



CLIENTE

MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO

OBRA

LOTEAMENTO LAMEIRINHO SUL

LOCAL

**RUA PADRE MALDONADO – LAMEIRINHO – ANGRA
DO HEROÍSMO**

FASE | ESPECIALIDADE

PROJETO BASE | ARQUITETURA

PE1081 | Setembro. 2024

MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO

Praça Velha . Sé

9700-201 Angra do Heroísmo . Ilha Terceira

PROJECTO DE LOTEAMENTO LAMEIRINHO SUL

Rua Ilha Terceira . Lameirinho . Angra do Heroísmo

334.22

ÍNDICE:

I. TERMO DE RESPONSABILIDADE.....	2
II. MEMÓRIA DESCRITIVA E J4900021492USTIFICATIVA	4
1. OBJECTO	5
2. SOLUÇÃO.....	5
3. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS	6
4. TERRENO.....	6
5. PLANO DE ACESSIBILIDADES.....	7
III. REGULAMENTO	9
IV. PEÇAS DESENHADAS	13

AQ01 (PE30563) – PLANTA DE SITUAÇÃO

AQ02 (PE30564) – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

AQ03 (PE30565) – PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

AQ04 (PE30566) – PLANTAS DE CEDÊNCIA E PLANTA DE SÍNTESE DO LOTEAMENTO

AQ05 (PE30567) – PLANTA DE PLANO DE ACESSIBILIDADES

AQ06 (PE30568) – PERFIS

AQ07 (PE30569) – PORMENORES, MUROS, MURETES. TÉCNICOS E VÃOS

MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO

Praça Velha . Sé

9700-201 Angra do Heroísmo . Ilha Terceira

PROJECTO DE LOTEAMENTO LAMEIRINHO SUL

Rua Ilha Terceira . Lameirinho . Angra do Heroísmo

334.22

I. TERMO DE RESPONSABILIDADE

MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO

Praça Velha . Sé
9700-201 Angra do Heroísmo . Ilha Terceira

PROJECTO DE LOTEAMENTO LAMEIRINHO SUL
Rua Ilha Terceira . Lameirinho . Angra do Heroísmo

334.22

**TERMO DE RESPONSABILIDADE DO AUTOR DO PROJETO DE
ARQUITETURA**

Miguel Sieuve Lima de Mendonça e Cunha, Arquiteto, morador na Rua de S. Pedro 172, contribuinte n.º178352519, inscrito na Ordem dos Arquitetos sob o n.º 2141S, declara, para efeitos do disposto no n.º 1, do artigo 10º, do Decreto-Lei Nº 555/99, de 16 de dezembro, na sua redação atual, que o projeto de Arquitetura, de que é autor, relativo ao Loteamento Lameirinho Sul, sita na Rua Ilha Terceira – Lameirinho – Angra do Heroísmo, cujo Projeto Base foi requerido pelo Município de Angra do Heroísmo, observa as normas legais e regulamentares aplicáveis, e está conforme com os planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território aplicáveis à pretensão.

Angra do Heroísmo, Setembro de 2024

(Código de Validação: DC16E3F5010DD)

MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO

Praça Velha . Sé

9700-201 Angra do Heroísmo . Ilha Terceira

PROJECTO DE LOTEAMENTO LAMEIRINHO SUL

Rua Ilha Terceira . Lameirinho . Angra do Heroísmo

334.22

II. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO

Praça Velha . Sé
9700-201 Angra do Heroísmo . Ilha Terceira

PROJECTO DE LOTEAMENTO LAMEIRINHO SUL Rua Ilha Terceira . Lameirinho . Angra do Heroísmo

334.22

1. OBJECTO

O presente Projecto refere-se à Operação de Loteamento de um terreno pertencente ao Município de Angra do Heroísmo, com uma área de intervenção total de 3346,00 m², situado na Rua Ilha Terceira, Lameirinho Sul, em Angra do Heroísmo.

2. SOLUÇÃO

Com a presente intervenção pretende-se criar uma urbanização de acordo com o estabelecido no PDM de Angra do Heroísmo.

A qualidade da operação urbanística que agora se apresenta é garantida pela correcta integração no tecido urbano existente, pelos índices de construção propostos e pela coerência de ocupação territorial em relação às vizinhanças adjacentes. Dada a geometria do terreno e a sua área, e tendo em conta as necessidades de estacionamento na zona, foi opção do Dono da Obra criar um espaço de estacionamento público alargado, do lado poente do terreno, que servirá tanto os lotes como as zona circundante. Deste modo, não será criado estacionamento individual dentro de cada um dos lotes.

Salvaguardando o carácter habitacional desta zona – parcela integrada na área habitacional do Bairro do Lameirinho – e à relação altimétrica do terreno em relação à via pública que o contorna a poente e sul, optou-se por implantar os lotes perpendicularmente à via, com frentes a poente. Será feita uma escavação generalizada no terreno, de modo a minimizar as diferenças altimétricas entre o estacionamento, os acessos e os lotes, garantindo-se a acessibilidade a todos os lotes de pessoas com mobilidade reduzida.

Os acessos a cada um dos lotes processa-se por poente, directamente a partir do passeio que separa o estacionamento dos lotes, passeio este que sobe ligeiramente no sentido sul/norte, acompanhando as cotas de implantação de cada um dos lotes, e o próprio parque de estacionamento, como se verifica no corte transversal do loteamento.

Os acesso pedonal a cada um dos lotes é constituído por um portão, lateralmente ao qual se insere, em cada um dos lotes, o murete técnico em que são instalados os contadores de electricidade e de água, assim como as caixas de correio.

O limite poente dos 7 lotes, numerados de 217A a 217G, será recuado 24,20 metros em relação ao limite do terreno existente, de modo a garantir:

- a. Um parque de estacionamento público com 22 lugares, sendo 3 deles destinados a utilizadores com mobilidade reduzida;
- b. Três lugares de estacionamento na via pública;
- c. Os acessos viários ao espaço de estacionamento, com uma via interna num sentido, com entrada por sul e saída por poente;
- d. Um passeio que contorna o estacionamento, só sendo interrompido nos seus acessos viários, com inclinações suaves que garantem o acesso a deficientes motores do estacionamento ao passeio e deste à entrada de cada um dos lotes;
- e. Quatro núcleos ajardinados na zona do estacionamento e passeio;
- f. Dois espaços verdes de enquadramento, a norte e sul do terreno;

Foi garantida a visibilidade para as manobras das viaturas nos acessos ao parque de estacionamento – na entrada e especialmente na saída de viaturas.

MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO

Praça Velha . Sé
9700-201 Angra do Heroísmo . Ilha Terceira

PROJECTO DE LOTEAMENTO LAMEIRINHO SUL **Rua Ilha Terceira . Lameirinho . Angra do Heroísmo**

334.22

As opções acima descritas originam uma cedência à via pública de 1 086,00 m², dos quais 259,00 m² em espaços verdes.

Da intervenção acima descrita resultam sete (7) lotes, de construção em banda. Os Lotes 217A a 217E, de tipologia T3, e os Lotes 217F e 217G, de tipologia T4 todos perfeitamente alinhados entre si.

Conforme se verifica pelo corte transversal do loteamento e restantes peças desenhadas, os lotes são implantados com a mesma cota dois a dois, sendo o lote 217G implantado à cota mais baixa. Estas cotas de implantação variam entre 92.75 no extremo norte e 91.03 no extremo sul.

De modo a não interferir com o PT público existente no extremo noroeste do terreno, e também para o afastar do alto muro de suporte a norte, o Lote 217A terá uma largura de 11,75 metros. Os Lotes 217B a 217E terão 8,30 metros de largura, tendo os Lotes 217F e 217G 9,90 e 13,90 metros de largura, respectivamente.

Os alinhamentos definidos para a frente de implantação de cada um dos lotes deverão ser os especificados nas peças desenhadas. Esta solução garante o máximo aproveitamento do lote, a constituição da desejada frente urbana em banda, assim como a melhor exposição solar e privacidade em relação ao passeio público.

A presente organização valoriza a coerência construtiva em termos da construção em banda, concedendo aos lotes uma zona reservada nas suas traseiras, própria a uma vivência familiar no exterior.

A cota de soleira nas entradas viárias e pedonais dos lotes deverá obter-se a partir da cota média do passeio fronteiro e não deve exceder os 0.03 m acima desse valor.

Os muros periféricos da intervenção terão 0,40 metros de espessura. Na zona dos Muretes Técnicos (MT), esta espessura aumentará para os 0,45 metros de espessura. Os muros entre lotes terão a espessura de 0,30 metros e serão construídos ao eixo do limite do lote conforme peças desenhadas.

3. ENQUADRAMENTO DA PRETENSÃO NOS PLANOS TERRITORIAIS APLICÁVEIS

A solução preconizada respeita os parâmetros urbanísticos previstos no PDM de Angra do Heroísmo, RGEU, RJUE e restantes normas aplicáveis, nomeadamente no que respeita a cércas e índices de implantação e de ocupação dos solos.

Condicionantes de Ocupação . Adicionalmente aos parâmetros acima referidos, e sobrepondo-se a estes, deverá ser respeitado o Regulamento relativo a esta Operação de Loteamento, em anexo.

4. TERRENO

Confrontações

Norte: Urbanização

Sul: Via pública – Espaço de Estacionamento e Rua Ilha Terceira

Nascente: Urbanização

Poente: Via pública – Rua Ilha Terceira

Área de intervenção total – 3.346,00 m²

MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO

Praça Velha . Sé
9700-201 Angra do Heroísmo . Ilha Terceira

PROJECTO DE LOTEAMENTO LAMEIRINHO SUL Rua Ilha Terceira . Lameirinho . Angra do Heroísmo

334.22

QUADRO SÍNTESE

Lotes	Área do Lote	Área de Implantação (a)	Área Bruta de Construção (a)	Área Bruta de Construção em Anexo e/ou Zona Técnica (b)	Tipologia	Nº Pisos
217A	356,00 m²	91,00 m²	91,00 m²	11,00	T3	1
217B	249,00 m²	91,00 m²	91,00 m²	11,00	T3	1
217C	246,00 m²	91,00 m²	91,00 m²	11,00	T3	1
217D	245,00 m²	91,00 m²	91,00 m²	11,00	T3	1
217E	246,00 m²	91,00 m²	91,00 m²	11,00	T3	1
217F	296,00 m²	109,00 m²	109,00 m²	13,00	T4	1
217G	389,00 m²	109,00 m²	109,00 m²	13,00	T4	1

- (a) Bruta de Construção podem ser majoradas até 10%, desde que esta majoração se verifique em todos as habitações com a mesma tipologia.
- (b) Os Anexos e/ou Zonas Técnicas só podem ser implantados nas traseiras dos lotes, distanciados dos alçados tardoz das habitações um mínimo de 6 metros, não tendo de cumprir qualquer afastamento ao limite de tardoz do lote.

QUADRO GERAL

	Área m²
Área Total de Intervenção	3346,00
Área Destinada a Lotes	2029,00
Área de Espaços Verdes em Espaço Público	259,00
Área de Acessos Viários, Estacionamento Público e Passeios	827,00
Área de Construção Mínima em Habitações	673,00
Área de Construção Máxima de Habitações	731,50
Área de Construção Máxima de Anexos e/ou Zonas Técnicas	81,00
Área de Garagens	não aplicável
Área de Cedência ao domínio público destinada a espaços verdes	259,00
Área de Cedência ao domínio público destinada a arruamentos, estacionamento e passeios	827,00
Número de lugares de estacionamento no interior dos lotes	0
Número de lugares de estacionamento na via pública	25

Todas as habitações deverão ser de um só piso. A utilização dos desvãos da cobertura (sótãos) será permitida desde que de acordo com a legislação em vigor (RGEU), e com o Regulamento em anexo.

5. PLANO DE ACESSIBILIDADES

Nas áreas do Loteamento em que se propõe intervir a nível dos passeios e acessos viários e pedonais, cumpre-se o estabelecido no Decreto-Lei nº 163/2006 de 08 de Agosto, nomeadamente no que se refere à deslocação de pessoas com mobilidade reduzida.

A inserção de lances rebaixados entre os passeios e as zonas de circulação e acesso automóvel proporcionam condições ideais para a circulação de pessoas com mobilidade reduzida.

MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO

Praça Velha . Sé

9700-201 Angra do Heroísmo . Ilha Terceira

PROJECTO DE LOTEAMENTO LAMEIRINHO SUL

Rua Ilha Terceira . Lameirinho . Angra do Heroísmo

334.22

Conforme se pode verificar nas peças desenhadas a entrada nos Lotes é feita de nível, com soleira elevada 0,03 m. Os Projectos de Arquitetura das habitações deverão prever o percurso acessível entre a entrada do lote e a soleira das habitações, nos termos da legislação em vigor.

Em frente da entrada de cada lote é sempre possível estabelecer um espaço de manobra para cadeira de rodas com um diâmetro mínimo de 1,50 metros, e os passeios têm sempre uma faixa de circulação contínua com 1,60 m no mínimo, superior portanto aos mínimos estabelecidos do Decreto-Lei supra citado.

Angra do Heroísmo, Setembro de 2024.

MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO

Praça Velha . Sé

9700-201 Angra do Heroísmo . Ilha Terceira

PROJECTO DE LOTEAMENTO LAMEIRINHO SUL

Rua Ilha Terceira . Lameirinho . Angra do Heroísmo

334.22

III. REGULAMENTO

MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO

Praça Velha . Sé
9700-201 Angra do Heroísmo . Ilha Terceira

PROJECTO DE LOTEAMENTO LAMEIRINHO SUL **Rua Ilha Terceira . Lameirinho . Angra do Heroísmo**

334.22

REGULAMENTO

O presente Regulamento destina-se ao ordenamento geral das construções a edificar no Loteamento Lameirinho Sul, Rua Ilha Terceira, Angra do Heroísmo, cujo Dono da Obra é o município de Angra do Heroísmo.

Este Regulamento tem como objectivo principal garantir o respeito pelo ambiente circundante natural e construído, proporcionando regras com vista a uma harmonização arquitectónica do conjunto nesta operação urbanística, assim como estabelecer as condições consideradas fundamentais à finalidade pretendida, de forma a assegurar uma correcta construção e utilização da propriedade e, simultaneamente, proteger os utentes das habitações compreendidas no Loteamento do uso inadequado da área abrangida pelo mesmo.

Artigo 1º OBJECTO

O presente Regulamento aplica-se a todos as habitações que constituem o Loteamento.

Artigo 2º NORMAS APLICÁVEIS

Os Projecto de Arquitectura que forem apresentados deverão cumprir com o estabelecido no presente Regulamento bem como com toda a legislação aplicável, nomeadamente o PDM de Angra do Heroísmo, o RGEU, o RJUE, o Decreto-Lei 163/2006 de 08 de Agosto e todas as normas que venham a ser estabelecidas pela Câmara Municipal de Angra do Heroísmo ou outras entidades competentes.

Artigo 3º LOTES, ÁREAS E FINALIDADE

1. Nos termos e para os efeitos do estabelecido no artigo 15º, nº 3 do Decreto-Lei nº 448/91, de 29 de Novembro (Regime Jurídico das Operações de Loteamento), são considerados Lotes do empreendimento todos os sete (7) lotes objecto desta operação urbanística.
2. Todos os Lotes previstos neste Loteamento e indicados nas plantas respectivas são destinados exclusivamente à construção de habitações unifamiliares.
3. As dimensões dos Lotes, o número de fogos, respectivas tipologias e número de pisos, áreas máximas de construção e implantação das habitações e anexos e/ou zonas técnicas, deverão respeitar o preconizado na Planta de Síntese e no Anexo I - Quadro Síntese – a este Regulamento.
4. Não é permitida a construção de garagens no presente Loteamento.
5. Fazem parte integrante do Loteamento os Lotes e respectivas áreas, tipologias e especificações previstas no Anexo I – Quadro Síntese.
6. Não é permitido o Fraccionamento nem o Emparcelamento de quaisquer dos Lotes estabelecidos por esta operação urbanística.
7. Os Lotes e sua áreas, devidamente especificadas no Anexo I – Quadro Síntese, serão rigorosamente respeitadas, e não poderão ter outro tipo de ocupação ou utilização que não a residencial.
8. As Áreas de Implantação e Bruta de Construção previstas no Anexo I – Quadro Síntese, podem ser majoradas até 10%, desde que esta majoração se verifique em todos as habitações com a mesma tipologia.

Artigo 4º PROJECTOS DE ARQUITECTURA

1. Os Projecto de Arquitectura serão obrigatoriamente da autoria de Arquitecto, a quem compete a responsabilidade dos trabalhos a projectar, nos termos da Lei.
2. As habitações a desenvolver serão em banda, e o seu conjunto deverá formar uma unidade volumétrica harmoniosa, de linguagem arquitectónica contemporânea;
3. As coberturas serão em duas águas inclinadas simétricas, com revestimento superior a telha cerâmica;

MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO

Praça Velha . Sé

9700-201 Angra do Heroísmo . Ilha Terceira

PROJECTO DE LOTEAMENTO LAMEIRINHO SUL Rua Ilha Terceira . Lameirinho . Angra do Heroísmo

334.22

4. As habitações deste Loteamento deverão ter um único piso. A utilização dos desvãos da cobertura (sótãos) será permitida desde que de acordo com a legislação em vigor (RGEU).
5. Dadas as características do terreno e sua topografia, não são permitidos aproveitamentos em cave.
6. A cêrcea das habitações será de 3,00 metros.
7. A altura máxima (soleira ao cume) será aquela que resultar da aplicação da cobertura em duas águas inclinadas, com 28% de inclinação.
8. As cotas de soleira de cada uma das habitações deverá respeitar o estipulado na Planta de Síntese, e Perfis de cada um dos lotes.

Artigo 5º ALINHAMENTOS E AFASTAMENTOS

1. Os afastamentos mínimos das construções aos limites dos Lotes estão representados na Planta de Síntese.
2. O afastamento do alçado principal da construção em banda ao limite frontal do Lote deve respeitar o indicado na Planta de Síntese, de modo a conseguir-se assegurar o estacionamento de uma viatura dentro do Lote, assim como o espaço para os acessos suaves às cotas de implantação previstas.
3. Nos Lotes dos extremos, quando os afastamentos laterais da construção aos limites do lote forem inferiores a 3,00 metros, serão admissíveis apenas vãos com vidro fosco, fixos ou basculantes. Só serão admitidos vãos com vidros translúcidos, igualmente fixos ou basculantes, se estes estiverem aplicados acima de 1,50 metros em relação ao pavimento exterior.
4. Serão admitidos vãos com qualquer tipo de abertura e vidro translúcido quando o afastamento da lateral do imóvel ao limite do lote for superior a 3,00 metros.

Artigo 6º ANEXOS E/OU ZONAS TÉCNICAS

1. Os Anexos e/ou Zonas Técnicas deverão respeitar as áreas previstas no Anexo I – Quadro Síntese, de acordo com as tipologias das habitações a que dizem respeito.
2. Os Anexos e/ou Zonas Técnicas, de um só piso, só podem ser implantados nas traseiras dos lotes. Quanto adossados à construção principal, mesmo que sejam alpendres, a sua zona de contacto com o alçado de tardoza nunca poderá ultrapassar os 3,00 metros. Os Anexos e/ou Zonas Técnicas não têm de cumprir qualquer afastamento ao limite de tardoza do lote.
3. As coberturas dos Anexos e/ou Zonas Técnicas serão numa só água com 28% de inclinação, com revestimento superior do mesmo tipo do utilizado na habitação.
4. Os Anexos e/ou Zonas Técnicas devem formar unidades volumétricas coerentes e harmoniosas com as dos lotes contíguos.

Artigo 7º LOGRADOUROS

Deverão privilegiar-se áreas permeáveis (terreno relvado) nos logradouros. As zonas a pavimentar serão preferencialmente semipermeáveis, nomeadamente, grelhas de enlhecimento e/ou mosaicos de encaixe em betão, lajetas cerâmicas em tons neutros (terra) nos percursos pedonais ou zonas de estar exteriores.

Artigo 8º VEDAÇÕES E MURETES TÉCNICOS

1. A implantação de vedações nos limites dos Lotes e de muretes técnicos (MR) deverão obedecer ao preconizado na Planta de Síntese e restantes peças desenhadas deste processo.
2. Não serão admitidas vedações complementares às referidas neste Regulamento. Serão aceites, contudo, plantações de sebes naturais ou similares, paralelas aos muros de vedação, com altura até 1,00 metro acima destes.
3. Os portões de entrada a integrar nos muros limite frontais dos lotes, deverão ser executados em perfis metálicos de acordo com os desenhos de pormenor, e pintados a esmalte tipo Forja Cinofer ou equivalente, cor cinza antracite.

MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO

Praça Velha . Sé

9700-201 Angra do Heroísmo . Ilha Terceira

PROJECTO DE LOTEAMENTO LAMEIRINHO SUL Rua Ilha Terceira . Lameirinho . Angra do Heroísmo

334.22

4. Os Muretes Técnicos (MT), ficarão integrados na construção. Os contadores terão acesso pelo interior do lote, com portas de alumínio lacado cinza antracite, e visores em vidro.

5. Alguns dos muros de vedação a construir terão a função de muros de contenção ou suporte, de acordo com o especificado no Projecto da especialidade, devendo no entanto estes muros manter as espessuras especificadas na Memória Descritiva e peças desenhadas deste Processo.

Artigo 9º INFRAESTRUTURAS E RESPECTIVA INSTALAÇÃO

As ligações às redes de infraestruturas, designadamente electricidade, águas, esgotos pluviais e domésticos, rede de rega, telefone, em qualquer um dos Lotes objecto deste Regulamento, são obrigatoriamente subterrâneas.

ANEXO I . QUADRO SÍNTESE

Lotes	Área do Lote	Área de Implantação (a)	Área Bruta de Construção (a)	Área Bruta de Construção em Anexo e/ou Zona Técnica (b)	Tipologia	Nº Pisos
217A	356,00 m ²	91,00 m ²	91,00 m ²	11,00	T3	1
217B	249,00 m ²	91,00 m ²	91,00 m ²	11,00	T3	1
217C	246,00 m ²	91,00 m ²	91,00 m ²	11,00	T3	1
217D	245,00 m ²	91,00 m ²	91,00 m ²	11,00	T3	1
217E	246,00 m ²	91,00 m ²	91,00 m ²	11,00	T3	1
217F	296,00 m ²	109,00 m ²	109,00 m ²	13,00	T4	1
217G	389,00 m ²	109,00 m ²	109,00 m ²	13,00	T4	1

- (a) As Áreas de Implantação e Bruta de Construção podem ser majoradas até 10%, desde que esta majoração se verifique em todos as habitações com a mesma tipologia.
- (b) Os Anexos e/ou Zonas Técnicas, de um só piso, só podem ser implantados nas traseiras dos lotes. Quanto adossados à construção principal, mesmo que sejam alpendres, a sua zona de contacto com o alçado de tardoz nunca poderá ultrapassar os 3,00 metros. Os Anexos e/ou Zonas Técnicas não têm de cumprir qualquer afastamento ao limite de tardoz do lote.

Angra do Heroísmo, Setembro de 2024.

MUNICÍPIO DE ANGRA DO HEROÍSMO

Praça Velha . Sé

9700-201 Angra do Heroísmo . Ilha Terceira

PROJECTO DE LOTEAMENTO LAMEIRINHO SUL

Rua Ilha Terceira . Lameirinho . Angra do Heroísmo

334.22

IV. PEÇAS DESENHADAS