



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

ALVARÁ DE LOTEAMENTO N.º 1/2012

LOTEAMENTO MUNICIPAL DE GOMES AIRES

----- Nos termos do art.º 74.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual redacção, é emitido o alvará de loteamento n.º 1/2012 em nome da Câmara Municipal de Almodôvar com o número de pessoa colectiva 506816184, referente à operação de loteamento e respetivas obras de urbanização, que incidem sobre o prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial n.º 1003/20091203, denominado “Loteamento Municipal De Gomes Aires”, situado na freguesia de Gomes Aires e concelho de Almodôvar, do seguinte prédio:

Prédio inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 1296, e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 1003/20091203, com a área de 2 952,37 m². -----

O loteamento e os projectos das obras de urbanização aprovados, respetivamente pela deliberação camarária de 7.2.2012 respeitam o disposto no Plano Diretor Municipal e para o qual foi emitido o parecer favorável EDP, datado de 4.11.2011 e apresentam, de acordo com a planta de síntese que constitui o Anexo I e o Regulamento que constitui o Anexo II, as seguintes características:

Relativamente à operação de Loteamento:

➤ Área do prédio a lotear.....	2 952,37 m ²
➤ Área dos lotes.....	2 217,05 m ²
➤ Área total de construção.....	1 180,90 m ²
➤ Área total de implantação.....	800,86 m ²
➤ Número total de lotes.....	7
➤ Moradias unifamiliares	7

Cércea máxima das construções

- 6,5 metros nas moradias
- 3,50 metros nos anexos / garagem

Finalidade

Destina-se a moradias unifamiliares, com dois pisos no máximo acima da cota de soleira e anexos / garagem com um piso acima da cota de soleira.

DESCRIÇÃO DOS LOTES

Lote n.º 1 – Com a área de 298,95 m² (duzentos e noventa e oito vírgula noventa e cinco metros quadrados), destinado a habitação, de um fogo, sendo a área de construção da moradia de 168,70m² e a área de construção do anexo de 22,75 m², com a área de implantação de 91,00 m² e 22,75 m² respectivamente, com dois pisos acima da cota da soleira, mais cave para garagem, a cércea é de 6,50 m para a habitação e 3,50 m para o anexo, confronta de norte com o lote n.º 2, de sul com casas de Fernando Guerreiro da Luz, de nascente com via pública e de poente com terreno de Francisco Manuel. -----

Lote n.º 2 – Com a área de 298,05 m² (duzentos e noventa e oito vírgula cinco metros quadrados), destinado a habitação, de um fogo, sendo a área de construção da moradia de 168,70 m² e a área de construção do anexo de 22,75 m², com a área de implantação de 91,00 m² e 22,75 m² respectivamente, com dois pisos acima da cota da soleira, mais cave para garagem, a cércea é de 6,50 m para a habitação e 3,50 m para o anexo, confronta de norte com o lote n.º 3, de sul com lote n.º 1, de nascente com via pública e de poente com terreno de Francisco Manuel. -----

Lote n.º 3 – Com a área de 298,60 m² (duzentos e noventa e oito vírgula sessenta metros quadrados), destinado a habitação, de um fogo, sendo a área de construção da moradia de 168,70 m² e a área de construção do anexo de 22,75 m², com a área de implantação de 91,00m² e 22,75 m² respectivamente, com dois pisos acima da cota da soleira, mais cave para garagem, a cércea é de 6,50 m para a habitação e 3,50 m para o anexo, confronta de norte com lote 4, de sul com lote n.º 2, de nascente com via pública e de poente com terreno de Francisco Manuel. -----

Lote n.º 4 – Com a área de 344,05 m² (trezentos e quarenta e quatro vírgula cinco metros quadrados), destinado a habitação, de um fogo, sendo a área de construção da moradia de 168,70 m² e a área de construção do anexo de 27,36 m², com a área de implantação de 91,00 m² e 27,36 m² respectivamente, com dois pisos acima da cota da soleira, mais cave para garagem, a cércea é de 6,50 m para a habitação e 3,50 m para o anexo, confronta de norte com o terreno de Francisco Manuel, de sul com lote 3, de nascente com via pública e de poente com terreno de Francisco Manuel. -----

Lote n.º 5 – Com a área de 314,75 m² (trezentos e catorze vírgula setenta e cinco metros quadrados), destinado a habitação, de um fogo, sendo a área de construção da moradia de 168,70m² e a área de construção do anexo de 22,75 m², com a área de implantação de 91,00m² e 22,75 m² respectivamente, com dois pisos acima da cota da soleira, mais cave para garagem, a cércea é de 6,50 m para a habitação e 3,50 m para o anexo, confronta de norte com o lote n.º 6, de sul com casas de José Manuel Martins, de nascente com terreno de Francisco Manuel e de poente com via pública. -----

Lote n.º 6 – Com a área de 320,05 m² (trezentos e vinte vírgula cinco metros quadrados), destinado a habitação, de um fogo, sendo a área de construção da moradia de 168,70 m² e a área de construção do anexo de 22,75 m², com a área de implantação de 91,00m² e 22,75 m² respectivamente, com dois pisos acima da cota da soleira, mais cave para garagem, a cércea é de 6,50 m para a habitação e 3,50 m para o anexo, confronta de norte com o lote 7, de sul com o lote n.º 5, de nascente com terreno de Francisco Manuel e de poente com via pública. -----

9
P.

Lote n.º 7 – Com a área de 342,60 m² (trezentos e quarenta e dois virgula sessenta metros quadrados), destinado a habitação, de um fogo, sendo a área de construção da moradia de 168,70 m² e a área de construção do anexo de 22,75 m², com a área de implantação de 91,00m² e 22,75 m² respectivamente, com dois pisos acima da cota da soleira, mais cave para garagem, a cércea é de 6,50 m para a habitação e 3,50 m para o anexo, confronta de norte com o terreno de Francisco Manuel, de sul com o lote n.º 6, de nascente com terreno de Francisco Manuel e de poente com via pública. -----

OBRAS DE URBANIZAÇÃO

1 - As obras de urbanização serão executadas pela Câmara Municipal de Almodôvar, em conformidade com os projectos aprovados pela Câmara Municipal a seguir discriminados:

- a) Infra-estruturas de telecomunicações;
- b) Infra-estruturas eléctricas;
- c) Rede de drenagem de águas residuais domésticas;
- d) Rede de drenagem de águas pluviais;
- f) Rede de abastecimento de água ;
- g) Rede viária;
- h) Arranjos exteriores.

Serão igualmente executadas pela Câmara Municipal os ramais de ligação aos respectivos lotes.

Avaliação Acústica: foi elaborado o relatório de avaliação do Regulamento Geral do Ruído.

CEDÊNCIAS A INTEGRAR O DOMÍNIO PÚBLICO

Para **espaços verdes e de utilização coletiva** são cedidas as seguintes parcelas de terreno:

- Com a área total de 45,00 m²;

Para os **passeios** são cedidas as seguintes parcelas de terreno:

- Com a área total de 284,75 m²;

Para os **estacionamentos** são cedidas as seguintes parcelas de terreno:

- Com a área total de 130,00 m²; (10 estacionamentos públicos, sendo um para pessoa com mobilidade condicionada).

Para a faixa de **rodagem** são cedidas as seguintes parcelas de terreno:

- Com a área total de 275,57 m².

Dado e passado para que sirva de título ao requerente e para todos os efeitos prescritos no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual redação.

Paços do Município, aos 13 de Fevereiro de 2012

O Vereador

- João António Vale Soares Rodrigues Palma -



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA
Loteamento Municipal – Monte das Lagens – Gomes Aires

7
P.

REGULAMENTO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

1. O loteamento abrange uma área de 2952,37 m², definida como espaço urbanizável na planta de ordenamento do Gomes Aires.
2. O loteamento é constituído por 7 lotes.

Artigo 2.º

Regime jurídico

1. As construções a erigir reger-se-ão pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, incluindo o RMUE, assim como pelo presente regulamento.
2. Os projectos a elaborar para os edifícios a implantar em cada lote deverão obedecer, para além dos regulamentos em vigor, a um correcto enquadramento na envolvente.
3. A ocupação dos lotes com as construções, far-se-á de acordo com os parâmetros definidos no quadro anexo ao presente regulamento e com a planta de síntese.



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Loteamento Municipal – Monte das Lagens – Gomes Aires

CAPÍTULO II

Disposições especiais

Artigo 3.º

Utilização

1. Os lotes destinam-se à construção de habitações unifamiliares e de anexos destinados a garagem.
2. É permitida a instalação num dos lotes, de uma unidade de comércio ou serviços.
3. Não é permitida a instalação de quaisquer indústrias.

Artigo 4.º

Número de pisos e cércea

1. As moradias têm uma volumetria máxima de dois pisos acima da cota de soleira e mais um abaixo da mesma (cave para arrumos) e os anexos de um só piso.
2. A cércea máxima é de 6,5 m nas moradias e de 3,50 m nos anexos.

Artigo 5.º

Implantação das construções

1. A implantação das construções deverá ser feita dentro dos polígonos de implantação máxima definidos na planta de síntese.
2. As construções deverão ser implantadas respeitando as cotas de soleira definidas na planta de síntese.



5
H.

MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA
Loteamento Municipal – Monte das Lagens – Gomes Aires

Artigo 6.º

Áreas de construção e de implantação

As áreas de construção e de implantação máximas permitidas são as constantes do quadro anexo ao presente regulamento e que dele faz parte integrante, assim como da planta de síntese.

Artigo 7.º

Caves

Atendendo à topografia do terreno, é permitida a construção de caves.

Artigo 8.º

Alinhamentos e afastamentos

1. O alinhamento frontal das moradias é o definido na planta de síntese
2. Os afastamentos laterais mínimos das moradias são os definidos na planta de síntese.

Artigo 9.º

Muros de vedação

1. No alçado principal, os lotes deverão ser delimitados por um muro com a altura máxima de 1.00m, em alvenaria, com remate em grade metálica ou sebe vegetal (altura máxima de 1.50m), os portões deverão respeitar igualmente a altura máxima de 1,50 m.
2. Os alçados laterais e posteriores dos lotes deverão ser delimitados por muros em alvenaria com a altura mínima de 1,00 m e máxima de 1,50 m.
3. A separação prevista nos números anteriores poderão ser executados com um muro mais baixo, até 0,90 m, completado por elemento metálico e que integre uma sebe viva, a plantar no interior dos lotes.
4. No limite do lote confinante com a via pública, na parte não ocupada pela moradia, poderá ser construído muro de vedação que integre o portão de entrada para veículos e que tenha uma altura máxima respectiva do muro (1,50m).



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR
DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA
Loteamento Municipal – Monte das Lagens – Gomes Aires

1
5

Artigo 10.º

Impermeabilização do solo

Os logradouros dos lotes deverão ser arborizados e, mantida ao máximo, a permeabilidade do solo, não devendo ser impermeabilizada mais de 60% da sua área.

Artigo 11.º

Normas arquitectónicas

1. As edificações serão em construção definitiva.
2. As coberturas deverão ser inclinadas até uma inclinação máxima de 30%, com revestimento em telha cerâmica vermelha ou de tom mais claro, podendo ser incluídas varandas e pequenas áreas em terraço. Os beirados deverão ser executados em telha de canudo.
3. A cobertura dos anexos poderá ser executada na totalidade em terraço.
4. As paredes exteriores deverão ser rebocadas, devendo o reboco ser de fraca rugosidade.
5. Dever-se-á ter em atenção o equilíbrio cromático das fachadas, aplicando a cor base das fachadas, o branco como cor predominante, conjugado com a aplicação em socos, platibandas, barras, alizares e cunhais, de outras cores, como, por exemplo, azul, amarelo ocre, verde, cinza, de acordo com estudo cromático a apresentar.
6. A aplicação de outra cor de fundo, de tom claro, será analisada caso a caso.
7. No revestimento das fachadas não será permitida a utilização de materiais exóticos, designadamente azulejos, mármore polidos ou reboco tirolês.
8. As caixilharias dos vãos (portas e janelas) deverão ser em madeira ou em alumínio termolacado ou anodizado, à excepção do anodizado à cor natural, ou em PVC, a conjugar com as restantes cores aplicadas.
9. As condutas de extracção de fumos e gases deverão ser integradas no perímetro de implantação e executadas em alvenaria.
10. Não é permitida a colocação de estores com caixas exteriores.
11. Não são permitidas varandas balançadas para fora dos planos das fachadas.



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Loteamento Municipal – Monte das Lagens – Gomes Aires



12. Os edifícios que vierem a ser construídos deverão dispor de projecto que cumpra a legislação aplicável, designadamente o Regulamento do P.D.M., R.G.E.U., o Decreto-Lei n.º 163/2006, de 8 de Agosto, quadro de áreas da planta síntese e o estabelecido neste Regulamento.

ANEXOS

Quadro das áreas provenientes da divisão do prédio (1)

Quadro com as áreas dos lotes, as áreas de implantação e de construção (2)

Quadro de índices (3)



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Loteamento Municipal – Monte das Lagens – Gomes Aires

ANEXOS

Quadro das áreas provenientes da divisão do prédio

		ÁREAS (m ²)
1	Área do prédio	2952,37
2	Área de intervenção	2952,37
3	Lotes	2217,05
4	Faixa de Rodagem	275,57
5	Passeios	284,75
6	Espaços Verdes de Utilização Colectiva	45,00
7	Estacionamentos	130,00
8	Soma das áreas parcelares na área de intervenção (3+4+5+6+7) (=2)	2952,37

Quadro 1

Quadro com as áreas dos lotes, as áreas de implantação e de construção

Nº do Lote	Área do Lote	Área de Construção (máxima)	Área de Implantação (máxima)		Nº de Pisos (máximo)	Uso Previsto	Cota de Soleira
			Habitação	Anexo - Garagem			
1	298,95	168,70	91,00	22,75	2 + Cave	Habitação	247,89
2	298,05	168,70	91,00	22,75	2 + Cave	Habitação	248,76
3	298,6	168,70	91,00	22,75	2 + Cave	Habitação	249,23
4	344,05	168,70	91,00	27,36	2 + Cave	Habitação	249,57
5	314,75	168,70	91,00	22,75	2 + Cave	Habitação	248,01
6	320,05	168,70	91,00	22,75	2 + Cave	Habitação	249,31
7	342,6	168,70	91,00	22,75	2 + Cave	Habitação	249,73
Sub-Totais			637,00	163,86			
Totais	2217,05	1180,90	800,86				

Quadro 2



MUNICÍPIO DE ALMODÔVAR

DIVISÃO DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO E GESTÃO URBANÍSTICA

Loteamento Municipal – Monte das Lagens – Gomes Aires

Quadro de Índices

	Valores Máximos (PDM)		Valores de Projecto Propostos	
	Valores	Índices	Valores	Índices
Área de intervenção	2952,37m ²	_____	2952,37m ²	_____
Área de implantação	974,28m ²	0,33	800,86m ²	0,27
Área de construção	1180,95m ²	0,40	1180,90m ²	0,40
Número de habitantes	22	75 hab./hectare	21	71 hab./hectare
Número de fogos	7	3 hab./ fogo	7	_____

Quadro 3