

CÂMARA MUNICIPAL DE SÁTÃO

REPARCELAMENTO DE SOLO URBANO

“VILA D’IGREJA – SÁTÃO”

REGULAMENTO

Artigo 1º OBJECTIVO E ÂMBITO

1.1 - O Regulamento da Operação de Reparcelamento Urbano “Vila D’Igreja - Sátão”, tem por objetivo estabelecer as regras e orientações pelas quais se norteará a ocupação e utilização do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.

1.2 - A Operação de Reparcelamento Urbano “Vila D’Igreja - Sátão”, abrange uma área total de 187 400 m², a qual se encontra delimitada na respetiva Unidade de Execução e Planta de Síntese.

Artigo 2º CONCEITOS TÉCNICOS

Os conceitos técnicos a adotar na presente unidade de execução e reparcelamento urbano, nomeadamente os referentes a área de implantação, área de construção, altura de construção, são os constantes no Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro.

Artigo 3º REGRAS DE EDIFICAÇÃO

A edificação deverá obedecer aos parâmetros assinalados no Quadro Síntese constante do artigo 6.º e aos polígonos base de implantação assinalados na Planta de Síntese, devendo-se considerar ainda o seguinte:

3.1. Os afastamentos à frente de 5,00m, laterais mínimos de 4,00m e posteriores mínimos de 6,00m, correspondem à distância mínima da construção, relativamente aos limites do lote, com exceção dos lotes em banda e dos lotes marginais às mini rotundas em que os afastamentos à frente terão o mínimo de 7,00m;

3.2. Os polígonos base de implantação, assinalados na Planta de Síntese, correspondem ao perímetro que demarca a área na qual pode ser realizada a edificação. A edificação não poderá ultrapassar a área máxima de implantação prevista no artigo 7.º;

3.3. A cota de soleira da habitação não poderá ultrapassar 1,00 m acima da cota do lancil e no ponto médio da frente do lote (elevação da soleira);

3.4. Poderá ser autorizada a construção de anexos fora da área definida pelos polígonos bases de implantação, nas seguintes condições:

3.4.1. Deverão situar-se no mínimo a 3 m de distância, dos polígonos base de implantação da edificação principal e nos limites posteriores dos lotes;

3.4.2. Serão constituídos por um único piso e 2,80 metros de altura máxima;

3.4.3. Área máxima de construção - 25 m²;

3.5. É permitida a construção de palas, coberturas, telheiros e outras, para além dos limites do polígono base de implantação, desde que sejam cumpridas as seguintes condições:

3.5.1. O suporte destes elementos ser realizado em balanço a partir da construção principal, sem apoios no solo;

3.5.2. O balanço não ser superior a 2,0 m.

Artigo 4º ARRANJOS EXTERIORES

4.1. Deverá ser assegurada uma área permeável mínima, equivalente a 40% da área do lote, a qual deverá integrar obrigatoriamente arborização adequada.

4.2. Para além do cumprimento das disposições referidas no artigo 2º, a edificação deverá ser realizada de modo a assegurar a circulação de viaturas entre a área de construção e os limites dos lotes.

4.3. Deverão ser criados no interior dos lotes, lugares de estacionamento privativo de acordo com o previsto no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Sátão.

4.4. Em cada lote e no respetivo muro frontal apenas poderá ser aberto para a via pública um acesso pedonal e um acesso automóvel à garagem.

Artigo 5º UTILIZAÇÃO DOS LOTES

Os lotes previstos na presente operação de reparcelamento, destinam-se exclusivamente à construção de moradias unifamiliares isoladas ou geminadas.

Artigo 6º ANEXAÇÃO DE LOTES

Os lotes previstos na presente operação de reparcelamento podem ser anexados desde que sejam contíguos, respeitem os mesmos recuos e afastamentos e antes de ser apresentada a comunicação prévia ou pedido de licenciamento para a respetiva edificação seja aprovada a alteração da operação de reparcelamento, nos termos das disposições legais em vigor.

Artigo 7º PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Para além de outras disposições específicas previstas no presente regulamento, os parâmetros urbanísticos a observar na ocupação e utilização dos lotes são os constantes do seguinte Quadro Síntese:

Artigo 8º OUTRAS DISPOSIÇÕES

Em tudo o que no presente regulamento estiver omissa, deverão ser observadas as disposições constantes na restante legislação aplicável, designadamente:

RGEU (Regulamento Geral das Edificações Urbanas);

RMUES (Regulamento Municipal da Urbanização e da Edificação do Município de Sátão);

PDM (Plano Diretor Municipal de Sátão);

DL nº 163/2006, de 08 agosto (Acessibilidades);

DL nº 102-D/2020, de 10 dezembro (Gestão de Resíduos de Obras ou Demolições)

Sátão, 25 de março de 2023

O Eng.º Civil

Jorge Augusto Correia Brás
