

LOTEAMENTO EM SÃO MIGUEL Alvará nº 1/1980 (alteração)

REGULAMENTO

CAPITULO I **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 1º **DO ENQUADRAMENTO JURÍDICO**

1 - A presente operação enquadra-se juridicamente na figura de operação de Loteamento, conforme definido no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação em vigor

2 - A área de intervenção integra-se, de acordo com o zonamento estabelecido pelo Plano Director Municipal (PDM), em Espaço Urbano – Área Consolidada.

Artigo 2º **DO ÂMBITO DE APLICAÇÃO**

O presente regulamento aplica-se a toda a área objecto da operação de Loteamento.

Artigo 3º **DO USO DAS CONSTRUÇÕES**

Não são permitidos outros usos urbanos nos termos das leis e regulamentos vigentes, para além dos estabelecidos no Regulamento do Plano Director Municipal para esta classe de espaço.

CAPITULO II **DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS LOTES**

Artigo 4º **DA DEFINIÇÃO**

Define-se como lote a superfície de terreno destinada a um ou mais edifícios, com frente e acesso directo ao espaço público, devidamente estruturado.

Artigo 5º **EMPARCELAMENTO**

1 - É permitida a anexação de dois ou mais lotes, os quais passam a constituir um único lote para efeitos de aplicação do presente regulamento.

2 - Os lotes resultantes de anexação observarão todas as regras definidas no regulamento e quadro síntese do loteamento.

Artigo 6º **DOS MUROS SEPARADORES**

Os muros separadores dos lotes não poderão exceder a altura de 1,00 metros na frente urbana, nos casos em que aí possam existir, e de 1,50 metros nos restantes limites.

Artigo 7º **DAS INFRA-ESTRUTURAS DE SANEAMENTO BÁSICO**

Os edifícios só poderão ser habitados / utilizados depois de efectuadas as ligações às redes de saneamento público.

CAPITULO III **DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS EDIFÍCIOS**

Artigo 8º **ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO LÍQUIDO**

O Índice de utilização líquido (Iul) é o quociente entre a área bruta total e a área de solo a que o índice diz respeito, de acordo com os conceitos e definições constantes no art.º 6º do PDM.

Artigo 9º **DAS TIPOLOGIAS ARQUITECTÓNICAS**

1 - Os edifícios serão destinados a habitação, admitindo-se outras funções urbanas, desde que associadas com o uso habitacional.

2 - As tipologias resultarão das soluções arquitectónicas propostas, devendo adaptar-se aos polígonos de implantação, e não exceder os valores máximos de área de construção e número de fogos definidos no quadro e planta síntese da ocupação urbanística do Loteamento.

Artigo 10º **DA IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NO LOTE**

Serão cumpridos, com os acertos decorrentes das respectivas soluções de projecto, os polígonos de implantação dos edifícios, definidos na planta de síntese do Loteamento e, no geral, o estipulado sobre esta matéria no R.G.E.U. e demais legislação aplicável.

Artigo 11º **DA CONSTRUÇÃO PRINCIPAL, GARAGENS E ANEXOS**

1 - Só poderá existir uma construção principal em cada lote, na qual se localizarão as funções urbanas conforme definidas no Loteamento.

2 - As construções secundárias, sejam garagens, anexos ou outros, não poderão exceder os 10% da área total de construção.

LOTEAMENTO EM SÃO MIGUEL **Alvará n.º 1/1980 (alteração)**

REGULAMENTO

3 - As construções secundárias terão somente um piso, sendo proibido em absoluto a sua utilização em quaisquer actividades comerciais ou industriais salvo as excepções previstas no art.º 3º do presente regulamento.

Artigo 12º **DA VOLUMETRIA DO EDIFICADO**

1 - O número máximo de pisos é de 2, admitindo-se ainda caves quando o terreno o permita.

2 - A cêrcea máxima dos edificios será de 6,50 metros. A cêrcea máxima das construções secundárias - anexos e garagens não poderá ser superior a 2,80 metros.

3 - As coberturas serão em telhado com telha cerâmica vermelha tipo "Lusa", não sendo permitidos terraços tanto no edificio principal como nos anexos.

Artigo 13º **DOS MATERIAIS A UTILIZAR NA CONSTRUÇÃO**

Serão observadas as disposições municipais e demais, regulamentos existentes sobre a matéria.

Artigo 14º **DA AUTORIA DOS PROJECTOS**

Todos os projectos devem ser de autoria e responsabilidade de técnicos devidamente habilitados nos termos da Lei.

CAPITULO IV **DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES E OMISSÕES**

Artigo 15º **DAS OMISSÕES**

Em todos os casos omissos no presente regulamento será aplicada a legislação e demais regulamentação em vigor.



LOTEAMENTO EM SÃO MIGUEL
Alvará nº 1/1980 (alteração)

QUADRO SÍNTESE

Nº LOTE	ÁREA LOTE (m²)	ÁREA MÁXIMA IMPLANTAÇÃO (m²)	Nº MÁX. PISOS (acima do solo)	ÍNDICE UTILIZ. LÍQUIDO (Iul)	ÁREA MÁXIMA CONSTRUÇÃO (m²)	Nº MÁX. FOGOS
1	190,00	96,30	2	0,60	114,00	2
2	175,00	96,30	2	0,60	105,00	2
3	175,00	96,30	2	0,60	105,00	2
4	170,00	96,30	2	0,60	102,00	2
5	170,00	96,30	2	0,60	102,00	2
6	170,00	96,30	2	0,60	102,00	2
7	165,00	96,30	2	0,60	99,00	2
8	160,00	96,30	2	0,60	96,00	2
9	160,00	96,30	2	0,60	96,00	2
10	190,00	96,30	2	0,60	114,00	2
11	185,00	96,30	2	0,60	111,00	2
12A	480,00	192,60	2	0,60	288,00	4
TOTAL	2.390,00	1.251,90			1.434,00	