

Article 148.- Zona d'edificació agrupada unifamiliar, tipus 8, clau 3c8. (PE9 Astes Sant Macari)

### 1. Definició

Dins del sector del pla especial de les Astes de Sant Macari, aquesta zona correspon a les edificacions situades en parcel·les que s'agrupen linealment, donant 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.

.Comprèn les àrees de sòl urbà ordenades amb cases unifamiliars formant agrupacions.

### 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 es vinculant en la situació dels límits parcel·laris.

a) Superfície mínima de parcel·la: 125 m<sup>2</sup>

b) Amplada mínima de parcel·la: 7,00 m

### 3. Condicions de l'edificació

a) Tipus d'ordenació: En el plànol del pla especial O.1 - Ordenació, a escala 1:500 es fixen els principals paràmetres de l'ordenació com son la parcel·lació, les separacions o reculades al carrer, la fondària edificable màxima, el nombre màxim de plantes, l'espai lliure privat i la separació entre els diferents grups d'habitatges.

El tipus d'edificació serà lineal al llarg del carrer del riu, formant una edificació esglaonada, ja que l'edificació principal es situa retrasada 5,00 m. de l'alineació al riu, construint-se aquest primers 5,00 m. en planta baixa.

Es compliran les alineacions i esglaonaments fixats en el plànol del pla especial O.1 - Ordenació i O.7 - Seccions Transversals.

b) Tipologia: Agrupacions d'habitatges unifamiliars entremetgeres.

c) Sostre edificable màxim: 10.128 m<sup>2</sup>st

d) Nombre màxim d'habitatges: 46

d) Distribució del sostre edificable: La distribució de l'edificabilitat per conjunts, especificada per plantes, el nombre màxim d'habitatges i les fondàries màximes son:

Quadre Resum	C1	C2	C3	C4	C5	C6	C7
Edificabilitat Total	1.465	1.582	1.822	1.365	1.530	1.187	1.177
Edificabilitat P.Baixa	443	480	467	355	392	331	331
Edificabilitat P.Primera	511	551	767	572	644	492	487
Edificabilitat P.Segona	511	551	588	438	494	364	359
Nombre màxim d'habitatges	7	7	8	6	6	6	6
Fondària màxima P.Baixa	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Fondària màx. P.Primera	9,00	9,00	12,90	12,90	12,90	11,45	11,45
Fondària màx. P.Segona	9,00	9,00	9,90	9,90	9,90	8,45	8,45

i) Separació de l'edificació als límits: La separació mínima entre dos agrupacions

és de 4,00 m.

- k) Tanques: Les tanques al carrer de les Astes i als carrers transversals tindran una alçària màxima de 1,80 m., essent massisses els 60 cm. inferiors. Les tanques als veïns tindran una alçària màxima de 1,80 m. mesurats des de la cota del terreny.

#### 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 que s'adeqüen bàsicament a les parcel·les existents en les unitats d'actuació 1 i 2.

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 per cada àrea.
- 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.