



## BAIRRO QUINTA DA CONDESSA – PONTINHA

### REGULAMENTO DO ESTUDO

- 1 - Este regulamento aplica-se a toda a área abrangida pelo estudo, cujos limites vão indicados na Planta de Síntese.
- 2 - As construções edificadas sem licença poderão ser legalizadas desde que respeitem as normas expressas neste estudo e a legislação em vigor.
- 3 - Em princípio as novas construções deverão apresentar as seguintes características:
  - No.de pisos: 2 ou 2+c/v, quando o desnível do terreno o justificar. As caves não poderão ter uso habitacional e destinam-se a estacionamento e arrumos (pé-direito máximo livre 2,40m).
  - Afastamentos mínimos da construção aos limites do lote 3m. A tardoz recomendado 5m
  - Anexos para garagem - área máxima de construção - 25m<sup>2</sup>; pé-direito máximo livre 2.40m. Não podem ter uso habitacional
  - Nos andares para comércio o pé-direito mínimo é de 3m.
  - Não são aceites sótãos autónomos para habitação
- 3.1 - As excepções a estes valores são apenas as indicadas no quadro de lotes e na Planta de Síntese.
- 3.2 - 50% das áreas remanescentes dos lotes, após a implantação do edifício e anexo não poderão ser impermeabilizadas e deverão receber revestimento vegetal adequado.
- 4 - Os muros de vedação dos lotes não podem 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.
- 5 - As coberturas dos edifícios deverão ser resolvidas sempre que possível em telhado de duas ou quatro águas com cumieira paralela ao arruamento de acesso e com revestimento em telha cerâmica de aba e canudo, na cor natural.
- 6 - 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.
- 7 - É autorizada a mudança do uso, ou permitida a permanência do uso já indicado na Planta de Síntese, no r/c dos edifícios para comércio ou outras actividades não habitacionais, não poluentes ou perigosas para os habitantes, desde que esteja assegurado estacionamento exterior na base de 1 carro/50m<sup>2</sup> de área destinada a essa função, ficando a cargo do respectivo proprietário a execução das baias de estacionamento exterior.
- 8 - Elementos de ligação - Trata-se de elementos construtivos que devem promover a ligação lateral dos dois edifícios de modo a que sejam entendidos, para os efeitos do regulamento deste estudo, como construções geminadas ou em banda.  
A sua inclusão ou não, bem como as suas características de integração arquitectónica no edificado existente, ficam ao critério do projectista dos edifícios e estão sujeitas a aprovação da Câmara Municipal.
- 9 - Poderão aceitar-se soluções em contravenção com o presente regulamento em projectos arquitectónicos especiais, quando devidamente justificados e aceites pela Câmara Municipal.
- 10 - Em todos os pontos omissos neste regulamento será aplicado o RGEU e demais legislação em vigor sobre a matéria, nomeadamente a Lei 91/95.

### VALORES URBANIMÉTRICOS

ÁREA DE INTERVENÇÃO	40.000m <sup>2</sup>	45.000m <sup>2</sup> (*)
N <sup>o</sup> DE LOTES	90	
N <sup>o</sup> DE FOGOS	102	
DENSIDADE HABITACIONAL	28fogos/ha	22,67fogos/ha
PERCENTAGEM MÁXIMA DE OCUPAÇÃO DO SOLO	27%	24%
ÍNDICE MÁXIMO DE CONSTRUÇÃO	0,57	0,51
ÁREA TOTAL DE LOTES	29.088m <sup>2</sup>	
ÁREA A INTEGRAR NO DOMÍNIO PÚBLICO	10.932m <sup>2</sup>	
ÁREA MÁXIMA DE IMPLANTAÇÃO	10.785m <sup>2</sup>	
ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO	22.995m <sup>2</sup>	
ÁREA PARA EQUIPAMENTO FORA DO BAIRRO	5.000m <sup>2</sup>	5.000m <sup>2</sup>
ÁREA VERDE PARTE DOS LOGRADOUROS (3.2 DO REGULAMENTO)	6.518m <sup>2</sup>	
% DE CONSTRUÇÃO P/ ACTIV. ECONÓMICAS	1.766m <sup>2</sup> /22.995m <sup>2</sup> =8%	
N <sup>o</sup> DE ESTACIONAMENTO NO INTERIOR DOS LOTES	102	
N <sup>o</sup> DE COMÉRCIOS	13	
(*) INCLUINDO ÁREA DE EQUIPAMENTO FORA DO BAIRRO (5.000m <sup>2</sup> ), A DESANEXAR DO PRÉDIO N <sup>o</sup> 27.277; fls80, B-77 OU FICHA N <sup>o</sup> 2.108-ARTIGO 4 <sup>o</sup> SECÇÃO J		