



LEGENDA

--- LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

CONSTRUÇÕES EXISTENTES COM GARAGENS OU ANEXOS AS FUTURAS CONSTRUÇÕES NÃO PODEM EXCEDER AS ÁREAS PREVISTAS NO QUADRO DE LOTES

CONSTRUÇÕES EXISTENTES A MANTER MAS QUE NUMA FUTURA CONSTRUÇÃO A IMPLANTAÇÃO DEVERÁ RESPEITAR O NOVO POLÍGONO CONFORME DESENHO

TIPOLOGIAS (afastamentos)
(Exemplar: Sem muros)

Polígono base das construções propostas e garagens recomendado 5.00 ou RGEU 3.00

Polígono base das construções propostas e garagens recomendado 5.00 ou RGEU 3.00

Polígono base das construções propostas e garagens recomendado 5.00 ou RGEU 3.00

ISOLADA GEMINADA EM BANDA

QUADRO SÍNTESE DE LOTEAMENTO	
ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	14 306,50 m ²
ÁREA TOTAL DE LOTES.....	10 997,85 m ²
ÁREA A CEDER AO MUNICÍPIO PARA EQUIPAMENTO (Parcela A).....210,00 m ²	
NUMERO TOTAL DE LOTES.....	30
NUMERO TOTAL DE FOGOS.....	43
NUMERO TOTAL DE OCUPAÇÕES.....	--
NUMERO DE PISOS MÁXIMO.....	3P
DENSIDADE HABITACIONAL.....	30,06 fogos/ha
DENSIDADE POPULACIONAL.....	105,27 Hab/ha
ÁREA DE CONSTRUÇÃO.....	7 164,10 m ²
ÍNDICE DE CONSTRUÇÃO.....	0,5
VOLUME TOTAL DE CONSTRUÇÃO.....	21 206,00 m ³
ÍNDICE VOLUMÉTRICO BRUTO.....	1,48
ÁREA TOTAL DE IMPLANTAÇÃO.....	3977,30 m ²
ÍNDICE DE IMPLANTAÇÃO BRUTO.....	0,27
ÁREA A CEDER COMO COMPENSAÇÃO PARA ÁREA DE CEDÊNCIA EM FALTA (fora da área de intervenção).....1 725,00 m ²	
ÁREA TOTAL DE LOTES.....	10 997,85 m ²
ÁREA PARA ARRUAMENTO.....	3 098,65 m ²
ÁREA A CEDER AO MUNICÍPIO PARA EQUIPAMENTO.....	210,00 m ²
TOTAL.....	14 306,50 m²

QUADRO DE LOTES											
Nº LOTE	ÁREA DO LOTE #2	ÁREA MÁXIMA		PISOS	FOGOS	UTILIZAÇÃO	OCUPAÇÕES	CONFRONTAÇÕES			
		IMPLANTAÇÃO	CONSTRUÇÃO					NORTE	NA SCENTE	SUL	POENTE
1	457,00	120,00	240,00	2	1	H	-	Via Pública	LOTE 31	Particular	Particular
2	302,00	99,00	198,00	2	1	H	-	Via Pública	Parcela A	LOTE 5/6	LOTE 8
3	280,00	113,00	226,00	2	1	H	-	Particular	Via Pública	LOTE 2	LOTE 7
4	276,00	115,20	230,40	2	2	H	-	Particular	Via Pública	LOTE 3	LOTE 8
5	245,00	98,00	196,00	2	1	H	-	Particular	Parcela A/L12	Via Pública	Via Pública
6	251,00	102,10	204,20	2	1	H	-	Particular	LOTE 2	LOTE 5	Via Pública
7	237,00	94,80	189,60	2	2	H	-	Particular	LOTE 3	LOTE 6	Via Pública
8	281,00	81,00	162,00	2	2	H	-	Particular	LOTE 4	LOTE 7	Via Pública
9	253,00	112,00	224,00	2+CV	1	H	-	Particular	LOTE 11	Via Pública	LOTE 12
10	253,00	112,00	224,00	2+CV	1	H	-	Particular	Via Pública	LOTE 10	LOTE 14
11	517,85	212,00	424,00	2+CV	1	H	-	Particular	Via Pública	Via Pública	LOTE 13
12	282,00	120,00	240,00	2+CV	1	H	-	Particular	Via Pública	Via Pública	Via Pública
13	366,00	142,00	284,00	2	1	H	-	Particular	LOTE 14	LOTE 12	Via Pública
14	336,00	127,70	255,40	2	2	H	-	Particular	Via Pública	Via Pública	Via Pública
15	191,00	72,00	144,00	2	1	H	-	Particular	Via Pública	LOTE 10/11	LOTE 13
16	344,00	120,00	240,00	2	1	H	-	Particular	Via Pública	LOTE 15	LOTE 17
17	363,00	120,00	240,00	2	1	H	-	Particular	Via Pública	LOTE 15/16	LOTE 18
18	383,00	143,50	287,00	3	2	H	-	Particular	Via Pública	Via Pública	Via Pública
19	416,00	150,00	300,00	2	2	H	-	Particular	Via Pública	Via Pública	Via Pública
20	340,00	130,00	260,00	2	2	H	-	Particular	LOTE 18	Via Pública	LOTE 20
21	309,00	105,00	210,00	2	1	H	-	Particular	LOTE 19	Via Pública	LOTE 21/22
22	336,00	150,00	300,00	2	2	H	-	Particular	LOTE 20	Via Pública	Via Pública
23	272,00	130,00	260,00	2	1	H	-	Particular	LOTE 20	Via Pública	LOTE 21
24	346,00	115,00	230,00	2	1	H	-	Particular	Via Pública	Via Pública	LOTE 26
25	474,00	191,00	382,00	2	2	H	-	Particular	Via Pública	Via Pública	LOTE 26/27
26	399,00	143,80	287,60	2	2	H	-	Particular	Via Pública	Via Pública	LOTE 26/27
27	470,00	150,00	300,00	2+CV	1	H	-	Particular	Via Pública	Via Pública	Via Pública
28	983,00	150,00	300,00	2+CV	2	H	-	Particular	LOTE 23/24	Via Pública	Via Pública
29	700,00	239,60	479,20	2+CV	3	H	-	Particular	LOTE 24/25	Via Pública	Via Pública
30	355,00	120,00	240,00	2	1	H	-	Particular	LOTE 25	LOTE 27	Via Pública
31	10997,85	3853,90	7164,10	2	43	H	-	Particular	LOTE 29	Particular	LOTE 30
								Particular	LOTE 31	Particular	LOTE 1

REGULAMENTO DO ESTUDO

- Este regulamento aplica-se a toda a área abrangida pelo estudo.
- As construções edificadas sem licença poderão ser legalizadas desde que respeitem as normas expressas neste estudo e a legislação em vigor.
- Em princípio as novas construções deverão apresentar as seguintes características:
 - Nº de pisos de acordo com o estabelecido em quadro. As caves não poderão ter uso habitacional e destinam-se a estacionamento e arrumos (pé direito máximo livre 2.40m).
 - Afastamentos mínimos de construção aos limites do lote de 3m. A tardo recomendado 5m.
 - Anexos para garagem – área máxima de construção – 24m²; pé direito máximo livre de 2.40m. Não podem ter uso habitacional.
- 50% das áreas remanescentes dos lotes após a implantação do edifício e anexo não poderão ser impermeabilizadas e deverão receber revestimento vegetal adequado.
- Os muros de vedação dos lotes não poderão exceder 1.50m, devendo ser garantida a sua transparência a partir de 0.90m de altura quando confinam com a via pública, excepto as situações existentes que ficarão ao critério do técnico projectista, dentro dos limites fixados na legislação em vigor.
- A cota de soleira das novas construções não deverá exceder 0.50m da cota do eixo do arruamento na frente do lote, no ponto de cota superior.
- As edificações que tenham por uso actividades económicas não deverão poluir a via pública nem sobrecarregar as infraestruturas.
- Poderão ser viabilizadas mudanças de uso no piso piso térreo das construções desde que garantam as condições para o seu normal funcionamento, nomeadamente estacionamento automóvel.
- Poderão aceitar-se soluções em contravenção com o presente regulamento em projectos arquitectónicos especiais, quando devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal.

Em todos os pontos omissos neste regulamento será aplicado o RGEU e demais legislação em vigor sobre a matéria, nomeadamente a Lei 91/95.

ARQUITECTURA

CARLOS JORGE HENRIQUES, LDA.

Técnico Autor	Arq.º Carlos Henriques Inscrição Ordem Arquitectos n.º 5000
Colaboração	Arq.º João Camacho
Projeto	Alteração ao alvará de loteamento 2/2004
Requerente	Cabeça de Casal da Herança de Adelino da Silva
Local	Bairro Novo das Fontainhas, lote 3 Ramada
Conteúdo	Planta de síntese
Escala	1:500
Observações	

Rua do Gestal N. 5 - 1.º Frente 1300-274 LISBOA
Tel: 213 619 283
Fax: 213 619 284
geral@cjh.pt

junho 2024