

Article 138.- Zona d'edificació aïllada unifamiliar, tipus 1, clau 3b1. (PP2 Reguer A)

#### 1. Definició

Aquesta subzona comprèn les àrees d'edificació residencial unifamiliar aïllada, en parcel·les de 400 m<sup>2</sup> de superfície mínima.

#### 2. Condicions de la parcel·lació

- a) Superfície de parcel·la mínima: 400 m<sup>2</sup>
- b) Front mínim de parcel·la: 15 m

#### 3. Condicions de l'edificació

- a) Tipus d'ordenació: L'edificació serà aïllada, situant-se lliurement dins del solar.
- b) Tipologia: Residencial unifamiliar aïllada.
- c) Índex d'edificabilitat net: 0,50 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>
- d) Ocupació màxima: 40%.
- e) Nombre màxim de plantes: PB+1P.
- f) Alçada reguladora màxima: 6,00 metres
- g) Densitat màxima d'habitatges: 1 habitatge per parcel·la
- h) Separació de l'edificació als límits: 5,00 metres als carrers i 3,00 metres a la resta. Les separacions entre edificacions d'una mateixa parcel·la serà igual a la meitat de l'alçada de la més gran d'elles, però mai inferior a 3 m.
- i) Edificació adossada: S'admetrà la possibilitat de fer mitgera amb un dels veïns quan es compleixin les dues condicions següents:
  - Que es projecti com una sola construcció arquitectònica, mitjançant projecte conjunt dels dos habitatges.
  - Que les dues parcel·les compleixin la superfície mínima exigida en cada una i existeixi el compromís de construir amb mitgera, en escriptura pública en les dues parcel·les.
- j) Construccions auxiliars: Dins de l'ocupació màxima s'admetrà una edificació auxiliar per cada 400 m<sup>2</sup> de parcel·la destinada a usos com trasters, garatges, vestuaris, instal·lacions, amb excepció del d'habitatge. La seva ocupació no serà superior al 7% i l'alçada no sobrepassarà els 3,30 m. Les edificacions auxiliars podran adossar-se al llindar del veí, però solament en una longitud màxima de 6 m i no podran envair la franja de 5 m de separació amb l'alineació del vial, excepte en el supòsit regulat en l'article 86.2.
- k) Tanques: Seran com a màxim de 1,80 m, dels quals només 0,70 m seran opacs.

#### 4. Condicions d'ús

- a) Ús principal: Residencial unifamiliar
- b) Usos compatibles: Esportiu, religió, cultural, oficines, sanitari, assistencial i hotelier.
- c) Proporció d'usos en planta baixa i plantes pis: Els usos compatibles podran autoritzar-se fins a una ocupació màxima del 30% del sostre.
- d) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.