

1ª reunião da Câmara de 2017-03-21
CA

Arquitetos
[Signature]

DIVISÃO TÉCNICA DE OBRAS E URBANISMO

<p>Parecer:</p> <p><i>É de aprovar definitivamente a proposta de loteamento respectivo a julgar, bem como a proposta elucida no 2.1.6, no que se refere ao investimento de feitura de rede de água.</i></p> <p><i>A cargo de quem, 27/03/2017</i> <i>Luís Garcia</i></p>	<p>Despacho / Deliberação:</p> <div data-bbox="925 582 1372 806" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Presente na Reunião de <u>27 MAR 2017</u> DELIBERAÇÃO: Aprovado por <u>[Signature]</u> o Presidente da Câmara</p> </div> <p><i>[Signature]</i></p>
---	---

Informação n.º	117	Data:	16/03/2017
Processo n.º	F1.2.2	Local:	Lugar da Guardada - Sernancelhe
Requerente:	Município de Sernancelhe		

Assunto: Operação de Loteamento – Ecoparque Habitacional e Social de Sernancelhe.

INFORMAÇÃO TÉCNICA:

1_INTRODUÇÃO:

Nos termos da deliberação do executivo municipal de 27/01/2017, foi aprovada a operação de loteamento designada de Ecoparque Habitacional e Social de Sernancelhe, bem como a submissão da mesma ao procedimento de discussão pública nos termos do n.º5 do art. 7.º do Dec. Lei n.º 555/99, de 16/12 (RJUE) na sua atual redação, uma vez que é promovida pelo município de Sernancelhe.

2_APRECIAÇÃO:

2.1_ Em conformidade com o Plano Diretor Municipal de Sernancelhe – 1.ª revisão (PDM), a operação está inserida em Espaços Residenciais de Nível I, Espaços Residenciais de Expansão de Nível I e Espaços Verdes de Proteção e Salvaguarda, nos termos da Planta de Ordenamento (Classificação e Qualificação do Solo), não se observando qualquer inclusão nas servidões e restrições de utilidade pública identificadas na Planta de Condicionantes (Servidões e Restrições de Utilidade Pública).

Em função do enquadramento indicado, verifica-se o seguinte:

2.1.2_ Nos Espaços Verdes de Proteção e Salvaguarda, a operação prevê a inserção de parte do arruamento de acesso viário aos lotes e respetivos passeios de circulação pedonal, bem como parte dos espaços verdes e dos espaços de equipamento – ambos de utilização coletiva –, calculados em função dos parâmetros de dimensionamento em vigor para aquelas áreas.



2.1.3__Em conformidade com o n.º2 do art. 61.º do PDM, aos Espaços Verdes de Proteção e Salvaguarda aplica-se o regime estabelecido no art. 40.º do mesmo dispositivo regulamentar, o qual define um conjunto de interdições impostas para aquela classe de solo (que se dão aqui por integralmente reproduzidas), desde que a pretensão esteja inserida na Rede Natura 2000, no Plano Regional de Ordenamento Florestal do Douro ou no regime legal das zonas submetidas a Regime Florestal, o que não é o caso da operação de loteamento em apreciação.

2.1.4__Em consonância com o n.º3 do art. 61.º do mesmo plano territorial, são admitidas nos Espaços Verdes de Proteção e Salvaguarda as obras necessárias à sua adaptação a áreas verdes e de utilização coletiva nos termos da al. b) do art. 60.º (e desde que não sejam postos em causa os sistemas ecológicos em presença), nomeadamente as associadas à respetiva manutenção, construções necessárias de apoio ao seu uso e vivificação (como por exemplo, instalações sanitárias, pequenos quiosques, bar esplanadas e coretos), podendo ainda ser complementadas com instalações aligeiradas de apoio (desportivas de recreio e lazer) e onde é condicionada a circulação automóvel.

2.1.5__O projeto de execução do Ecoparque Habitacional e Social de Sernancelhe foi aprovado pelo Executivo municipal em 27/05/2016, no qual se propõe a pavimentação do arruamento com betuminoso, dos passeios com pavê (de betão em formato hexagonal) e dos estacionamento com cubos de granito (0,11m x 0,11m).

2.1.6__Para os devidos efeitos, deverá a ocupação dos espaços verdes e dos espaços de equipamento – ambos de utilização coletiva – definidos na operação de loteamento, respeitar a legislação indicada em 2.1.4, sendo que, para o arruamento de acesso viário aos lotes e respetivos passeios de circulação pedonal coincidentes com os Espaços Verdes de Proteção e Salvaguarda, deverá prever-se a aplicação de pavimentos que não interfiram com as características protetoras daquela classe de solo.

Tendo em consideração o sentido de unidade e enquadramento visual, parece-nos, que a proposta a ter em consideração deverá abranger toda a infraestrutura viária, promovendo-se assim o equilíbrio paisagístico e ambiental, não só da operação de loteamento, como – e principalmente – dos Espaços Residenciais e dos Espaços Verdes de Proteção e Salvaguarda onde a mesma se insere, pelo que, para o arruamento propõe-se a emprego de cubos de granito (0,11m x 0,11M) e para os passeios e estacionamento propõe-se que se mantenham os materiais identificados no projeto de execução aprovado (indicados em 2.1.5), devendo o pavê ser aplicado nos passeios com junta seca.

2.2__Nos termos do Aviso n.º 1621/2017 publicado no Diário da República, 2.ª série – n.º 30 – de 10/02/2017, a discussão pública da operação de loteamento decorreu de 23/02/2017 a 16/03/2017, sem que tivessem sido apresentadas quaisquer observações, sugestões ou reclamações a serem tidas em consideração.

3__CONCLUSÃO:

3.1__Face ao exposto propõe-se a aprovação definitiva da operação de loteamento designada de Ecoparque Habitacional e Social de Sernancelhe para o local acima identificado, bem como do regulamento que estabelece os princípios de ocupação, uso e transformação do solo afeto à operação aludida (em anexo).

3.2__Caso superiormente se concorde com a proposta consubstanciada no parágrafo anterior, propõe-se, que seja dado cumprimento ao teor do ponto 2.1.6, no sentido de ficar salvaguardado o regime imposto para os Espaços Verdes de Proteção e Salvaguarda delimitados no PDM.

À consideração superior, para decisão do Vereador do Urbanismo ao abrigo o despacho de subdelegação de competências proferido pelo Presidente da Câmara Municipal em 02/02/2015.



| Jorge Caetano, arq.to |



LOTEAMENTO ECOPARQUE HABITACIONAL E SOCIAL DE SERNANCELHE

Regulamento

[Handwritten signatures and notes in blue ink]
- *[Signature]*
- *[Signature]*
- *[Signature]*
- *[Signature]*





ÍNDICE

	pág.
CAPÍTULO I__ Disposições Gerais	3
Artigo 1.º__ Objetivo e âmbito	3
Artigo 2.º__ Enquadramento nos planos	3
Artigo 3.º__ Definições	3
CAPÍTULO II__ Estrutura do Loteamento	3
Artigo 4.º__ Usos dos lotes	3
Artigo 5.º__ Caracterização dos lotes	4
Artigo 6.º__ Edificabilidade	4
Artigo 7.º__ Corpos balançados e varandas	5
Artigo 8.º__ Anexos	5
Artigo 9.º__ Churrasqueiras	5
Artigo 10.º__ Piscinas	6
Artigo 11.º__ Estacionamento	6
Artigo 12.º__ Junção de lotes	6
Artigo 13.º__ Estética do empreendimento	6
Artigo 14.º__ Muros e vedações	7
Artigo 15.º__ Portas e portões de acesso aos lotes	7
Artigo 16.º__ Restrições à fase de Projeto e Construção	7
CAPÍTULO III__ Disposições finais	8
Artigo 17.º__ Normas complementares	8
Artigo 18.º__ Omissões ou dúvidas de interpretação	8

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1.º

Objetivo e âmbito

1__O presente Regulamento estabelece os princípios e as regras de ocupação, uso e transformação do solo da área abrangida pela Operação de Loteamento do Ecoparque Habitacional e Social de Semancelhe, bem como as regras complementares de instalação, funcionamento e gestão, por forma a garantir a execução da solução de conjunto preconizada no projeto de loteamento.

2__O terreno abrangido pelo presente loteamento corresponde à área total de 13.660,67m², tal como delimitado na planta síntese do projeto de loteamento.

Artigo 2.º

Enquadramento nos Planos

A presente operação de loteamento encontra-se inserida em Espaços Residenciais de Nível I e em Espaços Residenciais de Expansão de Nível 1, nos termos do Plano Diretor Municipal de Semancelhe (PDM).

Artigo 3.º

Definições

Para os efeitos do presente regulamento, serão tidas em consideração as definições do PDM, do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Semancelhe e do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.

CAPÍTULO II

Estrutura do Loteamento

Artigo 4.º

Usos dos Lotes

O loteamento contempla a constituição de 8 lotes, destinados a habitação unifamiliar isolada.

Artigo 5.º

Caracterização dos lotes

1__A caracterização dos lotes constituídos do loteamento é a constante do quadro-síntese seguinte:

QUADRO SÍNTESE									
Lote	Área do Lote (m ²)	Área Máxima de Implantação (m ²)	Área Máxima de Construção (m ²)	Índice de Implantação Máximo	Cércea Máxima (m)	Tipologia	Tipo de Ocupação		
							R/Chão	Andar	Sótão
1	1 297	389	583,7	0,30	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
2	1 424	427,2	640,8	0,30	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
3	1 151	345	518,0	0,30	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
4	1 125	338	506,3	0,30	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
5	1 259	378	566,6	0,30	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
6	1 070	321	481,5	0,30	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
7	1 157	347	520,7	0,30	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos
8	873	262	392,9	0,30	10	Isolado	Habitação	Habitação	Arrumos

2__O índice de impermeabilização do solo de cada lote não pode exceder 40% da área do mesmo.

Artigo 6.º

Edificabilidade

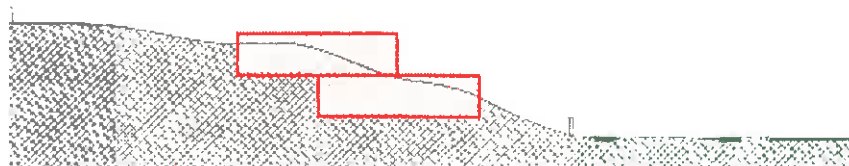
1__A execução das edificações e de quaisquer obras de construção, ampliação e alteração deve respeitar os limites máximos dos parâmetros urbanísticos definidos no artigo 4.º do presente regulamento.

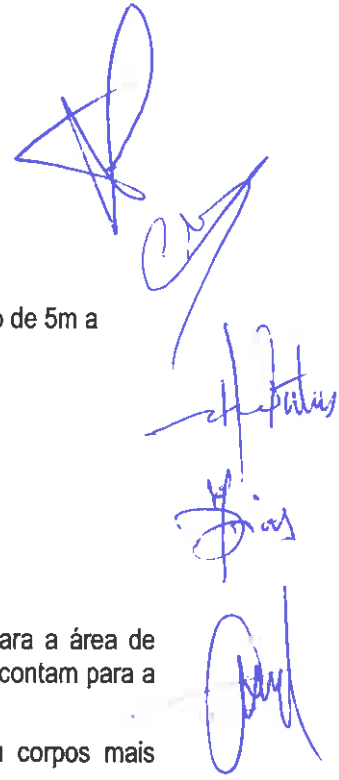
2__Dada a natureza geológica do terreno com as conseqüentes dificuldades de escavação, prevê-se que as habitações sejam constituídas por r/chão e andar destinados a habitação, sótão destinado a arrumos e cave destinada a garagem e arrumos, não sendo permitido nesta a inserção de compartimentos habitáveis, nomeadamente, quartos, salas, cozinhas, escritórios ou bibliotecas.

3__Os afastamentos das edificações são os estabelecidos pelos polígonos de implantação, conforme definidos na planta síntese.

4__Para efeito do presente regulamento, a cércea máxima da habitação identificada no ponto 1 do artigo 5.º, corresponde à altura máxima da edificação definida na ficha 5 publicada em anexo ao Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 31 de maio.

5__Preconiza-se a implantação das habitações em socalco, tirando partido da orografia do terreno, preferencialmente para os lotes de 1 a 5, sem prejuízo de outras soluções que se insiram urbanisticamente no espaço, conforme esquema seguinte:





6__Em planimetria, a implantação das habitações respeitará sempre um afastamento mínimo de 5m a todas as extremas.

Artigo 7.º

Corpos balançados e varandas

1__É totalmente livre a existência e dimensões de corpos balançados cuja área conta para a área de construção permitida. De igual modo são permitidas varandas que não sendo cobertas não contam para a área de construção permitida.

2__O afastamento às extremas previsto no loteamento, refere-se sempre às peças ou corpos mais salientes das edificações (exemplo: corpos balançados, varandas, escadarias, ...).

3__Não será permitida a construção de marquises em fecho de varandas.

Artigo 8.º

Anexos

1__ É permitida a construção de um anexo em cada lote, o qual destina-se a espaços complementares e dependentes da habitação, designadamente, arrumos e garagem, não podendo ter uma área de implantação superior a 5% da área do lote (incluídos nos 30% de índice de implantação máximo) e desde que não se tomem impactantes no loteamento, bem como na respetiva envolvente de inserção.

2__Não é permitida a inserção no anexo de instalações sanitárias nem qualquer compartimento habitável, nomeadamente, quartos, salas, cozinhas, escritórios ou bibliotecas.

3__O anexo só pode possuir um piso único e deverá ficar implantado numa das extremas laterais e posterior do lote.

4__A altura máxima da fachada é de 3,00m e a altura máxima da edificação não pode exceder 3,50m da soleira ao ponto mais alto da cobertura.

5__Não é permitida a edificação de anexo no lote, caso a habitação disponha de cave nas condições referidas no ponto 2 do artigo 6.º do presente regulamento.

6__A cor e o revestimento a aplicar no anexo, terão que ter em consideração o disposto das alíneas c) e d) do artigo 13.º do presente regulamento.

Artigo 9.º

Churrasqueiras

É permitida a instalação de uma churrasqueira no edifício de habitação ou no edifício do anexo de cada lote, a qual pode dispor de uma banca com ligação à rede de águas e rede de esgotos.



Artigo 10.º

Piscinas

É permitida a construção de uma piscina em cada lote, cuja área de implantação terá que estar incluída no índice de implantação máximo definido no quadro-síntese para cada lote.

Artigo 11.º

Estacionamentos

Deverá ser assegurado no interior de cada lote o número de lugares de estacionamento mínimo nas condições estabelecidas no PDM.

Artigo 12.º

Junção de lotes

Não é permitida a junção de lotes.

Artigo 13.º

Estética do Empreendimento

1__Por forma a garantir a execução da solução de conjunto preconizada no projeto de loteamento aprovado, as edificações devem obedecer às seguintes disposições:

- a) __Adotar, em termos de construção e conceção arquitetónica, uma linguagem contemporânea;
- b) __Devem ser privilegiados os materiais como o metal, o vidro, o betão e a pedra corretamente conjugados entre si, sendo ainda permitidos outros materiais, desde que se coadunem com a linguagem pretendida para a zona habitacional;
- c) __As cores predominantes devem ser os tons claros, que estão sujeitos à aprovação camarária, mediante apresentação de amostra de cor no processo de licenciamento;
- d) __Não são permitidos elementos construtivos ou revestimentos que desvirtuem a imagem arquitetónica pretendida;
- e) __Os elementos técnicos, tais como antenas, painéis solares e outros semelhantes, devem ser tratados de forma a introduzirem o menor impacto possível;

2__A câmara municipal pode impor condicionamentos de ordem arquitetónica e construtiva, em especial à cerca permitida, desde que tal se destine a garantir a correta integração com os arruamentos existentes, bem como promover o reforço dos valores arquitetónicos, paisagísticos e ambientais.

Artigo 14.º

Muros e Vedações

- 1__Os muros de vedação confinantes com a via pública não podem exceder a altura máxima de 1,50m, relativamente à cota do passeio.
- 2__A implantação dos muros de vedação de cada lote é a definida no projeto do loteamento.
- 3__Os muros de vedação confinantes com a via pública serão executados a pedra de granito amarelo da região com acabamento bujardado e junta seca, até à altura máxima de 1,00m, podendo ser encimados com gradeamento a chapa metálica opaca e lisa, sem desenhos e elementos decorativos, à cor cinza-médio e com 0,50m de altura máxima, devendo neste caso os muros perfazerem a altura total indicada no ponto 1 do presente artigo.
- 4__Os muros laterais e posteriores de vedação serão executados nas condições indicadas no ponto 3 do presente artigo, podendo, nos casos devidamente justificados, substituir-se a pedra de granito amarelo da região por alvenaria de tijolo rebocado e pintado em conformidade com o disposto das alíneas c) e d) do artigo 13.º do presente regulamento.
- 5__É permitida a execução de muros no interior do lote, desde que devidamente justificado e desde que sejam de suporte de terras, os quais, terão que ser em pedra de granito amarelo da região com acabamento bujardado e junta seca, até à altura necessária para vencer o suporte aludido.

Artigo 15.º

Portas e portões de acesso aos lotes

- 1__Os portões de acesso aos lotes serão em gradeamento a chapa metálica opaca lisa, sem desenhos e elementos decorativos, à cor cinza-médio e com a altura definida para os muros de vedação confinantes com a via pública.
- 2__Não é permitida a alteração da localização dos portões de cada lote definida na planta síntese do loteamento.
- 3__É permitida a localização de uma porta de acesso a cada lote no muro de vedação confinante com a via pública, com os condicionamentos indicados no ponto 1 do presente artigo.

Artigo 16.º

Restrições à fase de Projeto e Construção

- 1__Para efeito de licenciamento municipal, o projeto de cada habitação deve conter as peças instrutórias legalmente exigíveis.



2__O Estaleiro de apoio à construção será instalado dentro dos limites do lote a que se refere, podendo eventualmente situar-se em lote adjacente desde que pertença ao mesmo proprietário, e deve encontrar-se removido aquando da emissão da autorização de utilização.

3__Com a entrega do alvará de construção serão igualmente entregues ao requerente fotos a cores e atualizadas do estado em que se encontra o lote e toda a zona envolvente antes do início da obra, para efeito de apuramento de eventuais responsabilidades por danos decorrentes dessa obra nas infraestruturas públicas.

4__Concluída a obra, o dono da mesma é obrigado a proceder ao levantamento do estaleiro, à limpeza da área, de acordo com o regime da gestão de resíduos de construção e demolição nela produzidos, e à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em infraestruturas públicas, sob pena de não ser emitida a autorização de utilização, nos termos estatuídos no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

CAPÍTULO III

Disposições Finais

Artigo 17.º

Normas complementares

Às operações urbanísticas subsequentes à aprovação da presente operação de loteamento aplicam-se ainda as disposições constantes do regulamento de alienação de lotes da zona habitacional.

Artigo 18.º

Omissões ou dúvidas de interpretação

Quaisquer omissões ou dúvidas de interpretação e aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal de Semancelhe de acordo com a legislação em vigor.

Semancelhe, 7 de março de 2017