

## 4 - REGULAMENTO DO ESTUDO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA NASCENTE DA QUARTEIRA :

## SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

## ARTIGO 1º - ÂMBITO DE APLICAÇÃO.

O presente regulamento aplica-se à extensão de território definida como "área de estudo" e conforme delimitação em planta anexa ( Planta Geral de Zonamento ).

## ARTIGO 2º - ORGANIZAÇÃO DO ESTUDO DE URBANIZAÇÃO.

O estudo de urbanização é composto por documentos gráficos e escritos.

Os documentos gráficos são :

Planta de localização	esc. 1/5000
Planta de estrutura do construído	esc. 1/5000
Planta de estrutura de verdes	esc. 1/5000
Planta de estrutura de equipamentos	esc. 1/5000
Planta de estrutura viária	esc. 1/5000
Planta de estrutura de estacionamento	esc. 1/5000
Planta de estrutura pedonal	esc. 1/5000
Planta de inserção viária	esc. 1/5000
Planta de implantação e áreas loteáveis - Zona 1	esc. 1/1000
Planta de implantação e áreas loteáveis - Zona 2	esc. 1/1000
Planta Geral de Zonamento	esc. 1/1000

Anexo II - Perfis longitudinais e transversais - tipo das principais vias.

As peças escritas são :

Proposta

Dados quantitativos

O presente regulamento, e

Anexo I - Estudo Econômico.

#### ARTIGO 3º - ABREVIATURAS E DEFINIÇÕES UTILIZADAS.

- 1 - ÁREA DAS ÁREAS LOTEÁVEIS : É a superfície total que limita o terreno onde se implantará a construção, tendo esta ou não logradouro.
- 2 - ÁREA DE IMPLANTAÇÃO : Superfície de construção medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras das construções.
- 3 - ÁREA DE CONSTRUÇÃO : Superfície total de construção ( considerando o nº de pisos ) medido pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixo das paredes separadoras das construções.
- 4 - ALTURA DA CONSTRUÇÃO : É medida em número de pisos a contar a partir do piso de entrada inclusivê. Para edificações construídas sobre terrenos em declive consentir-se-ã na parte descende, tolerâncias até 1,5 m.
- 5 - ÁREA DE CONSTRUÇÃO PARA HABITAÇÃO : Superfície total de construção, ( considerando o nº de pisos ) medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras das construções, destinada à habitação.
- 6 - ÁREA DE CONSTRUÇÃO PARA COMÉRCIO E (OU) SERVIÇOS : Superfície total de construção, ( considerando o nº de pisos ) medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e eixos das paredes separadoras das construções, destinada a fins comerciais e (ou) de serviços.
- 7 - EDIFÍCIO DE HABITAÇÃO : Construção destinada à utilização p/habitação.
- 8 - EDIFÍCIO MISTO : Construção destinada à utilização para habitação e comércio e (ou) serviços.

#### ARTIGO 4º - SUBDIVISÃO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.

A área de intervenção encontra-se dividida em duas Zonas, denominadas 1 e 2 conforme delimitação em Planta anexa ( Planta Geral de Zonamento ).

Cada Zona encontra-se subdividida em Áreas ( loteáveis e de Equipamento ) conforme delimitação em Planta anexa. ( Planta Geral de Zonamento ).

#### ARTIGO 5º - OS PROJECTOS

- 1 - É obrigatória a autoria e responsabilidade de Arquitectos nos projectos de construções novas, ou quaisquer alterações das existentes.
- 2 - A aceitação pela Edilidade, dos Projectos de Arquitectura será condicionada à apresentação de um termo de responsabilidade por um Arquitecto, com assinatura devidamente reconhecida, onde declara assumir responsabilidade dos mesmos.
- 3 - O não cumprimento do projecto aprovado, sofrerá as multas previstas por lei e por deliberação camarária no caso de a obra não ser imediatamente suspensa após embargo, sendo o proprietário obrigado às demolições e às reposições que posteriormente forem consideradas necessárias. Na falta de cumprimento, por parte do proprietário, das demolições ou reposições exigidas pela Câmara Municipal ( para as quais se considerará um prazo de 15 dias a partir da notificação ) serão as mesmas executadas pela Câmara Municipal e debitadas ao proprietário.
- 4 - É criada a obrigatoriedade de afixação de forma bem visível no local das obras, do quadro técnico dos responsáveis perante a Câmara pelo projecto e execução das mesmas, segundo as respectivas responsabilidades; arquitecto, engenheiro, engenheiro técnico ou construtor civil, etc...

Após conclusão da obra, a identificação destes técnicos poderá ser inscrita numa placa e afixar no prédio ou gravada num dos seus elementos exteriores; pilar, parede, etc..., podendo figurar igualmente o nome da firma construtora.

SECÇÃO V - CONDIÇÕES GERAIS DE UTILIZAÇÃO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

ARTIGO 6º - IMPERATIVIDADE DO PLANO.

Toda a transformação física e funcional de carácter definitivo a executar dentro do território definido no Artigo 1º, fica sujeita a todos os vínculos e disposições estabelecidas nas peças escritas e desenhadas no documento denominado ESTUDO DE URBANIZAÇÃO DA ZONA NASCENTE DA QUARTEIRA, definidos no Artigo 2º.

ARTIGO 7º - INFRAESTRUTURAS

Todas as edificações deverão ser ligadas às redes de abastecimento domiciliário de água e electricidade e às redes de drenagens de esgotos domésticos e pluviais.

ARTIGO 8º - IMPLANTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES.

As edificações deverão implantar-se nas respectivas áreas loteáveis, de acordo com os afastamentos projectados ( Planta de Implantação e áreas loteáveis - Zona 1, Planta de Implantação e áreas loteáveis - Zona 2, Planta Geral de Zonamento ).

ARTIGO 9º - ALTURA DAS EDIFICAÇÕES.

As alturas das edificações, expressas em nº de pisos, serão conforme as estabelecidas na Planta Geral de Zonamento.

São estabelecidos os seguintes pés-direitos :

Comércio	: 3.00 metros
Serviços	: (2.75 - 3) metros
Habitação	: (2.50 - 2.60) metros
Caves	: (2.20 - 2.50) metros

ARTIGO 10º - REDE VIÁRIA

A rede viária obedecerá aos vínculos e disposições estabelecidas nas peças escritas e desenhadas ( Planta de estrutura viária, Planta de inserção viária, Anexo II - Perfis longitudinais e transversais - tipo e Planta Geral de Zonamento ).

ARTIGO 11º - ESTACIONAMENTOS



A implantação e capacidade dos parques de estacionamento quer públicos quer privados ficam sujeitos aos vínculos e disposições estabelecidas nas peças escritas e desenhadas ( Dados Quantitativos , Planta de Estrutura de estacionamentos, Planta Geral de Zonamento ).

ARTIGO 12º - PERCURSOS E ZONAS DE PEÕES

A implantação das áreas pedonais ficam sujeitas aos vínculos e disposições estabelecidas nas peças escritas e desenhadas ( Planta de estrutura pedonal, Planta Geral de Zonamento ) e terão:

- a) Pavimentos apropriados.
- b) Garantida a possibilidade de acesso eventual de viaturas de bombeiros ou ambulâncias ( o que condicionará o tipo de pavimento ).

ARTIGO 13º - ESPAÇOS LIVRES E ARBORIZADOS

- 1 - Os espaços livres e arborizados deverão ser implantados de acordo com o estabelecido nas peças escritas e desenhadas ( Planta de Estrutura de Verdes, Planta Geral de Zonamento), e deverão ser tratados por revestimento do solo ou ajardinamento.
- 2 - Nos espaços pavimentados para peões serão plantadas árvores para ensombramento.

ARTIGO 14º - MATERIAIS, ACABAMENTOS E CORES DAS EDIFICAÇÕES

- 1 - As coberturas das edificações deverão ser planas em terraço, podendo-se admitir pontualmente a telha cerâmica de cor natural. Não serão de aprovar, em princípio, as coberturas em fibrocimento, ou plástica.
- 2 - O revestimento do exterior das edificações será de reboco liso pintado de branco ( são de admitir alterações pontuais à cor branca, devidamente fundamentadas, não podendo estas em caso algum, ultrapassar a percentagem de 5% da superfície exterior da edificação ).
- 3 - Não é admitida a utilização, nos vãos exteriores da edificação de caixilhos de alumínio de cor natural ou anodizado na cor natural.
- 4 - Não é admtdo, o fechamento sob qualquer forma das áreas de varandas ou terraços das edificações

## SECÇÃO III - DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

## ARTIGO 15º - ÁREAS LOTEÁVEIS.



- 1 - A natureza da ocupação do solo obedecerá aos vínculos e disposições estabelecidas nas peças escritas e desenhadas. ( Planta de Implantação e áreas loteáveis - Zona 1, Planta de Implantação e áreas loteáveis - Zona 2, Planta Geral de Zonamento ).
- a) As áreas loteáveis designadas por ; 1.10, 1.16, 1.18, 2.7, 2.8, 2.17, e 2.18 são destinadas a edificações para habitação.
- b) As áreas loteáveis designadas por ; 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.11, 1.12, 1.14, 1.15, 1.17, 1.19, 1.20, 1.21, 1.22, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.19, 2.20, 2.21, 2.22, 2.23, 2.24, 2.25, 2.26, 2.27, 2.28, 2.29, 2.30, 2.31, 2.32, 2.33, 2.34, são destinadas a edificações de utilização mista.
- c) As áreas designadas por "V3" ( Planta Geral de Zonamento ) correspondendo à parte das áreas loteáveis não ocupadas por edificações, deverão ser tratadas por revestimento do solo ou ajardinamento. Nestas áreas só é permitida a construção dos estacionamento em caves enterradas, quando estabelecidos pelo plano, e equipamento de recreio e jogos para crianças.


## 2 - Condições de ocupação do solo

- a) As áreas construídas ( implantação e construção ) obedecerão aos quantitativos estipulados no capítulo denominado "Dados quantitativos".
- b) O nº de lugares de estacionamento automóvel privado obedecerá aos quantitativos estabelecidos no capítulo denominado "Dados quantitativos".
- c) O nº de pisos das edificações obedecerá ao estabelecido na Planta Geral de Zonamento.

## ARTIGO 16º - ÁREAS DE EQUIPAMENTO

- 1 - As áreas de equipamento serão ocupadas exclusivamente pelo equipamento que lhe é destinado ( Planta de Estrutura de Equipamento, Dados Quantitativos - Equipamentos Colectivos, Planta Geral de Zonamento ) :

## 1.1 - ZONAS VERDES (V)

- 
- a) V<sub>1</sub> - Parque Urbano, integrando equipamento desportivo, de recreio e lazer.
  - b) V<sub>2</sub> - Jardins Públicos, integrando equipamento de recreio, lazer e jogos para crianças.
  - c) São áreas de Propriedade Municipal ( sendo admissível a concessão, por tempo determinado, de parcelas destinadas a equipamento desportivo, de recreio e lazer ).

## 1.2 - EQUIPAMENTO RELIGIOSO - IGREJA - (R)

## 1.3 - CRECHE (S)

## 1.4 - EQUIPAMENTO DE ENSINO (E)

- a) Altura máxima deste núcleo composto por Escola primária e Jardim de Infância é de 2 pisos.

## 1.5 - MERCADO (M)

- a) A altura máxima admissível é de 2 pisos.

## ARTIGO 17º - ESTUDOS PARTICULARES

- 1 - Deverão ser promovidos os seguintes estudos particulares ( a cargo de especialistas nos referidos domínios ) :
  - a) Mobiliário urbano, "lettering" e pavimentos.
  - b) Ocupação vegetal ( nas Zonas V<sub>1</sub> e V<sub>2</sub>, pavimentos e passeios arborizados ).
  - c) Circulações e acessos ao Mercado.