

LOTEAMENTO URBANO

Avenida das Tílias | Rua da Calçada

CONDICIONALISMOS À EDIFICAÇÃO

(adenda à memória descritiva e justificativa)



ÍNDICE

	Página
1__ Disposições gerais	3
1.1__ Objetivo e âmbito	3
1.2__ Enquadramento nos planos territoriais em vigor	3
1.3__ Definições	3
2__ Estrutura do loteamento	3
2.1__ Usos dos lotes	3
2.2__ Caracterização dos lotes	4
2.3__ Edificabilidade	4
2.4__ Habitações	5
2.5__ Anexos	5
2.6__ Coberturas	5
2.7__ Churrasqueiras	6
2.8__ Piscinas	6
2.9__ Estacionamento	6
2.10__ Muros	6
2.11__ Portas e portões de acesso aos lotes	7
2.12__ Junção de lotes	7
2.13__ Restrições à fase de projeto e construção	7
2.14__ Estética do empreendimento	8
2.15__ Qualidade arquitetónica	8
3__ Disposições finais	8
3.1__ Normas complementares	8
3.2__ Omissões ou dúvidas de interpretação	8

1__ Disposições gerais:

1.1__ Objetivo e âmbito:

1.1.1__ A presente adenda à memória descritiva estabelece os princípios e as regras de edificabilidade, uso e transformação do solo da operação de loteamento, para a parcela sita na confluência da Avenida das Tílias com a Rua da Calçada, em Sernancelhe, 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.

1.1.2__ A presente operação de loteamento é promovida pelo Município de Sernancelhe e abrange o terreno com a área total de 3.339 m², tal como delimitado no projeto do loteamento.

1.2__ Enquadramento nos planos territoriais em vigor:

A presente operação de loteamento encontra-se inserida em Espaços Residenciais de Expansão de Nível 1, nos termos do Plano Diretor Municipal de Sernancelhe e no Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada de Sernancelhe, verificando-se que as construções a erigir estão implantadas no primeiro plano aqui identificado.

1.3__ Definições:

Para os efeitos da presente adenda à memória descritiva, serão tidas em consideração as definições Plano Diretor Municipal de Sernancelhe, do Plano de Pormenor da Área Urbana Degradada de Sernancelhe, do Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação de Sernancelhe e do Decreto Regulamentar n.º 9/2009, de 29 de maio.

2__ Estrutura do loteamento:

2.1__ Usos dos lotes:

2.1.1__ O loteamento é composto por 9 lotes, destinados a habitação unifamiliar em banda e anexos.

2.1.2__Não é permitido outro uso, que não o habitacional, nem a constituição do regime de propriedade horizontal.

2.2__Caracterização dos lotes:

A caracterização dos lotes que constituem o loteamento encontra-se definida no seguinte quadro-síntese:

Lote	Área do Lote (m ²)	Área de Implantação Habitação (m ²)	Área de Implantação Anexo (m ²)	Área de Implantação Total (m ²)	Área de Construção Habitação (m ²)	Área de Construção Anexo (m ²)	Área de Construção Total (m ²)	Índice Implantação Habitação e Anexo	Índice Construção Habitação e Anexo	Altura da Fachada (cércea) (m)	Tipologia	Tipo de Utilização		
												R/chão		Andar
1	225,10 m ²	129,20 m ²	6,60 m ²	135,80 m ²	245,60 m ²	6,60 m ²	252,20 m ²	0,60	1,12	7,50 m	Banda	Habitação Garagem/Anexo	Anexo Churrasqueira/Anexo	Habitação
2	221,40 m ²	129,20 m ²	10,00 m ²	139,20 m ²	245,60 m ²	10,00 m ²	255,60 m ²	0,63	1,15	7,50 m	Banda	Habitação Garagem/Anexo	Anexo Churrasqueira/Anexo	Habitação
3	221,40 m ²	129,20 m ²	10,00 m ²	139,20 m ²	245,60 m ²	10,00 m ²	255,60 m ²	0,63	1,15	7,50 m	Banda	Habitação Garagem/Anexo	Anexo Churrasqueira/Anexo	Habitação
4	221,40 m ²	129,20 m ²	10,00 m ²	139,20 m ²	245,60 m ²	10,00 m ²	255,60 m ²	0,63	1,15	7,50 m	Banda	Habitação Garagem/Anexo	Anexo Churrasqueira/Anexo	Habitação
5	257,60 m ²	138,20 m ²	10,00 m ²	148,20 m ²	254,60 m ²	10,00 m ²	264,60 m ²	0,58	1,03	7,50 m	Banda	Habitação Garagem/Anexo	Anexo Churrasqueira/Anexo	Habitação
6	266,75 m ²	129,20 m ²	20,30 m ²	149,50 m ²	245,60 m ²	20,30 m ²	265,90 m ²	0,56	1,00	7,50 m	Banda	Habitação Garagem/Anexo	Anexo Churrasqueira/Anexo	Habitação
7	219,55 m ²	129,20 m ²	10,00 m ²	139,20 m ²	245,60 m ²	10,00 m ²	255,60 m ²	0,63	1,16	7,50 m	Banda	Habitação Garagem/Anexo	Anexo Churrasqueira/Anexo	Habitação
8	219,55 m ²	129,20 m ²	10,00 m ²	139,20 m ²	245,60 m ²	10,00 m ²	255,60 m ²	0,63	1,16	7,50 m	Banda	Habitação Garagem/Anexo	Anexo Churrasqueira/Anexo	Habitação
9	255,40 m ²	138,20 m ²	10,00 m ²	148,20 m ²	254,60 m ²	10,00 m ²	264,60 m ²	0,58	1,04	7,50 m	Banda	Habitação Garagem/Anexo	Anexo Churrasqueira/Anexo	Habitação
Total	2.108,15m ²			1.277,70m ²			2.325,30m ²							

2.3__Edificabilidade:

2.3.1__A construção das habitações e dos anexos devem cingir-se unicamente aos polígonos de implantação representados no projeto de loteamento e devem respeitar os limites dos parâmetros urbanísticos definidos no ponto 2.2 anterior e no Plano Diretor Municipal de Sernancelhe.

2.3.2__As habitações e os anexos terão que cumprir os projetos-tipo aprovados pela Câmara Municipal, não sendo permitida a alteração dos polígonos, áreas e índices de implantação, bem como, das alturas das fachadas (cérceas), materiais e cores que compõem o revestimento exterior de cada construção a erigir.

2.3.3__A título excecional e para os efeitos indicados no ponto 2.4.3 infra, é permitida a alteração da área de construção da habitação, desde que devidamente justificado e respeitados os parâmetros urbanísticos indicados no Plano Diretor Municipal de Sernancelhe, e desde que tal não se torne impactante nem interfira com a segurança e o sistema estrutural das edificações confinantes.

2.3.4__Não é admitida a alteração da área de construção do anexo.

2.4__Habitações:

2.4.1__A habitação terá que respeitar o polígono de implantação e os afastamentos às extremas do lote definidos no projeto de loteamento.

2.4.2__Não é admitida a construção de sótão, nem o encerramento das varandas e dos espaços exteriores cobertos de cada habitação.

2.4.3__É permitida a construção de cave, desde que enquadrada na redação do ponto 2.3.3 anterior, não podendo a mesma ficar circunscrita à totalidade do polígono de implantação da habitação, ou fora deste.

2.4.4__A título excecional e desde que devidamente justificado, pode ser admitida a alteração da configuração e dimensão do vão sob o coberto adossado lateralmente ao piso zero da habitação, desde que tal não se torne impactante nem comprometa a qualidade arquitetónica do edifício e o enquadramento com a envolvente. Não é permitida a alteração da dimensão dos restantes vãos da habitação.

2.4.5__A distribuição da compartimentação interior da habitação fica ao critério de cada proprietário.

2.5__Anexos:

2.5.1__Os anexos são obrigatoriamente constituídos por um piso acima da cota de soleira e terão que respeitar os polígonos e os afastamentos às extremas do lote definidos no projeto de loteamento.

2.5.2__Não é admitida a construção de cave e sótão.

2.5.3__Os anexos destinam-se a arrumos das habitações, não sendo por isso admitida qualquer peça ou instalação sanitária, nem qualquer compartimento habitável.

2.5.4__A distribuição da compartimentação interior do anexo fica ao critério de cada proprietário.

2.6__Coberturas:

As coberturas têm que respeitar os materiais e as cores instituídos no projeto-tipo para cada habitação e anexo, não sendo por isso admitidas coberturas com inclinação superior a 2%.

2.7__Churrasqueiras:

2.7.1__Não é admitida a instalação de churrasqueiras nos edifícios da habitação.

2.7.2__É possível a instalação de uma churrasqueira em cada anexo, podendo a mesma dispor de uma banca com ligação às redes de águas e esgotos.

2.8__Piscinas:

E admitida a construção de piscinas e / ou espelhos de água no interior de cada lote, desde que devidamente justificado e respeitados os parâmetros urbanísticos indicados no Plano Diretor Municipal de Sernancelhe e desde que tal não se torne impactante nem interfira com a segurança e o sistema estrutural da habitação e das edificações confinantes.

2.9__Estacionamentos:

2.9.1__Deverá ser assegurado no interior de cada lote o número de lugares de estacionamento mínimo nas condições estabelecidas no PDM.

2.9.2__O estacionamento coberto tem que se cingir aos polígonos de implantação das habitações.

2.10__Muros:

2.10.1__A implantação dos muros de vedação de cada lote é a definida no projeto do loteamento.

2.10.2__Os muros de vedação devem cumprir o instituído no projeto-tipo para cada lote, no que respeita às dimensões, materiais e cores.

2.10.3__É admitida a abertura de um vão de acesso a cada lote, no muro confinante com o percurso pedonal de ligação da Avenida das Tílias à Rua da Calçada, desde que devidamente justificado e enquadrado na envolvente de inserção e desde que utilizados os mesmos materiais e cores previstos no ponto 2.11 infra.

2.11__Portas e portões de acesso aos lotes:

2.11.1__Os materiais e cores dos portões e portas de acesso aos lotes respeitarão o instituído no projeto-tipo de cada lote.

2.11.2__Não é permitida a alteração da localização dos portões e portas de acesso a cada lote definidos no projeto de loteamento.

2.11.3__A porta do vão de acesso ao lote indicado no ponto 2.10.3 anterior, não pode colocar em causa a estética do loteamento bem como da envolvente de inserção. Todas as alterações solicitadas após a execução das obras de urbanização serão suportadas pelos proprietários, devendo para o efeito cumprir o pormenor de execução estipulado no projeto de execução das obras de urbanização.

2.12__Junção e divisão de lotes:

Não é permitida a junção nem a divisão de lotes.

2.13__Restrições à fase de projeto e construção:

2.13.1__Para efeito de licenciamento municipal, o projeto de cada habitação e anexo deve conter as peças instrutórias legalmente exigíveis.

2.13.2__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.

2.13.3__Com a entrega da certidão de admissão da comunicação prévia ou 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.

2.13.4__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.

2.14__Estética do empreendimento:

Por forma a garantir a execução da solução de conjunto preconizada no projeto de loteamento, as edificações devem de obedecer ao projeto-tipo para cada lote.

2.15__Qualidade arquitetónica:

A qualidade arquitetónica das construções a implantar na área de intervenção do loteamento, será sempre aferida pelos serviços técnicos da câmara municipal.

3__Disposições Finais:

3.1__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.

3.2__Omissões ou dúvidas de interpretação:

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

Sernancelhe, 11 de dezembro de 2018