipo de edifica
ción y general
idades.

ORDENANZA Nº. 2

EDIFICACION URBANA INTENSIVA.-

Artº. 24.
Tipo de ordenación,

El tipo de ordenación normal corresponde a manzanas de edificación alta, con patios interiores de manzanas y de parcela, abiertos o cerrados.

Artº. 25.
Condiciones generales de volumen.

Tanto las alturas máximas de edificación, que se relacionarán con los anchos de la calle, como las construcciones complementarias permitidas sobre estas alturas, dimensiones de los patios de manzana y de parcela y vuelos, se regirán, mientras se redacta el Plan Parcial de Ordenación correspondiente, por las Ordenanzas actualmente establecidas por el Ayuntamiento de Grona, en la parte que se refiere a la Zona respectiva.

El ascensor será obligatorio a partir de la planta baja y cuatro pisos.

El porcentaje máximo de ocupación de manzana será de 100 por 100 en planta baja y del 80 por 100 en planta de piso.

La altura máxima consentida será, en general, de planta baja y cinco pisos hasta la cornisa terminal. Dicha altura máxima será de 20,75 m., permitiéndose además la construcción de un piso retirado 3 metros de las alineaciones de fachada, en las que podrá acusarse en forma de cuerpos terminales o templetos, siempre que éstos ocupen menos de $\frac{1}{3}$ de la longitud correspondiente. Se exceptúan las edificaciones que puedan proyectarse en la Gran-Vía de Jaime I y plazas y calles -

con anchura superior a los 20 m. actuales o futuros, - en las que la altura máxima permitida será de bajos y 6 pisos y hasta 23,95 m. bajo cornisa y con el piso re tirado adicional que se ha indicado anteriormente.

Artº. 26. La altura mínima de la edificación será de dos plan
Alturas mínimas. tas; excepto en la Gran Vía, calles de Primo de Rivera y Plaza del Marqués de camps, que será de tres.

Artº. 27. En este tipo de edificación quedan prohibidas las
Tipo de edifica- construcciones de tipo aislado, excepto en casos espe-
ción. ciales que se justifiquen y los apruebe la Comisión.

Artº. 28. Los usos de establecimientos industriales queda--
Tipo de industria. rán sujetos por las delimitaciones correspondientes a
la Categoría 1ª. de la Ordenación Industrial en las si
tuaciones 1ª., 2ª., 3ª. y 4ª., y a la Categoría 2ª. en
las situaciones 2ª., 3ª. y 4ª.

Artº. 29: La instalación de garajes se admite en las situa-
Uso de garajes. ciones 2, 3, y 4, pero con un límite máximo de 50 vehí
culos.

En edificios independientes, la fachada de la edi
ficación guardará la altura de la cornisa correspon--
diente a la permitida en los edificios de la calle, y
con el límite inferior determinado en el Artº. 26 de -
las presentes Ordenanzas.

Artº. 30. El uso de los locales industriales existentes, que
Uso de locales no se ajusten a las condiciones 28 y 29 anteriores, se
industriales - registrarán por lo dispuesto en el artº. 19 de las presen-
existentes. tes Ordenanzas.

Artº. 31.
Incompatibilidades de uso.

Se tendrá en cuenta las posibles incompatibilidades determinadas por el Artº. 21 en las Normas Industriales.

Artº. 32.
Composición estética.

La composición estética en esta Zona es libre, excepto en los lugares que a continuación se indican, en donde se seguirá una composición de carácter.

- a) Plaza del Hospital Viejo.
- b) Plaza de la Independencia.
- c) Plaza de San Francisco.

Las medianeras vistas tendrán un acabado que esté relacionada con la fachada.

ORDENANZA Nº. 3.

EDIFICACION URBANA SEMI-INTENSIVA.-

Arts. 33. El tipo de ordenación es el de edificación de --
Tipo de ordena- planta baja y cuatro pisos de altura y otro retirado
ción. tres metros de las alineaciones de fachadas, en sec-
tores de carácter urbano y destinados a vivienda.

Se distinguen dos tipos:

- a) En manzana cerrada, con patios interiores de parcela y de manzana.
- b) En manzana semi-abierta, con las característi-
cas anteriores; pero con un lado no elevado -
más de dos plantas.

Arts. 34. Las condiciones de edificación en relación con -
Condiciones de la altura, los patios y los vuelos, serán análogos a
volumen. las de la Edificación Urbana Intensiva, con la limita-
ción de que la altura de la edificación será la indi-
cada en el artículo anterior.

Arts. 35. Es el mismo que el fijado para la Ordenanza núme-
ro 2.
Uso de industria.

Arts. 36. Es el mismo que el fijado para la Ordenanza núme-
ro 2.
Uso de Garajes.

Arts. 37. Es el mismo que el fijado para la Ordenanza núme-
ro 2.
Uso de locales -
industriales exis-
tentes.

Arts. 38. Son las mismas que las fijadas para la Ordenanza
número 2.
Incompatibilida-
des de uso.

Artº. 39.
Composición esté-
tica.

Es libre la composición estética de la zona, -
aparte del obligatorio acabado de las medianeras vis
tas que esté en consonancia con la fachada.

ORDENANZA N.º 4.

EDIFICACION URBANA SEMI-INTENSIVA AISLADA.-

- Art.º 40.** El tipo de ordenación es el de edificación a media altura, del tipo semi-intensivo, compuesta de planta -baja, tres pisos de altura y otro retirado tres metros de las alineaciones de fachada; pero aislada y sin patio interior de manzana, pudiendo retrasarse la fachada de la alineación oficial de la calle.
- Se distinguen dos tipos:
- a) Con patios interiores de parcela.
 - b) Sin patios.
- Art.º 41.** La edificación se separará de las medianeras, por lo menos tres metros, y cinco de su alineación posterior.
- Art.º 42.** El aprovechamiento principal máximo es el de 60 - por 100 de la parcela en todas las plantas.
- Art.º 43.** Se permite un aprovechamiento secundario del 10 - por 100 de la parcela restante, en planta baja, siempre que se cumplan las condiciones que se indican en el Art.º 51 referente al aprovechamiento secundario en Ciudad Jardín.
- Art.º 44.** Se admite la Categoría 1.ª. en las Situaciones 1.ª. y 2.ª. y la Categoría 2.ª. en la Situación 2.ª.
- Art.º 45.** Se admiten las Situaciones 2.ª., 4.ª. y 5.ª.
- Art.º 46.** Es el mismo que el fijado para la Ordenanza número 2.

Artº. 47

Son las mismas que las fijadas para la Ordenanza

compatibilidades número 2.
de uso.

Artº. 48

Es libre la composición estética de los edificios
en la zona, aparte del obligatorio acabado de las media-
composición es-
tética. neras vistas en consonancia con la fachada.

ORDENANZA Nº. 5.

EDIFICACION EN CIUDAD JARDIN.-

Artº. 49. El tipo de ordenación corresponde al de vivienda unifamiliar, en fila, aislada, o agrupada.

En las condiciones que se indican en el Artº.58, es permitida la vivienda colectiva.

Artº. 50. Se limita el número máximo de plantas, que no podrá exceder de dos y media, entendiéndose como media:

1º.- El semi-sótano, con utilización para uso de vivienda del 50 por 100 de la superficie edificada en las otras plantas.

2º.- El ático, con utilización máxima para vivienda del 50 por 100 de la superficie edificada en las otras plantas.

Artº. 51. A los efectos de aprovechamiento de la parcela se admiten tres tipos de edificación en Ciudad Jardín, con los siguientes valores máximos:

	Aprovechamiento principal	Aprovechamiento secundario.
Ciudad Jardín Intensiva.	50%	20%
Ciudad Jardín Semi-intensiva.	30%	10%
Ciudad Jardín Extensiva.	20%	10%

Los aprovechamientos secundarios habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- a) Estar adosados al testero de la parcela; y si lo está a una medianera, que tenga un acabado que obedezca al conjunto, o exista convenio con el colindante de edificar en igual forma.

- b) Si no está adosada a edificación principal, la separación mínima de ésta será de tres metros.
- c) Tener una altura máxima de tres metros hasta el alero de cornisa.

En caso de edificio aislado ha de separarse -- tres metros como mínimo de la alineación de fachada, -- excepto si es garaje o pabellón de servicios y siempre que no se ocupe más de una cuarta parte de la longitud de la fachada.

La altura no superará los 3,50 metros en este caso.

Artº. 52.
Parcela mínima

Las parcelas mínimas, según el tipo de edificación en Ciudad Jardín, son las siguientes:

Ciudad Jardín Intensiva	Sin limitación.
" " Semi-intensiva	400 m2.
" " Extensiva	600 m2.

Artº. 53.
Separación de -
fachadas.

Los retranqueos que se establecen para la edificación son los siguientes:

1º.- Edificación en fila:

Separación de fachada = 3 m. como mínimo.

Separación posterior = 5 m. como mínimo, salvo en las construcciones adosadas por testa.

2º.- Edificación aislada:

Separación de fachada y linderos laterales = 3 m. como mínimo.

Caso de adosarse a un lindero ha de ser previo -- convenio, con el vecino, de edificar, o bien dejando -- la medianera como fachada, separándola 1 m. para que corran los elementos decorativos (molduras, cornisas, etc)

En este caso la separación en la parte libre será de 5 metros como mínimo.

Separación posterior = 5 metros mínimos, adosándose dóllo al lindero si el vecino edifica en igual forma:

Artº. 54

Uso de Industria

Se rige por la Categoría 1ª., Situaciones 1ª y 2ª y por la Categoría 2ª en la Situación 2ª en las Ciudades Jardín del tipo intensivo y semi-intensivo. En el tipo extensivo o aislado se regirán por la Categoría 1ª en las Situaciones 1 y 2.

Artº. 55

Uso de garages

Se permite en las situaciones 2ª y 3ª. En las extensiva se reduce tal uso a la situación 2ª, observándose siempre las condiciones de volumen de la Zona.

Artº. 56

Uso de explotaciones agropecuarias.

Se rige por el artº. 22 en Situación 1ª.

Artº. 57

Uso de locales industriales existentes.

El uso de los locales industriales existentes, que no se ajusten a las condiciones de los artículos 54, 55 y 56 anteriores, se regirán por lo dispuesto en el artº. 19 de las Normas Generales.

Artº. 58

Uso de vivienda colectiva

Puede permitirse la vivienda colectiva si se cumplen:

1ª.- Que corresponda, como mínimo, 20 metros cuadrados por persona.

2ª.- Las personas se contarán por el número de camas y según la capacidad de los dormitorios.

Artº. 59

Composición estética.

La composición estética es de carácter, tal como corresponde a la Ciudad Jardín. Las medianeras se decorarán convenientemente.

ORDENANZA N^o. 6.

EDIFICACION SUBURBANA INTENSIVA.-

Art^o. 60. El tipo de ordenación corresponde a manzanas de -
Tipo de ordena- edificación baja, en sectores de la población corres-
ción. pondientes a cascos existentes de suburbios de la ciu-
dad, o dentro de los límites municipales de los pueblos
límitrofes, con una ocupación máxima de la totalidad -
de la manzana en Planta Baja y del 60 por 100 en Plan-
ta Piso. *op. → No dice "patio de manzana" (?)*

El número máximo de plantas permitidas en general
es el de tres, consintiéndose cuatro plantas en la ca-
lle central de Salt y de Santa Eugenia, hoy carretera
de Manresa.

Art^o. 61. El uso de Industria se rige por las Categorías 1^a.
Tipo de industria. y 2^a. de las Normas de Industria, en las Situaciones -
1^a., 2^a., 3^a. y 4^a., para la Categoría 1^a., y en las Si-
tuaciones 2^a., 3^a. y 4^a. para la Categoría 2^a.

Art^o. 62. La instalación de garajes se rige por el Art^o. 20
Uso de garajes. de las Normas de Industria, en las Situaciones 2^a., 3^a.
y 4^a. y 5^a. Se tendrán en cuenta siempre las Normas de
volumen de la Zona.

Art^o. 63. Se rige por el Art^o. 22 en las Situaciones 1^a., 2^a.
Uso de explota- y 3^a. En estas dos últimas, en los lugares especialmen-
ciones agropecua te indicados para ello en el Plan Parcial correspondien-
rias. tes.

Art^o. 64. El uso de los locales industriales existentes, que
Uso de los loca- no se ajusten a los Art^o. 61, 62 y 63 anteriores, se re-
les industriales existentes. existentes.

girán por lo dispuesto en el Artº. 19 de las Normas Industriales.

Artº. 65. Incompatibilidades de uso. Para el establecimiento de uso en cualquier situación, se tendrá en cuenta las incompatibilidades fijadas en el Artº. 21 de las Normas Industriales.

Artº. 66. Composición estética. La composición estética es libre. Las medianeras tendrán un acabado que esté en consonancia con la fachada.

EDIFICACION SUBURBANA EXTENSIVA.

Artº. 67
Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación corresponde al de la vivienda unifamiliar, con altura de edificación de planta baja y piso y con poco aprovechamiento del solar. La vivienda colectiva se admite si cumple lo indicado en el Artº. 58, con la variante de corresponder, como mínimo 15 mts. cuadrados por persona.

Los tipos de edificación considerados son los siguientes:

- a).- En fila, con patios interiores de parcela.
- b).- En fila con doble crujía.
- c).- Aislada.
- d).- Agrupada.

Artº. 68
Aprovechamiento principal.

× El aprovechamiento máximo principal será del 60 por 100 de la parcela, en los tipos a) y b), y el 40 por 100 en los c) y d).

Artº. 69
Aprovechamiento secundario.

El aprovechamiento máximo secundario será del 10% por 100.

Artº. 70
Separaciones.

Las separaciones serán las siguientes, según el destino y tipo de edificación:

1ª.- Edificación modesta, (residencial, agrícola y pecuaria).

De fachada:

Edificación en fila = separación libre.

Edificación aislada = 3 metros mínima.

De linderos laterales:

Edificación aislada ≠ 3 metros mínima. En orienta-

ciones Norte=Sur puede reducirse a un metro.

Edificación adosada = 5 metros del lado libre.

Posterior:

+ Edificación en fila

Agrícola y pecuaria = 7 metros mínima.

+ Residencial = 4,5 metros, mínima.

Aislada = 4,5 metros, mínima.

Salvo el caso de edificaciones adosadas por este linderero.

Artº. 71

Uso de industria

Se admite la Categoría 1ª en las Situaciones 1ª y 2ª y la 2ª en las Situaciones 2ª, 3ª y 4ª.

Artº. 72

Uso de explotaciones agropecuarias

Se rige por el Artº. 22 de las Normas Industriales, en las Situaciones 1ª, 2ª, 3ª y 4ª. (Estas dos últimas en los lugares que se indicará en el Plan Parcial correspondiente).

Artº. 73

Uso de garages.

Se admite en las Situaciones 2ª, 3ª y 4ª y acomodados a las Normas de Volumen de la Zona.

Artº. 74.

Uso de locales industriales existentes.

El uso de los locales industriales existentes que no se ajusten a las condiciones de los Artºs. 71, 72 y 73 anteriores, se regirán por lo dispuesto en el Artº. 19 de las Normas Industriales.

Artº. 75

Composición estética.

La composición estética será libre.

EDIFICACION EN ZONA DE TOLERANCIA Y EN LOS NUCLEOS INDUSTRIALES.-

Artº. 76

tipo de ordenación.

El tipo de edificación corresponde al general de la zona en que se incluyen estos sectores, diferenciándose solamente en los usos de establecimientos industriales, que se rigen en estos casos por las Categorías 1ª, 2ª y 3ª de la Ordenanza Industrial, en las siguientes situaciones: 1ª Categoría en las 1, 2, 3, 4, y 5; 2ª y 3ª Categoría, en las 2, 3, 4 y 5.

Artº. 77

Garages

Se admite en las situaciones 2ª, 3ª, 4ª y 5ª, acomodándose a las normas de volumen de la zona.

ORDENANZA N^o. 9

EDIFICACION EN ZONAS INDUSTRIALES.-

Art^o. 78
Clasificación.

En las zonas industriales se admiten toda clase de industrias, excepto la peligrosa e insalubre, y toda clase de almacenes y garages.

Las condiciones a que deben sujetarse los establecimientos industriales quedan expuestas en las Ordenanzas Industriales en sus cuatro Categorías y en sus seis Situaciones.

Art^o. 79
Viviendas admitidas.

En las zonas industriales queda prohibida la edificación de viviendas, con excepción de las de guardas del establecimiento y de los encargados o propietarios que desempeñen esta función, adoptándose en este caso las medidas de aislamiento convenientes para garantizar la sanidad y seguridad de las citadas viviendas permitidas.

ORDENANZA Nº. 10

EDIFICACIONES EN LAS ZONAS DE PROTECCION DE ACCESOS ,
CARRETERAS Y CAMINOS.-

Artº. 8º.

Dentro del perímetro de jurisdicción del Plan General de Ordenación de Gerona, la edificación que corresponde a cada una de las zonas establecidas en las Ordenanzas, en la parte que afecta a los caminos y carreteras existentes o proyectados, no sólo para el normal funcionamiento de los mismos, sino para prever su posible transformación según las necesidades del tráfico, estará de acuerdo con la vigentes legislación de Carreteras y cumplirá, además, con las normas de la zona a que pertenezca.

EDIFICACION EN ZONAS DE RESERVA.--

Artº. 81
Definición.

El Plan de Ordenación prevé la superficie de terreno necesaria para la expansión urbana de la ciudad durante un período de tiempo muy amplio. Si la edificación se llevara a cabo fuera de las zonas previstas, es evidente que quedaría desvirtuada la intención del Plan y que se produciría la anarquía que se desea evitar.

El Plan distingue, en los terrenos exteriores a las zonas edificables, dos categorías, que son: las zonas de reserva y las zonas libres permanentes. Las zonas de reserva están constituidas por los terrenos que tienen condiciones favorables para la edificación y en los que, por ahora, ésta no debe tener carácter urbano, ni impide una posible utilización futura en razón a circunstancias nuevas que pueda presentar el desenvolvimiento de la zona de influencia de la capital.

Las zonas de reserva constituyen así la protección contra el crecimiento anárquico y al mismo tiempo el margen de elasticidad conveniente a la planificación prevista.

Para el cumplimiento de esta función, la edificación ha de quedar en ellas forzosamente restringida a tipos no urbanos y de densidad reducida.

Artº. 82
Construcciones permitidas.

En esta zona de reserva se permitirá la construcción de viviendas, núcleos urbanos, edificios especiales e industrias en las condiciones que se señalan.

Artº. 83

Condiciones generales.

Toda construcción que se levante, cualquiera que sea su naturaleza, se separará de la más próxima existente una distancia de 50 metros. Esta misma distancia quedará entre la construcción en zona de reserva y las líneas que limiten las zonas edificables del Plan.

Artº. 84

Plantaciones.

Todo proyecto de construcción irá acompañado de un programa de plantaciones cuyo volumen mínimo será de cinco árboles por vivienda. En el caso de otros usos, se prevé un mínimo de un árbol por cada diez y seis metros cuadrados de superficie edificada.

Artº. 85

Viviendas unifamiliares o plurifamiliares aisladas no comprendidas en núcleos urbanos.

Las viviendas unifamiliares o plurifamiliares, cumplirán las condiciones generales de las viviendas en Ciudad Jardín Extensiva, requiriéndose, además, una parcela mínima de 1.000 m². para cada una de ellas.

Artº. 86

Núcleos urbanos

Los núcleos urbanos que se autoricen cumplirán las condiciones siguientes:

- 1ª.- Comprenderán un mínimo de 10 viviendas.
- 2ª.- La densidad de utilización no sobrepasará las 30 viviendas por Ha.
- 3ª.- La altura de la edificación no pasará de dos plantas.
- 4ª.- Las demás condiciones de la edificación se ajustarán a las correspondientes a tipos análogos previstos en las diferentes zonas del Plan.
- 5ª.- Se atenderán debidamente las funciones sociales; Iglesia, Escuela, Comercios, etc.; especialmente si se hallan estas edificaciones a más de 500 metros de distancia.
- 6ª.- Se presentará el proyecto de urbanización con alineaciones y rasantes, a escala mínima de 1:500, con curvas de nivel de 1,00 mts. de -

equidistancia, con los servicios de agua, desagüe, pavimentación y alumbrado.

7ª.- La realización de todas estas obras será previa a la edificación y a la venta de parcelas, admitiéndose, sin embargo, la simultaneidad de la edificación y de la urbanización.

8ª.- Todos los proyectos requerirán la aprobación expresa de la Comisión Superior de Ordenación Urbana, que le obligará a introducir las modificaciones que considere convenientes para el mejor acoplamiento del proyecto al terreno y al paisaje.

Artº. 87

Edificios culturales y benéficos.

Los edificios de carácter cultural y benéfico, así como los oficiales que convenga situar en dicha zona de reserva, podrán construirse solicitando la autorización de la Comisión Superior de Ordenación Urbana. La superficie edificada en relación con la total de la parcela, no pasará del 33 por 100.

Artº. 88

Industrias

La instalación de industrias en la Zona de reserva requerirá la autorización de la Comisión Superior de Ordenación Urbana, quién velará para que no se formen núcleos.

Toda industria nociva o peligrosa se retirará 500 metros de cualquier edificación.

EDIFICACION EN LAS ZONAS LIBRES PERMANENTES.-

Art.º 89
Descripción.

La zona libre permanente es la zona envolvente total o en parte de la zona de utilización urbana y de la reserva, y debe ser protegida especialmente contra su desordenada edificación y uso.

Art.º 90
Autorización especial.

Todo permiso de edificación en estas zonas requerirá autorización de la Comisión Superior de Ordenación Urbana.

Art.º 91
Posibilidades de edificación

Se podrán autorizar las siguientes edificaciones:

- 1.º.- Las viviendas unifamiliares aisladas que no formen parte de un conjunto urbano y tengan una parcela mínima de 1.000 m².
- 2.º.- Los núcleos urbanos, compuestos de viviendas unifamiliares, aisladas o colectivas, con una densidad máxima de 40 viviendas por Ha., siempre que sean convenientemente atendidas las necesidades sociales de comercios, Iglesias, escuelas, etc.
- 3.º.- Los edificios especiales de carácter cultural, benéficos, etc. que no sobrepasen, en superficie de edificación, el 20 por 100 de la parcela.
- 4.º.- Las industrias que demuestren la imposibilidad de establecerse en las zonas industriales. Si son nocivas o peligrosas, se instalarán a 500 metros de toda edificación.

Art.º 92
Terrenos en sitios dominantes

Si ocupan situación dominante en el paisaje, sólo podrán ser edificados por viviendas unifamiliares o --

edificios especiales; siempre con la aprobación previa
de la Comisión Superior de Ordenación Urbana. X

ORDENANZA N^o. 13

EDIFICACION EN LAS NUEVAS ZONAS URBANAS PREVISTAS.-

Art^o. 93
Definición.

Las zonas así denominadas forman la previsión de los nuevos núcleos residenciales que se necesitan para albergar a la población que irá integrando de un modo orgánico la ciudad en el período de desarrollo previsto en el Plan.

Art^o. 94
Condiciones previstas para la edificación.

Como regla general, la edificación estará supeditada a la redacción previa y aprobación reglamentaria del correspondiente proyecto parcial de ordenación Urbana, a base de los criterios sentados en el Plan General y en estas Normas.

Art^o. 95
Interinidad

Como excepción, y en tanto no estén redactados los referidos proyectos parciales, podrán también autorizarse por el Ayuntamiento edificaciones en la vecindad inmediata a las construcciones existentes en los núcleos urbanos actuales, de acuerdo con el criterio de las Ordenanzas Municipales vigentes y siempre que no modifiquen el criterio de Zonificación del Plan General.

Art^o. 96
Variación de estas Normas al redactar los Planes Parciales

Al redactarse los Planes Parciales correspondientes, podrán variarse los límites de las zonas indicadas en el Plan General y, además, las Ordenanzas presentes, siempre que sea en beneficio de una mejor adaptación a las necesidades de la población y que se conserve el espíritu de las presentes Ordenanzas y del Plan General.

Art^o. 97
Restricción total.

Siempre que se considere conveniente para defender determinadas zonas como protección del paisaje o

para usos deportivos o para parques públicos, podrán establecerse perímetros determinados de restricción total de edificación.

EDIFICACION EN ZONA VERDE.-

Art^o. 98
Definición.

Esta zona corresponde a los terrenos en que conviene conservar una proporción de vegetación grande, pero que siguen perteneciendo a propietarios particulares o bien pueden ser de propiedad pública.

Art^o. 99
Condiciones de la edificación

Si son públicos, su uso será el apropiado a su categoría de espacio verde; es decir: parque urbano, parque natural, jardines de distrito o barrio, etc., en los que se permitirán sólo las edificaciones apropiadas a tal caracter.

Si son zonas verdes privadas, las condiciones de construcción son las mismas que para la Ciudad Jardín Aislada, con la limitación de que el aprovechamiento de superficie no pasará del 12 por 100 de la superficie total.

¿cuáles son públicas? } en el Plan?
¿cuáles son privadas? }

ORDENANZA N^o. 15

ZONA FERROVIARIA.-

Art^o. 100 Se establece para instalar los servicios propiamente ferroviarios, con sus redes y demás instalaciones.

ORDENANZA N^o. 16

ZONA MILITAR.-

Art^o., 101 Es la destinada a establecimientos militares y sectores de defensa.

Se prohíben todos los usos, excepto los adscritos a los respectivos establecimientos militares.

ORDENANZA N^o. 17

ZONA SANITARIA.-

Art^o. 102. Es la zona reservada para el uso sanitario de hospitales y sanatorios para enfermos.

La parcela mínima será de 1.000 m². y el tanto por ciento de ocupación no excederá del 30 de su superficie con una ocupación secundaria del 40.

El uso industrial y de garages está prohibido, excepto las instalaciones propias de los edificios sanitarios.

La norma estética será la de carácter.

ORDENANZA Nº. 18

ZONA DEPORTIVA.-

Artº. 103.

Es una zona verde destinada al emplazamiento de instalaciones deportivas, públicas o privadas. Las edificaciones toleradas serán únicamente las dedicadas a tal fin. La vivienda para cuidadores se permitirá, - siempre que no exceda de 100 m². para cada 4.000 m². d de superficie de Zona Deportiva.

La ordenanza estética será la de carácter.

ORDENANZA Nº. 19

CEMENTERIOS.-

Artº. 104.

Las zonas destinadas a cementerios deberán protegerse por una faja de vegetación de un ancho mínimo de 50 metros, que las aisle debidamente de los núcleos urbanos próximos.

Gerona, Enero de 1.954.