

Article 145.- Zona d'edificació agrupada unifamiliar, tipus 5, clau 3c5. (PP4 Reguer B)

1. Definició

Comprèn els sectors de sòl ordenats amb cases unifamiliars esglaonades, amb façana al Passeig del Talladell i al carrer de les Astes, havent de salvar el desnivell que comporta la construcció del mur de protecció del riu.

2. Condicions de la parcel·lació

La parcel·lació fixada en el plànol d'ordenació és obligada per a cada grup d'habitatges com a nombre màxim de parcel·les i d'habitatges, i no és vinculant en la situació dels límits parcel·laris.

- a) Superfície mínima de parcel·la: 300 m²
- b) Amplada mínima de parcel·la: 7,00 m

3. Condicions de l'edificació

a) Tipus d'ordenació: En el plànol d'ordenació es fixen els principals paràmetres de l'ordenació com són l'alineació al carrer, la fondària edificable màxima, l'espai lliure privat o col·lectiu i el nombre de plantes.

Es d'aplicació el tipus d'ordenació segons alineació de vial, formant una edificació esglaonada, ja que l'edificació principal es situa retrasada 5,00 m de l'alineació del riu, construint-se aquests primers 5 metres en planta baixa. Es compliran les alineacions reculades i els esglaonaments fixats en el plànol d'ordenació.

- b) Tipologia: Agrupacions d'habitatges unifamiliars entremitgeres
- c) Fondària edificable màxima: 12,00 m
- d) Separació mínima entre agrupacions: 4,00 m.
- d) Cossos sortints: No són permesos els cossos sortints tancats ni semitancats.
- f) Construccions auxiliars: No són permeses les construccions auxiliars.
- g) Tanques: L'altura màxima de les tanques al carrer de les Astes es de 1,80 m. Les tanques que donen al carrer o a un parc o jardí públic, es descomposaran amb un sòcol opac de 60 cm. d'alçada com a màxim, i la resta serà d'elements vegetals o enreixats.

4. Regulació de la façana al riu

En el plànol del Pla parcial O.5 - Façanes al passeig del Talladell s'han dibuixat exemples i recomanacions pels alçats, així com els mòduls de distribució parcel·laria. Per a cada grup d'habitatges les façanes al Passeig del Talladell seran unitàries, determinant-se mitjançant un Projecte Bàsic de l'edificació, complint-se els següents condicionants:

- a) Alçat al riu unitari per a cada agrupació.
- b) Els materials dels murs, tancaments i cobertes seran unitaris.
- c) El coronament del mur i la marquesina del carrer, així com el ràfec de les façanes reculades 5 i 8 metres del pla del carrer, seran horitzontals per a cada agrupació.
- d) Les altures màximes següents es mesuraran en el punt de trobada de l'alineació del passeig amb l'extrem de cada grup d'habitatges de rasant més alta per a cada grup:

Altura fixa planta baixa 3,50 m
Altura màxima marquesina 7,20 m

Altura màxima planta primera 6,50 m

Altura màxima planta segona 10,50 m

e) Es recomana un única obertura per parcel·la en el mur del riu, amb una amplada màxima de 6,00 metres i separada un mínim de 1,00 m del límit de la parcel·la.

5. Condicions d'ús

a) Ús principal: Residencial unifamiliar.

b) Usos compatibles: Esportiu, religiós, cultural, comercial (el creixement de l'oferta comercial al detall s'adequarà a allò que determina el PTSEC), oficines, sanitari, assistencial i hotelier.

c) Proporció d'usos en planta baixa i plantes pis: Els usos compatibles es podran autoritzar fins a una ocupació màxima del 30% del sostre.

d) Aparcaments: Es obligatori un mínim d'una plaça d'aparcament per habitatge.