

# REGULAMENTO DE LOTEAMENTO

## ÍNDICE

### CAPÍTULO I

#### DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Composição

Artigo 2º - Objetivos

### CAPÍTULO II

#### CONCEÇÃO

##### SECÇÃO I - Edifícios

Artigo 3º - Identificação e Usos

Artigo 4º - Edificabilidade e Composição Arquitetónica

Artigo 5º - Galerias

Artigo 6º - Projeto de Arquitetura

##### SECÇÃO II – Áreas Verdes

Artigo 7º - Usos e Edificabilidade

Artigo 8º - Áreas Verdes Privadas de Utilização Pública

### CAPÍTULO III

#### DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

##### SECÇÃO I – COBERTURAS

Artigo 9º - Materiais

Artigo 10º - Volumes Salientes

##### SECÇÃO II – ELEMENTOS CONSTRUTIVOS E REVESTIMENTOS DE EDIFÍCIOS

Artigo 11º - Fachadas

Artigo 12º - Vãos

Artigo 13º - Gradeamentos e Guardas

Artigo 14º - Tubos de Queda

**CAPÍTULO I**

**DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 1º - Composição**

O presente Loteamento A, elaborado no âmbito da Proposta de Estratégia de Operacionalização do Masterplan do Bairro do Sobreiro, rege-se pelas disposições constantes do presente regulamento e pelas peças desenhadas e escritas que fazem parte do processo:

1. Memória Descritiva e Justificativa
2. Planta Implantação – Área de Intervenção e Cadastro
3. Planta– Perfis e Quadro de Áreas
4. Planta Síntese do Loteamento

**Artigo 2º - Objetivos**

O Loteamento A, visa a constituição de dois lotes devidamente delimitados na Planta Síntese:  
Lote A-1 - Edifício de Habitação Coletiva, com acessos, comércio ou serviços no r/chão;  
Lote A-2 – Edifício destinado a equipamento público (existente).

**CAPÍTULO II**

**CONCEÇÃO**

**SECÇÃO I – EDIFÍCIOS**

**Artigo 3º - Identificação e Usos**

1 - Considera-se como edifício a construir a unidade de edificação com identificação própria nas Plantas de Implantação do Loteamento.

2 – O edifício a construir no Lote A-1 destina-se predominantemente ao uso habitacional, permitindo-se as atividades complementares de comércio, serviços, restauração e bebidas e ainda indústrias artesanais, desde que, cumulativamente:

- a) Sejam compatíveis com o uso habitacional, nos termos do artigo 38º;
- b) Estejam instaladas no piso térreo, exceto quando sejam permitidas noutros pisos, por parecer favorável prévio dos Serviços Municipais competentes;
- c) Sendo no piso térreo, possuam acesso independente do da habitação e confrontem diretamente com o espaço público envolvente ao edifício onde estão instaladas.

3 – O edifício existente no Lote A-2 destina-se ao uso de equipamento.

#### **Artigo 4º - Edificabilidade e Composição Arquitetónica**

1 - Os edifícios a construir devem respeitar as implantações e demais parâmetros e disposições estabelecidos nas peças desenhadas e respetivos quadros, permitindo-se apenas, em acordo com as cêrceas e alinhamentos horizontais e verticais definidos, o alçamento de platibandas contentoras do substrato das coberturas ajardinadas, acrescidas de gradeamento metálico de proteção à queda com a altura de 1,19m.

2 - O estabelecimento de cêrceas e alinhamentos horizontais e verticais dos edifícios deve respeitar o definido nos Perfis Longitudinais, designadamente no tocante ao alinhamento superior relativo dos edifícios.

3 - Nos edifícios a construir, a composição arquitetónica deve garantir a correta integração plástica do edifício no ambiente local, manifestando-se como expressão cultural de qualidade arquitetónica e construtiva.

4 - Não são permitidas saliências volumétricas nas fachadas dos edifícios a construir, exceto a composição de varandas no alçado poente do edifício A-1, e desde que estas sirvam diretamente os espaços de sala e cozinha das habitações, devendo todas as restantes saliência volumétricas ser absorvidas pela volumetria total do edifício, conforme definição volumétrica definida nas peças desenhadas.

5. Para efeitos de todo o conteúdo deste artigo, considera-se “cêrcea” a cota superior da platibanda, excluindo os gradeamentos.

### **Artigo 5º - Galerias**

1 – No edifício A-1 é obrigatória a existência de galerias ao nível do Rés-do-Chão, satisfazendo as seguintes condições:

- a) Deve ser sempre garantida a continuidade funcional entre galerias contíguas ou alinhadas, numa lógica de percurso pedonal compreensível e confortável;
- b) Devem ter, no mínimo, uma largura livre de 2,50 metros;
- c) As galerias podem assumir a tipologia de arcadas, enformadas por pilares à face ou recuados relativamente às fachadas, por forma a oferecerem melhor proteção, ou adotar um desenvolvimento sem pilares visíveis, em consola.

2 - O pavimento das galerias referidas nos números anteriores deve corresponder a um único desenvolvimento em cada alçado do edifício respetivo, constituindo um prolongamento, em condições de acessibilidade universal, dos espaços públicos contíguos, a igual cota e com os mesmos materiais de revestimento.

### **Artigo 6º - Projeto de Arquitetura**

1 – O projeto de arquitetura dos edifícios deverá ser uno, coerente e harmónico do ponto de vista da linguagem arquitetónica.

## **SECÇÃO II – ÁREAS VERDES**

### **Artigo 7º - Usos e Edificabilidade**

1 - As áreas de espaços verdes, definidas pelo Loteamento, têm o carácter de uso público e têm como finalidade a valorização urbanística do espaço público e dos edifícios envolventes ou a dotação de áreas de recreio e lazer, essenciais à melhoria do ambiente urbano e da qualidade de vida dos utentes da cidade.

2 - Nas áreas verdes, a ocupação do solo, predominantemente de coberto vegetal, privilegia a arborização, ajardinamento e pavimentação de carácter permeável para uso pedonal.

### **Artigo 8º - Áreas Verdes Privadas de Utilização Pública**

1 - As áreas verdes privadas de utilização pública identificadas não podem ser muradas ou de qualquer forma separadas do espaço público confinante, devendo desenvolver-se à mesma cota altimétrica deste e com idêntico material de revestimento, no caso de contiguidade com espaço verde, mesmo que correspondam à cobertura de pavimentos em cave dos edifícios a que estão afetas.

2- A manutenção das áreas verdes privadas de utilização pública constitui responsabilidade e encargo da Câmara Municipal.

## **CAPÍTULO II**

### **DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS EDIFÍCIOS A CONSTRUIR**

#### **SECÇÃO I – COBERTURAS**

##### **Artigo 9º - Materiais**

As coberturas dos edifícios devem ser planas, visitáveis, ajardinadas, preferencialmente no modo intensivo, observando todas as boas práticas de execução, bordejadas com dispositivo perimetral protetor relativamente ao risco de queda, sob a forma de gradeamento, em acordo com o disposto no número 1 do artigo 4º.

##### **Artigo 10º - Volumes Salientes**

1 - Permitem-se apenas volumes salientes na cobertura do Edifício A-1 correspondentes a equipamentos e instalações técnicas a instalar ao nível das coberturas planas, bem como a caixas de escadas e elevadores, desde que os mesmos não ultrapassem a cota máxima do gradeamento definido no número 1 do artigo 4.º e, sempre que possível, se situem à cota ou abaixo da cota das platibandas de cobertura.

2 - Os volumes salientes a que se refere o número anterior devem ser revestidos com complexo isolante acabado a chapa de zinco.

## **SECÇÃO II – ELEMENTOS CONSTRUTIVOS E REVESTIMENTOS DE EDIFÍCIOS**

### **Artigo 11º - Fachadas**

1 - Nas fachadas dos edifícios permitem-se revestimentos em pedra natural (exceto calcário), preferencialmente serrada e não polida, ou em materiais contemporâneos que contribuam para a qualificação arquitetónica do edifício, tais como madeira, vidro, betão aparente, aço ou outro material metálico de idêntico valor plástico.

2 - Os materiais de revestimento das fachadas não podem ser aplicados por processos de colagem direta, devendo recorrer-se a sistemas de fixação ou amarração tais como o grampeamento, aparafusamento e outros devidamente homologados/certificados.

3 - Pode considerar-se a utilização de materiais não mencionados, quando a composição plástica assim o exigir, por manifesta qualificação arquitetónica e parecer concordante dos Serviços Técnicos Municipais.

5 – O projeto de arquitetura deve definir os princípios orientadores para a afixação de dísticos identificativos/publicitários em harmonia com as arcadas e a composição das fachadas.

### **Artigo 12º - Vãos**

1 - As caixilharias devem possuir categoria de isolamento térmico-acústico de nível superior, ser construídas em alumínio anodizado à cor natural, aço inox ou madeira à cor natural, permitindo-se a utilização de outros materiais metálicos, a sujeitar à aprovação dos Serviços Técnicos Municipais.

3 - Nas superfícies envidraçadas das fachadas dos edifícios prevê-se a utilização de vidro incolor ou tendencialmente incolor, em caso de aplicação de vidros de baixa emissividade térmica.

4 - Os estores exteriores nos vãos dos pisos superiores, a existirem, deverão ser em alumínio anodizado à cor natural.

5. As proteções de segurança nas fachadas dos pisos térreos (estores, grades rolantes ou deslizantes), a existirem, deverão ser em aço inox ou ferro pintado numa gama de cor próxima das referências RAL 9006 e RAL 9007.

### **Artigo 13º - Gradeamentos e Guardas**

Os gradeamentos e guardas visíveis nas fachadas dos edifícios devem ser executados em painéis de vidro temperado incolor ou, preferencialmente, em estrutura metálica de varões verticais alinhados, com afastamento entre eixos não superior a 12 centímetros, e com remates horizontais, superior e inferior, em barra maciça, pintados numa gama de cor próxima das referências RAL 9006 e RAL 9007.

### **Artigo 14º - Tubos de Queda**

Ao nível do edificado com galeria no piso térreo, com pilares formando arcada, os tubos de queda devem ser embutidos e, preferencialmente não visíveis, permitindo-se, no entanto, tubos de queda aparentes, em aço inox, apenas quando alinhados pelo eixo dos pilares e, se aplicável, a toda a altura dos alçados, devidamente aprumados e sem inflexões.