# LOTEAMENTO MUNICIPAL DA RIBEIRA DO MARCHANTE

## REGULAMENTO

# ÍNDICE

**CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

**SECÇÃO I – PARTE GERAL**

ARTIGO 1º – OBJETIVOS E ÂMBITO

ARTIGO 2º – ENQUADRAMENTO

**SECÇÃO II – ELEMENTOS CONSTITUINTES**

ARTIGO 3º – COMPOSIÇÃO DO LOTEAMENTO

**CAPITULO II URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO**

**SECÇÃO I – URBANIZAÇÃO**

ARTIGO 4º – MODELAÇÃO DE TERRENO

ARTIGO 5º – REDE VIÁRIA

ARTIGO 6º – ABASTECIMENTO DE ÁGUA

ARTIGO 7º – DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS

ARTIGO 8º – ELECTRICIDADE

ARTIGO 9º – TELECOMUNICAÇÕES

ARTIGO 10º – GÁS

ARTIGO 11º – ARRANJO DE ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS

ARTIGO 12º – REPOSIÇÃO DE INFRAESTRUTURAS

**SECÇÃO II EDIFICAÇÃO**

ARTIGO 13º – IMPLANTAÇÃO E DIMENSIONAMENTO

ARTIGO 14º – ESTACIONAMENTOS E ACESSOS

ARTIGO 15º – COBERTURAS

ARTIGO 16º – USOS

ARTIGO 17º – MUROS E VEDAÇÕES

ARTIGO 18º – MATERIAIS

ARTIGO 19º – INTEGRAÇÃO

ARTIGO 20º – ALGEROZES E GOTEIRAS

ARTIGO 21º – CLARABOIAS

ARTIGO 22º – ANTENAS

ARTIGO 23º – ILUMINAÇÃO EXTERIOR

ARTIGO 24º – DIVERSOS

**CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS**

ARTIGO 25º – IMPLEMENTAÇÃO DO LOTEAMENTO

ARTIGO 26º – AUTORES DOS PROJETOS

ARTIGO 27º – ENTRADA EM VIGOR

# CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

## SECÇÃO I – PARTE GERAL

### ARTIGO 1º – OBJETIVOS E ÂMBITO

1. O loteamento municipal da Ribeira do Marchante, na sequência do Plano de Urbanização da Ribeira do Marchante (PURM), adiante designado por Loteamento tem por objetivo estabelecer as regras a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação da área de intervenção e definir as normas de gestão urbanística a utilizar na execução do plano.
2. O loteamento tem a natureza de regulamento administrativo e aplica-se área delimitada no desenho nº4 – Planta de Síntese do Loteamento.

### ARTIGO 2º – ENQUADRAMENTO

O presente loteamento respeita integralmente o estipulado no PURM em vigor, publicado no Diário da República, 2.ª série – n.º 37 de 23 de Fevereiro de 2009.

## SECÇÃO II – ELEMENTOS CONSTITUINTES

### ARTIGO 3º – COMPOSIÇÃO DO LOTEAMENTO

1. O Loteamento é constituído por:
   a) Regulamento;
   b) Planta de Síntese do Loteamento;
   c) Plantas de Síntese dos Núcleos, incluindo a descrição pormenorizada dos lotes.
2. O Loteamento é acompanhado por:
   a) Memória Descritiva e Justificativa
   b) Planta de Localização e Enquadramento
   c) Planta da Situação Existente
   d) Planta de Cadastro
   e) Extrato do PURM – Zonamento
   f) Extrato do PURM – Condicionantes
   g) Planta de Cedências
   h) Planta da Estrutura Verde
   i) Planta da Rede Viária
   j) Perfis Viários
   k) Plano de Acessibilidades
   l) Projetos tipo de edificação

# CAPITULO II URBANIZAÇÃO E EDIFICAÇÃO

## SECÇÃO I – URBANIZAÇÃO

### ARTIGO 4º – MODELAÇÃO DE TERRENO

Os lotes a constituir na área de intervenção respeitarão as orientações para a modelação do terreno definidas no presente loteamento.

### ARTIGO 5º – REDE VIÁRIA

1. A rede viária (existente e proposta) definida no desenho nº9 – Planta da Rede Viária é constituída pelas seguintes categorias:
   a) Rede Viária Principal,
   b) Rede Viária Local;
2. A rede viária existente será completada de acordo com as indicações definidas desenho nº6 – Planta de Síntese do Loteamento.
3. A rede viária projetada será construída de acordo com as indicações constantes no desenho referido no número anterior.

### ARTIGO 6º – ABASTECIMENTO DE ÁGUA

A rede de águas destinada ao abastecimento domiciliário, combate a incêndios, rega das áreas plantadas e limpeza urbana, é delineada de acordo com o esquema de conjunto para toda a área do loteamento, a mandar promover pela Câmara Municipal de Sesimbra, após aprovação do loteamento.

### ARTIGO 7º – DRENAGEM DE ÁGUAS RESIDUAIS

1. A rede de drenagem de águas residuais domésticas e pluviais será separativa e executada de acordo com o esquema de conjunto para toda a área do loteamento a mandar promover pela Câmara Municipal de Sesimbra, após aprovação do loteamento.
2. A drenagem de águas pluviais deve refletir o projeto de arranjos dos espaços livres públicos de acordo com o prescrito no artigo 11º.

### ARTIGO 8º – ELETRICIDADE

1. Visando evitar interferência de construções com as infraestruturas elétricas serão respeitados os condicionalismos (servidões e/ou restrições) resultantes de imposições legais constantes da legislação vigente.
2. Qualquer possibilidade de interferência de construções com estas infraestruturas terá de ser posta à consideração das entidades competentes.

3. A rede de distribuição e transporte de energia elétrica tem de ser obrigatoriamente enterrada.
4. O projeto de iluminação pública terá em conta o projeto de arranjos dos espaços livres públicos de acordo com o prescrito no artigo 11º.
5. A rede será executada de acordo com o projeto a aprovar pela entidade exploradora.

## ARTIGO 9º – TELECOMUNICAÇÕES

1. A rede secundária de telecomunicações será do tipo enterrado e executada de acordo com projeto a aprovar pela entidade exploradora.
2. Os edifícios a construir na área de intervenção serão projetados de forma a incluir infraestrutura subterrânea de acordo com indicação a fornecer pela entidade exploradora.

## ARTIGO 10º – GÁS

1. Visando evitar interferência de construções com as infraestruturas de gás natural serão respeitados os condicionalismos (servidões e/ou restrições) resultantes de imposições legais constantes da legislação vigente.
2. Qualquer possibilidade de interferência de construções com estas infraestruturas será posta à consideração das entidades competentes.
3. A área do loteamento insere-se na zona a ser futuramente abastecida por gás natural.
4. A rede será executada segundo projeto elaborado de acordo com a concessionária da respetiva distribuição.

## ARTIGO 11º – ARRANJO DE ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS

1. Os espaços livres públicos destinam-se à circulação pedonal e rodoviária, a zonas de estar, a arborização e estacionamento. A elaboração do projeto, a mandar promover pela Câmara Municipal de Sesimbra, respeitará as orientações definidas no desenho nº8 – Planta da Estrutura Verde.
2. Os espaços livres do núcleo B terão em conta os alinhamentos definidos no loteamento e deverão ser objeto de projeto de arranjos exteriores submetidos à apreciação, aprovação e parecer da equipa técnica do projeto do loteamento.
3. A plantação de sobreiros como compensação dos que o loteamento será obrigado a abater será realizada no núcleo D e envolvente do cemitério municipal existente.
4. O abate de qualquer árvore deverá ser precedido de autorização.

## ARTIGO 12º – REPOSIÇÃO DE INFRAESTRUTURAS

Os promotores das edificações a realizar nos lotes do presente loteamento são responsáveis pela reposição integral das infraestruturas danificadas, no decorrer da sua execução e até à emissão da licença de utilização.

## SECÇÃO II EDIFICAÇÃO

## ARTIGO 13º – IMPLANTAÇÃO E DIMENSIONAMENTO

1. O loteamento define os alinhamentos, a localização, o dimensionamento, a cota de esteira, a superfície total de pavimentos e o número de pisos para todos os volumes edificáveis no desenho nº 6 – Planta de Síntese do Loteamento e desenhos nº 6.A a 6.F – Plantas de Síntese dos Núcleos e respetivos Quadros Regulamentares, devendo as implantações dos lotes, antes do início da construção, serem ratificadas pelo serviço de topografia da Câmara Municipal.
2. Nos lotes de habitação em banda:
   a) Não são permitidas tolerâncias nas dimensões e parâmetros definidos.
   b) As distâncias piso a piso são obrigatoriamente de 3 metros.
   c) São permitidos elementos balançados, tais como varandas e palas de sombreamento, com uma profundidade máxima de 2 metros.
   d) Não contam para a área de construção as varandas que se projetam exteriores aos alçados e os terraços.
3. O núcleo B destina-se a Comércio, Serviços, Equipamentos e Habitação com estacionamento em cave, integrado num espaço verde envolvente, conforme desenho nº 6B – Planta de Síntese do Núcleo B, devendo respeitar os seguintes parâmetros:
   a) A habitação não pode localizar-se no rés-do-chão.
   b) 30 % da área deve destinar-se a espaço público contínuo.
   c) No mínimo, 20% da área de construção deve destinar-se a comércio e serviços.
   d) Deve ser prevista a localização de uma estação de correios, uma farmácia, uma creche e um centro de dia.
   e) Número máximo de pisos: 3.
   f) STP ≤ 18.000 m².
   g) Os espaços destinados a estacionamento privado devem localizar-se em cave.
   h) Os acessos ao estacionamento não devem perturbar a circulação de peões e outros veículos no arruamento adjacente.

## ARTIGO 14º – ESTACIONAMENTOS E ACESSOS

1. Os lotes de moradias têm dois ou um lugar de estacionamento conforme tenham 7,5 ou 5 metros de frente.
2. Os lugares de estacionamento localizam-se no logradouro frontal e utilizam materiais que permitem intercalar relva ou outro coberto vegetal similar, garantindo uma área permeável mínima de 50%.
3. O acesso pedonal às moradias será executado em material impermeável com a largura máxima de 1,5 metros.
4. O estacionamento privado do lote 121 será criado em cave e o na envolvente exterior terá de satisfazer os lugares de estacionamento público, conforme a Portaria nº 216B/2008, e quadro regulamentar da planta síntese do núcleo B.

## ARTIGO 15º – COBERTURAS

1. As coberturas das moradias serão planas ou de duas águas em telha lusa na cor natural, e não podem ultrapassar o alinhamento das fachadas.
2. São admitidas platibandas com uma altura de 0,6 metros da laje de esteira na continuidade das paredes das fachadas.
3. Quando a cobertura não possuir platibanda, a mesma terá de ter beirado com uma projeção máxima de 0,5 metros.
4. Os painéis a colocar na cobertura deverão ser perpendiculares às paredes da empena e quando em telhado não podem ultrapassar a cumeeira.
5. A cumeeira estará obrigatoriamente à altura de 2,5 metros em relação à laje de esteira.
6. A cobertura, quando em terraço, só será acessível por escada “quebra-costas” exterior localizada no terraço do último piso habitável imediatamente inferior.

## ARTIGO 16º – USOS

1. Os edifícios a construir na área do loteamento destinam-se a habitação e habitação com comércio, serviços e equipamentos (núcleo B), de acordo com os quadros regulamentares constantes das peças desenhadas.
2. Nos logradouros posteriores das habitações, não é permitida a construção de anexos, e terão uma área permeável mínima de 50%.
3. Os desvãos do telhado, quando existam, apenas podem ser utilizados para arrecadação em favor dos utentes do pavimento imediatamente inferior.
4. Não são permitidas caves nos lotes para moradias.

## ARTIGO 17º – MUROS E VEDAÇÕES

1. Não são permitidos muros de vedação nos logradouros frontais dos lotes, exceto os necessários à colocação dos nichos de contadores e recetáculo postal, conforme definido nos desenhos 6.A, 6.B, 6.C, 6.E e 6.F – Plantas de Síntese dos Núcleos, ou que não excedam a projeção da edificação, de acordo com os projetos-tipo para as moradias em banda.
2. Os muros nos logradouros terão no mínimo 2 metros de altura, seguindo, se for essa a intenção do projetista, as cotas apresentadas nos estudos de conjunto.
3. Não é permitida a utilização de materiais agressivos no coroamento dos mesmos.
4. São permitidos arbustos para delimitar lateralmente os lotes desde que salvaguardados os direitos de vizinhança.

## ARTIGO 18º – MATERIAIS

1. Os paramentos são pintados na cor branca, e quando utilizada cor de acordo com painel de cores do anexo 1, deve ser garantido no mínimo 50% das fachadas na cor branca.
2. No piso térreo é autorizada a utilização de materiais pétreos.
3. Nas caixilharias e serralharias é obrigatória a utilização de uma das cores definidas no painel de cores em anexo.
4. As portas de entrada das moradias serão em madeira na cor natural ou pintadas, de acordo com painel de cores em anexo.
5. É permitida a utilização de cores fortes de acordo com o painel (RAL) do anexo 1 na pintura de paramentos ou elementos arquitetónicos que o técnico autor do projeto considere propor, sem prejuízo do disposto no nº1.

## ARTIGO 19º – INTEGRAÇÃO

1. Os projetos têm de se integrar na frente do conjunto de que fazem parte, pelo que é obrigatório a apresentação do alçado com os lotes contíguos.
2. Quando não exista projeto para os lotes contíguos, a frente de conjunto a utilizar deverá ser a dos projetos tipo.
3. Os lotes de remate de conjunto deverão apresentar um tratamento de vãos na empena lateral, não podendo ter empenas cegas para o espaço público nos pisos superiores.

## ARTIGO 20º – ALGEROZES E GOTEIRAS

Os algerozes e goteiras serão pintados de acordo com o painel de cores em anexo.

### ARTIGO 21º – CLARABÓIAS

1. As clarabóias, quando existentes, deverão ser pouco salientes no máximo de 0.40 metros.
2. Os seu elementos estruturais e caixilharia são pintados de acordo com o painel de cores do anexo 1.

### ARTIGO 22º – ANTENAS

É proibida a instalação de antenas (incluindo parabólicas), e de outros aparelhos de transmissão de televisão, rádio ou outros sinais nas coberturas ou em qualquer parte da propriedade, salvo autorização expressa da Câmara.

### ARTIGO 23º – ILUMINAÇÃO EXTERIOR

A iluminação exterior privada não pode interferir com a iluminação pública e terá de salvaguardar os direitos de vizinhança.

### ARTIGO 24º – DIVERSOS

1. Os arbustos ou árvores a plantar serão de raiz vertical, exceto em árvores caraterísticas de raízes contidas, como a oliveira.
2. Os lotes devem ceder no mínimo 0,50 m² para a caldeira no logradouro anterior, de acordo com o desenho nº 6 – Planta de Síntese do Loteamento, sempre que for necessário.

## CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES FINAIS

### ARTIGO 25º – IMPLEMENTAÇÃO DO LOTEAMENTO

Todas as ações são desenvolvidas de acordo com o estabelecido nos elementos que constituem o loteamento, os quais visam garantir para a respetiva área de intervenção a coerência urbanística e arquitetónica.

### ARTIGO 26º – AUTORES DOS PROJETOS

Os projetos de arquitetura são da responsabilidade de arquitetos.

### ARTIGO 27º – ENTRADA EM VIGOR

O presente Regulamento entra em vigor com a aprovação do Loteamento.

## ANEXO 1

PAINEL DE CORES E MATERIAIS:

| | | |
|---|---|---|
| ▪ **BRANCO** | | |
| ▪ **CINZA QUARTZO** | RAL 7030 | |
| ▪ **TERRA** | RAL 1024 | |
| ▪ **VERMELHO ESCURO** | RAL 3002 | |
| ▪ **COLORAU** | RAL 2001 | |
| ▪ **REVESTIMENTO PÉTREO** | (cinza ou creme) | |