

REGULAMENTO

Requerente: Município de Marvão

Local – Outeiros – Stº Antº das Areias

Loteamento Municipal da Praça dos Outeiros

Artº 1º - Introdução

- a) Refere-se o presente Regulamento ao loteamento de uma parcela de terreno sito nos Outeiros, com a inscrição na Conservatória do Registo Predial de Marvão nº 1854/20091022, no interior do aglomerado urbano de Stº Antº das Areias, concelho de Marvão.
- b) Este regulamento está conforme com a planta do Perímetro Urbano do PDM de Marvão, com o Regulamento do PDM de Marvão, memória descritiva e respectivo quadro de indicadores dos quais este regulamento faz parte integrante.

Artº 2º - Objectivo

O presente regulamento tem como objectivo, em conformidade com o Regulamento do PDM de Marvão em vigor, estabelecer e definir a ocupação, transformação e uso a dar ao solo, que constitui o loteamento referido no artº 1º, aplicando-se à totalidade da parcela de terreno a lotear.

Artº 3º - Termos Técnicos

O presente regulamento adoptou os seguintes termos técnicos:

- ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DA CONSTRUÇÃO – Área resultante da projecção da construção sobre o terreno, medida pelo extradorso das paredes exteriores, excluindo varandas e platibandas. Pode ser também denominada – área ocupada pelos edifícios.
- ÁREA DE INFRA-ESTRUTURAS - Área afecta à instalação das infra-estruturas a prever, tais como rede de águas, electricidade, telecomunicações, saneamento, rede de drenagem, etc...
- ÁREA DO LOTE – Área relativa à parcela de terreno onde se prevê a possibilidade de construção com ou sem logradouro privado.
- ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO – Somatório das áreas dos pavimentos, acima e abaixo do solo, com exclusão de sótãos não habitáveis, garagens quando localizadas em caves, áreas técnicas (PT, central térmica, etc.), e de galerias exteriores (alpendres e varandas) cobertas pela edificação. Pode ser também designada por área de pavimento.

- ÁREA TOTAL DO TERRENO – Área global que se considera em qualquer apreciação de carácter urbanístico e que consta da respectiva área de intervenção.

- ÁREA ÚTIL DO FOGO – Soma das áreas de todos os compartimentos de habitação, excluindo vestíbulos, circulações interiores, instalações sanitárias, arrumos, ou outros compartimentos de função similar e armários nas paredes. Mede-se pelo intra-dorso das paredes que limitam os compartimentos referidos, descontando enxalços até 30cm, paredes interiores, divisórias e condutas.

- CÉRCEA – Dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço.

- COTA DE SOLEIRA – Demarcação altimétrica do nível do primeiro degrau da fachada principal, referida ao arruamento de acesso.

- EDIFICAÇÃO – A actividade ou o resultado da construção, reconstrução ou ampliação, alteração ou conservação de um imóvel destinado à utilização humana, bem como de qualquer outra construção que se incorpore no solo com carácter de permanência.

- FACHADA PRINCIPAL – Frente de construção confrontando com arruamento ou espaço público e onde se localiza a entrada principal.

- FOGO – Habitação unifamiliar em edifício isolado ou colectivo, atribuindo-se um número médio de habitantes por fogo e uma superfície bruta de pavimentos por habitante.

- ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO – Quociente entre a área de implantação e a área do lote ou parcela.

- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO BRUTO – Quociente entre a área total de pavimentos e a área total do terreno a lotear, onde se localizam as construções, incluindo a rede viária, a área afectada a espaço público e equipamentos sociais.

- ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO LÍQUIDO – Quociente entre a área de construção e a área do lote ou parcela.

- LOGRADOURO – Área de terreno livre de um lote, adjacente à construção nele implantada.

- POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO – Área destinada à implantação da edificação no lote.

Artº 4º - Vocação urbanística, ocupação e quantificação

A proposta visa a criação de 8 (oito) lotes de terreno, destinados à construção de moradias unifamiliares com destino a habitação a custos controlados e 1 (um) lote para a construção de um bloco multifamiliar, destinado a habitação social.

Artº 5º - Implantação dos edifícios

A implantação dos edifícios em causa, foi definida de modo a valorizar o enquadramento paisagístico dos lotes. A área de implantação máxima encontra-se referida na Memória Descritiva e Justificativa.

Artº 6º - Uso dos edifícios

O uso ao qual se destinam os edifícios é para habitação e a nenhum dos fogos poderá ser dado um uso diferente do estabelecido no presente Regulamento.

Artº 7º - Tipologia e volumetria

A definição tipológica e volumétrica encontra-se definida no quadro resumo de indicadores constante da Memória Descritiva e Justificativa.

Artº 8º - Áreas de construção

A área de construção nos lotes não poderão exceder o máximo referido no quadro resumo de indicadores gerais.

Artº 9º - Caracterização e descrição da arquitectura

Deverá ser apresentado um projecto de arquitectura respeitante às edificações nos lotes, o que implicará a sua apreciação por parte desta Câmara Municipal, tendo em conta as seguintes condicionantes:

- a) Em toda a área será interdita a construção de um maior nº de pisos, para além dos referidos neste Regulamento e no Quadro Resumo de Indicadores Gerais;
- b) A cota do beirado (cércea) deverá ser de 6.00m;
- c) O revestimento das fachadas será constituído por reboco fino pintado ou caiado de branco. Os alisares serão salientes e na cor amarelo, ocre ou azul forte;
- d) O tipo de material a utilizar nas caixilharias deverá ser madeira ou alumínio termolacado;
- e) O muro de separação entre os lotes e a via pública será em alvenaria de tijolo rebocado e pintado de branco, com uma altura de 0.90m;

Artº 10º - Cedências

As cedências para o domínio público e privado encontram-se definidas na planta de síntese do loteamento.



Artº 11º - Estacionamentos

Na planta de síntese encontram-se definidas as áreas de estacionamento público e privado.

Artº 12º - Regulamentação aplicável

Em todos os projectos de construção será obrigatório o cumprimento do clausulado constante do Regulamento Geral das Edificações Urbanas, bem como da restante regulamentação em vigor.

Marvão, 14 de Julho de 2011

A Chefe da Divisão de Obras, Ambiente e Qualidade de Vida

