



Rua Combatentes Grande Guerra nº 12 - 1º andar - 3240 133 Ansião geral.ansiarte@gmail.com 236 677 710 | 918 710 748

**Operação de loteamento - REGULAMENTO**

**Casal do Liberal, Ferrel, Peniche**

**Licenciamento**



## TÍTULO I

### CONDIÇÕES DE CONSTRUÇÃO

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

### Artigo 1º.

#### Objecto e âmbito de aplicação

1. O presente regulamento tem por objectivo disciplinar a execução do loteamento e subsequente construção de uma área de terreno de aproximadamente 191 338 m<sup>2</sup>, sito em "Casal do Liberal", aglomerado de Casais do Baleal, freguesia de Ferrel, concelho de Peniche, conforme planta de localização.
2. Nesta zona podem ser instaladas unidades de habitação unifamiliar isoladas, habitação unifamiliar em banda, habitação multifamiliar, habitação multifamiliar com serviços e comércio, serviços para fins turísticos, de acordo com a delimitação definida na planta síntese.
3. A operação de loteamento foi elaborada nos termos da legislação aplicável em vigor, nomeadamente o DL 555/99, de 16 de Dezembro, na sua actual redacção, Portaria 216-B/2008, de 3 de Março e as normas constantes no Regulamento do Plano Director Municipal de Peniche, na sua actual redacção.
4. Toda a transformação física e funcional de carácter definitivo a executar dentro do território definido, fica sujeito às especificações constantes do alvará da operação de loteamento, respectiva planta síntese e cedências obrigatórias, bem como do presente regulamento.

### Artigo 2º.

#### Definições

Para os devidos efeitos do presente Regulamento, são consideradas as seguintes definições:

1. **Lote:** prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais;
2. **Área de Implantação do Edifício:** área delimitada pelo perímetro exterior do piso térreo da edificação, incluindo escadas e espaços alpendrados;
3. **Polígono de implantação:** é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar;
4. **Área total de construção:** somatório das áreas de construção de todos os edifícios existentes ou previstos numa porção delimitado de território;
5. **Área bruta de construção:** soma das superfícies de todos os pisos da edificação, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, excluindo caves destinadas a estacionamento, zonas de sótão sem pé-direito regulamentar destinadas a arrumos, varandas, terraços, floreiras e elementos decorativos;
6. **Volumetria:** medida do volume edificado acima do nível do solo, definido pelos planos que contêm as fachadas, a cobertura e o pavimento a que está referida a cota

de soleira. Nos casos de elevação da soleira positiva, este pavimento é substituído pelo plano horizontal cujo nível corresponde à cota de soleira deduzida da elevação;

7. **Cota de soleira:** é a cota altimétrica da soleira de entrada principal do edifício;

8. **Alinhamento:** delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginem, nomeadamente nas situações de confrontação com a via pública.

9. **Afastamento:** distância entre a fachada lateral ou de tardo de um edifício e as extremas correspondentes do prédio onde o edifício se encontra implantado.

## **Artigo 3º.**

### **Tipologias de lotes**

Em função das características pretendidas define-se a classificação dos 149 lotes:

- a) 25 lotes destinados a Moradias Unifamiliares Isoladas;
- b) 90 lotes destinados a Moradias Unifamiliares em Banda;
- c) 4 lotes destinados a Estabelecimentos Hoteleiros;
- d) 15 lotes destinados a Edifícios Multifamiliares de Habitação, com piso térreo destinado a Comércio e/ou Serviços;
- e) 15 lotes destinados a Edifícios Multifamiliares de Habitação.

## **Artigo 4º.**

### **Espaços verdes públicos**

As áreas definidas na planta de síntese como espaços verdes públicos, são espaços de utilização colectiva, cuja localização, enquadramento e morfologia os vocaciona exclusiva ou predominantemente para uso público.

## **CAPÍTULO II**

### **CONDICIONANTES À CONSTRUÇÃO**

## **Artigo 5º.**

### **Ocupação do lote**

1. A área de implantação e a área máxima de construção não poderão exceder o previsto na planta de síntese do loteamento.

2. Os afastamentos mínimos dos edifícios relativamente aos limites laterais, frontal e tardo do lote são os previstos na planta síntese do loteamento, tendo em atenção o Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU), na sua actual redacção e demais regulamentos municipais de Peniche.

3. Nos 25 lotes destinados a Moradias Unifamiliares Isoladas (Lote 1 a 25), possibilita-se a construção de anexo conforme o polígono representado nas peças desenhadas. Sendo possível a construção de pergolado (não sendo contabilizada área de construção) ou de construção ligeira, de um só piso, destinado a arrumos, sendo incluídas as áreas de implantação e de construção na área de implantação da habitação e na área bruta de construção da habitação.

## **Artigo 6º.**

### **Cércea das edificações**

1. A cércea não poderá ser superior ao indicado, excluindo elementos decorativos tais como platibandas:

a) nos lotes destinados a Moradias Unifamiliares isoladas e em banda a cércea máxima é de 6,50 metros (2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso de cave abaixo da cota de soleira);

b) nos lotes destinados Estabelecimentos Hoteleiros a cércea máxima é de 7,50 metros (2 pisos acima da cota de soleira e 2 pisos de cave abaixo da cota de soleira);

c) nos lotes destinados a Edifícios Multifamiliares de Habitação, com piso térreo destinado a Comércio e/ou Serviços, a cércea máxima é de 12,50 metros (3 pisos + 1 recuado acima da cota de soleira e 1 piso de cave abaixo da cota de soleira);

d) nos lotes destinados a Edifícios Multifamiliares de Habitação a cércea máxima é de 9,50 metros (2 pisos + 1 recuado acima da cota de soleira e 1 piso de cave abaixo da cota de soleira);

2. Contudo, mediante a aprovação técnica pela Câmara Municipal, a cércea poderá excepcionalmente ser aumentada, para além da referida no número anterior, quando se trate de instalações devidamente justificadas, sem prejuízo do RGEU e normas regulamentares em vigor.

3. A cota de soleira não deverá ultrapassar os 0,50 m acima da cota verificada no limite interior do passeio, correspondente à entrada do lote.

## **Artigo 7º.**

### **Estacionamentos**

1. Será obrigatoriamente prevista a construção de lugares de estacionamento em conformidade com a Portaria n.º216-B/2008 de 3 de Março, ou outro diploma que a venha substituir, ou ainda de acordo com os parâmetros que venham a ser estabelecidos/definidos nos instrumentos de gestão territorial.
- 2.

## **CAPÍTULO III**

### **COMPOSIÇÃO FUNCIONAL E ESTÉTICA DAS CONSTRUÇÕES**

## **Artigo 8º.**

### **Estética e eficiência das construções**

1. Na construção deve ser potenciado o aproveitamento dos materiais e produtos, utilizando componentes que reduzem o desperdício e materiais de construção que potenciam o isolamento térmico e acústico.

2. As construções a erigir em cada lote serão objecto de apreciação através do respectivo projecto de arquitectura, o qual deverá tomar em consideração a necessidade básica de qualificação da imagem arquitectónica da zona.

## **Artigo 9º.**

### **Vedações**

1. As vedações/muros confinantes com a via pública, devem ser construídos em alvenaria com altura máxima de 1,00m, podendo ser encimados por gradeamentos ou sebes vivas desde que a altura total do conjunto não exceda 1,50m, a contar da cota do passeio.
2. As vedações não confinantes com a via pública não deverão ter altura superior a 1,80 m, com a excepção de muros de suporte de terra em casos de declive acentuado do terreno.

## **Artigo 10º.**

### **Emparcelamento**

1. É permitida a agregação de lotes contíguos para a formação de lotes de maior dimensão, desde que possuam limites laterais comuns, sendo a autorização para tal dada, caso a caso, pela Câmara Municipal e após decurso dos necessários procedimentos legais estabelecidos no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE) ou outro que o venha substituir.
2. Nestes casos, o polígono de implantação (máximo) passa a corresponder à soma dos polígonos de implantação dos lotes que sejam emparcelados, mais a área compreendida entre os dois polígonos.
3. O emparcelamento implica o cumprimento por parte dos lotes unificados das mesmas normas do regulamento como se tratassem de lotes individualizados.

## **Artigo 11º.**

### **Equipamentos de utilização colectiva**

1. Os equipamentos de utilização colectiva previstos dividem-se em três zonas A1, A2 e A3, conforme representadas em peças desenhadas. Sendo contemplada uma Praça de Comércio na Área de cedência A1.

## **CAPÍTULO IV**

### **DISPOSIÇÕES FINAIS**

## **Artigo 12º.**

### **Revisão do Regulamento**

As disposições constantes do presente regulamento serão objecto de revisão ou alteração sempre que a Câmara Municipal o entenda conveniente.

## **Artigo 13º.**

### **Dúvidas e Omissões**

Em tudo o que este regulamento for omissivo aplica-se a legislação em vigor, nomeadamente regulamentação de âmbito geral e municipal aplicável e demais legislação.

Ansião, Março de 2022

---

(José Maria Barros Freire – Eng.º Civil)