



CÂMARA MUNICIPAL DE SOUSEL – DUAQ – Gabinete Técnico

Regulamento do Loteamento da Pandina 2ª Fase – Santo Amaro - Sousel

LOTEAMENTO DA PANDINA 2ª FASE – SANTO AMARO

PROPOSTA DE REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO





LOTEAMENTO DA PANDINA 2ª FASE – SANTO AMARO

PROPOSTA DE REGULAMENTO DE CONSTRUÇÃO

Artigo 1º

Objectivos

O presente regulamento destina-se a estabelecer as condições de edificabilidade no “Loteamento da Pandina 2ª Fase em Santo Amaro” as quais deverão ser interpretadas em conjunto com os elementos constantes na Planta de Síntese.

Artigo 2º

Definições

1. O polígono de implantação é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar.
2. Índice de ocupação do solo é o quociente entre a área total de implantação e a área do solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.
3. Índice de utilização do solo é o quociente entre a área total de construção e a área de solo a que o índice diz respeito.
4. O alinhamento é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com a via pública.
5. Anexo – Construção destinada a uso complementar da construção principal (garagem e arrumos, entre outras).



Regulamento do Loteamento da Pandina 2ª Fase – Santo Amaro - Sousel

6. Área de implantação de um edifício é o somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, pisos mais salientes, escadas e alpendres mas excluindo varandas e platibandas (máximo 1,00 m de largura).

7. Área do lote – Área ou terreno de uma unidade cadastral mínima, para utilização urbana, resultante de uma operação de loteamento.

8. Área de construção (área de pavimentos): Somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de sótãos sem pé-direito regulamentar, áreas destinadas exclusivamente a estacionamentos quando situadas em cave, áreas técnicas adstritas ao funcionamento do edifício (ex.:PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.), terraços, varandas, alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.

9. Infra-estruturas urbanas são os sistemas técnicos de suporte directo ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação em conjunto.

10. Logradouro é um espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização colectiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios.

11. Número de pisos é o número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação.

12. Área de cedência – área que deve ser cedida ao Domínio Público e destinado à circulação pedonal e de veículos, à instalação de infraestruturas, a espaços verdes e de lazer, a equipamentos de utilização colectiva e estacionamento.

Artigo 3º

Usos, índices, nº pisos e cota de soleira

O uso, índice, nº pisos e cota de soleira são os previstos no quadro de áreas em baixo mencionadas.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOUSEL – DUAQ – Gabinete Técnico

Regulamento do Loteamento da Pandina 2ª Fase – Santo Amaro - Souzel

QUADRO DE ÁREAS

IDENTIFICAÇÃO DOS LOTES	ÁREAS (m ²)	ÁREA DE IMPLANTAÇÃO MORADIA	ÁREA DE CONSTRUÇÃO MORADIA	Nº DE PISOS A CIMA DE COTA DE SOLEIRA	TIPO DE USO/Nº FOGOS	CÉRCEA MORADIA	COTA DE SOLEIRA MORADIA	ÁREA DE CONSTRUÇÃO ANEXO	CÉRCEA ANEXO
LOTE 1	532,94	184,20	336,00	1 ou 2	HAB / 1	3,50 ou 6,50 m	105,66	30,00	3,00 m
LOTE 2	500,00	168,00	336,00	1 ou 2	HAB / 1	3,50 ou 6,50 m	105,89	30,00	3,00 m
LOTE 3	500,00	168,00	336,00	1 ou 2	HAB / 1	3,50 ou 6,50 m	106,12	30,00	3,00 m
LOTE 4	453,16	144,00	288,00	1 ou 2	HAB / 1	3,50 ou 6,50 m	104,58	30,00	3,00 m
LOTE 5	453,16	144,00	288,00	1 ou 2	HAB / 1	3,50 ou 6,50 m	103,71	30,00	3,00 m
LOTE 6	453,16	144,00	288,00	1 ou 2	HAB / 1	3,50 ou 6,50 m	102,83	30,00	3,00 m
LOTE 7	453,16	144,00	288,00	1 ou 2	HAB / 1	3,50 ou 6,50 m	101,96	30,00	3,00 m
LOTE 8	447,22	144,00	288,00	1 ou 2	HAB / 1	3,50 ou 6,50 m	101,33	30,00	3,00 m
LOTE 9	453,16	144,00	288,00	1 ou 2	HAB / 1	3,50 ou 6,50 m	105,74	30,00	3,00 m
LOTE 10	453,16	144,00	288,00	1 ou 2	HAB / 1	3,50 ou 6,50 m	104,78	30,00	3,00 m
LOTE 11	453,16	144,00	288,00	1 ou 2	HAB / 1	3,50 ou 6,50 m	103,82	30,00	3,00 m
LOTE 12	453,16	144,00	288,00	1 ou 2	HAB / 1	3,50 ou 6,50 m	102,86	30,00	3,00 m
LOTE 13	373,00	127,00	254,00	1 ou 2	HAB / 1	3,50 ou 6,50 m	101,87	30,00	3,00 m
LOTE 14	491,00	250,00	500,00	1 ou 2	EQU / -	3,50 ou 6,50 m	99,48	-	-
TOTAL	6.469,44	2.193,20	4.354,00	-	-	-	-	390,00	-

QUADRO RESUMO

ÁREA TOTAL DE INTERVENÇÃO	12.061,00 m ²
ÁREA DOS LOTES	6.469,44 m ²
ÁREA DE CEDÊNCIAS:	
- ARRUEAMENTOS	1.981,10 m ²
- PASSEIOS	2.471,26 m ²
- ESTACIONAMENTO	666,20 m ²
TOTAL	5.118,56 m ²
- ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA	473,00 m ²
- EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA	491,00 m ²

Nº TOTAL DE FOGOS	13
LUGARES DE PARQUEAMENTO INTERIOR LOTES	26
LUGARES DE PARQUEAMENTO EXTERIOR LOTES	47
ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO	0,39 %
ÍNDICE DE OCUPAÇÃO	0,18 %
DENSIDADE POPULACIONAL	90 a 100 hab./ha



Artigo 4º

Afastamentos e Alinhamentos

1. Os edifícios serão implantados de acordo com o polígono de implantação definido na planta de síntese, respeitando os alinhamentos e afastamentos relativamente aos limites frontal e laterais do lote.

2. Os anexos serão implantados no polígono de implantação e encostados ao limite do lote.

Artigo 5º

Cércea

Para efeitos de atribuição da cércea os valores são os seguintes:

- 6,50m para edifícios com 2 pisos;
- 3,50m para edifícios com 1 pisos;
- 3,00m para o anexo.

Tendo-se considerado a cércea como a dimensão vertical e medida a partir da cota de soleira até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda de terraço.

Artigo 6º

Sótãos e caves

Não são permitidos sótãos, nem caves.

Artigo 7º

Coberturas

1. As coberturas poderão ser planas ou ter no máximo 4 águas com uma inclinação não superior a 35°.

2. As coberturas poderão ser parcialmente em terraço desde que não sejam acessíveis.

3. Não será permitida a construção de elementos tipo mansarda.



Artigo 8º

Anexos

Será permitido a construção de anexos para garagem, cozinha regional e arrumos.

Artigo 9º

Logradouros

1. Os logradouros serão destinados a jardins na área anterior, estacionamento exterior situado lateralmente e quintais na área posterior.

2. Não será permitida a total impermeabilização da área de logradouro, devendo no máximo corresponder a 70%.

3. Não será permitida a colocação de pavimentos de fraca qualidade nomeadamente desperdício de pedra.

4. Será permitida a construção de piscinas, desde que o seu tratamento não seja à base de “sal”.

Artigo 10º

Muros

1. O muro frontal terá uma altura de 1,10m e deverá ser em alvenaria contínua ou em gradeamento metálico assente em murete com 0,30m de altura.

2. Os muros laterais, deverão ter a mesma altura do muro frontal. No caso dos muros confinantes com outros lotes devem ter a mesma altura do muro frontal, a partir do passeio do arruamento que o serve até ao limite da projecção da linha de recuo obrigatório da fachada, devendo a restante extensão de muros ter a altura de 1,70m.

3. O muro posterior terá como limite a altura de 1,70m.

4. Os muros laterais e posteriores serão em alvenaria contínua.

Artigo 11º

Receptáculos Postais

O receptáculo postal deverá ser executado no interior do muro frontal e distar 0,90m entre o limite inferior da abertura e o solo.



Artigo 12º

Materiais de construção e acabamentos exteriores

1. As coberturas serão em telha cerâmica do tipo lusa ou canudo, contendo o beirado tradicional, sendo as coberturas planas em material cerâmico da mesma cor.

2. As paredes exteriores deverão ser rebocadas, em reboco areado fino, não sendo permitida a aplicação de revestimentos de materiais cerâmicos vétricos e marmorites. Poderão ser utilizadas parcialmente alguns materiais de revestimento, desde que sejam de reconhecida qualidade arquitectónica, devidamente aprovados pela CMS.

3. As paredes deverão ser pintadas com cores claras e suaves, preferencialmente branco. Não sendo permitido o uso de tintas areadas ou outras de textura muito acentuada.

4. Os socos e molduras quando previstas deverão ser executadas em argamassa pouco texturada, pintada nas cores branco, creme, azul, ocre e sangue de boi, os vãos poderão ser guarnecidos em peças de material pétreo e aparelhado, salientando-se aproximadamente 0,15m do plano da fachada. As molduras de portas e janelas deverão ter uma largura mínima de 0,12m.

Como protecção aos vãos poderão ser aplicadas portadas exteriores, interiores ou estores de caixa interior.

5. Não será permitida a marcação de lajes nas empenas, nem o revestimento com rebocos texturados e/ou de cor no triangulo superior das empenas.

6. Os materiais e caixilharias exteriores poderão ser em alumínio termolacado, madeira pintada ou envernizada, PVC ou outros de reconhecida qualidade. Não será permitida a utilização de alumínio anodizado.

As caixilharias deverão ser preferencialmente em branco, admitindo-se outras cores desde que em harmonia com o projecto e após aprovação pela CMS.

7. Os gradeamentos poderão ser aplicados em ferro pintado ou alumínio termolacado, sendo interdita a colocação de balustres.

8. Os painéis de energia solar deverão ser integrados em telhados expostos ao quadrante sul, ou em terraços; devendo estar perfeitamente adaptados às coberturas ou não ser visíveis do espaço público.

9. Os dispositivos de ar condicionado deverão ser instalados em lugares não visíveis do espaço público, quando tal não seja possível, poderão ser autorizadas soluções dissimuladas nas fachadas enquadradas nos vãos de modo a não por em causa a sua harmonia.



CÂMARA MUNICIPAL DE SOUSEL – DUAQ – Gabinete Técnico

Regulamento do Loteamento da Pandina 2ª Fase – Santo Amaro - Sousel

Artigo 13º
Omissões

Em todas as questões omissas será aplicada a legislação em vigor, nomeadamente o PDM de Sousel e o RGEU.

Sousel, 6 de Maio de 2010

(Arqº Jorge Carrão - D.U.A.Q.)

(Arqª Helena Rodrigues – Chefe de Divisão – D.U.A.Q.)