

PROPOSTA DE REGULAMENTO DE URBANIZAÇÃO

Identificação/Requerente:

**António Xavier de Lima
Empreendimentos Imobiliários e Turísticos S.A.**

Local :

**Vila Alegre – Casal do Sapo
Fernão Ferro**

Freguesia :

Fernão Ferro

Processo :

107/A/67

Informação/Ofício :

Reunião Técnica de 24/02/2021

Data :

17/03/2021

Artigo 1º - Âmbito

O presente regulamento é aplicável à área territorial delimitada na planta de síntese como sendo objeto desta operação de loteamento.

Artigo 2º - Servidões e restrições de utilidade pública

Na área abrangida pela operação de loteamento deverão ser observadas as proteções administrativas e restrições de utilidade pública, constantes nas plantas de condicionantes do Plano Diretor Municipal e de acordo com a legislação em vigor ou decorrentes da sua modificação.

Artigo 3º - Plano regulador

As transformações do território e os respetivos usos a instalar na área de intervenção desta operação de loteamento deverão cumprir o Plano Diretor Municipal do Seixal, em todas as disposições que lhes sejam aplicáveis.

Artigo 4º - Usos e funções

Nos edifícios a construir deverão cumprir-se os usos e funções constantes nas peças desenhadas e escritas integrantes do projeto de loteamento/projeto de alteração de loteamento.

Artigo 5º - Afastamentos mínimos da construção

Os afastamentos mínimos a observar são os seguintes:

- Afastamento Frontal – 3.00 m;
- Afastamento Tardoz – 6.00 m;
- Afastamento Lateral – 4.00 m.

Artigo 6º - Implantação dos edifícios

Os edifícios deverão inscrever-se dentro dos polígonos máximos de implantação definidos na planta de síntese, quer estes polígonos resultem da aplicação dos afastamentos mínimos ou de outras definições aplicadas aos lotes.

Artigo 7º - Índices de Permeabilidade

O índice aplicável é o decorrente do artigo 62º do Regulamento de Urbanização do Município de Seixal (adiante designado como RUMS).

- a) Parcelas privadas até 500.00 m², a área permeável deve ser no mínimo de 25% da área total da parcela;
- b) Parcelas privadas de 500.00 m² a 1000.00 m², a área permeável deve ser no mínimo de 35% da área total da parcela;
- c) Parcelas privadas superiores a 1000.00 m², a área permeável deve ser no mínimo de 50% da área total da parcela;

Devem igualmente ser consideradas as definições do artigo 31º do RUMS, relativamente à capacidade de retenção e infiltração dos solos.

Estas definições devem ser observadas em sede de licenciamento de obras de edificação e aplicar-se-á a todos os lotes.

Artigo 8º - Especificações geológicas

O território da urbanização é caracterizado pela forte suscetibilidade a movimentos de massas de vertentes de risco moderado, e suscetibilidade elevada de risco sísmico. De acordo com o artigo 63º do RUMS, deverá ser apresentado estudo geotécnico em sede de licenciamento de obras de edificação para os quarteirões e lotes abaixo indicados:

Quarteirão A:

1, a 6, 9*, 10, 11 e 12;

NOTA: *lote alienado previamente à emissão do aditamento n.º 20/90

Quarteirão G:

106*, 107*, 108*;

NOTA: *lote alienado previamente à emissão do aditamento n.º 20/90

Quarteirão H:

120, 121, 123 a 127, 129, 136 a 142, 146, 147 a 152;

Quarteirão I:

158 a 179, 158 A a 179 A;

Quarteirão J:

181, 182, 219 a 225, 230 a 252;

Quarteirão N:

299, 305, 309, 310, 313, 313 A, 314;

Quarteirão O:

323, 324, 325, 328 a 331;

Quarteirão P:

353*, 354*;

NOTA: *lote alienado previamente à emissão do aditamento n.º 20/90

Quarteirão Q:

363, 364, 367, 368*, 369*, 370 a 378, 379*;

NOTA: *lote alienado previamente à emissão do aditamento n.º 20/90

Quarteirão R:

381 a 383 e 386 a 394;

Quarteirão S:

416, 417, 422, 426 a 428;

Quarteirão T:

456 A, 457 a 461, 462*;

NOTA: *lote alienado previamente à emissão do aditamento n.º 20/90

Quarteirão V:

475, 476, 478, 480, 481, 491 e 492;

Quarteirão X:

500, 522;

Quarteirão Z:

539 a 541, 552 a 554, 556, 557, 561, 562.

Artigo 9º - Componentes da Edificação - Caves

A edificação de caves é admitida, desde que observados todos os critérios do artigo 72º do RUMS, conjugados com as definições do artigo 63º do RUMS.

Em suma, a construção da cave:

- Não pode exceder o polígono máximo de implantação;
- O pé-direito deve ser inferior a 2.40m, medido do pavimento à laje,;
- Os vãos, quando existam, devem ser inferiores a 10% da área do compartimento;
- Seja afecta a arrumos ou estacionamento;

Artigo 10 º - Número de lugares de estacionamento

Deve ser garantido o mínimo de dois lugares por fogo, localizados no

interior do lote. Admite-se a construção de cave destinada única e exclusivamente a estacionamento sempre que a topografia do terreno o justifique, e de acordo com as definições do artigo 72º do RUMS, conjugado com as definições do artigo 63º do referido regulamento.

Excetuam-se destas definições os lotes integrados nos quarteirões C,D, CCP, lotes 563, 564, 565 do quarteirão U, assim como os lotes 566, 567, 568, 581, 582, 583 e 584 do quarteirão EV2.

Dadas as dimensões destes lotes, não permite a criação de lugares no interior dos lotes, devendo os lugares de estacionamento afetos, localizarem-se na envolvente.

Artigo 11 º - Componente Acústica

Todos os lotes habitacionais estão condicionados ao cumprimento do disposto na sub-alínea i) da alínea a) do n.º 1 do artigo 5.º do Regulamento dos Requisitos de Acústica de Edifícios (RRAE), ou seja, obrigação de dimensionamento, em sede de Projeto Acústico de obras de edificação, do índice de isolamento sonoro a sons de condução aérea, D2m, nT, w, entre o exterior do edifício e quartos ou zonas de estar dos fogos, **para Zonas mistas (D2m, nT, w≥33 dB).**

Artigo 12 º - Omissões

Em todos os casos omissos serão respeitadas as normas legais aplicáveis, e regulamentos em vigor, designadamente Regulamento Geral de edificações Urbanas, Decreto – Lei 163/08 de 8 de Agosto e normas técnicas de acessibilidades, e as disposições do Plano Diretor Municipal.

Seixal, 17 de Março de 2021

Assinado por : **ANDRÉ MANUEL FERNANDES DA SILVA**

O Declarante

Num. de Identificação: BI125655550

Data: 2021.03.18 00:49:20+00'00'

