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 estacionamentos	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 Económico.

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 inclusivé. Para edificações construídas sobre terrenos em declive consentir-se-á na parte descente, 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 ~~deverá~~ 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 sombramento.

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 côr natural. Não serão de aprovar, em princípio, as coberturas em fibrocimento, ~~chapa tinta-da~~ ou plástica (~~salvo quando devidamente justificadas e quando não visíveis a partir do espaço público~~).

2 - O revestimento do exterior das edificações será de reboco liso pintado de branco à côr branca (são de admitir alterações pontuais, 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 côr natural ou anodizado na côr natural.

4 - Não é admtido, 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 estacionamentos 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_1 - Parque Urbano, integrando equipamento desportivo, de recreio e lazer.

b) V_2 - Jardins Públicos, integrando equipamento de recreio, lazer e jogos para crianças.

c) São áreas de Propriedade Municipal (sendo admssível 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_1 e V_2, pavimentos e passeios arborizados).

c) Circulações e acessos ao Mercado.