

S. M. P.

5 - REGULAMENTO E ÍNDICES URBANÍSTICOS:

5.1 - O presente regulamento é específico e complementar do R.G.E.U..

Novas Construções:

Implantação

5.2 - As edificações observarão, como limite mínimo, os afastamentos de 3 metros à frente e aos lados do lote e, quando a configuração do lote obrigar, o afastamento mínimo de 5 metros ao fundo do mesmo. As áreas estabelecidas no quadro urbanimétrico deverão ser respeitadas como máximas.

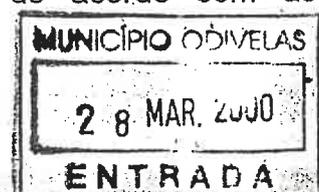
5.3 - O alinhamento das habitações, no caso de não ser ocupada a mancha de habitação na sua totalidade deve, no entanto, ser mantido para a rua principal (ou ruas principais); assim, nos lotes com uma ou mais frentes de rua, o afastamento da construção ao limite do lote será de 3,00 m. Nos casos de lotes com frentes oblíquas à construção, poderá proceder-se a recuos totais ou parciais da fachada que, nos seus pontos mais próximos do muro limite do lote, deverão cumprir os 3,00 m de afastamento.

5.4 - A cota de soleira não poderá elevar-se a mais de 60 cm, relativamente à cota do lancil, com excepção de casos em que se verifiquem condicionantes impostas pela topografia.

5.5 - Sempre que se proceda à união de dois lotes para a execução de uma única construção, esta não poderá exceder em mais de 20% a média dos valores estabelecidos para as construções nos lotes individuais.

O número máximo de fogos a construir, será 1.

5.6 - A construção das moradias pode ocorrer seguindo a vontade dos proprietários, em caso de projecto evolutivo, isto é, possibilitando uma elaboração faseada da construção; esta situação permite um acréscimo posterior da área de construção, dentro dos valores máximos estabelecidos no plano e de acordo com as possibilidades dos proprietários.



5 M

Acessos Verticais

5.7 - Nas moradias unifamiliares, não poderão existir acessos verticais exteriores, devendo os mesmos ser interiores e implantar-se de forma a servir como elo de ligação e vivência entre os dois níveis do mesmo fogo, e não potenciando a eventual instalação de dois ou mais fogos como uma comunicação entre dois espaços autónomos.

Caves

5.8 - Sempre que o declive do terreno o permitir, poderão ser criadas as caves; a função será a de estacionamento e/ou arrumos.

5.9 - A área da cave deve inscrever-se no perímetro da construção, podendo ser inferior.

5.10 - Não são consideradas para efeitos de construção as varandas ou terraços descobertos, caves e anexos desde que para estacionamentos e arrumos; nas caves pé direito máximo limpo será de 2,40 m.

Sótãos

5.11 - O sótão, a existir para além dos dois pisos, terá uso exclusivo de arrumos e o seu acesso não o poderá individualizar do resto do fogo.

Muros

5.12 - Os muros para a rua, terão uma altura máxima de 80 cm de alvenaria mais 70 cm de gradeamento. Os laterais poderão chegar aos 2,00 metros de altura (1.50 m de alvenaria e 0.50 m de gradeamento).

Materiais

5.13 - Não sendo restrito da diversidade das soluções arquitectónicas, responsáveis por sinais característicos da zona, a aprovação dos projectos deverá ter em atenção os materiais utilizados, com vista à salvaguarda de futuras situações de degradação física ou de imagem. Assim propõe-se o uso de cores claras nas fachadas salvo nas



5 m

molduras dos vãos e socos onde poderão ser usadas cores escuras. Poderá ser utilizado o revestimento a pedra ou elementos cerâmicos nas fachadas desde que não colida com os aspectos gerais e de conjunto.

5.14 - Nas construções novas será interdita a utilização do alumínio à cor natural nos vãos exteriores.

Anexos

5.15 – O polígono de implantação dos anexos é de carácter indicativo, no que respeita a sua localização, sendo conveniente surgirem agrupados.

5.16 - Os anexos terão uso exclusivo como arrumos, estacionamento ou actividade complementar da habitação (cozinha de lenha, forno, garrafeira, etc) e a altura da sua fachada principal, medida do pavimento ao beiral no seu ponto mais desfavorável, não deverá ultrapassar 2,40 m.

5.17 - A área máxima admissível para os anexos propostos será de 24,00 m² por lote.

Usos

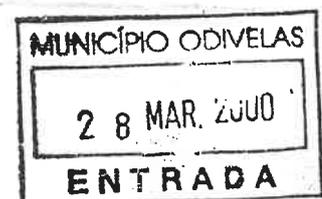
5.18 - Em situações pontuais, poderá coexistir a função comércio/habitação, sendo a 1ª no r/c das moradias; no entanto, estas actividades só serão viáveis se não interferirem com o tecido urbano dominante (habitacional) e se não forem poluentes.

5.19 - Nos lotes em que forem propostas actividades, terá de ser criado parqueamento no lote, de acordo com a legislação em vigor, ou seja à razão de 1Lug / 50 m² (Portaria 1128/92 de 22 de Dezembro); esta mudança de uso terá de garantir parqueamento para cargas e descargas dentro dos limites dos lotes.

Área de Impermeabilização do Logradouro

5.20 - A impermeabilização do logradouro não deverá ultrapassar 35% da área do lote.

Deverá ser garantida uma área mínima permeável igual a 35% da área do lote.



S *M*

Estacionamento

5.21 - Para além dos estacionamentos cobertos prevê-se um estacionamento a descoberto dentro de cada lote.

Construções Existentes:

5.22 - Nos lotes já construídos serão respeitadas as áreas e funções existentes, desde que se cumpra a legislação em vigor, designadamente o Código Administrativo e Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

5.23 - Nas construções já existentes no levantamento actual, só será permitido um diferencial máximo de 7% entre a área de construção proposta e a existente.

5.24 - Nos lotes encostados ao limite norte do bairro, e que não apresentam logradouro definido até ao a esse limite, devido a condições topográficas, as áreas que se constituem assim excedentárias serão absorvidas pelos lotes em questão, através de eventual acerto dos muros.

Mem Martins, 07 de Fevereiro de 2000

O Técnico nº 1

Sebastião José Alves Pires
Sebastião José Alves Pires

