

1. REGULAMENTO

ART. 1º - Área de Intervenção

A área abrangida pelo projecto de loteamento que é objecto do presente Regulamento é a que se encontra delimitada na planta de síntese-loteamento.

ART. 2º - Vinculação

Quaisquer acções de iniciativa pública ou privada a realizar na área de intervenção definida no Art. 1º respeitarão as disposições do presente Regulamento, sem prejuízo das atribuições e competências, cometidas pela lei em vigor, a outras entidades.

ART. 3º - Definições

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

a) Índice de construção (Ic): quociente entre o somatório das áreas dos pavimentos a construir acima e abaixo da cota de soleira e a área do terreno objecto de loteamento.

O valor das áreas de construção em cave ou semi-cave, destinadas a estacionamento, arrecadações bem como salas de condomínio e instalações técnicas situadas em qualquer piso, não será considerado para efeitos de determinação do índice de construção.

b) Índice de implantação (Ii): quociente entre a área da projecção zenital das construções, acima e abaixo da cota de soleira, incluindo anexos, e a área do terreno objecto de loteamento.

c) Polígono de base para implantação do edifício: linha que delimita a área na qual pode ser implantado o edifício.

e) Cave ou semi-cave (Cv): piso total ou parcialmente situado abaixo das cotas de projecto do terreno adjacente à edificação.

f) Designam-se por "E" os pisos destinados a estacionamento, arrecadações e áreas condominiais.

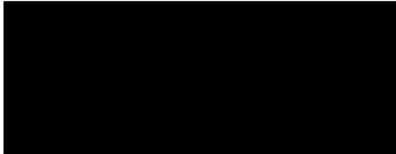
g) Designam-se por "H" os pisos destinados a habitação.

h) Designam-se por "C" os pisos destinados a comércio.

l) Designam-se por "S*" os pisos destinados a serviços.

ART. 4º - Fogo de Porteira

No caso em que o RMEU determine a existência de fogo de porteira, admite-se que, sendo não residente, este espaço possa ser apenas composto por uma portaria e uma instalação sanitária.



ART. 5º - Implantação

1. As implantações dos edifícios, serão as indicadas nas plantas de síntese do projecto de loteamento. Exceptuam-se os casos dos lotes 29 a 44 cuja ocupação no lote será definida por polígonos de implantação (Artº 13º).
2. Serão admitidos ajustamentos de pormenor desde que tecnicamente justificáveis e aceites pela C.M.O.

ART. 6º - Áreas Brutas de Construção

As áreas brutas de construção a realizar em cada lote são as expressas no quadro da Planta de Síntese, admitindo-se no desenvolvimento dos projectos de arquitectura dos edifícios, relativamente aos valores indicados, a tolerância de 3% nos termos do artº 11º do Regulamento do PP, sendo a sua aceitação por parte da CMO ponderada em função da fundamentação técnica adequada.

ART. 7º - Volumetria

1. A volumetria dos edifícios, será a prevista no projecto de loteamento de acordo com o indicado nas peças desenhadas do presente estudo.
Os pés-direitos a considerar (laje a laje) serão no máximo os seguintes:
3,00 m para pisos destinados a habitação;
4,50 m para pisos destinados a comércio/serviços;
2,80 m para pisos destinados a estacionamento automóvel/arrumos com excepção do lote 3 cujo pé direito (laje a laje) é de 4.00;
2. O número dos pisos de estacionamento/arrumos pode ser aumentado desde que se justifique uma adequada capacidade de estacionamento e desse facto não resulte agravamento na altura máxima do(s) edifício(s) respectivo(s).
3. Serão admissíveis ajustamentos nas cotas de soleira e nas cotas das plataformas de cobertura dos pisos destinados a estacionamento automóvel, desde que tecnicamente justificadas e aceites pela C.M.O.

ART. 8º - Utilização

1. O lote referenciado na planta de sínteses com o número 1, destina-se à, construção de edifícios de habitação e comércio/serviços. O lote 3 destina-se à construção de um edifício de comércio de serviços. Os lotes 4,7,10,13 e 17 destinam-se a habitação com comércio/serviços nos embasamentos. O lote 21, 27 e 28 destinam-se unicamente a habitação. O lote 24 destina-se a comércio/serviços. Os lotes 25 e 26 destinam-se a serviços.
2. Os lotes referenciados na Planta de Síntese com os números 29 a 44, destinam-se à construção de moradias com 2 pisos, os lotes 29 a 33 destinam-se a habitação unifamiliar, nos lotes 34 a 44 a sua utilização pode comportar habitação bifamiliar.
3. Nos lotes destinados a habitação, mediante justificação técnica adequada e no caso da solução arquitectónica o permitir e a CMO como tal a aceitar, admite-se que no vão da cobertura possam vir a existir áreas complementares de arrumos.

4. Os lotes referenciados na Planta de Síntese com os números 29 a 44, podem ter áreas em cave destinadas a estacionamento, áreas técnicas e arrumos, não podendo o seu pé-direito ultrapassar 2,40m.

ART. 9º - Número de Fogos

1. Nos lotes 1, 4, 7, 10, 13, 17, 21, 27 e 28 admite-se a variação do número de fogos para mais ou para menos, em função de outras soluções tipológicas determinadas pela procura habitacional, desde que a área bruta de construção total se mantenha dentro dos limites fixados no presente Regulamento,

ART. 10º - Acessos a Garagens

Estas áreas, a tratar no espírito do desenvolvimento do projecto de arranjos exteriores, serão obrigatoriamente ladeadas por frades ou outros elementos de mobiliário urbano que assegurem a demarcação destes espaços por forma a reforçar a segurança dos peões e a evitar o estacionamento abusivo.

ART. 11º - Zonas Exteriores com Ónus Público sobre Coberturas de Garagem

Estas áreas, a tratar no espírito do desenvolvimento da arquitectura dos edifícios, serão obrigatoriamente pavimentadas, dando continuidade aos arranjos exteriores.

ART. 12º - Composição Arquitectónica

Constituindo as unidades a edificar a conformação de um espaço público, a composição arquitectónica deverá ser articulada, sendo obrigatoriamente cada grupo de edifícios confinantes objecto de projecto de conjunto.

ART. 13º - Polígono de Implantação

Nos lotes 29 a 32, a construção deverá inscrever-se no polígono definido na planta de síntese, com os seguintes afastamentos aos limites do lote:

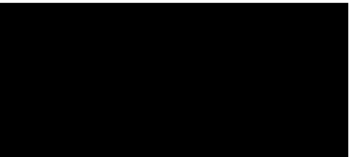
Confinante com arruamento3 metros
A tardoz 6 metros

No lote 33, a construção deverá inscrever-se no polígono definido na planta de síntese, com os seguintes afastamentos aos limites do lote:

Confinante com arruamento3 metros
A tardoz..... 6 metros
Lateral 3 metros

Nos lotes 35 a 44, a construção deverá inscrever-se no polígono definido na planta de síntese, com os seguintes afastamentos aos limites do lote:

Confinante com arruamento3 metros
A tardoz..... , 6 metros
Lateral 3 metros



ART. 14º - Capacidade de Estacionamento Automóvel

1. Nos lotes destinados a serviços, deverá ser prevista no interior de cada lote uma área mínima para estacionamento automóvel de acordo com os seguintes parâmetros mínimos de dimensionamento: 1 lugar por 40 m² de área bruta de construção.

Este critério de dimensionamento apenas é válido para unidades funcionais com áreas ≤ a 500 m².

Sempre que o desenvolvimento dos projectos de arquitectura determine a criação de unidades funcionais com áreas ≥ 500 m², deverá ser ajustada a sua capacidade para o dimensionamento: 1 lugar por 25 m² de área bruta de construção.

2. Nos restantes casos, aplicam-se os parâmetros mínimos de dimensionamento, previstos no Regulamento do P.P. (Artº 12º).

ART. 15º - Anexos

Só serão admitidas construções anexas, nos lotes destinados a habitação unifamiliar e bifamiliar, desde que a altura dos anexos a construir não exceda 2.80m e a área não seja superior a 5% da área de construção do edifício principal, determinada pela aplicação do índice respectivo de construção.

ART. 16º - Logradouros

Os logradouros dos lotes destinados a habitação unifamiliar e bifamiliar, serão ajardinados a arborizados, sendo interdita a construção de telheiros ou alpendres, com excepção dos anexos referidos no Artº 15º.

ART. 17º - Vedações (Aplicável apenas aos lotes 29 a 44)

Os muros de vedação confinantes com as vias de acesso ou espaços públicos, não poderão exceder 1 m de altura. A vedação poderá ser encimada com gradeamentos ou sebes vivas com mais 1 m.

Exceptuam-se os casos em que o muro de vedação funciona como muro de suporte. Nestes casos será avaliada a fundamentação apresentada e as características estéticas das soluções caso a caso, pelos serviços da C.M.O.

Os muros de vedação laterais e a tardoz, quando não confinantes com espaços públicos, não poderão exceder a altura de 1,5 m medida a partir da linha que define o declive resultante da modelação de terreno proposta no respectivo projecto.

ART. 18º - Áreas Cedidas à C.M.O.

1. Nas áreas de cedência assinaladas na planta de síntese/loteamento é interdita qualquer utilização de estaleiro de obra particular, bem como o depósito de materiais ou entulhos, após a recepção das obras de urbanização pela C.M.O.

2. Quando, por utilização indevida ou por imposição de projecto, resulte de obras particulares alteração das obras recebidas pela C.M.O., compete ao titular do alvará de licença de construção da obra particular, executar e suportar os encargos da reposição de pavimentos e/ou espécies vegetais afectados.

3. Para assegurar o cumprimento do disposto no número anterior deverá ser prestada caução no acto de licenciamento.