

Ajuntament



d'Igualada

**ORDENANÇA REGULADORA DELS USOS EN
PLANTES D'EDIFICIS D'HABITATGES
PLURIFAMILIARS I MODIFICACIO DELS
ARTICLES 37.3 I 41.4 DEL PLA GENERAL
D'ORDENACIO D'IGUALADA** ¡Error! Marcador

TITOL PRELIMINAR
Disposicions generals

Article 1. Ambit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació d'aquesta ordenança és el municipi d'Igualada.

Article 2. Objecte

L'objecte de regulació és la determinació dels diversos usos admesos en les plantes dels edificis d'habitatges plurifamiliars, de conformitat amb l'establert per a les diferents claus urbanístiques en el Pla general d'ordenació d'Igualada.

També es modifiquen els articles 37.3.c) i 41.4 de les normes urbanístiques de l'esmentat Pla.

TITOL I
Modificació de normes urbanístiques

Article 3. Modificació de normes urbanístiques

Els articles que a continuació s'assenyalen de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació d'Igualada, queden redactats en els termes següents:

1. L'apartat c) del número 3 de l'article 37 queda sense contingut.
2. L'apartat d) del número 3 de l'article 37 queda redactat de la manera següent:

"L'altura lliure mínima d'aquestes plantes serà de 2,20 m quan s'utilitzin per ús d'aparcament, i de 2,50 m per a la resta d'usos admesos."

3. S'afegeix l'apartat g) al número 4 de l'article 41 amb el redactat següent:

"g) Oficines: local destinat a prestar serveis d'assessorament, de gestió, d'anàlisi i d'altres, en l'àmbit administratiu, financer, jurídic, tècnic, etc, tals com despatxos professionals, activitats de recepció de comandes -sense magatzem-, locals de gestió o administració i establiments bancaris.

TITOL II

De la localització dels usos

Capítol primer. De l'ús hoteler

Article 4. Condicions generals

En els edificis d'habitatges plurifamiliars, s'admetrà l'ús hoteler en les plantes següents:

- a) Planta baixa.
- b) Planta primera. Aquesta planta haurà de formar una unitat amb la planta baixa, i el seu accés serà independent de l'accés als habitatges.
- c) Resta de plantes. El seu ús serà restringit a dormitoris.

Capítol segon. De l'ús comercial

Article 5 . Condicions generals

En els edificis d'habitatges plurifamiliars, s'admetrà l'ús comercial en les plantes següents:

- a) Planta subterrània primera. Aquesta planta haurà de formar una unitat amb la planta baixa.
- b) Planta baixa.
- c) Planta primera. L'accés a aquesta planta haurà de ser independent de l'accés als habitatges.

Article 6. Condicions específiques

1. S'admetrà l'activitat de bars, restaurants i similars en les plantes subterrània primera, planta baixa i planta primera en les condicions següents:

- a) Les plantes subterrània primera i planta primera hauran de formar una unitat amb la planta baixa.
- b) L'accés serà únicament per la planta baixa del local.
- c) A la planta primera només podran instal·lar-se menjadors i serveis higiènics. Queda expressament prohibida la instal·lació de cuines i de barres de bar.

2. En les activitats de perruqueries, salons de bellesa, saunes, solàriums i similars, l'accés a la planta primera podrà ser el mateix que l'accés als habitatges si la superfície del local no és superior a 100 m² útils, el nombre de treballadors no és superior a dos i la presència de públic no supera, en cap moment, la xifra de cinc persones.

Capítol tercer. De l'ús de magatzems

Article 7. Us de magatzem

En els edificis d'habitatges plurifamiliars, s'admetrà l'ús de magatzem en les plantes següents:

- a) Planta subterrània primera. Aquesta planta haurà de formar una unitat amb la planta baixa.
- b) Planta baixa

Capítol quart. De l'ús d'oficines

Article 8. Condicions generals

En els edificis d'habitatges plurifamiliars, s'admetrà l'ús d'oficines en les plantes següents:

- a) Planta subterrània primera. Aquesta planta haurà de formar una unitat amb la planta baixa.
- b) Planta baixa.
- c) Planta primera. L'accés a aquesta planta haurà de ser independent de l'accés als habitatges. No obstant això, l'accés a la planta primera podrà ser el mateix que l'accés als habitatges si es reuneixen les condicions assenyalades en l'apartat d.
- d) Resta de plantes. S'admetrà l'ús d'oficines en la resta de plantes sempre que la presència de públic en l'interior de l'habitatge o local no superi, en cap moment, la xifra de cinc persones.

Capítol cinquè. Dels altres usos

Article 9. Us públic administratiu

En els edificis d'habitatges plurifamiliars, s'admetrà l'ús públic administratiu en les plantes següents:

- a) Planta baixa.
- b) Planta primera. L'accés a aquesta planta haurà de ser independent de l'accés als habitatges.

Article 10. Us sanitari assistencial

1. En els edificis d'habitatges plurifamiliars, s'admetrà la instal·lació de dispensaris, ambulatoris i consultoris, en les plantes següents:

- a) Planta baixa
- b) Planta primera. L'accés a aquesta planta haurà de ser independent de l'accés als habitatges.

2. Els consultoris a més, s'admetran en la planta primera i en la resta de plantes sempre que la presència de públic en l'interior de l'habitatge o local no superi, en cap moment, la xifra de cinc persones.

Article 11. Ús docent

1. En els edificis d'habitatges plurifamiliars, s'admetrà l'ús docent en les plantes següents:

- a) Planta subterrània primera. Aquesta planta haurà de formar una unitat amb la planta baixa.
- b) Planta baixa.
- c) Planta primera. L'accés a aquesta planta haurà de ser independent de l'accés als habitatges. No obstant això, l'accés a la planta primera podrà ser el mateix que l'accés als habitatges, sempre que la presència de públic en l'interior de l'habitatge o local no superi, en cap moment, la xifra de cinc persones.

2. Les acadèmies de música i similars només s'admetran en planta baixa i planta subterrània primera.

Article 12. Us esportiu

En els edificis d'habitatges plurifamiliars, s'admetrà l'ús esportiu en les plantes següents:

- a) Planta subterrània primera. Aquesta planta haurà de formar una unitat amb la planta baixa.
- b) Planta baixa.
- c) Planta primera. L'accés a aquesta planta haurà de ser independent de l'accés als habitatges. No obstant això, l'accés a la planta primera podrà ser el mateix que l'accés als habitatges sempre que la presència de públic en l'interior de l'habitatge o local no superi, en cap moment, la xifra de cinc persones.

Article 13. Us recreatiu

En els edificis d'habitatges plurifamiliars, s'admetrà l'ús recreatiu en les plantes següents:

- a) Planta subterrània primera. Aquesta planta haurà de formar una unitat amb la planta baixa.
- b) Planta baixa.

Article 14. Us socio-cultural

En els edificis d'habitatges plurifamiliars, s'admetrà l'ús socio-cultural en les plantes següents:

- a) Planta baixa.
- b) Planta primera. L'accés a aquesta planta haurà de ser independent de l'accés als habitatges.

Article 15. Us religiós

En els edificis d'habitatges plurifamiliars, s'admetrà l'ús religiós en les plantes següents:

- a) Planta baixa.
- b) Planta primera. L'accés a aquesta planta haurà de ser independent de l'accés als habitatges.

TITOL III

Condicions específiques de localització

Article 16. Aïllament acústic

Les activitats ubicades en edificis d'habitatges plurifamiliars, que puguin provocar molèsties per sorolls, s'aïllaran acústicament.

En qualsevol cas, no podran superar-se els nivells sonors següents:

	Dia	Nit
Interior habitatge	35 dBA	30 dBA
Exterior habitatge	55 dBA	45 dBA

Article 17. Mesures correctores

Hauran d'adoptar-se les mesures correctores necessàries a l'efecte d'evitar qualsevol tipus de molèsties als veïns de l'immoble.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Primera. En els edificis d'habitatges plurifamiliars ja construïts, les plantes que admeten l'ús comercial hauran de complir la normativa vigent en matèria d'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, si alguna de les plantes disposa d'una superfície igual o superior a 300 m² o la superfície total construïda de l'activitat és igual o superior als 500 m².

En els edificis d'habitatges plurifamiliars de nova construcció, les plantes que admeten l'ús comercial hauran de complir la normativa esmentada, amb independència de les superfícies construïdes.

Segona. En els edificis d'ús diferent al d'habitatge, s'admetrà en la planta subterrània primera el mateix ús de la planta baixa, sempre que hi hagi vinculació amb aquella.

Tercera. S'admeten els usos en les condicions descrites en aquesta ordenança, llevat de disposicions específiques contingudes en el Pla general d'ordenació d'Igualada per les diferents claus o zones.

Quarta. En tot allò no previst en aquesta ordenança seran d'aplicació les normes urbanístiques del Pla general d'ordenació d'Igualada, les ordenances municipals, la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i de supressió de barreres arquitectòniques, el Decret 100/1984, de 10 d'abril, sobre supressió de barreres arquitectòniques, la Llei 10/1990, de 15 de juny, sobre policia de l'espectacle, les activitats recreatives i els establiments públics, i d'altra normativa d'aplicació.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Primera. Els usos o activitats que esdevinguin disconformes per l'entrada en vigor d'aquesta ordenança i no es trobin en edificis fora d'ordenació, podran continuar exercint la seva activitat. No obstant això, no podran ampliar-se ni s'admetran canvis de d'activitat.

