

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

2. NORMATIVA



Ajuntament de Lleida

2. NORMATIVA

Article 1.

Es modifiquen els articles 88, 89, 120, 147, 163, 176, 177, 201 i 202 que resten redactats de la manera següent:

Art. 88 L'ús comercial

Comprèn els espais, coberts o a l'aire lliure, destinats al conjunt d'activitats de compra i venda i de bescanvi de productes naturals o industrials.

No s'inclouen en aquesta consideració els espais situats en terrenys de domini públic, destinats a mercats de venda no sedentària, periòdics o ocasionals, que han d'estar degudament autoritzats.

La regulació general, les definicions dels seus elements i la classificació dels diversos tipus d'establiments és l'establerta per la legislació sectorial específica en matèria de comerç.

La regulació urbanística concreta de l'ús comercial, el grau de compatibilitat en cada una de les zones i les condicions específiques de la seva implantació està determinat en el quadre general de l'Annex 2, amb els criteris següents:

- 1. Admès dins de la TUC. En les zones on així es determina els terrenys han d'estar inclosos dins de la trama urbana consolidada, delimitada d'acord amb els requeriments i el procediment previst en la legislació sectorial en matèria de comerç.*
- 2. Admès amb EAMG. En les zones que així es determina els projectes d'establiments comercials amb una superfície de venda superior a 800 m² i menor de 2.500 m² s'han de tramitar amb un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, tret que s'emplacin en solars als que s'hi pot accedir, en tot el recorregut des dels vials estructurants de la ciutat, amb espais públics d'amplada superior als 20 metres. Els establiments comercials amb una superfície de venda superior a 2.500 m², en tot els casos tenen la consideració d'implantacions singulars d'acord amb el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.*
- 3. Admès amb tràmit de PMU. En les zones que així es determina, prèviament a l'atorgament de la llicència cal tramitar un pla de millora urbana per regular la composició volumètrica i les façanes, amb l'objectiu de garantir l'adequada integració en la trama urbana i la compatibilitat amb la tipologia de les edificacions de l'entorn.*
- 4. S'entén que un petit establiment comercial està vinculat a l'activitat productiva principal quan es destina exclusivament a la venda dels productes resultants de l'activitat i la superfície de venda no supera el 25% de la superfície destinada a la producció.*

En tot cas, la implantació dels usos comercials està subjecta a les determinacions i limitacions pròpies de la normativa sectorial del comerç.



Ajuntament de Lleida

Art. 89 L'ús terciari

1. Oficines. Comprenen les diverses activitats administratives, de titularitat privada, que impliquen una utilització de l'espai en forma de sales baixes o despatxos. Com a activitats s'hi comprenen les institucions financeres, d'assegurances i auxiliars, els serveis a les empreses, lloguer de béns mobles i immobles, serveis de comunicacions, els intermediaris del transport, serveis educatius i sanitaris privats i els serveis professionals diversos i similars, tots sota el concepte genèric de despatxos.

2. Establiment hotel·ler. Establiment destinat a residència hotelera: hotels i motels, pensions i hostals i altres legalment reconeguts, excepte càmpings i similars, destinats a l'allotjament temporal per a transeünts o viatgers. Incorpora activitats de restauració, sales de reunions i/o festes, i **admet petits establiments comercials** en una superfície inferior al 5% del total.

3. Recreatiu. Comprèn els serveis recreatius, de jocs d'atzar i màquines recreatives, d'ambientació musical i/o espectadors, d'exhibició en espais oberts i d'exhibició privada o col·lectiva, prestats amb finalitat de lucre. Inclou totes les activitats relacionades amb l'oci, el lleure i l'esbarjo.

4. Restauració. Establiments on es desenvolupa l'activitat d'elaborar i/o vendre begudes i aliments per a consum directe, permanentment o temporal per a residents, transeünts o viatgers. Incorpora activitats de restauració, restaurants, bars, cafès i similars. Existeixen dos grups genèrics: Bars o similars i restaurants o similars.

Art. 120 Estacions de servei i similars

Es denominen estacions de servei i punts de subministrament a les activitats, en locals, coberts o a l'aire lliure, destinats al subministrament de carburants i lubricants de vehicles automòbils. Es poden complementar **amb un establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m², instal·lacions de rentat i altres d'entreteniment dels vehicles**. És a dir, funcions de greixatge, aire/aigua, i operacions de manteniment, però no de reparació, que són pròpies dels tallers i que es considera una activitat vinculada a l'ús industrial.

Les condicions específiques de regulació de les estacions de servei i punts de subministrament, a més a més de la regulació d'usos i activitats, figuren en l'Annex 5 de les Normes Urbanístiques a nivell d'Ordenança Municipal.

Art. 147 Zona de dotacions i serveis, clau DS

1. Definició

Correspon als àmbits no computables com sistemes que aconsegueixen funcions col·lectives i de servei per la ciutat i el territori. Consten de tres tipus de zones, les destinades a aparcament, les estacions de servei en sòl urbà i els àmbits perimetrals urbans i no urbanitzables situats a l'entrada de la Ciutat.

2. Classificació

- Dotacions i servei d'aparcament, clau DSA
- Estacions de servei, clau DSB
- Dotacions i serveis, situats en els eixos viaris, clau DSD

3. Condicions d'ordenació



Ajuntament de Lleida

3.1. Dotacions i serveis d'aparcament, clau DSA

Correspon als solars situats en les àrees destinades a dotar la ciutat d'aparcament amb fórmules de titularitat mixta, és a dir amb propietat privada de les places d'aparcament, àdhuc amb fórmules d'arrendament o similar, i dotar alhora amb espais de propietat pública destinats a pas o lleure comunitari.

Estan grafiats en els plànols d'ordenació del Pla General amb la clau DSA. No obstant, en desenvolupament del mateix, es podran fer altres dotacions i servei d'aparcament a través d'un Pla Especial que justifiqui les necessitats d'aparcament del sector, fixant el percentatge de places de "residents" i/o "rotació". Aquest Pla Especial ha de determinar els espais de circulació rodada i espais destinats als accessos peatonals, així com la titularitat dels mateixos, establint el tipus de servitud de pas, els horaris i les fórmules de gestió de la tenència, gestió i manteniment dels espais d'ús públic i/o comunitari.

3.2. Estacions de servei, clau DSB

Correspon a les estacionis de servei en sòl urbà, les quals es regularan a nivell d'edificació pels paràmetres continguts en l'apartat 8 de l'Art. 138.

3.3. Dotacions i serveis situats en els eixos viaris, Clau DSD

Correspon a les àrees o solars destinats a usos específics d'equipament, de propietat i gestió privada. Comprèn les àrees **periurbanes** situades sobre els grans eixos viaris **que s'assenyalen als plànols d'ordenació**.

Les àrees perimetrals hauran de desenvolupar-se a través d'un Pla Especial d'Ordenació. **En sòl urbà**, a part dels usos terciaris esmentats que els hi són propis i els d'equipament comunitari, s'hi admeten els usos hotel·ler, recreatiu, restauració, **els petits establiments comercials**, les estacions de servei i l'aparcament. **En sòl no urbanitzable aquests usos es limiten als que determina la legislació urbanística amb caràcter general**. Les condicions de l'aparcament es regulen d'acord amb l'Annex 4 de les Normes. A nivell d'edificació, es regularan per les condicions de l'apartat 8 de l'Art. 138.

Art. 163 Zona de Centre Comercial - Clau 1C

1. Definició de la zona

Correspon a les àrees del centre de la Ciutat, especialitzades en activitats terciàries i en l'ús eminentment **residencial**, que es concreten en l'Eix Comercial i en el carrer Cavallers.

2. Objectius generals

És objectiu d'aquest Pla el potenciar l'estructura actual fomentant l'activitat **residencial**, comercial i terciària i impulsant la rehabilitació del parc edificatori existent.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1.- Aquesta zona s'ordena mitjançant les normes d'edificació contingudes en aquest article. No obstant, per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest Pla es podran redactar Estudis de detall amb la finalitat i objectius determinats en la legislació vigent. La precisió d'alineacions arribarà a la fixació de retirades en fronts d'illa complets respecte de les alineacions oficials i a la fixació de cantonades o xamfrans.

3.2.- Les actuacions en el marc de l'exercici de les facultats d'edificar que aquest Pla vol potenciar, són la rehabilitació dels immobles i/o la substitució dels mateixos, i en aquest sentit es declara rehabilitable la totalitat del sostre construït en cada parcel·la.



Ajuntament de Lleida

3.3.- La substitució de l'edificació i les ampliacions restaran subjectes a les condicions de l'apartat 4 d'aquest article. L'Oficina del Centre Històric, serà l'instrument operatiu de suport per operacions públiques i privades. En aquest sentit fomentarà la rehabilitació integral dels edificis, restringint al màxim la rehabilitació parcial, conseqüència de canvis d'ús de parts dels edificis.

3.4.- En el marc de la protecció del patrimoni, l'actuació arqueològica serà preceptiva prèviament a la substitució de l'edificació d'acord amb el nivell de Protecció Arqueològica 1. Els projectes públics i privats contemplaran pressupostàriament una dotació per prospeccions i excavacions no inferior al 2% del pressupost de contracta.

4. Determinacions de l'edificació.

4.1.- Tipus d'edificació, es fixa el tipus d'edificació tancada.

4.2.- Índex d'edificabilitat net (IEN), el dret de d'edificació es determina per aplicació directa dels paràmetres d'edificació en planta baixa, alçada màxima, nombre de plantes i fondària edificable en plantes pis.

4.3.- Condicions de parcel·la, es fixa la parcel·la mínima en 60 m² i una façana mínima de 5 m. Les parcel·les inferiors a 60 m. seran ineducables en substitució de l'edificació.

4.4.- Ocupació de l'edificació. Planta baixa, serà edificable en la seva totalitat amb un màxim de 5 m. d'alçada. En els tres primers metres de la línia que defineix la profunditat edificable, l'alçada màxima serà la del forjat de la primera planta pis. S'admeten els altells.

Plantes pis, el límit de fons edificable en plantes pis és la línia paral·lela al fons de parcel·la situada a 3 m. de distància de la mateixa, excepte que sigui edificable l'illa en la seva totalitat.

4.5.- Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima.

El nombre màxim de plantes pels carrers Carme, Magdalena, Democràcia, Pça. de la Sal, Pça. St. Joan, Pça. Paeria, Major, St. Francesc, Cavallers i St. Antoni, es fixa en cinc plantes (planta baixa més quatre plantes pis) amb una alçada reguladora màxima de 16,25 mts. i en la resta de carrers serà d'aplicació el quadre 2 apartat B de l'article 44 d'aquestes Normes. En l'Avgda. Catalunya, Avgda. Blondel, Avgda. Francesc Macià i Rambla Ferran, seran d'aplicació les determinacions de Pla Especial en les façanes del Centre de Lleida.

4.6.- Aparcament vinculat a l'edifici, segons determinacions de l'Art. 119 i Annex 4, però condicionat i a reserva de les determinacions de l'actuació arqueològica.

4.7.- Condicions estètiques.

- Regulació dels vols, es prohibeixen els vols tancats i s'admeten els vols oberts o balcons en voladís d'un màxim de 0,40 m. respecte del pla de façana. Els balcons tindran una longitud màxima 1,5 m. i estaran separats almenys 0,40 m. del cos volat veí immediat, sigui o no del mateix edifici. La longitud de vol serà com a màxim dues tercers parts de la longitud de façana, excepte en el primer pis que podrà ocupar la seva totalitat menys 0,80 m. (descompte corresponent a 0,40 m. de distància de la mitgera).

En l'Avgda. Catalunya, Avgda. Blondel, Avgda. Francesc Macià i Rambla Ferran s'admetran vols tancats en les condicions de l'Art. 54.

4.8.- Cobertes, els materials d'acabat de cobertes respectaran els criteris generals d'harmonització de la zona 1H i de color de l'Annex 9 (Carta de Color).



Ajuntament de Lleida

4.9.- Condicions de color i acabats, d'acord als criteris i prescripcions de l'Annex 9 (Carta de Colors).

5.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general és el **residencial**. La resta d'usos resten condicionats o declarats incompatibles segons el quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 176 Zona de Polígon Industrial - Clau 6B

1.- Definició de la zona.

Compren els sols del Polígon "El Segre" ordenats amb edificació aïllada o àrea niu, resultat de l'execució del planejament parcial.

2. Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla el potenciar l'aprofitament de la infraestructura industrial i del teixit productiu existent possibilitant la seva transformació.

3. Determinacions de l'ordenació.

Aquesta zona s'ordena segons les normes d'edificació contingudes en el present article.

Per a completar i desenvolupar les determinacions d'aquest pla es podran redactar Estudis de Detall, quina finalitat serà l'ordenació de volums i/o la fixació d'alineacions o rasants.

La transformació de les parcel·les sense activitat o parcialment ocupades es realitzarà per llicència directa en el cas d'una única indústria o activitat de servei. En el cas d'instal·lació de més d'una activitat o en el cas de titularitats diferents caldrà redactar un Estudi de Detall d'ordenació que justifiqui les opcions; en aquest cas es mantindrà la propietat única de la parcel·la (per tant no seran autoritzables divisions o segregacions), àdhuc no seran autoritzables activitats de menys de 500 m². L'Estudi de Detall incorporarà un plànol amb la divisió en les diverses unitats edificatòries i/o unitats de tenència de la propietat. Igualment complirà les següents condicions d'ordenació:

a) L'ocupació màxima de les naus (entre mitjeres) dins d'un àrea niu o aïllades, serà del 60% de la parcel·la.

b) L'ordenació interior ha d'incloure, a més a més de l'edificació, la vialitat d'accés (passatges o vials), i una reserva d'estacionament a cel obert de dos places per cada unitat edificatòria, a més a més de la reserva d'aparcament de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

c) L'ordenació ha de respectar les distàncies als lindars i l'alçada màxima, així com la resta de condicions d'edificació dels apartats següents.

4.- Determinacions de l'edificació.

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació aïllada, amb tipologia d'indústria aïllada. En l'àrea actualment consolidada està admesa la indústria entre mitjeres (àrea niu) amb el tipus d'edificació en línia i amb les condicions específiques d'aquest article.

4.2. Índex d'edificabilitat net (IEN):

a) Normal = Indústria aïllada, es fixa en 0.72 m²t/m²s

b) Opcional = Àrea niu, es fixa en 0,90 m²t/m²s



Ajuntament de Lleida

4.3. Condicions de parcel·la, resten definides com mínimes les parcel·les existents en la data aprovació inicial d'aquest pla. No obstant a efectes de segregació registral, la parcel·la mínima es fixa en 3000 m²s.

4.4. Ocupació de l'edificació. En tots els casos, el màxim serà de 60% de la superfície neta.

4.5. Enretirades de l'edificació. En el front de vial 10 metres, 3 m. als llindars laterals i 5 mts. del posterior.

4.6. Nombre de plantes i alçada reguladora màxima:

En tot cas es fixa un nombre màxim de plantes de dues plantes (baixa mes una planta pis) i una alçada màxima de cornisa de 9 mts i pendents màximes del 12%. Sobre la cornisa s'autoritzen els volums d'instal·lacions o altres elements de les naus, sempre que compleixin les dues condicions següents:

a) El volum de coberta o de les instal·lacions i/o altres elements no pot sobrepassar un plànol virtual a 45° sobre l'alçada de 9 mts. situat a la distància mínima del llindar.

b) Els espais construïts resultants han d'entrar dins de l'índex d'edificabilitat net màxim de 0,72 m²t/m²s, sempre que siguin superfícies cobertes o tancades.

4.7. Aparcament vinculat a l'activitat segons determinacions de l'Art 119 d'aquestes Normes.

4.8. Les tanques seran metàl·liques sobre un basament massís de fàbrica o de formigó de 0,50 mts. i tindran una alçada mitjana de 2 mts.

5.- Condicions particulars d'ús.

L'ús general es l'industrial. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions de l'Art. 119 d'aquestes Normes.

Art. 177 Zona de planejament aprovat - Clau 7A

1.- Definició de la zona.

Correspon als àmbits definits pels plans parcials aprovats definitivament, corresponents als sectors de Joc de la Bola(AD 12-12-1982), de la Bordeta sud(AD 12-12-1987), de Balàfia Nord (AD 12-12-1996), del Polígon Industrial del Camí dels Frares(AD 12-12-982) i el Minipolígon de la Creu el Batlle(AD 12-12-1996) i del Camí Vell d'Albatàrrec (AD 28-5-97), Cap Pont (AD 26-4-96 - publicació DOG) i Minipolígon les Canals (en tràmit).

2.- Objectius generals.

Es objectiu d'aquest pla integrar l'ordenació física global dels mateixos, així com fomentar el seu desenvolupament d'aquests documents, en funció del seu pla d'etapes. A tal efecte en el termini determinat pels 12 mesos de la vigència d'aquest pla es procedirà a la revisió del compliment dels diferents plans parcials i en cas d'incompliment es procedirà al canvi de sistema d'actuació en els termes previstos en la legislació urbanística aplicable a la seva efectiva execució.

3. Determinacions de l'ordenació.

3.1. Es manté l'ordenació dels Plans Parciais aprovats definitivament, no obstant, es podrà reordenar l'edificació en les condicions següents::

a) L'àmbit mínim serà tota una illa, unitat de projecte i/o una unitat de zona.



Ajuntament de Lleida

b) La reordenació ha de suposar una millora de l'espai públic i del lleure privat. A tal efecte es considera determinació fonamental la vialitat i els equipaments i zones verdes dels sistemes locals projectats en els plans parcials.

c) La reordenació volumètrica permetrà incrementar l'ocupació en planta baixa o soterrani, a efectes de la millora de les condicions d'aparcament, fins un màxim de 5% de l'àmbit, però en cap cas s'incrementarà l'edificabilitat total resultant del pla parcial.

d) Les alçades màximes i nombre màxim de plantes, en cap cas podran ultrapassar la envoltent màxima determinada per l'article 44 d'aquestes Normes.

e) La proposta de nova ordenació restarà condicionada a la prèvia tramitació d'un Estudi de Detall, que incorporarà les determinacions anteriors, i les que siguin necessàries en funció de la seva finalitat.

3.2. En el Pla Parcial de Balàfia, les plantes soterrani s'admetran sota espai d'aprofitament privat no qualificat d'espai lliure privat.

4.- Determinacions de l'edificació.

Seràn d'aplicació les ordenances urbanístiques contingudes en els respectius plans parcials excepte lo determinat anteriorment. Igualment no seràn d'aplicació les determinacions de l'edificació contràries als paràmetres tècnics dels tipus d'edificació d'aquest Pla General, que seràn d'aplicació superior, en funció dels criteris de jerarquia normativa.

5.- Condicions particulars d'ús.

Seràn d'aplicació les determinacions del plans parcials aprovats definitivament, les quals restaran modificades i/o precisades amb els següents extrems:

a) Els usos derivats dels plans parcials s'ajustaran unívocament a les noves definicions d'usos i als condicionants normatius del Pla General.

b) En les unitats de zona on sigui admissible l'habitatge plurifamiliar, no computaran com habitatges els usos residencials especial, l'hoteler i el sanitario-assistencial. Així mateix l'habitatge està admès en planta baixa.

c) En les zones residencials plurifamiliars i unifamiliars els usos comercials seran compatibles amb les condicions establertes per a la zona 2E i per a la zona 5C, respectivament, del Quadre d'usos de l'Annex 2. En les zones no residencials s'aplicarà el criteri de compatibilitat dels usos comercials establert per a la zona 15L del mateix Annex 2.

Art. 201 Zona d'activitats terciàries - Clau 15T

1. Definició de la zona

Correspon a sols situats en posicions centrals i continus a àrees residencials, que cal aconsegueixin funcions **complexes** lligades a l'**habitatge**, l'activitat i a l'equipament.

2. Objectius generals

L'objectiu bàsic és reforçar l'activitat privada posant en el mercat sols que per posició respecte de les infraestructures i respecte de la ciutat, tenen la qualitat necessària per encabir usos i activitats **residencials, terciàries, d'oficines i comercials**, i d'equipaments públics i dotacionals.



Ajuntament de Lleida

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sols Urbanitzables no Programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3. Estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat bruta residencial, màxim 0,50 m²t/m²s.

Índex d'edificabilitat bruta altres usos, màxim 0,35 m²t/m²s.

b) Densitat d'habitatges màxima de 55 hab/ha.

c) Cessions obligatòries per a sistemes:

1 Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació

2 Sistemes locals

- Verds i espais lliures, mínim el 10% de la superfície del sector o 18 m²/habitatge.

- Equipaments comunitaris de servei públic superior al 4% de la superfície del sector

- Altres equipaments comunitaris d'interès públic amb proporció del 4% de la superfície del sector.

- Vialitat: es complementarà la prevista en el pla general amb la vialitat local

3 Aparcament: El Pla parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament per a cada 100 m² construïts, o la resultant de l'article 119 d'aquestes Normes

c) Cessió del 10%, d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector computats d'acord a l'Art. 189.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta.

4.2. El Pla Parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de la parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Tanmateix, la parcel·la mínima es fixa en 2000 m².

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i quatre plantes pis, i l'alçada reguladora d'acord a l'Art. 44 de les Normes.

En els edificis d'oficines i hotelers s'admetrà una alçada màxima de planta baixa mes sis plantes pis, excepte en les àrees assenyalades de protecció de vistes en el plànol.

L'alçada reguladora màxima, segons l'Art. 44 d'aquestes Normes

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és **mixte, residencial, terciari d'oficines i comercial**. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Art. 202 Zona d'activitats logístiques-Clau 15L

1. Definició de la zona

Correspon a sols situats en posicions perifèriques, que cal acompleixin funcions lligades a l'activitat logística, a l'equipament i al sòl industrial.



Ajuntament de Lleida

2. Objectius generals

L'objectiu bàsic és reforçar l'activitat privada posant en el mercat sols que per posició respecte de les infraestructures i respecte del sòl industrial han de desenvolupar-se fomentant l'activitat logística i industrial.

3. Determinacions de l'ordenació

3.1. El desenvolupament d'aquesta zona es realitzarà mitjançant Pla Parcial en els sols urbanitzables programats i amb Programa d'Actuació Urbanística i Pla Parcial en els Sols Urbanitzables no Programats.

3.2. El Pla Parcial i/o Programa d'Actuació abastaran la totalitat del sector determinat en el present Pla General.

3.3. Estàndards urbanístics:

a) Índex d'edificabilitat brut aplicable a la totalitat del sector, 0,40 m²t/m²s.

b) Cessions obligatòries per a sistemes:

1. Sistemes generals, els previstos en els plànols d'ordenació

2. Sistemes locals

- Verds i espais lliures, mínim el 10% de la superfície del sector o 18 m²/habitatge.

- Equipaments comunitaris de servei públic superior al 4% de la superfície del sector.

- Altres equipaments comunitaris d'interès públic amb proporció del 4% de la superfície del sector.

- Vialitat: es complementarà la prevista en el pla general amb la vialitat local.

3 Aparcament: El Pla Parcial preveurà la reserva d'una plaça d'aparcament per a cada 100 m² construïts o la resultant de l'article 119 d'aquestes Normes.

c) Cessió del 10% d'acord a la legislació vigent se cedirà la superfície de sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector computats d'acord a l'Art. 189.

4. Determinacions de l'edificació

4.1. Tipus d'ordenació i tipologia, es fixa el tipus d'edificació oberta.

4.2. El Pla parcial complementarà les condicions d'edificació relatives a condicions de forma de la parcel·la, ocupació de plantes soterrani, baixa i pis, i elements secundaris de l'edificació. Tanmateix, la parcel·la mínima es fixa en 2000 m².

4.3. Nombre màxim de plantes i alçada reguladora màxima, el nombre màxim de plantes es fixa en planta baixa i dues plantes pis i l'alçada reguladora màxima segons l'Art. 44 d'aquestes Normes.

5. Condicions particulars d'ús

L'ús general és el logístic. La resta d'usos restaran condicionats o declarats incompatibles segons determinacions del quadre general d'usos (Annex 2).

Article 2.

S'afegeixen les disposicions transitòries onzena i dotzena i la disposició addicional tretzena amb el redactat següent:

Disposicions transitòries

11a) Condicions de càrrega i descàrrega vinculada al comerç, previstes a l'article 113

Les determinacions dels espais de càrrega i descàrrega, referides als establiments comercials, que es determinen a l'article 113 del Pla, seran d'aplicació en tant que no quedin substituïdes mitjançant el desplegament reglamentari de la legislació sectorial de comerç.

**12a) Condicions d'aparcament vinculat al comerç previstes a l'article 114 i l'Annex 4**

Les reserves d'aparcament referides, als establiments comercials, que es determinen a l'article 114 i a l'Annex 4, seran d'aplicació en tant que no quedin substituïdes mitjançant el desplegament reglamentari de la legislació sectorial de comerç.

Disposicions addicionals**13a) Regulació de l'ús comercial als sectors de planejament tramitats**

Als sectors de planejament urbanístic tramitats en desenvolupament del Pla general vigent, que no hagin estat adaptats a la Llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, s'aplicarà el règim de compatibilitat de l'ús comercial següent:

- a) En les zones residencials plurifamiliars els usos comercials seran compatibles amb les condicions establertes per a la zona 2E del Quadre d'usos de l'Annex 2.
- b) En les zones residencials unifamiliars els usos comercials seran compatibles amb les condicions establertes per a la zona 5C del Quadre d'usos de l'Annex 2.
- c) En les zones no residencials s'aplicarà el criteri de compatibilitat dels usos comercials establert per a la zona 15L del Quadre d'usos de l'Annex 2.
- d) En les zones on el planejament derivat estableix de manera expressa la prohibició dels usos comercials, aquest ús serà incompatible. De tota manera, es considerarà que l'ús comercial és compatible, d'acord els apartats anteriors, si la prohibició fos motivada per l'aplicació de l'anterior legislació sectorial de comerç.

Article 3.

Es modifica el Quadre general d'usos de l'Annex II, que queda establert de la manera següent:

C1	Segons condicions de l'Annex 8 del Pla General	C13	Admès quan el nivell d'incidència>2, tamany <1000 m2 i reserva d'aparcament corresponent a 1 plaça/50 m2
C2	Segons condicions de l'ordenança del Centre Històric (1H=1.1, 1C=1.2, 1R=1.4)	C14	Admès quan nivell d'incidència >=2, tamany <2500 m2, en la modalitat de mercats i comerç construcció, automòbils i mobles
C3	Admès en la modalitat de mercat	C15	Admès quan nivell d'incidència >=2 i tamany <2500 m2
C4	Admès quan el nivell d'incidència igual a 2, superfície<100 m2,	C16	Admès quan nivell d'incidència >2 en la modalitat de tanatoris
C5	Admès quan el nivell d'incidència >=2	C17	Admès quan nivell d'incidència =2 i vinculat als habitatges
C6	Admès quan el nivell d'incidència>=2, la superfície<500 m2 i reserva d'aparcament corresponent a 1 plaça/150 m2	C18	Segons pla parcial i disposicions de zona 7A
C7	Admès dins de la TUC (Trama Urbana Consolidada)	C19	Admès en la modalitat de magatzem destinat a maquinaria agrícola
C8	Admès dins de la TUC (Trama Urbana Consolidada) i amb EAMG (Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada)	C20	Admès en la modalitat de deixalleries
C9	Admès dins de la TUC, amb EAMG i amb tràmit de PMU (Pla de Millora Urbana)	C21	Excepte escorxadors
C10	Admès en la categoria de Petit Establiment Comercial	C22	Admès 1 habitatge/instal.lació quan la superfície total >2500 m2
C11	Admès vinculat a l'activitat productiva principal	C23	Admès si l'ús és existent abans de l'aprovació definitiva del Pla parcial del sector o en parcel.la d'ús exclusiu de més de 1000 m2
C12	Dins de la TUC o en la situació d'excepcionalitat de l'art. 9 de la Llei 1/2009, aquest ús es considera el principal (G)	C24	Mantenint les condicions d'edificació de la zona

L'US RECREATIU I DE RESTAURACIÓ, ESTACIONS DE SERVEI I APARCAMENTS ESTAN REGULATS ESPECÍFICAMENT A L'ANNEX 4.5 I 6 DEL PLA GENERAL. ELS USOS MEDIAMBIENTALS AFECTEN AL SISTEMA DE ESPAIS LLIURES, PARCS I ESPAIS NATURALS AIXÍ COM A LES ZONES DEL SOL RURAL.