

LOTEAMENTO EM SANTIAGO DE RIO DE MOINHOS



Câmara Municipal de Borba

Janeiro 2018

LOTEAMENTO EM SANTIAGO DE RIO DE MOINHOS

REGULAMENTO - ALTERAÇÃO

Regulamento do Loteamento Municipal Em santiago de rio de moinhos

Indice

Art. 1º Objecto do Loteamento	4
Art. 2º Âmbito Territorial	4
Art. 3º Definições	4
Art. 4º Usos.....	5
Art. 4º - A Associação de Lotes.....	5
Art. 5º Condições de Edificabilidade	6
Art. 6º Normas de Projecto	6
Art. 7º Infraestruturas.....	8
Art. 8º Licenciamento das construções	8
Art. 9º Omissões.....	8
Art. 10º Entrada em Vigor.....	8

Art. 1º Objeto do Loteamento

O Loteamento em Santiago de Rio de Moinhos adiante designado por Loteamento, destina-se a constituir lotes destinados à edificação e que resulta do reparcelamento da sua área de intervenção.

Art. 2º Âmbito Territorial

A área de intervenção do Loteamento corresponde à delimitada na planta de síntese, com 3428,5m².

Art. 3º Definições

Para efeitos de aplicação do presente regulamento, são consideradas as seguintes definições:

- a) Área Bruta de Construção - valor expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.), terraços varandas e alpendres, e galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- b) Área de Implantação – valor expresso em metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projeção no plano horizontal de todos os edifícios, incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;
- c) Cércea – dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc. Em situações específicas de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, o critério a adotar deve precisar qual a fachada que é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global. Sempre que o critério atrás referido não for especificado, deve entender-se que a cércea se reporta à fachada cuja linha de intersecção com o terreno é a de menor nível altimétrico;
- d) Equipamentos de utilização coletiva – Edificações destinadas à prestação de serviços à coletividade (saúde, educação, assistência social, segurança, proteção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática pela coletividade, de atividades culturais, desportivas, ou de recreio e lazer;

- e) Índice de construção (ic) – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. O índice de construção pode ser bruto, líquido ou ao lote, consoante a área base donde se pretende aplicar o índice: é a totalidade da área em causa; é a totalidade da área em causa com exclusão das áreas afetadas a equipamentos públicos; é o somatório das áreas dos lotes (incluindo os logradouros privados, mesmo que eventualmente de usos coletivo);
- f) Índice de implantação (ii) – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice. Tal como o índice de construção, também o índice de implantação pode ser bruto, líquido ou ao lote;
- g) Número de pisos - número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com exceção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres;
- h) Operação de loteamento - ação que tenha por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu emparcelamento ou reparcelamento;
- i) Polígono de Base - Perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício.

Art. 4º Usos

1- A área do loteamento destina-se ao uso habitacional.

2- O equipamento de utilização coletiva previsto é um Centro de Dia-Lar, conforme definido na planta de síntese.

Art. 4º A - Associação de Lotes

1- É permitida a associação de lotes podendo ser agregados dois lotes, correspondendo à constituição de lotes de maior dimensão, cumprindo para o efeito as áreas previstas no quadro anexo à planta de implantação.

2- Nos lotes que resultarem de anexação nos termos do disposto do n.º anterior, devem respeitar todos os índices e parâmetros urbanísticos, nomeadamente a área máxima de implantação permitida, os alinhamentos e os afastamentos da edificação, aplicáveis de acordo com o previsto no artigo seguinte.

Art. 5º Condições de Edificabilidade

- 1- A implantação das edificações tem de respeitar o polígono de base definido na planta de síntese, respeitando a tipologia de moradias em banda e o alinhamento frontal.
- 2- Os parâmetros urbanísticos a aplicar são os definidos no Anexo I – Parâmetros urbanísticos.
- 3- São permitidos anexos, desde que:
 - a) Sejam implantados a tardoz dos polígonos de implantação;
 - b) Utilizem os mesmos materiais e cores que os aplicados no edifício principal;
 - c) A cércea máxima é de 3m;
 - d) O uso seja compatível com a função habitacional, não se admitindo usos que determinem prejuízos para as condições ambientais dos conjuntos onde se inserem.
- 4- As garagens são permitidas desde que sejam integradas no edifício principal ou no anexo.
- 5- É obrigatório o tratamento paisagístico das áreas não impermeabilizadas dentro dos lotes.
- 6- A tipologia habitacional admitida é de moradia unifamiliar.

Art. 6º Normas de Projeto

- 1- Quando as condições de terreno proporcionarem a constituição de níveis semienterrados, estes têm de obedecer aos seguintes requisitos:
 - a) Apenas se podem destinar a garagens ou arrecadações
 - b) Devem ter um pé direito livre de pelo menos 2,20m;
 - c) Têm de respeitar o polígono de implantação definido na Planta de Síntese.
- 2- As edificações têm de obedecer às cotas de soleira indicadas na Planta de Síntese com exceção para situações tecnicamente justificáveis ou indicação da Câmara Municipal de Borba.
- 3- As fachadas dos edifícios devem ser rebocadas, caiadas ou pintadas com acabamento liso, respeitando a seguinte gama de cores e sendo que a cor dominante sempre o branco:
 - a) Branco;
 - b) Azuis tradicionais do Alentejo;
 - c) Amarelos tradicionais do Alentejo.
- 4- Os embasamentos, caso existam, devem ser em mármore branco (desde que não seja polido) ou em reboco pintado nas cores definidas no número anterior e com uma altura (no seu ponto médio) de 0,90m.

5- Os vãos devem ser preferencialmente de geometria vertical e caso sejam revestidos os materiais a utilizar são o mármore branco (desde que não seja polido) ou o reboco tradicional, devendo ter no mínimo 10 cm de largura.

6- Nos aros e folhas dos vãos só é permitida a utilização dos seguintes materiais:

- a) Madeira pintada ou envernizada;
- b) Alumínio termolacado na cor branco, verde ou vermelho (sangue de boi);
- c) Ferro;
- d) PVC na cor branco, verde ou vermelho (sangue de boi).

7- É permitida a construção de corpos balançados, desde que não ultrapasse os 0.80 m de profundidade.

8- São proibidos os estores exteriores de qualquer tipo.

9- Nas guardas e gradeamentos só é permitida a utilização de ferro ou madeira.

10- Os algerozes, tubos de queda e caleiras devem ser sempre pintados na cor da fachada ou na cor do embasamento.

11- É interdita a utilização de:

- a) Desperdícios ou mosaicos de pedra no revestimento dos socos;
- b) Revestimento de paredes exteriores através de processos que pela sua natureza não sejam adequados à imagem sóbria e enquadrada do conjunto (mosaico de mármore, pinturas particulares, reboco tipo tirolês, etc.);
- c) Vidros espelhados, martelados, aramados e de cor.

12- As coberturas com pendentes acentuadas devem utilizar sempre revestimento em telha cerâmica de cor vermelha.

13- Os muros a construir nos limites das parcelas devem ser de alvenaria de pedra ou reboco tradicional, não devendo ultrapassar a altura de 1,20 m, podendo ser complementados com sebes vegetais ou redes ligeiras metálicas ou não.

14- O projeto do equipamento coletivo deve garantir o enquadramento urbano e paisagístico do conjunto.

15- No licenciamento dos projetos a Câmara Municipal de Borba pode fornecer indicações referentes aos aspetos construtivos que sejam relevantes para a manutenção do equilíbrio arquitetónico do conjunto.

Art. 7º Infraestruturas

- 1- Os materiais a utilizar no arruamento devem ter em conta o adequado enquadramento urbano e paisagístico do conjunto, recorrendo preferencialmente aos cubos de granito para as vias e a calçada de mármore para os passeios.
- 2- O parque de estacionamento deve contemplar ensombramento por meio de vegetação, sempre que tecnicamente viável.
- 3- Todos os elementos exteriores destinados à captação de TV e rádio deverão situar-se de forma integrada e discreta nos edifícios.
- 4- As infraestruturas e as construções dos espaços públicos são da responsabilidade da C.M.B. designadamente arruamentos, estacionamentos, passeios e alinhamentos arbóreos.

Art. 8º Licenciamento das construções

A instalação de todos os edifícios habitacionais, comerciais e de serviços e todo o desenvolvimento do processo de construção e funcionamento vinculam-se à legislação aplicável, nomeadamente as normas e disposições legais referentes à rejeição de efluentes e de resíduos, à proteção contra o ruído e à segurança contra riscos de incêndio.

Art. 9º Omissões

Em todos os casos omissos será respeitada toda a legislação aplicável, cabendo à C.M.B. analisar e decidir dúvidas quanto à aplicação deste Regulamento.

Art. 10º Entrada em Vigor

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediatamente seguinte ao da sua aprovação pela Câmara Municipal de Borba, adquirindo plena eficácia a partir dessa data.

Anexo I – Parâmetros Urbanísticos

Quadro de Lotes

N.º	Área (m2)	Área Bruta de Construção (m2) (Max.)		Área de Implantação (m2) (Max.)		Nº Pisos (Máx.)	Cércea (Máx.)(m)	Cotas de Soleira (m)*	N.º de Fogos	Uso
		Edifício Principal	Anexo	Edifício Principal	Anexo					
L1	176	150	15	100	15	2	6,5	304,2	1	H
L2	174	150	15	100	15	2	6,5	304,7	1	H
L3	177	150	15	100	15	2	6,5	305,2	1	H
L4	224	150	15	100	15	2	6,5	305,7	1	H
L5	171	150	15	100	15	2	6,5	305,7	1	H
L6	222	150	15	100	15	2	6,5	305,7	1	H
L7	194	150	15	100	15	2	6,5	306,7	1	H
L8	143	150	15	100	15	2	6,5	306,7	1	H
Total	1.482	1.200	120	800	120	-	-	-	8	-
		1.320		920						

H- Habitação.

* Estas cotas poderão ser alteradas desde que devidamente justificadas.

Quadro de Equipamentos

N.º	Área	Área Bruta de Construção (m2) (Máx.)	Área de Implantação (Máx.)	Nº Pisos (Máx.)	Cotas de Soleira (m)*	Uso
E1	494	455	227	2	306,7	Centro de Dia/Lar

* Estas cotas poderão ser alteradas desde que devidamente justificadas.

