

# Ajuntament d'Igualada

Aprovació inicial: Ple 21-7-97

Publicació BOP: 9-9-97

Aprovació provisional: Ple 16-12-97

Aprovació Definitiva: Comissió d'Urbanisme de Barcelona 22-4-98

(Text amb les prescripcions de la Comissió d'Urbanisme incorporades)

**USOS COMERCIALS. ART. 41 PGO**

## **ÍNDIX DOCUMENTACIÓ**

---

- I. MEMÒRIA SOBRE LA CLASSIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ DELS DIFERENTS USOS COMERCIALS**
- II. ORDENANÇA REGULADORA DELS ESTABLIMENTS COMERCIALS**

**MEMÒRIA SOBRE LA CLASSIFICACIÓ I LOCALITZACIÓ  
DELS DIFERENTS USOS COMERCIALS**

## ANTECEDENTS/INTRODUCCIÓ

---

Davant l'evolució que en els darrers anys, ha experimentat de manera general l'estructura dels sectors distribuïts a la nostra ciutat i, en particular, en el camp de l'alimentació, l'Ajuntament d'Igualada considera convenient adoptar les mesures necessàries que permetin millorar i racionalitzar aquest sector.

En efecte, avui per avui, coexisteixen dos sistemes de distribució complementaris entre sí: d'una banda, el constituït per empreses de gran envergadura, la major part de les quals se centren en la venda de productes d'ús quotidià, tot i que, progressivament, van entrant en l'àmbit de sectors més específics. I, de l'altra, l'integrat per les formes tradicionals del comerç, les quals segueixen prestant importants serveis a la societat, alhora que tenen un paper trascendental en l'estabilitat de la població activa.

La coexistència dels sistemes descrits ha donat lloc, en primer terme, a un canvi en les àrees de mercat, les quals s'han desplaçat del centre històric de la ciutat vers a noves ubicacions; i, en segon terme, al naixement de desequilibris entre els grans i els petits establiments comercials.

Les circumstàncies assenyalades no poden ser obviades pels poders públics, als quals correspon, d'acord amb el mandat constitucional, protegir la lliure iniciativa empresarial i, ensems, l'establir unes condicions que garanteixin que la lliure competència no perjudiqui als sectors econòmics més dèbils i, menys encara, als drets dels ciutadà.

A aquest efecte, i tenint en compte que les eines per a fer efectiu això indicat es troben en el planejament urbanístic, el Ple municipal en la sessió duta a terme el dia 7 de març de 1996, va aprovar inicialment la modificació de l'apartat d) de l'article 41.4 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació d'Igualada.

La modificació indicada té per objecte aprofundir i concretar la regulació de l'ús comercial continguda en l'esmentat article, la redacció genèrica del qual aconsella donar-li una major concreció per tal d'adequar-lo a l'evolució experimentada en els darrers anys pel comerç al detall.

La nova redacció de l'apartat d) de l'article 41.4 de les Normes urbanístiques del PGO preveu la redacció d'una ordenança municipal reguladora dels establiments comercials dedicats primordialment al camp del consum i de l'alimentació, la qual haurà d'articular els mecanismes necessaris per a garantir la correcta interrelació entre les diverses zones urbanístiques de la ciutat i l'equipament comercial, els nivells de necessitat de compra dels consumidors, així com d'altres condicionants tals com l'aparcament, les zones de càrrega i descàrrega, etc.

No obstant, i amb la finalitat d'assegurar l'adequada relació entre comerç i territori, la

correcció dels desequilibris entre les grans i les petites empreses comercials i, el que és més important, una millora de les condicions de l'oferta i del servei en benefici dels consumidors, es considera oportú ampliar l'objecte de l'esmentada ordenança a l'ús comercial en general.

## CLASSIFICACIÓ DELS USOS COMERCIALS

---

L'article 41 de les normes urbanístiques del Pla general d'ordenació d'Igualada distingeix, dins dels usos relacionats amb el comerç, els següents:

**d) Comercial.** La modificació puntual d'aquest apartat, aprovada inicialment en la sessió plenària de data 07.03.96, proposa el redactat següent:

"Locals oberts al públic destinats a la venda al detall, incloent bars, restaurants i similars sense allotjament.

Quan la superfície edificada total dels establiments comercials, l'activitat dels quals es trobi primordialment relacionada amb el sector de l'alimentació, sigui superior a 500 m<sup>2</sup>, haurà d'estar-se a allò que disposi l'Ordenança municipal reguladora d'aquests tipus d'establiments comercials.

En tot cas, quan la superfície edificada total dels establiments comercials sigui superior a 500 m<sup>2</sup>, caldrà preveure les places d'aparcament adequades.

Els bars, restaurants i similars sense allotjament estan regulats en l'Ordenança municipal d'establiments de concurrència pública, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el dia 24 de març de 1993."

**e) Magatzem.** El vigent Pla general d'ordenació el defineix de la manera següent:

"Locals destinats al dipòsit de mercaderies i/o venda al major."

Cal palesar que aquest apartat al descriure l'ús "magatzem" comprèn, d'una banda, l'ús pròpiament de magatzem, entenent com a tal el dipòsit de mercaderies en locals destinats a aquest efecte i, de l'altra, l'ús de venda al major, essent aquest darrer l'objecte del present estudi. Això exposat, sens perjudici que, més endavant, sigui convenient procedir a l'anàlisi de l'ús pròpiament de magatzem per tal d'adequar la seva localització en les diferents claus urbanístiques de la ciutat.

**f) Comercial concentrat,** definit en el vigent Pla general d'ordenació de la manera següent:

"Grans instal·lacions comercials com hipermercats, grans magatzems, etc. Es considera com a tal qualsevol comerç amb una superfície construïda superior a 2.000 m<sup>2</sup> i, en qualsevol cas, haurà de justificar la suficiència d'aparcament previst."

La descripció genèrica dels usos descrits més amunt aconsella aprofundir en els mateixos establint, a aquest efecte, una tipologia en atenció a la superfície edificada total de l'establiment i al gènere dels articles objecte de venda.

Per superfície edificada total s'entén, la destinada a locals comercials i de serveis, magatzem, serveis tècnics, oficines, tallers i obradors, passadissos i també aquelles superfícies cobertes destinades a usos relacionats amb les activitats realitzades als locals esmentats, a excepció de l'aparcament tant si és cobert com en superfície.

En conseqüència, es distingeixen les classes següents:

**d) Ús comercial -venda al detall-**

**Classe 4.1:** Establiments destinats a la venda al detall de qualsevol article, que compten amb una superfície edificada total fins a 500 m<sup>2</sup>.

**Classe 4.2:** Establiments destinats a la venda al detall de qualsevol article, excepte aliments, begudes, fruita i verdura, carn i peix, que compten amb una superfície edificada total compresa entre 500 m<sup>2</sup> i 2.000 m<sup>2</sup>.

**Classe 4.3:** Establiments destinats principalment a la venda al detall d'aliments, begudes, fruita i verdura, carn i peix, que compten amb una superfície edificada total compresa entre 500 m<sup>2</sup> i 1000 m<sup>2</sup>.

**Classe 4.4:** Establiments destinats principalment a la venda al detall d'aliments, begudes, fruita i verdura, carn i peix, que compten amb una superfície edificada total compresa entre 1000 m<sup>2</sup> i 2.000 m<sup>2</sup>.

**e) Ús comercial -venda al major-**

**Classe 5.1:** Establiments destinats a la venda al major de qualsevol article, que compten amb una superfície edificada total inferior a 500 m<sup>2</sup>.

**Classe 5.2:** Establiments destinats a la venda al major de qualsevol article, que compten amb una superfície edificada total superior a 500 m<sup>2</sup>.

**f) Ús comercial concentrat -venda al detall-**

**Classe 6:** Comercial concentrat. Establiments de venda al detall, que compten amb una superfície edificada total superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

## LOCALITZACIÓ DELS ESTABLIMENTS COMERCIALS

A l'efecte de localitzar els diferents usos comercials i prenent com a base els criteris que s'indiquen a continuació, es considera procedent aglutinar en cinc grups les diferents zones urbanístiques de la ciutat, tenint en compte les notes i elements comuns d'aquestes.

Els criteris esmentats són:

- La tipologia de l'edificació (unifamiliar, plurifamiliar, altres usos).
- La morfologia i el tamany de les parcel·les existents i permessos, d'acord amb la normativa reguladora de cadascuna de les zones.
- L'estructura viària de l'entorn de les diferents zones urbanístiques (nucli antic, eixample, nous sectors de la ciutat, plans parcials, PEMU)

De l'operació descrita resulta la classificació que es recull en el quadre següent:

<b>GRUP A</b> Ordenació entre mitgeres/ alineació vial	Claus 6, 7, 8, 9, 10 i 12
<b>GRUP B</b> Ordenació aïllada plurifamiliar	Claus 11, 13, 19 a,b,c, d-IV, 20 UA XVI Les Comes II-plurifamiliar I i II UA XVII Les Comes III-plurifamiliar terciari
<b>GRUP C</b> Unifamiliar	Claus 14 a, b i f, 15, 16, 19 d-I, II i III, UA XVI Les Comes II-unifamiliar Ia, IIa, IIb, III i IV UA XVII Les Comes III-unifamiliar I, II i III Sectors SPP-1i SPP-2 PAU Pla Massa
<b>GRUP D</b> Industrial	Claus 17 i 18b
<b>GRUP E</b> Comercial	Claus 14 c,d,e, 19 d-V



L'anàlisi de cadascun d'aquests grups permet localitzar els establiments comercials de la manera següent:

**Clau 6. Nucli antic.**

Admet les classes 4.1, 4.2 i 4.3.

**Claus 7, 8, 9 i 10. Edificació continua grau I, II, III i especial passeig.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3 i 4.4.

**Clau 11. Àrees d'amillorament de la trama urbana.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 i 5.1.

**Clau 12. Ordenació volumètrica anterior.**

Admet les classes 4.1, 4.2 i 4.3, 4.4 i 5.1.

**Clau 13. Blocs oberts alts grau II.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 i 5.1.

**Clau 14 a (unifamiliar). Blocs oberts baixos grau I.**

No admet la venda al detall ni la venda al major.

**Clau 14b (plurifamiliar). Blocs oberts baixos grau I.**

Admet les classes 4.1 i 4.2 en planta baixa i 5.1.

**Clau 14 c.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3 i 4.4.

**Clau 14 d,e. Volumetria específica.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 i 6

**Clau 15. Blocs oberts baixos grau II.**

No admet la venda al detall ni la venda al major.

**Clau 16. Verd privat.**

No admet la venda al detall ni la venda al major.

**Clau 17. Industrial edificació continua.**

Admet les classes 4.1 relacionada amb l'ús industrial i de magatzem, i 5.1 i 5.2.

**Clau 18 b. Polígon industrial.**

No admet la venda al detall. Admet la classe 5.1 i 5.2.

**Clau 19 a,b,c. Nova ordenació del sòl urbà.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 i 5.1.

**Clau 19 d-I,II,III (unifamiliar). Polígon Les Comes I.**

No admet la venda al detall ni la venda al major.

**Clau 19 d-IV (plurifamiliar). Polígon Les Comes I.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2 i 6.

**Clau 19 d-V (plurifamiliar). Polígon Les Comes I.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2 i 6.

**UA XVI (unifamiliar)-I,IIa,III,IV. Polígon Les Comes II.**

No admet la venda al detall ni la venda al major.

**UA XVI (unifamiliar)-IIb. Polígon Les Comes II.**

Admet la classe 4.1.

**UA XVI (plurifamiliar)-I,II. Polígon Les Comes II.**

Admet la venda la classe 4.1.

**UA XVII (unifamiliar)-I,II,III. Polígon Les Comes III.**

No admet la venda al detall ni la venda al major.

**UA XVII (plurifamiliar)-residencial/terciari. Polígon Les Comes III.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2 i 6.

**Clau 20. Remodelació.**

El Pla especial corresponent definirà els usos admesos, preferentment l'ús residencials.

**Sectors SPP-1 i SPP-2 del PAU del Pla de la Massa**

No admet la venda al detall ni al major

## TERCER. Estudi comparatiu

	<b>NORMATIVA VIGENT</b>	<b>PROPOSTA ORDENANÇA</b>
<b>Clau 6 Nucli antic.</b>	Admet venda al detall No venda al major	Admet venda al detall (4.1, 4.2 i 4.3) No venda al major
<b>Claus 7, 8, 9 i 10 Edi. continua grau I, II, III i especial passeig</b>	Admet venda al detall No venda al major	Admet venda al detall (4.1, 4.2, 4.3 i 4.4) No venda al major
<b>Clau 11 Arees amillorament trama urbana</b>	Admet venda al detall No venda al major	Admet venda al detall (4.1, 4.2, 4.3, 4.4) Admet venda al major (5.1)
<b>Clau 12 Ordenació volumètrica anterior</b>	Admet venda al detall i venda al major en PB	Admet venda al detall (4.1, 4.2, 4.3, 4.4) Admet venda al major (5.1)
<b>Clau 13 Blocs oberts alts grau II</b>	Admet venda al detall i venda al major	Admet venda al detall (4.1, 4.2, 4.3, 4.4) Admet venda al major (5.1)
<b>Clau 14 a (unifamiliar) Blocs oberts baixos grau I</b>	Admet venda al detall i venda al major en PB	No admet venda al detall ni venda al major
<b>Clau 14 b (plurifamiliar) Blocs oberts baixos grau I</b>	Admet venda al detall en PB Admet venda al major	Admet venda al detall (4.1, 4.2 en PB) Admet venda al major (5.1)
<b>Clau 14 c</b>	Admet venda al detall i comercial concentrat No venda al major	Admet venda al detall (4.1, 4.2, 4.3 i 4.4) No comercial concentrat ni venda al major
<b>Clau 14 d, e Volumetria específica</b>	Admet venda al detall comercial concentrat venda al major	Admet venda al detall (4.1, 4.2, 4.3, 4.4) i comercial concentrat (6) No venda al major
<b>Clau 15 Blocs oberts baixos grau II</b>	No admet venda al detall ni venda al major	No admet venda al detall ni venda al major
<b>Clau 16 Verd privat</b>	No admet venda al detall ni venda al major	No admet venda al detall ni venda al major
<b>Clau 17 Industrial edificació continua</b>	Admet venda al detall relacionat amb ús industrial Admet venda al major	Admet venda al detall rel. amb ús industrial (4.1) Admet venda al major (5.1 i 5.2)

<b>Clau 18 b</b> <b>Polígon industrial</b>	No admet venda al detall Admet venda al major	No admet venda al detall Admet venda al major (5.1 i 5.2)
<b>Clau 19 a, b, c</b> <b>Nova ordenació sòl urbà</b>	Pla especial/estudi detall fixarà usos admesos	Admet venda al detall (4.1, 4.2, 4.3, 4.4) Admet venda al major (5.1)
<b>Clau 19 d-I, II, III</b> <b>(unifamiliar)</b> <b>Polígon Les Comes I</b>	No admet venda al detall ni venda al major	No admet venda al detall ni venda al major
<b>Clau 19 d-IV</b> <b>(plurifamiliar)</b> <b>Polígon Les Comes I</b>	Admet venda al detall No venda al major	Admet venda al detall (4.1, 4.2, 4.3) venda al major (5.1, 5.2) comercial concentrat (6)
<b>Clau 19 d-V (comercial)</b> <b>Polígon Les Comes I</b>	Admet venda al detall i comercial concentrat	Admet venda al detall (4.1, 4.2, 4.3, 4.4) venda al major (5.1, 5.2) comercial concentrat (6)
<b>UA XVI (unifamiliar)-I,IIa, III, IV</b> <b>Polígon Les Comes II</b>	No admet venda al detall ni venda al major	No admet venda al detall ni venda al major
<b>UA XVI (unifamiliar)-IIb</b> <b>Polígon Les Comes II</b>	Admet venda al detall en PB	Admet venda al detall (4.1)
<b>UA XVI (plurifamiliar)- I, II Polígon Les Comes II</b>	Admet venda al detall en PB	Admet venda al detall (4.1) No venda al major
<b>UA XVII (unifamiliar)- I,II,III</b> <b>Polígon Les Comes III</b>	No admet venda al detall ni venda al major	No admet venda al detall ni venda al major
<b>UA XVII (plurifamiliar)- residencial/terciari</b> <b>Polígon Les Comes III</b>	Admet venda al detall	Admet venda al detall (4.1, 4.2, 4.3, 4.4) venda al major (5.1, 5.2) comercial concentrat (6)
<b>Clau 20</b> <b>Remodelació</b>	Pla especial fixarà usos	Pla especial fixarà usos
<b>Sectors 1 i 2 Pla Massa</b>	No admet la venda al detall ni venda al major	No admet la venda al detall ni venda al major

**ORDENANÇA REGULADORA  
DELS ESTABLIMENTS COMERCIALS**

## **ÍNDEX**

### **CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS**

Article 1. Àmbit d'aplicació

Article 2. Objecte

### **CAPÍTOL II. DELS ESTABLIMENTS COMERCIALS**

Article 3. Establiments comercials

Article 4. Classificació dels establiments comercials

Article 5. Superfície edificada total

Article 6. Superfície neta de venda

Article 7. Localització dels establiments comercials

Article 8. Localització de l'ús comercial

Article 9. Aforaments

### **CAPÍTOL III. DEL CONDICIONAMENT DELS ESTABLIMENTS COMERCIALS**

#### ***Secció primera. Disposicions generals***

Article 10. Alçada interior

Article 11. Serveis higiènic

Article 12. Accessibilitat

Article 13. Tancaments

Article 14. Aïllament acústic

Article 15. Ventilació i condicionament d'aire

Article 16. Departament per al dipòsit de deixalles

Article 17. Aparcament

Article 18. Zones de càrrega i descàrrega

Article 19. Altres condicions

#### ***Secció segona. De les galeries o centres comercials***

Article 20. Condicionament dels centres comercials

Article 21. Llocs de venda

### **CAPÍTOL IV. DE LES CONDICIONS ADMINISTRATIVES**

Article 22. Llicència d'instal·lació

Article 23. Documentació dels establiments de la classe 6

Article 24. Certificat de revisió de les instal·lacions tècniques

Article 25. Revisió de l'activitat

### **DISPOSICIONS FINALS**

Primera. Traspassos i canvis d'activitat

Segona. Inici de l'obligació de revisar

### **DISPOSICIONS TRANSITORIES**

Primera. Activitats disconformes

### **DISPOSICIÓ ADDICIONAL**

Primera. Ús del magatzem

## **CAPÍTOL I** **DISPOSICIONS GENERALS**

### **ARTICLE 1. Àmbit d'aplicació**

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

### **ARTICLE 2. Objecte**

Aquesta ordenança té per objecte establir la classificació de l'ús comercial a què fa referència l'article 41 de les normes urbanístiques del Pla general d'ordenació d'Igualada i, la regulació de la instal·lació i condicionament dels establiments comercials en el marc del que disposa la legislació vigent.

## **CAPÍTOL II** **DELS ESTABLIMENTS COMERCIALS**

### **ARTICLE 3. Establiments comercials**

1. Tenen la consideració d'establiments comercials totes les instal·lacions, cobertes o sense cobrir, que són a l'exterior o a l'interior d'una edificació on s'exerceix regularment la venda.

2. Els equipaments poden ésser de caràcter individual o col·lectiu.

3. Els equipaments de caràcter col·lectiu són integrats per un conjunt d'establiments situats dins un mateix edifici, recinte comercial o dins un parc comercial, en els quals s'exerceixen les activitats respectives d'una manera empresarialment independent.

a) L'equipament té la consideració de recinte comercial si els establiments estan agrupats en diversos edificis dins un mateix recinte i comparteixen la imatge comercial, l'aparcament i altres serveis.

b) L'equipament té la consideració de parc comercial si els establiments estan localitzats en parcel·les independents i responen al desenvolupament d'un nou àmbit de planejament urbanístic, amb serveis i imatge comercial comuns.

### **ARTICLE 4. Classificació dels establiments comercials**

1. Aquesta ordenança classifica els establiments comercials de conformitat amb els usos previstos a les normes urbanístiques del Pla general d'Ordenació d'Igualada, en les classes que s'assenyalen a continuació:

#### **Ús comercial -venda al detall-**

**Classe 4.1:** Establiments destinats a la venda al detall de qualsevol article, que compten amb una superfície edificada total fins a 500 m<sup>2</sup>.

**Classe 4.2:** Establiments destinats a la venda al detall de qualsevol article, excepte aliments, begudes, fruita i verdura, carn i peix, que compten amb una superfície edificada total

compresa entre 500 m<sup>2</sup> i 2.000 m<sup>2</sup>.

**Classe 4.3:** Establiments destinats principalment a la venda al detall d'aliments, begudes, fruita i verdura, carn i peix, que compten amb una superfície edificada total compresa entre 500 m<sup>2</sup> i 1000 m<sup>2</sup>.

**Classe 4.4:** Establiments destinats principalment a la venda al detall d'aliments, begudes, fruita i verdura, carn i peix, que compten amb una superfície edificada total compresa entre 1000 m<sup>2</sup> i 2.000 m<sup>2</sup>.

#### **Ús comercial -venda al major-**

**Classe 5.1:** Establiments destinats a la venda al major de qualsevol article, que compten amb una superfície edificada total inferior a 500 m<sup>2</sup>.

**Classe 5.2:** Establiments destinats a la venda al major de qualsevol article, que compten amb una superfície edificada superior a 500 m<sup>2</sup>.

#### **Ús comercial concentrat -venda al detall-**

**Classe 6:** Comercial concentrat. Establiments de venda al detall, que compten amb una superfície edificada total superior a 2.000 m<sup>2</sup>. Quan l'establiment superi els 2.500 m<sup>2</sup> de superfície de venda o els 3.500 m<sup>2</sup> de superfície edificada, l'establiment comercial tindrà les consideracions de gran establiment comercial, d'acord amb la Llei 1/1997, de 24 de març, d'equipaments comercials.

2. No obstant, els establiments comercials que comptin amb una superfície edificada total que superi en un 10 per 100 com a màxim, els 500 m<sup>2</sup>, s'inclouran en la classe 4.1 ó 5.1, segons correspongui, sempre i quan la seva superfície neta de venda no sigui superior a 450 m<sup>2</sup>.

I, els establiments que comptin amb una superfície edificada total que superi en un 5 per 100 com a màxim, els 1.000 m<sup>2</sup>, s'inclouran en la classe 4.3, sempre i quan la seva superfície neta de venda no sigui superior a 900 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 5. Superfície edificada total**

Per superfície edificada total s'entén la destinada a locals comercials i de serveis, magatzem, serveis tècnics, oficines, tallers i obradors, passadissos i també aquelles superfícies cobertes destinades a usos relacionats amb les activitats realitzades als locals esmentats, a excepció de l'aparcament tant si és cobert com en superfície.

#### **ARTICLE 6. Superfície neta de venda**

1. La superfície neta de venda és la superfície total dels llocs on s'exposen les mercaderies, amb caràcter habitual i permanent, o destinats a tal fi amb caràcter eventual i/o periòdic i als quals pot accedir la clientela per realitzar les compres; els espais interns destinats al trànsit de persones; la superfície de la zona de caixes; la compresa entre aquestes i les portes de sortida i les dedicades a activitats de prestació de serveis.

En els equipaments comercials que disposen de seccions de venda al detall es considera també superfície neta de venda la zona ocupada per les persones venedores darrera el taulell a la qual no té accés el públic.

En el cas d'equipaments comercials on s'exerceix també una activitat de producció, s'exclou del còmput de superfície neta de venda la destinada a l'elaboració dels productes exclusivament quan es realitzi en llocs als quals no tingui accés el públic per efectuar les seves compres.



2. En els equipaments comercials col·lectius, s'exclouen les superfícies dels passadissos i les dels establiments dedicats a restauració i a activitats lúdiques.

3. La zona de l'establiment destinada a superfície neta de venda al públic comptarà amb una superfície mínima de 10 m<sup>2</sup>. i no podrà servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, excepte el del titular de l'establiment.

No obstant això, els locals destinats a la venda d'aliments, begudes, fruita i verdura, carn i peix comptaran amb una superfície neta mínima de venda de 30 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 7. Localització dels establiments comercials**

De conformitat amb el Pla general d'Ordenació d'Igualada, els establiments regulats en aquesta ordenança es localitzaran de la manera següent:

##### **Clau 6. Nucli antic.**

Admet les classes 4.1, 4.2 i 4.3.

##### **Claus 7, 8, 9 i 10. Edificació continua grau I, II, III i especial passeig.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3 i 4.4.

##### **Clau 11. Àrees d'amillorament de la trama urbana.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 i 5.1.

##### **Clau 12. Ordenació volumètrica anterior.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 i 5.1.

##### **Clau 13. Blocs oberts alts grau II.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 i 5.1.

##### **Clau 14 a (unifamiliar). Blocs oberts baixos grau I.**

No admet la venda al detall ni la venda al major.

##### **Clau 14 b (plurifamiliar). Blocs oberts baixos grau I.**

Admet les classes 4.1 i 4.2 en planta baixa i 5.1.

##### **Clau 14 c.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3 i 4.4.

##### **Clau 14 d, e. Volumetria específica.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 i 6

##### **Clau 15. Blocs oberts baixos grau II.**

No admet la venda al detall ni la venda al major.

##### **Clau 16. Verd privat.**

No admet la venda al detall ni la venda al major.

**Clau 17. Industrial edificació continua.**

Admet les classes 4.1 relacionada amb l'ús industrial i de magatzem, i 5.1 i 5.2.

**Clau 18 b. Polígon industrial.**

No admet la venda al detall. Admet la classe 5.1 i 5.2.

**Clau 19 a,b,c. Nova ordenació del sòl urbà.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 i 5.1.

**Clau 19 d-I, II i III (unifamiliar). Polígon Les Comes I.**

No admet la venda al detall ni la venda al major.

**Clau 19 d-IV (plurifamiliar). Polígon Les Comes I.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3, 5.1, 5.2 i 6.

**Clau 19 d-V (plurifamiliar). Polígon Les Comes I.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2 i 6.

**UA XVI (unifamiliar)-I,IIa,III, IV. Polígon Les Comes II.**

No admet la venda al detall ni la venda al major.

**UA XVI (unifamiliar)-IIb. Polígon Les Comes II.**

Admet la classe 4.1

**UA XVI (plurifamiliar)-I,II. Polígon Les Comes II.**

Admet la classe 4.1.

**UA XVII (unifamiliar)-I,II,III. Polígon Les Comes III.**

No admet la venda al detall ni la venda al major.

**UA XVII (plurifamiliar)-residencial/terciari. Polígon Les Comes III.**

Admet les classes 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 5.2 i 6.

**Clau 20. Remodelació.**

El Pla especial corresponent definirà els usos admesos, preferentment l'ús residencials.

**Sectors SPP-1 i SPP-2 del PAU del Pla de la Massa.**

No admet la venda al detall ni la venda al major.

#### ARTICLE 8. Localització de l'ús comercial

1. En els edificis d'habitatges plurifamiliars i en els d'usos terciaris (sector serveis) s'admetrà l'ús comercial en les plantes següents:

a) Planta subterrània primera. Aquesta planta haurà de formar una unitat amb la planta baixa. Haurà de disposar dels elements de ventilació suficients i complir la normativa de protecció contra incendis i d'accessibilitat.

b) Planta baixa.

En els edificis del sector serveis, s'admetrà l'ús comercial en la resta de plantes quan aquestes es destinin en la seva totalitat a l'esmentat ús i la clau urbanística corresponent ho permeti. En el cas que alguna de les plantes es destinés a d'altres activitats, l'ús comercial només podrà localitzar-se en la planta soterrània primera, en la planta baixa i en les plantes contigües a aquesta, sempre que les mateixes es destinin a l'ús comercial i entre elles no s'intercali una planta destinada a un ús diferent.

2. En els edificis unifamiliars, s'admetrà l'ús comercial en la planta baixa.

#### ARTICLE 9. Aforaments

La densitat d'ocupació de les zones comunes dels establiments regulats en aquesta ordenança és regiran pel que disposa la Norma Bàsica d'Edificació NBE CPI-96 o la que, en el seu cas, la substitueixi.

### **CAPÍTOL III**

## **DEL CONDICIONAMENT DELS ESTABLIMENTS COMERCIALS**

#### ***Secció primera. Disposicions generals***

##### **ARTICLE 10. Alçada interior**

1. L'alçada interior lliure dels establiments regulats en aquesta ordenança serà, com a mínim, de 2,50 m.

No obstant això, en les zones destinades a magatzem, serveis sanitaris i dependències que no s'utilitzin permanentment pel públic o personal, l'alçada podrà reduir-se a 2,20 m.

2. Quan la normativa permeti la instal·lació d'un altell a la planta baixa, de manera que formi amb aquesta una unitat comercial, les alçades lliures mínimes podran ser de 2,30 m.

##### **ARTICLE 11. Serveis higiènics**

1. Els establiments comercials han de disposar, com a mínim, d'un servei higiènic degudament localitzat i senyalitzat, integrat per un wàter i un lavabo, per a l'ús del seu personal i del públic.

A més, els locals de les classes que a continuació s'assenyalen disposaran, com a mínim, per a ús exclusiu del públic, dels serveis sanitaris següents:

a) **Classe 4.3.**

1 lavabo i 1 WC per homes.  
1 lavabo i 1 WC per dones.

b) **Classe 4.4.**

1 lavabo, 1 urinari i 1 WC per homes.  
2 lavabos i 2 WC per dones.

c) **Classe 6.**

2 lavabos, 2 urinaris i 2 WC per homes.  
4 lavabos i 4 WC per dones.

2- Quan d'acord amb la normativa vigent de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques hagi de disposar de cambra higiènica adaptada, un dels serveis del punt anterior haurà de ser adaptat.

3. Els urinaris no es podran instal·lar a la mateixa cabina que els wàters.

Els serveis sanitaris disposaran dels mitjans apropiats i suficients de ventilació mecànica o natural. En qualsevol cas, s'evitaran les corrents d'aire mecàniques des d'una zona contaminada a una altra de neta.

4. Els lavabos estaran provistos d'aigua corrent, dosificador de sabó i assecat higiènic de les mans d'un sol ús (aire o paper).

5. Els establiments, quan comptin amb deu o més treballadors, disposaran de vestidors per al seu personal, de conformitat amb la legislació laboral (Llei de prevenció de riscos laborals).

#### ARTICLE 12. **Accessibilitat**

1. Els establiments regulats en aquesta ordenança compliran amb la normativa vigent de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques, en quant a l'itinerari, cambres higièniques, escales, aparcament i vestidors.

2. Hauran de fer-se adaptats els locals amb motiu de l'ampliació d'espais existents, sempre que les obres a realitzar afectin un 10 per 100 o més de la superfície total construïda de l'establiment, o bé quan se'n canviï l'ús d'aquest.

#### ARTICLE 13. **Tancaments**

En els establiments de les classes 4.2, 4.3, 4.4 i 6 les portes obriran cap fora, sense ocupar la vorera, o seran d'obertura automàtica. En aquest darrer supòsit, hauran de comptar amb un dispositiu d'obertura manual per als casos de manca de corrent elèctrica.

#### ARTICLE 14. **Aïllament acústic**

Els establiments comercials i les seves instal·lacions no poden provocar molèsties per sorolls ni superar els nivells sonors següents:

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

A aquest efecte, s'adoptaran les mesures correctores necessàries per no superar els valors assenyalats.

#### ARTICLE 15. **Ventilació i condicionament d'aire**

1. Els establiments regulats en aquesta ordenança disposaran de ventilació natural o forçada.

En el primer cas, les obertures tindran com a mínim, una superfície equivalent al 5% de la superfície neta de venda. En el segon cas, s'instal·larà una ventilació forçada amb una capacitat mínima de 4 renovacions/hora del volum de la superfície neta de venda.

2. Quan els locals disposin de condicionament d'aire, els equips s'hauran d'instal·lar d'acord amb allò que estableix l'ordenança reguladora de la instal·lació d'antenes, aparells de climatització i altres elements assimilables a l'exterior dels immobles.

3. Els equips d'interior s'hauran de col·locar en un lloc adient, insonoritzat, damunt d'elements antivibratoris, de manera que no produeixin un nivell sonor superior a 30 dBA en els habitatges superiors i colindants.

## ARTICLE 16. Departament per al dipòsit de deixalles

1. Els establiments comercials de la classe 4.2, que comptin amb una superfície edificada total igual o superior a 1.000 m<sup>2</sup>, i els de les classes 4.3, 4.4 i 6 hauran de disposar d'un departament per al dipòsit de deixalles, el qual haurà de reunir les condicions de capacitat, accessibilitat, condicions higièniques i ventilació necessàries.

2. Alhora, els establiments de les classes 4.3, 4.4 i 6 hauran de disposar del nombre de contenidors normalitzats d'escombraries que s'indica a continuació, els quals es trobaran en l'esmentat departament per al dipòsit de deixalles:

- a) **Establiments classe 4.3:** un contenidor.
- b) **Establiments classe 4.4:** dos contenidors.
- c) **Establiments classe 6:** tres contenidors.

## ARTICLE 17. Aparcament

1. Els establiments de les classes 4.3, 4.4, 5.2 i 6 hauran de disposar, com a mínim, de les places d'aparcament que s'indiquen a continuació:

- a) **Establiments classe 4.2:** Quan l'establiment compti amb una superfície de venda superior a 1000 m<sup>2</sup>., haurà de disposar d'un mínim de cinc places d'aparcament equivalent a 100 m<sup>2</sup> amb aparcament descobert i 125 m<sup>2</sup> amb aparcament cobert.
- b) **Establiments classe 4.3:** Una plaça d'aparcament per cada 70 m<sup>2</sup> de superfície edificada total en aparcament cobert o de superfície, amb un mínim de vuit (8) places.

L'aparcament cobert podrà estar a sota o a sobre la rasant d'accés i es podrà trobar a menys de 150 m. del local comercial. Cas que l'aparcament sigui en superfície i s'urbanitzarà l'entorn.

- c) **Establiments classe 4.4:** Una plaça d'aparcament per cada 50 m<sup>2</sup> de superfície edificada total.

En les claus 11, 13, 19 a,b,c, d-IV, 20, UA XVI Les Comes II-plurifamiliar I i II i UA XVII Les Comes III-plurifamiliar terciari, l'aparcament estarà en el mateix immoble i serà cobert sota la rasant d'accés. No obstant, si per al bon funcionament de l'establiment comercial es considera necessari la implantació d'un major nombre de places d'estacionament, aquestes podran situar-se en superfície i la seva quantitat no podrà superar, en cap cas, el nombre de places soterrades. En aquest darrer cas, s'haurà de preveure la urbanització de l'entorn.

En la resta de claus, l'aparcament serà cobert, sota o sobre rasant d'accés o de superfície, i podrà trobar-se a menys de 150 m. del local comercial. En el darrer cas s'haurà de preveure la urbanització de l'entorn.

- d) **Establiments classe 5.2:** Una plaça d'aparcament per cada 120 m<sup>2</sup> de superfície edificada total.
- e) **Establiments classe 6:** Una plaça d'aparcament per cada 35 m<sup>2</sup> de superfície edificada total.

L'aparcament estarà en el mateix immoble i podrà ser cobert, sota o sobre la rasant d'accés, o de superfície. En aquest darrer cas, s'haurà de preveure la urbanització de l'entorn.

No obstant això, en les zones d'edificació aïllada, l'aparcament serà cobert sota rasant. En aquest cas, si per al bon funcionament de l'establiment comercial es considera necessari la implantació d'un major nombre de places d'estacionament, aquestes podran situar-se en superfície i la seva quantitat no podrà superar, en cap cas, el nombre de places soterrades. En aquest darrer supòsit, s'haurà de

preveure la urbanització de l'entorn.

2. La dimensió mínima de la plaça d'aparcament serà de 2,20 m. d'amplada per 4,50 m. de longitud.

La zona d'aparcament disposarà d'una instal·lació d'enllumenat capaç de proporcionar un nivell mitjà d'il·luminació de 30 lux.

3. Quan l'accés i la sortida de l'aparcament tingui lloc per la mateixa porta o espai obert, aquest haurà de comptar, al menys, amb una amplada de 5,40 m. Si l'accés i la sortida són independents, cadascuna de les porta o espais oberts haurà de comptar, al menys, amb una amplada de 3 m.

4. S'haurà de disposar dels aparcaments adaptats que exigeixi el Codi d'Accessibilitat de Catalunya.

#### **ARTICLE 18. Zones de càrrega i descàrrega**

1. En els establiments de les classes 4.4 s'hauran de realitzar les operacions de càrrega i descàrrega dins del local.

A aquest efecte, disposaran d'una zona de càrrega i descàrrega d'una superfície mínima de 30 m<sup>2</sup>, la qual comptarà amb un accés de 4 m. d'amplada, quan l'amplada del carrer sigui de 6 m., i de 3 m. en els carrers d'amplada superior.

2. Els establiments de la classe 6 hauran de disposar d'un 10 per 100 de la superfície edificada total per realitzar la càrrega-descàrrega a dins del local.

3. En la resta d'establiments es realitzaran les operacions de càrrega i descàrrega en les zones reservades per aquest fi. Les mercaderies es traslladaran directament del vehicle a l'establiment.

La càrrega i descàrrega es durà a terme de les 8:00 a les 20:00 hores, adoptant, en tot moment, les mesures necessàries per evitar qualsevol tipus de molèsties als veïns i als vianants, i deixant la vorera completament neta.

#### **ARTICLE 19. Altres condicions**

Els establiments comercials hauran de complir les condicions d'instal·lació previstes a la Norma Bàsica d'Edificació NBE CPI-96, o a la que, en el seu cas, la substitueixi.

#### ***Secció segona. Dels recintes i parcs comercials.***

#### **ARTICLE 20. Condicionament del recinte i parc comercial**

1. Els recintes i parcs comercials s'assimilaran a una de les classes de l'article 4.

2. Els recintes i parcs comercials disposaran per a l'ús del seu personal, del nombre de serveis sanitaris que assenyali la normativa de seguretat i higiene en el treball vigent.

Alhora, els recintes i parcs comercials hauran de disposar per a l'ús exclusiu del públic, com a mínim,

dels serveis sanitaris següents: 1 lavabo i 1 WC per homes i un lavabo i 1 WC per dones fins a 1000 m<sup>2</sup>, i 1 lavabo, 1 urinari i 1 WC per homes i 2 lavabos i 2 WC per dones, en les galeries entre 1000 m<sup>2</sup>. i 2000 m<sup>2</sup>. Per superfícies superiors a 2000 m<sup>2</sup> s'assimilaran a la classe 6.

3. El que disposa aquesta ordenança per als establiments comercials en general, en relació amb el

departament per al dipòsit de deixalles, l'aparcament i les zones de càrrega i descàrrega serà d'aplicació a les galeries o centres comercials quan el 40 per 100 dels llocs de venda que integren aquestes estiguin destinats principalment a la venda al detall d'aliments, begudes, fruita i verdura, i carn i peix.

4. Per a la resta de condicionaments dels llocs de venda i de la galeria en general, s'estarà al que es disposa en aquesta ordenança per als establiments comercials.

#### ARTICLE 21. Llocs de venda

Els diferents llocs de venda situats a l'interior del recinte o parc comercial s'ajustaran a les condicions següents:

- a) La superfície neta de venda tindrà una superfície mínima de 10 m<sup>2</sup>., amb unes dimensions no inferiors a 3 m. de front i 2,50 m. d'ample. Els locals destinats a la venda de begudes, aliments, carn i peix tindran una superfície mínima neta de venda de 30 m<sup>2</sup>.
- b) Els llocs de venda estaran separats per mitjà de parets de fàbrica o de qualsevol altre material resistent, que tingui una estabilitat mínima al foc EF 60.
- c) El revestiment dels paraments interiors i exteriors, que defineixen el lloc de venda, serà efectuat amb materials de durabilitat, duresa i impermeabilitat garantides i fàcils de netejar.
- d) No podrà haver cap tipus d'element fins a l'altura de 2,20 m. que sobrepassin la línia que delimita els passos per al públic. Pel damunt de l'altura esmentada podran sobresortir fins a 0,20 m. els elements següents: lluminàries i rètols.
- e) Cada lloc de venda haurà de disposar de subministrament elèctric, amb una potència, al menys, de 2,2 kW.

A més, els elements relacionats amb el sector de l'alimentació hauran de complir allò que disposa la normativa reguladora per a aquest tipus d'establiments.



## **CAPÍTOL IV** **DE LES CONDICIONS ADMINISTRATIVES**

### **ARTICLE 22. Llicència d'activitats**

1. Els establiments objecte d'aquesta ordenança resten subjectes a l'obtenció de la preceptiva llicència municipal d'activitats.
2. La sol·licitud de l'esmentada llicència, llevat de les classes 4.1 i 5.1, haurà de contenir la documentació següent:
  - a) Instància presentada en model oficial.
  - b) Projecte tècnic en triplicat exemplar, a on es justifiqui el compliment d'aquesta ordenança i altres normatives que li són d'aplicació.
3. La tramitació s'efectuarà d'acord amb la normativa vigent.

### **ARTICLE 23. Documentació dels expedients dels establiments de la classe 6**

1. A més de la documentació assenyalada en l'article anterior, la sol·licitud de la llicència d'instal·lació haurà de contenir un estudi d'orientació comercial, realitzat per una empresa consultora o de serveis de reconeguda solvència.
2. Aquest estudi haurà de contenir i desenvolupar, entre d'altres, les matèries següents:
  - a) El fet que ja hi hagi un equipament comercial adequat en l'àrea d'influència afectada pel nou emplaçament. S'entén que un àmbit territorial està dotat d'un equipament comercial adequat quan aquest garanteix a la població de la zona, i si escau, a la prevista a mitjà termini una oferta d'articles en condicions de qualitat, varietat, servei, preus i horaris conformes amb la situació actual i amb les tendències de desenvolupament i modernització del comerç al detall.
  - b) Els efectes sobre l'estructura comercial de la zona, els quals s'han de valorar atenent la millora que l'obertura d'un nou gran establiment comporti per a la lliure competència i els efectes negatius per al petit comerç de la zona.
  - c) La localització de l'establiment i, en especial, la relació d'aquest amb la trama urbana i la incidència que hi té.
  - d) Les característiques qualitatives i les condicions de seguretat del projecte d'implantació, i també la integració de l'establiment a l'entorn urbà i la incidència en el medi ambient.
  - e) L'impacte de la nova implantació sobre el territori, tenint en compte la incidència en la xarxa viària, l'accessibilitat a l'establiment comercial i la dotació d'aparcament i d'altres serveis.
  - f) La contribució del projecte a la revitalització de les àrees comercials ja consolidades en l'àrea d'influència.
  - g) La reversió de les plusvàlues que es generin en favor de la millora i la modernització de les estructures comercials de l'àrea d'influència i, en especial, les destinades a la revitalització del comerç dels centres urbans.

- h) Els efectes sobre el nivell i la qualitat de l'ocupació en l'àrea d'influència.
- i) La contribució del projecte al reequilibrament territorial.
- j) L'adequació del projecte a les disposicions del Programa d'orientació per als equipaments comercials del municipi, si n'hi ha.

#### **ARTICLE 24. Certificat de revisió de les instal·lacions tècniques**

1. Els establiments regulats en aquesta ordenança hauran d'estar, en tot moment, en possessió dels certificats de revisió de llurs instal·lacions tècniques (d'electricitat, gas, calefacció, condicionament d'aire, fred, protecció, prevenció i extinció d'incendis, i d'altres exigibles d'acord amb la legislació) amb el termini de validesa en vigor.
2. Aquests certificats seran exhibits a petició dels inspectors municipals acreditats.

#### **ARTICLE 25. Revisió de l'activitat**

1. Els establiments de la classe 6 hauran de sotmetre a revisió la seva activitat i la corresponent llicència municipal d'activitats cada quatre anys, sol·licitant-ho a aquest Ajuntament mitjançant instància, dos mesos abans de transcórrer cada període quadriennal.
2. Junt amb la sol·licitud de revisió s'adjuntarà la documentació següent:
  - a) Declaració jurada del titular de la llicència en la qual es faci constar que no s'han introduït modificacions en l'establiment des de la darrera revisió o, en el seu cas, des de la concessió de la llicència.
  - b) Certificat visat d'un facultatiu competent que acrediti el correcte funcionament de l'activitat i de les condicions de l'instal·lació imposades.
  - c) Actes favorables de la revisió periòdica de les instal·lacions elèctriques, dels ascensors i muntacàrregues, dels sistemes d'alarma, de detecció d'incendis, extintors i boques d'incendi, esteses per entitats col·laboradores o, en el seu cas, per una empresa de manteniment inscrita en el Registre de la Direcció General de Seguretat Industrial.
3. No obstant això, en qualsevol moment, l'Alcalde podrà ordenar que per un funcionari tècnic es realitzi una visita d'inspecció de qualsevulla activitat per tal de comprovar el compliment de les condicions exigides a la llicència i, si s'escau, ordenarà l'adopció de mesures correctores.

## DISPOSICIONS FINALS

### PRIMERA. **Traspassos i canvis d'activitat**

En els canvis de titularitat i/o d'activitat serà preceptiu adequar les instal·lacions tècniques a allò que disposi la normativa vigent i, la presentació d'un informe tècnic que estableixi, si escau, les modificacions a introduir.

### SEGONA. **Inici de l'obligació de revisar la llicència**

1. Transcorreguts quatre anys des l'entrada en vigor d'aquesta ordenança, començarà a regir l'obligació dels establiments de la classe 6 de revisar la llicència d'instal·lació, amb independència de la data en què s'hagués atorgat la primera llicència municipal d'instal·lació o en què s'hagués dut a terme el canvi de titularitat d'aquesta.

2. A aquest efecte, el titular de l'activitat haurà d'aportar la documentació necessària a l'Ajuntament d'Igualada, dins el primer trimestre de l'esmentat any.

## DISPOSICIONS TRANSITORIES

### PRIMERA. **Activitats disconformes**

Els establiments comercials que esdevinguin disconformes per l'entrada en vigor d'aquesta ordenança.

Podran continuar exercint la seva activitat, però no podran ampliar-se ni s'admetran canvis d'activitat.

Aquesta ordenança serà d'obligat compliment per les noves activitats, ampliacions i canvi d'activitat.

## DISPOSICIONS ADDICIONALS

### PRIMERA.

Pel que fa referència a l'ús del magatzem, s'estarà al que disposa el Pla General d'Ordenació d'Igualada.

### SEGONA

A part del disposat en aquesta Ordenança i pel que fa referència als grans establiments comercials s'estarà al que disposi la Llei 1/1997, de 24 de març, d'equipaments comercials de la Generalitat i el Reglament que la desenvolupi; el Decret 244/1997, de 16 de setembre, pel qual es desplega la L 1/1997, i l'ordre de 26 de setembre de 1997, sobre tipologia dels equipaments comercials.

## OBSERVACIONS A L'ORDENANÇA REGULADORA DELS ESTABLIMENTS

### COMERCIALS, A LA LLUM DE LA NOVA LLEI 1/1997, DE 24 DE MARÇ,

#### D'EQUIPAMENTS COMERCIALS

I. Arran de la publicació de la Llei esmentada, entenc que seria convenient redefinir els articles que es diran de l'ordenança municipal en allò que fan referència als equipaments comercials de caràcter col·lectiu.

Aquests articles són els següents:

- Article 3. "Establiments comercials".
- Article 20 "Condicionament de la galeria comercial".
- Article 21 "Llocs de venda"

Els dos darrers articles s'enquadren en la secció segona. "De les galeries o centres comercials" del capítol III de l'ordenança.

La Llei 1/1987 distingeix en el seu article 2.3 tres tipus d'equipaments de caràcter col·lectiu:

- el conjunt d'establiments situats dins un mateix recinte.
- recinte comercial: establiments agrupats en diversos edificis dins un mateix recinte i que comparteixen la imatge comercial, l'aparcament i serveis.
- parc comercial: establiments localitzats en parcel·les independents.

L'ordenança municipal, per contra, en el seu article 3 només distingeix una classe d'equipament de caràcter col·lectiu: els establiments integrats dins un mateix edifici; i, dins d'aquesta categoria, sembla que preveu la possibilitat "a sense contrari", en el tercer paràgraf, que dins del mateix edifici hi hagi establiments que no pertanyin a la galeria comercial.

En conseqüència, qui subscriu considera oportú donar entrada a la resta de classes d'equipaments comercials de caràcter col·lectiu en el redactat de l'article 3 de l'ordenança municipal i reconsiderar, si s'escau, el darrer paràgraf d'aquest article.

En aquest sentit, es proposa el redactat següent:

"ARTICLE 3. Equipaments comercials".

1. Tenen la consideració d'equipaments comercials els locals, les construccions (...igual).

Els equipaments poden ser de caràcter individual o col·lectiu. Aquests darrers estan integrats per un conjunt d'establiments en els quals s'exerceixen les activitats respectives d'una manera empresarialment independent i, segons el seu

emplaçament, poden classificar-se en galeries comercials, recintes comercials o parcs comercials.

2. Per galeria comercial s'entén l'agrupació de diversos establiments situats en un mateix edifici, en el qual estan disposats en compartiments separats i comparteixen serveis comuns (espai interns destinats al trànsit de persones, lavabos, etc), constituint una unitat funcional.

3. Per recinte comercial s'entén l'agrupació de diversos establiments en diversos edificis dins un mateix recinte. Comparteixen la imatge comercial, l'aparcament i altres serveis.

4. Per parc comercial s'entén l'agrupació de diversos establiments localitzats en parcel·les independents.”

II. En consonància amb aquesta ampliació en els equipaments de caràcter col·lectiu, cal plantejar-se la possibilitat de redefinir els articles 20 i 21 de l'ordenança municipal de manera que siguin d'aplicació també per als recintes comercials.

III. Pel que fa a la documentació administrativa a presentar en sol·licitar una llicència per als establiments de la classe 6, qui subscriu està d'acord amb el secretari en suprimir l'exigència que l'empresa consultora disposi de la classificació del Ministeri d'Economia i Hisenda, per dues raons:

- és una exigència excessivament gravosa per a l'empresa interessada.
- la pròpia Llei 1/97 no preveu aquesta exigència en la seva disposició transitòria cinquena que regula la tramitació provisional de la llicència comercial.

En conseqüència, seria oportú substituir l'exigència de classificació pel redactat següent:

“ARTICLE 23.

1. (...), realitzat per una empresa consultora o de serveis de reconeguda solvència professional.”

Pel que fa al contingut de l'estudi a presentar i vist l'article 5 i la disposició transitòria cinquena de la Llei 1/97, qui subscriu planteja la possibilitat de ponderar novament l'exigència dels punts e) i f) de l'apartat 2 de l'esmentat article 23.

IV. En darrer terme, indicar una qüestió merament formal que s'observa en la disposició addicional segona de l'ordenança municipal.

Es proposa substituir l'expressió “Llei 1/97, de 24 de març, de Presidència de la

Generalitat” per la següent:

“Llei 1/97, de 24 de març, d’equipaments comercials”.

Aprovació inicial de l’ordenança reguladora dels usos comercials.

Vista l’ordenança reguladora dels usos comercials. article 41 PGO;

Atès allò que disposen els articles 59 i 67 del Decret legislatiu 1/90, de 12 de juliol, que aprova el text refós de la legislació vigent a Catalunya en matèria urbanística en relació amb el procediment a seguir per a l’aprovació de les ordenances sobre ús del sòl i l’edificiació;

Atès que la competència per a l’aprovació incial i provisional la té el Ple, d’acord amb els art. 55.a) del Decret legislatiu 1/90, 50.2.c) i 112.3.k) de la Llei 8/87, municipal i de règim local de Catalunya;

Es proposa al ple:

1r. Aprovar inicialment l’ordenança reguladora del usos comercials. Art. 41 PGO.

2n. Sotmetre-la a informació pública durant un mes mitjançant anuncis al tauler d’edictes de la casa consistorial, en la premsa local i en el Butlletí Oficial de la Província.

3r. Les reclamacions que es presentin seran resoltes pel Ple municipal i, de no haver-n’hi s’entendrà aprovada provisionalment l’ordenança i es trametrà l’expedient a la Comissió d’Urbanisme de Barcelona per demanar-ne la seva aprovació definitiva.

- El Pla General d’Ordenació de 21.03.86 defineix ús comercial i ús comercial concentrat aquell de superfície superior a 2000 m2.
- El 24.3.94 s’aprova l’Ordenança d’usos en plantes d’edificis plurifamiliars i regula l’ús comercial en aquests edificis admetent la planta soterrània primera pugui formar una unitat comercial amb la planta baixa.

- El Ple Municipal de 07.03.96 suspèn les llicències d'establiments comercials de més de 500 m2 d'alimentació fins a l'aprovació de la nova ordenança,
- El 22 d'abril de 1998 la Comissió d'Urbanisme aprova definitivament la classificació i localització dels usos comercials i l'ordenança reguladora dels usos comercials a Igualada a on també es fa referència a la Llei 1/97, de 24 de març d'Equipaments Comercials de la Generalitat i el Decret 244/97, de 16 de setembre que el desplega i l'Ordre de 26.09.97 sobre tipologia d'establiments comercials.

## TRETS BÀSICS DE LA NORMATIVA MUNICIPAL

A) Classificació i localització dels usos comercials.

B) Ordenança reguladora dels usos comercials.

A1) Problemes que es van constatar

- Diferent problemàtica del comerç al detall de l'alimentació amb el de no alimentació i en funció de la seva superfície. A part hi ha el comerç a l'engròs.
- S'observà un desplaçament de les àrees de mercat del centre a les noves actuacions i desequilibris entre els grans i petits comerços.
- Mancava una correcta interrelació entre les diferents zones urbanístiques de la ciutat i els equipaments comercials.
- No estava convenientment regulat l'aparcament i les zones de càrrega i descàrrega d'aquests establiments.
- No es considerava l'estructura viària de l'entorn de les zones.

A2) Classificació dels establiments

Per això es va fer la classificació següent:

Ús comercial al detall.

- Classe 4.1. Venda al detall de qualsevol article fins a 500 m<sup>2</sup>.
- Classe 4.2. Venda al detall de qualsevol article, excepte alimentació, de 500 a 2000 m<sup>2</sup>.



- Classe 4.3. Venda al detall d'articles d'alimentació de 500 a 1000 m2.
- Classe 4.4. Venda al detall d'articles d'alimentació de 1000 a 2000 m2.

Ús comercial al major.

- Classe 5.1. Venda al major de qualsevol article fins a 500 m2.
- Classe 5.2. Venda al major de qualsevol article amb més de 500 m2.

Ús comercial concentrat al detall.

- Classe 6. Venda al detall, amb establiments de més de 2000 m2.

A3) Localització dels establiments en el territori.

Es van unificar les diferents zones urbanístiques de la ciutat en cinc zones en funció dels criteris següents:

- Tipologia de l'edificació (unifamiliar, plurifamiliar).
- Tamany de les parcel·les existents i permisos d'acord amb normativa urbanística.
- Estructura viària de l'entorn de les diferents zones urbanístiques.

Zona A: Ordenació entre mitgeres. Alineació a vial.

Zona B: Ordenació aïllada plurifamiliar.

Zona C: Unifamiliar.

Zona D: Industrial.

Zona E: Comercial.

En cada una d'aquestes zones s'admeten uns tipus d'establiments comercials.

B1) Problemes que es van constatar.

- No estaven correctament definits els establiments de caràcter col·lectiu ni els llocs de venda individuals dins d'un recinte col·lectiu.
- No estaven definides les places d'aparcament ni les zones de càrrega i descàrrega.
- En les noves instal·lacions d'ús comercial concentrat no es presentava cap estudi d'orientació comercial que valorés l'impacte de la nova implantació.

B2) L'Ordenança municipal, regula, entre altres.

- El contingut de l'estudi d'orientació comercial pels usos comercials de superfície superior a 2000 m<sup>2</sup>.
  - Efectes sobre l'estructura comercial.
  - Integració a l'entorn urbà.
  - Impacte sobre la xarxa viària, accessibilitat i dotació d'aparcaments.
  - Revitalització d'àrees comercials ja consolidades amb reversió de les plusvàlues a favor de la millora de les estructures comercials, de l'àrea d'influència.
- Regula els serveis en els establiments individuals i col·lectius.
- Regula aparcaments, zona càrrega i descàrrega i dipòsit de deixalles.
- Regula la ventilació i aïllaments acústics.