



LOTEAMENTO MUNICIPAL DE SANTIAGO DA GUARDA

Regulamento

REGULAMENTO DO LOTEAMENTO

Regulamento do Loteamento Municipal de Santiago da Guarda

Art. 1º - Objeto

O presente Regulamento estabelece as regras de ocupação, uso e transformação do solo na sua área de intervenção e define as normas gerais de gestão a seguir na sua implementação tendo em vista atingir os objetivos definidos no Plano Diretor Municipal de Ansião.

Art. 2º - Âmbito Territorial

A Operação de Loteamento Municipal de Santiago da Guarda (O.L.M.S.G) aplica-se a uma área de **52.701,00 m²** de terreno, de acordo com a planta localização do processo de Loteamento (Des. nº 01), sito na freguesia de Santiago da Guarda, concelho de Ansião, distrito de Leiria.

1

Art. 3º – Promotores

O presente loteamento é promovido pela Câmara Municipal de Ansião.

Art. 4º Relação com outros instrumentos de Gestão Territorial

1. A O.L.M.S.G enquadra-se nas disposições constantes do Plano Diretor Municipal de Ansião 1º revisão de 19 de novembro de 2015.
2. Em tudo o que estiver omissa neste Regulamento aplicar-se-á o disposto no Regulamento do Plano Diretor Municipal e Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.
3. O local de intervenção enquadra-se na Qualificação de Solo Urbano, correspondente a representação gráfica expressa na Planta de Ordenamento a escala 1/25000, de acordo com a alínea b) do nº 3, do artigo 9º, localizando-se em espaço Residencial, espaço central de segunda ordem do Aglomerado de Santiago da Guarda, de acordo com o artigo 63º da Secção III.

Art. 5º Objetivos

1. A presente Operação de Loteamento visa a prossecução do desenvolvimento e concretização do empreendimento urbano de carácter habitacional tendo como componente fundamental a preservação do
-

ambiente natural e paisagístico do local onde se encontra inserido, para que o mesmo, respeitando os condicionalismos observados contribua como elemento dinâmico dos aspetos sociais e económicos da região, promovendo a qualidade de vida da população prevista para o local.

2. Por se localizar numa zona arborizada e de topografia irregular, a O.L.M.S.G aposta numa organização espacial urbana peculiar, voltada para o respeito pelas características naturais do local.

Art. 6º Definições

Para efeitos deste regulamento entende-se por²:

1. Conceitos técnicos, respetivas definições e abreviaturas a utilizar, sendo aplicadas as fixadas no Decreto Regulamentar nº 9/2009 de 29 de maio.

Art. 7º Uso Dominante

1. O uso dominante na O.L.M.S.G é a ocupação habitacional em unidades unifamiliares isoladas.
2. Fica proibido o desenvolvimento de atividades e a realização de obras ou ações que comprometam os fins pretendidos e não sejam compatíveis com carácter urbano-habitacional do empreendimento.
3. As caves definidas para cada edifício, poderão ser construídas como limite máximo da implantação, salvo situações de inviabilidade técnica, com uso compatível com a fração, são permitidas caves para arrumos, garagens e compartimentos de habitação desde que cumpridas as condições previstas em R.G.E.U. – Regulamento Geral de Edificações Urbanas.
4. É permitido o aproveitamento de sótãos nas coberturas sem prejuízo das alturas máximas de fachada e de edificação fixadas neste regulamento, desde que cumpridas as condições previstas em R.G.E.U. – Regulamento Geral de Edificações Urbanas.
5. É permitido a implantação de piscinas no logradouro dos lotes, desde que cumprida a legislação em vigor e aprovadas pela Câmara Municipal.

2

Art. 8º Parâmetros urbanísticos

1. Deverão ser respeitados os definidos na planta síntese (desenho nº 4) e memória descritiva e justificativa.

² Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação, artigo 2º capítulo I (Regulamento nº 526/2008) e Decreto Regulamentar nº 9/2009 de 29 de Maio.

2. Os valores indicados no quadro da Planta Síntese do loteamento são valores máximos para a implantação e construção a que acrescem áreas destinadas a anexos, nas condições definidas no presente regulamento.

Art. 9º Implantação dos edifícios, afastamentos, alinhamentos e cotas

1. Admite-se a aglutinação de lotes, desde que se observem os afastamentos frontais e posteriores, constantes da planta de síntese, e desde que a condição de ocupação do lote resultante respeite o somatório das condições definidas para cada um dos lotes individualmente.
 2. As construções destinadas a anexos, destinam-se a espaços complementares e dependentes da habitação. Admite-se a construção de anexos, dentro dos limites definidos nas peças desenhadas. As construções destinadas a anexos, destinam-se a espaços complementares e dependentes da habitação, designadamente, arrumos, garagem e espaços lúdicos.
 3. A implantação das construções de anexos deverá ser feita preferencialmente na estrema posterior do lote.
 4. Os anexos só podem possuir um único piso térreo em que a altura de todas as fachadas (da soleira até ao beirado/platibanda) não pode exceder 2,6 metros e a altura máxima da edificação (da soleira até ao ponto mais alto da cobertura) não ultrapasse 3,50m.
 5. Os afastamentos obrigatórios das construções a todos os limites do lote ou parcela estabelecidos no art. 6º definem o polígono de base para implantação do edifício que demarca a área na qual pode ser implantado livremente no seu interior a área máxima de implantação definida para cada lote.
As construções a implantar nos lotes, deverão obrigatoriamente salvaguardar um afastamento mínimo de 3,00 metros às estremas laterais, respeitar à estrema confinante com a via pública, cujas condições de implantação estão fixadas sem prejuízo do disposto no desenho da Planta Síntese (desenho nº8) e no desenho da Planta Cotada (desenho nº 5).
O alinhamento confinante com a via pública, fixado constituirá base de consolidação urbanística à edificação de todas as fachadas principais dos edifícios a implantar nos lotes.
 6. As construções a implantar nos lotes deverão respeitar as cotas soleiras de acordo com planta e quadro na planta síntese do loteamento. Contudo, poderá ser proposta em projeto peça técnica responsável outra cota soleira, devidamente justificado a aprovar em projeto pela CMM, de forma que contribua para a dignificação, harmonização e valorização estética do conjunto urbano e paisagístico em que se integra.
-

7. Admite-se a adoção de fachadas com vários planos que cumpram os afastamentos mínimos obrigatórios para cada caso, nos termos da Planta de Loteamento n.º 4. Pequenas exceções como varandas ou palas podem exceder o limite até 1,20, carecendo sempre de análise e aprovação da Câmara Municipal.
8. Admitem-se recuos interiores relativamente aos afastamentos mínimos nos termos definidos na planta de loteamento (desenho nº 5) de forma a permitir total liberdade aos projetistas na criação da geometria de implantação.
9. O afastamento às extremas, previsto neste regulamento, refere-se sempre às peças ou corpos mais salientes das edificações (ex.: corpos balançados, varandas, escadarias, ...).
10. O proprietário do lote destinado a moradias deverá construir a expensas suas o elemento destinado a definir e sinalizar a entrada do lote, sua identificação por nº de lote e a comportar os movimentos de terra, o contador de eletricidade, caixa de ligação de telefone, caixa de correio e contador do edifício.
11. Fica proibida a possibilidade de construções de qualquer tipo, tais como corpos salientes ou balançados e de varandas que ultrapassem estes afastamentos mínimos definidos na planta síntese de loteamento (desenho nº 8).
12. Será de minimizar os movimentos exagerados de terreno para a construção de jardins, sendo de admitir uma tolerância máxima de 0.50m acima ou abaixo da cota natural de terreno.

4

- Em casos especiais, quando a configuração topográfica natural do terreno apresente irregularidades ou desníveis acentuados, o proprietário do lote ou parcela, mediante pedido justificado, poderá requerer à CMA autorização de aterros ou movimentação de maior porte, acompanhado do projeto de modelação de terreno e arranjo paisagístico correspondente, sempre que não altere significativamente a topografia do terreno, as linhas de drenagem natural ou provoque desnecessários abates e respeite o espírito e a filosofia do presente plano.

Art. 10º Soluções Arquitetónicas dos Edifícios

Pretende garantir-se aos proprietários dos lotes e aos seus projetistas um grau de liberdade criativa nas propostas de arquitetura com algumas condicionantes.

Assim definem-se um conjunto de regras a serem seguidas nos projetos de arquitetura.

1. As ordens ou estilos arquitetónicos deverão respeitar as características de ordem cultural e tradicional do local permitindo uma correta integração na paisagem, evitar o aparecimento de empenas através do estudo estético de todos os alçados e coberturas.
2. Os tanques, salas de máquinas, painéis solares, antenas, chaminés ou instalações técnicas de qualquer tipo que se localizem por cima de um edifício, deverão desenvolver-se dentro de um volume integral devendo este ser tratado arquitetonicamente com materiais da mesma hierarquia utilizados nas fachadas.
3. É livre a utilização de materiais e cores em revestimentos de pavimentos, paredes exteriores e muros de vedação. A composição estética e cromática de acabamentos exteriores deve constar de “ficha de revestimento e cores” a aprovar em projeto pela Câmara Municipal, de forma que contribua para a dignificação, harmonização e valorização estética do conjunto urbano e paisagístico em que se integra.
As cores e materiais a usar nos alçados e nas coberturas deverão ser as que melhor proporcionam a integração do edifício no local, nas vertentes arquitetónicas, paisagística e cultural.

Art. 11º Vedações e muros de suporte

1. Os muros e vedações confinantes com a via pública, não podem ultrapassar a altura total e 1,80m devendo ser executados com uma altura máxima de soco de 1,20 metros. Sobre o mesmo poderão ainda existir gradeamentos, sebes vegetais, vedações metálicas, ou outra situação ligeira complementar com uma altura máxima de 0,60 m.
2. Os muros e vedações entre lotes e não confinantes com a via pública, à semelhança dos anteriores (1,20m + 0,60m), não poderão também exceder a altura total de 1,80 metros, ainda que sejam permitidos elementos de opacidade visual adequada a aprovar pela Câmara Municipal, de forma que contribua para a dignificação, harmonização e valorização estética do conjunto urbano e paisagístico em que se integra.
3. Nos casos em que a topografia do terreno justifique a construção de muros de retenção, estes não poderão ultrapassar 2.00m de altura máxima relativamente à cota natural do terreno nesse ponto do lote, devendo os projetos de arquitetura indicar claramente a localização e configuração destes muros.

Art. 12º Conservação dos edifícios e das construções

1. É da responsabilidade dos proprietários dos edifícios, conservá-los em perfeitas condições, segurança e solidez, de modo a garantir o seu uso durante a vida dos mesmos.
-

Art. 13º Espaços verdes privados

1. Nos jardins recomenda-se o uso de espécies da flora da região, pelas vantagens na respetiva manutenção e custos, como também, de forma a respeitar o local onde a operação de loteamento se insere.
2. O projeto de arranjo dos espaços exteriores deverá visar, sempre que possível, o aproveitamento, integração e melhoramento da flora local, não devendo as áreas de relvado ultrapassar os 30% das zonas a ajardinar. Esta medida prevê condicionar as zonas intensamente regadas e implementar uma medida de poupança hídrica para a zona.
3. Dentro do polígono de implantação das construções definido na planta de loteamento (desenho nº 3) deste projeto, é permitida a construção de tanque de recolha de águas pluviais (cisternas) para efeitos exclusivos de rega dos espaços exteriores, devendo o mesmo ser integrado na arquitetura do edifício ou completamente enterrado.

Art. 14º – Dúvidas e Omissões

Em todos os casos omissos será respeitada a legislação aplicável, cabendo à entidade licenciadora analisar e decidir dúvidas à aplicação deste Regulamento.

NOTA: Nos casos omissos desta memória descritiva e no projeto de loteamento, adotar-se-ão os melhores processos utilizados na construção civil, para que resulte um acabamento perfeito e uma total solidez da obra, respeitando-a as disposições legais e regulamentares em vigor.