



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

PLANO DE PORMENOR DA QUINTA FORMOSA E DA QUINTA DA CERCA – COVÕES

VERSÃO FINAL DE PLANO



I – Regulamento

Câmara Municipal de Portalegre

Agosto de 2007



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

REGULAMENTO



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º – Âmbito Territorial

Artigo 2º – Objectivos

Artigo 3º – Conteúdo Documental

Artigo 4º – Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

Artigo 5º – Definições

CAPÍTULO II – CONDICIONANTES AO USO DO SOLO – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º – Identificação

Artigo 7º - Regime

CAPÍTULO III – USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO

Secção I – Disposições Gerais

Artigo 8º – Edifícios a reabilitar

Artigo 9º – Edifícios a demolir

Secção II – Qualificação do Solo

Artigo 10º – Identificação de subcategorias

Secção III – Usos do Solo

Artigo 11º – Lotes

Artigo 12º – Área Residencial

Artigo 13º – Tipologias habitacionais

Artigo 14º – Implantação das construções

Artigo 15º – Estacionamento

Secção IV – Equipamentos Colectivos

Artigo 16º – Tipologia

Secção V – Espaços Verdes

Artigo 17º – Definição

Artigo 18º – Vegetação

Artigo 19º – Usos e actividades admitidas



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Secção VI – Mobiliário Urbano e Publicidade

Artigo 20º – Mobiliário Urbano

Artigo 21º – Publicidade

Secção VII – INFRA-ESTRUTURAS

Artigo 22º – Definição

Artigo 23º – Rede viária

Artigo 24º – Perfis viários

CAPÍTULO IV – OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Artigo 25º – Parâmetros de edificabilidade dos lotes

CAPÍTULO V – OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Artigo 26º – Definição

CAPÍTULO VI – EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 27º - Mecanismos de perequação compensatória

CAPÍTULO VII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 28º – Omissões

Artigo 29º – Regime sancionário

Artigo 30º – Prazo de vigência

Artigo 31º – Norma derogatória

ANEXO I – Quadro de Parâmetros de Edificabilidade

ANEXO II – Quadro de Síntese de Ocupação do Solo



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Âmbito Territorial

- 1 - O presente Regulamento faz parte do Plano de Pormenor e aplica-se a toda a área de intervenção delimitada na Planta de Implantação.
- 2 - As disposições do presente Regulamento, que tem a natureza de regulamento administrativo, e constitui o instrumento definidor da gestão urbanística do território objecto do Plano, têm em atenção os objectivos de desenvolvimento definidos em instrumentos de planeamento de hierarquia superior.
- 3 - A elaboração, apreciação e aprovação de qualquer plano, programa ou projecto de escala inferior, bem como a realização de qualquer acção que implique a ocupação, uso ou transformação do solo, com carácter definitivo ou precário, no município, rege-se pelo presente Regulamento.

Artigo 2º

Objectivos

A elaboração do presente plano de pormenor tem por objectivo desenvolver e concretizar propostas de organização espacial da área constituída pela Quinta da Cerca e pela Quinta Formosa, definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação, nomeadamente:

- a) Definir e estabelecer os princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo;
- b) Definir as áreas de implantação dos Equipamentos Sociais e de Recreio e Lazer;
- c) Concretizar o desenho urbano da área de intervenção;
- d) Servir de enquadramento à elaboração de planos de actividades do município.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Artigo 3º

Conteúdo documental

1 - O Plano de Pormenor da Quinta Formosa e da Quinta da Cerca – Covões, adiante designado por Plano de Pormenor, é constituído pelo presente Regulamento, Planta de Implantação e Planta de Condicionantes.

2 – Acompanham o Plano de Pormenor:

- a) O Relatório fundamentando as soluções adoptadas;
- b) O Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento;
- c) O Relatório dos Estudos de Caracterização;
- d) Extracto Regulamento do Plano de Urbanização dos Covões;
- e) Planta de Enquadramento;
- f) Extracto do PU dos Covões (Planta de Zonamento);
- g) Extracto do PU dos Covões (Planta de Condicionantes);
- h) Planta de Programação – (Faseamento + Lotes);
- i) Planta de Trabalho – Existente e Proposto;
- j) Perfis Transversais e Longitudinais;
- k) Traçado Esquemático das Redes de Infra-estruturas;
- l) Planta de Hipsometria;
- m) Planta de Hierarquia da Rede Viária;
- n) Planta de Situação Existente.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Artigo 4º

Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

O Plano Director Municipal de Portalegre e o Plano de Urbanização dos Covões mantêm-se em vigor em todos os domínios em que o presente Plano de Pormenor seja omissivo, prevalecendo, porém, as disposições do mesmo, em caso de incompatibilidade.

Artigo 5º

Definições

Para efeitos da aplicação do presente Plano são consideradas as seguintes definições:

- 1 – Área de Construção – soma das áreas brutas de todos os pisos, construídos ou a construir (incluindo escadas e caixas de elevadores), acima e abaixo do solo, com exclusão das garagens, serviços técnicos instalados nas caves e ou coberturas dos edifícios, sótãos não habitáveis, varandas balançadas e exteriores ao plano da fachada, terraços descobertos, galerias exteriores públicas e arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação.
- 2 - Áreas Ajudinadas públicas e privadas – dizem respeito às áreas envolventes às habitações, servindo de separação entre estas e a rede viária, devem preservar os exemplares arbóreos presentes e ser constituídas maioritariamente por espécies adaptadas às condições edafoclimáticas da região.
- 3 - Áreas Verdes de Enquadramento – têm por objectivo constituir corredores ecológicos e de activação biológica e estabelecer a ligação entre paisagem rural e paisagem urbana. Modificam-se ao longo do seu percurso para constituir nomeadamente, separadores entre trânsito mecanizado e de peões, rotundas, largos, alamedas arborizadas e taludes.
- 4 - Área de Implantação: Valor em m² correspondente à área resultante da projecção no plano horizontal de edifícios ou outras construções, incluindo anexos e excluindo varandas balançadas, cimalthas, beirados e platibandas.
- 5 – Cave – Zona de um edifício abaixo do nível do arruamento de acesso.
- 6 - Edifício: Construção permanente, fixa, distinta, encerrada, com acesso independente, que compreenda um ou mais espaços destinados a servir de abrigo ou suporte à realização de actividades humanas.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- 7 – Equipamentos de Utilização Colectiva: Áreas afectas à instalação de edificações (incluem as edificações e os terrenos envolventes afectos às actividades) destinadas à prestação de serviços à colectividade (saúde, educação, assistência social, segurança, protecção civil, etc.), à prestação de serviços de carácter económico (mercados, feiras, etc.) e à prática pela colectividade, de actividades culturais, desportivas, ou de recreio e lazer.
- 8 - Espaços públicos – Constituídas por áreas predominantemente impermeabilizadas, nas quais a arborização terá uma função complementar de ligação à estrutura definida pelo que deverá ser constituída maioritariamente por maciços arbustivos
- 9 - Estacionamento público: dotação de estacionamento que se destina, exclusiva ou cumulativamente à utilização pelo público.
- 10 - Estacionamento privado: dotação de estacionamento que se destina exclusivamente à utilização pelos residentes, funcionários e/ou visitantes do edifício.
- 11 – Fogo: sinónimo de alojamento familiar clássico. É o lugar distinto e independente constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos, num edifício de carácter permanente, ou numa parte distinta do edifício (do ponto de vista estrutural), que, considerando a maneira como foi construído, reconstruído, ampliado ou transformado, se destina a servir de habitação, normalmente, apenas de uma família/agregado doméstico privado. Deve ter uma entrada independente que dê acesso (quer directamente quer através de um jardim ou de um terreno) a uma via ou uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, etc.). As divisões isoladas, manifestamente construídas, ampliadas ou transformadas para fazer parte do mesmo alojamento familiar clássico/fogo, são consideradas parte integrante do mesmo.
- 12 – Habitação colectiva: imóvel destinado a mais de um fogo, independentemente do número de pisos, e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respectivas portas e a via pública.
- 13 – Habitação unifamiliar: imóvel destinado a alojar apenas um fogo, independentemente do número de pisos.
- 14 - Lote: Área de terreno destinada à construção resultante de uma operação de loteamento e ou da aprovação de obras de urbanização.
- 15 – Número de pisos – Número de pavimentos sobrepostos, acima e abaixo da cota de soleira, indicando expressamente a sua situação, com excepção de desvãos.
- 16 - Piso: cada um dos pavimentos construídos de um edifício, que seja dotado de acesso directo a partir do exterior ou de uma das comunicações verticais do edifício e que tenha o pé-direito regulamentar mínimo. Idem quando o acesso se realiza apenas através de uma comunicação



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

vertical interna de um fogo, desde que a diferença de nível entre esse pavimento e/ou o pavimento imediatamente superior/inferior seja superior a 1,25 metros.

17 - Solo Urbano: aquele para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, nele se compreendendo os terrenos urbanizados ou cuja urbanização seja programada, constituindo o seu todo o perímetro urbano.

CAPÍTULO II

CONDICIONANTES AO USO DO SOLO – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º

Identificação

Na área de intervenção do Plano serão observadas as disposições referentes a protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da legislação em vigor e no presente Regulamento, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes.

Artigo 7º

Regime

Será cumprida toda a legislação vigente e aplicável relativa a servidões e restrições de utilidade pública, nomeadamente:

1. Protecção de Infra-estruturas

REDE ELECTRICA

- a) Linha Aérea de Média Tensão – 30 Kv

2. Protecção do Património – Imóvel em vias de classificação

- a) Protecção à Fábrica de Cortiça Robinson



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

CAPÍTULO III – USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO

Secção I – Disposições Gerais

Artigo 8º

Edifícios a reabilitar

- 1 - Os edifícios existentes na área de intervenção do Plano de Pormenor identificados na planta de implantação como “Equipamento Social” nos lotes 1 e 2, serão objecto de obras de reconstrução e ampliação, aplicando-se os parâmetros definidos no quadro 1, anexo ao presente regulamento.
- 2 – Os edifícios existentes na área de intervenção do Plano de Pormenor e identificados como “Habitações isoladas”, serão objecto de obras de reconstrução.

Artigo 9º

Edifícios a demolir

- 1 - Os edifícios existentes a demolir encontram-se identificados na “Planta de Implantação”.
- 2 – Apenas serão admissíveis obras de conservação dos mesmos.

Secção II – Qualificação do Solo

Artigo 10º

Identificação de subcategorias

- 1 - A classe de solo urbano, subdivide-se em subcategorias de espaço delimitadas na Planta de Implantação e que abaixo se discriminam.
 - a) Área Residencial - espaço caracterizado pelo elevado nível de infra-estruturação e concentração de edificações, onde o solo se destina predominantemente à edificação, permitindo o desenvolvimento de diversas funções. As sub-categorias identificadas nesta categoria de espaço são “Habitação Unifamiliar Isolada”, “Habitação Unifamiliar Geminada”, “Habitação Unifamiliar em Banda”, “Habitação Colectiva” e “Habitação Colectiva/Comércio/Serviços”;
 - b) Equipamentos Colectivos - Consideram-se nesta sub-categoria os equipamentos de utilização colectiva que promovem a qualidade de vida, apoiam a actividade económica e asseguram o acesso à cultura, à assistência social e protecção à infância, à saúde, ao Plano de Pormenor da Quinta Formosa e da Quinta da Cerca/Câmara Municipal de Portalegre



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

desporto e ao lazer. As sub-categorias identificadas nesta categoria de espaço são “Equipamento Social”, “Lar da Terceira Idade e Creche”;

- c) Espaços Verdes – As sub-categorias identificadas nesta categoria de espaço são “Espaços Públicos”, “Jardim Público”, “Áreas Ajardinadas públicas e privadas” e “Áreas Verdes de Enquadramento”;
- d) Infra-estruturas – espaço correspondente a locais de apoio à operacionalização de redes de infra-estruturas. As sub-categorias de usos do solo identificadas nesta categoria de espaço são “Ecoponto” e “Depósito de Resíduos Orgânicos”;
- e) Rede Viária – área destinada à circulação viária e de estacionamento. As sub-categorias identificadas nesta categoria de espaço são ao nível das rodovias “Vias Distribuidoras”, “Vias de Acesso local”, “Área de Estacionamento” e “Passeios”.

2 - Nas categorias definidas são interditas todas as actividades que não se conciliam com o uso estipulado.

Secção III – Usos do Solo

Artigo 11º

Lotes

1 - No presente plano de pormenor são definidos 29 lotes, de acordo com o previsto nas peças desenhadas, devendo os mesmos respeitar os parâmetros definidos no quadro 1, anexo ao presente regulamento.

Artigo 12º

Área Residencial

1 - Os usos e as actividades permitidas na “Área Residencial” e identificadas na planta de Implantação do plano de pormenor são predominantemente habitacionais.

2 - As áreas definidas pelo plano para o uso habitacional apenas poderão ser afectas a esses usos, sendo proibida a sua utilização para outros fins.

Artigo 13º

Tipologias habitacionais

1 - As tipologias habitacionais propostas no plano de pormenor, classificam-se em:



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- a) Habitação Unifamiliar – Uso exclusivamente habitacional. As habitações, de acordo com a Planta de Implantação, são isoladas, geminadas ou em banda. A área destinada a garagem encontra-se incluída no polígono base de implantação definido definida na planta de implantação.
- b) Habitação Colectiva – Uso predominantemente habitacional, excepto no lote 5 em que se preve o uso comercial e/ou serviços, no rés-do-chão.

2 – Os parâmetros de edificabilidade relativos a cada tipologia encontram-se definidos no quadro 1 apresentado em anexo e constam igualmente da planta de implantação.

Artigo 14º

Implantação das construções

Não são permitidas alterações ao polígono de base para a implantação dos edifícios desenhados na planta de implantação de lotes.

Artigo 15º

Estacionamento

- 1 – O estacionamento público deverá obedecer ao disposto na planta de implantação.
- 2 – Às áreas de estacionamento público não poderá ser dado uso diverso do previsto.
- 3 - Para o cálculo dos lugares de estacionamento privado, considerar-se-á obrigatoriamente, o estabelecido na Portaria nº 1136/2001, de 25 de Setembro.

Secção IV – Equipamentos Colectivos

Artigo 16º

Tipologias

- 1 - A área de equipamentos de utilização colectiva definida pelo plano de pormenor é constituída pelas seguintes tipologias:
 - a) Os equipamentos previstos nos lotes 1 e 2 dizem respeito à tipologia de equipamento social e cultural, podendo assumir outras tipologias consideradas de interesse municipal.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

b) O equipamento previsto no lote 3 diz respeito à tipologia de assistência social e corresponde à implantação de um *Lar para a Terceira Idade* e uma *Creche*.

2 - A execução dos equipamentos propostos é da responsabilidade da autarquia municipal ou de outras entidades públicas ou privadas.

Secção V – Espaços Verdes

Artigo 17º

Espaços Verdes

- 1- Os Espaços Verdes definidos no plano de pormenor são constituídos pelas seguintes sub-categorias: “Espaços públicos”, “Jardim Público”, “Áreas Ajardinadas públicas e privadas” e “Áreas Verdes de enquadramento”.
- 2- A implementação e a manutenção dos espaços públicos, do jardim público e das áreas verdes de enquadramento serão implementadas pela autarquia municipal, as áreas ajardinadas públicas e privadas serão implementadas quer pela autarquia municipal quer pelos privados.
- 3– As áreas ajardinadas a implementar pelos privados dizem respeito às áreas que integram os lotes habitacionais colectivos número 4, 5, 6, 7, 8, e 9.
- 4 - Nos espaços públicos definidos nas peças desenhadas, só podem ser autorizadas pequenas construções, com a função de equipamento lúdico de apoio, dinamização social ou desportivas, e peças de mobiliário urbano, desde que a sua instalação não impeça e/ou prejudique a circulação de peões.
- 5- As áreas de circulação devem ter pavimentos semipermeáveis, admitindo-se pérgolas para condução de vegetação.

Artigo 18º

Vegetação

- 1 - No desenvolvimento dos respectivos projectos, a vegetação proposta para os espaços verdes deverá ter em consideração o conforto visual e climático da área de intervenção.
- 2 – Desta forma as espécies dever-se-ão adequar às tipologias existentes no presente plano.
- 3 – No Jardim Público, que integra o Lote 1, deverá ser realizada a recuperação da área mantendo as características locais e adequando-a a uma utilização colectiva pública.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

Artigo 19º

Usos e Actividades admitidas

- 1 - Nas áreas ajardinadas apenas é permitida a localização de mobiliário urbano, de infra-estruturas básicas e de áreas de estacionamento.
- 2 - Nos espaços públicos definidos nas peças desenhadas, só poderão ser autorizadas pequenas construções, com a função de equipamento lúdico de apoio e dinamização social, e peças de mobiliário urbano, desde que:
 - a) A sua instalação não impeça e/ou prejudique a circulação de peões;
 - b) Os guarda-ventos ou qualquer peça de mobiliário possam ser retirados fora do período normal de funcionamento.

Secção VI – Mobiliário Urbano e Publicidade

Artigo 20º

Mobiliário Urbano

- 1- A instalação de novas peças de mobiliário urbano deve enquadrar-se na área de intervenção e respeitar os espaços públicos e os espaços verdes e a imagem urbana existente, integrando-se ao nível do desenho, dos materiais e da morfologia urbana.
- 2 - A colocação e instalação de mobiliário urbano, aparelhos e equipamentos de serviços municipais, só podem ter lugar depois de aprovada a sua localização pela Câmara Municipal.
- 3 - Os toldos a colocar nas fachadas dos edifícios deverão ser recolhíveis, com perfil recto dispondo de uma única água, sem abas laterais, executando em lona, em cor crua ou em tom claro.

Artigo 21º

Publicidade

- 1 - A afixação de publicidade na área do Plano de Pormenor, está sujeita a licenciamento.
- 2 - Não é permitida a afixação de publicidade quando a sua instalação possa prejudicar a circulação de veículos ou peões.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- 3 - É interdita a aplicação de suportes publicitários nas empenas ou fachadas sempre que pela sua forma, volume, cor, material ou iluminação, prejudiquem a imagem dos edifícios ou enfiamentos visuais relevantes.

Secção VII – Infra-estruturas

Artigo 22º

Definição

- 1 - As infra-estruturas previstas no presente plano de pormenor são assinaladas na planta de implantação e correspondem a áreas destinadas à localização de Ecopontos, ao depósito de resíduos orgânicos e à rede viária.
- 2 - A câmara municipal deve assegurar junto das entidades responsáveis a execução, a conservação e o bom funcionamento das infra-estruturas.
- 3 - A câmara municipal deve assegurar a recolha dos resíduos sólidos urbanos.

Artigo 23º

Rede Viária

- 1 - A rede viária definida na Planta de Implantação do plano de pormenor é constituída pelas vias de circulação rodoviária, área de estacionamento e passeios.
- 2 - No que se refere à circulação rodoviária, os níveis hierárquicos definidos na planta de implantação são os seguintes:
 - a) Vias distribuidoras – V1;
 - b) Vias de acesso local – V2.
- 3 - A rede viária e o estacionamento público devem obedecer ao estabelecido na Planta de Implantação e nas restantes peças desenhadas.
- 4 - As áreas indicadas para estacionamento não podem ser utilizadas para outros fins.

Artigo 24º

Perfis viários

As vias rodoviárias assinaladas na planta de implantação, têm o seguinte perfil:

- a) V1 – 7,5 m de faixa de rodagem e 2,0 m de passeio;



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

- b) V2 – 6,0 m de faixa de rodagem e 2,0 m de passeio.

CAPÍTULO IV – OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Artigo 25º

Parâmetros de edificabilidade dos lotes

- 1 - Os projectos de execução de arquitectura das construções devem respeitar os parâmetros previstos no presente plano de pormenor e no quadro sinóptico.
- 2 - Os parâmetros de edificabilidade a aplicar a cada lote, como os pisos abaixo e acima da cota de soleira, o número de fogos, a área do lote, a área máxima de implantação e a área máxima de construção são os que constam da planta de implantação e no anexo ao presente regulamento.
- 3 - A modelação do terreno e a implantação dos edifícios deve ter em atenção os declives naturais do terreno ou a sua vegetação, que devem ser mantidos evitando-se os movimentos de terras que contrariem as melhores condições existentes.

CAPÍTULO V – OBRAS DE URBANIZAÇÃO

Artigo 26º

Definição

A concepção das obras de urbanização será efectuada no âmbito do loteamento a executar para a área do plano, de acordo com a modelação do terreno proposta no presente plano. Para o efeito para além da planta de implantação deverão ser consideradas as plantas de programação e a planta de perfis transversais e longitudinais à escala 1/500.

CAPÍTULO VI – EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 27º

Mecanismo de perequação compensatória

- 1 – Considera-se que não há lugar à aplicação dos mecanismos de perequação, uma vez que as áreas a edificar integram o património municipal.
- 2 – Por esse motivo não existe repartição de encargos, sendo os custos de investimentos afectos aos futuros proprietários das parcelas.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

CAPÍTULO VII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 28º

Omissões

Em tudo o que este Regulamento for omissivo aplicar-se-ão os regulamentos da especialidade, assim como a demais legislação em vigor.

Artigo 29º

Regime Sancionário

As sanções a aplicar pelo não cumprimento das disposições contidas no presente regulamento são as previstas na legislação em vigor aplicável à situação.

Artigo 30º

Prazo de Vigência

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no Diário da República, e tem um prazo de vigência de 10 anos, podendo ser revisto sempre que a Câmara Municipal considere que se tornaram inadequadas as disposições nele consagradas.

Artigo 31º

Norma derogatória

Com a entrada em vigor do Plano de Pormenor da Quinta da Cerca e da Quinta Formosa – Covões serão revogadas as disposições do Plano de Urbanização dos Covões que não se conformem com o mesmo.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

ANEXO 1 – QUADRO SINÓPTICO – PÂRAMETROS DE EDIFICABILIDADE

QUADRO SINÓPTICO - PARÂMETROS DE EDIFICABILIDADE

Nº do lote	Usos	Tipologia de Habitação	Pisos abaixo cota soleira	Pisos acima cota soleira	Nº de fogos	Área do lote (m2)	Área de implantação (m2)	Área de construção máxima (m2)
1	Equipamento Social	-	1	3	-	2.142,50	964,00	2.892,00
2	Equipamento Social	-	1	3	-	3.425,00	1.541,00	4.623,00
3	Equipamento	-	2	4	-	6.105,00	2.750,00	13.750,00
4	Habitação	Colectiva	2	4	16	1.835,50	650,00	3.250,00
5	Habitação Comércio e Serviços	Colectiva	1	5	8	614,50	361,50	1.807,50
6	Habitação	Colectiva	-	5	16	1.140,50	676,00	2.704,00
7	Habitação	Colectiva	1	4	8	1.024,50	355,00	1.420,00
8	Habitação	Colectiva	1	4	16	1.491,00	676,00	2.704,00
9	Habitação	Colectiva	-	5	24	1.774,50	884,00	3.536,00
10	Habitação	Unifamiliar	-	3	1	331,50	99,00	198,00
11	Habitação	Unifamiliar	-	3	1	192,00	88,00	176,00
12	Habitação	Unifamiliar	-	3	1	201,50	93,50	187,00
13	Habitação	Unifamiliar	-	3	1	192,00	88,00	176,00
14	Habitação	Unifamiliar	-	3	1	350,50	99,00	198,00
15	Habitação	Unifamiliar	-	3	1	353,00	99,00	198,00
16	Habitação	Unifamiliar	-	3	1	192,00	88,00	176,00
17	Habitação	Unifamiliar	-	3	1	203,00	93,50	187,00
18	Habitação	Unifamiliar	-	3	1	192,00	88,00	176,00
19	Habitação	Unifamiliar	-	3	1	450,50	99,00	198,00
20	Habitação	Unifamiliar	1	2	1	388,00	135,00	270,00
21	Habitação	Unifamiliar	1	2	1	416,50	135,00	270,00
22	Habitação	Unifamiliar	1	2	1	425,00	135,00	270,00
23	Habitação	Unifamiliar	1	2	1	420,00	135,00	270,00
24	Habitação	Unifamiliar	1	2	1	420,00	135,00	270,00
25	Habitação	Unifamiliar	1	2	1	420,00	135,00	270,00
26	Habitação	Unifamiliar	1	2	1	420,00	135,00	270,00
27	Habitação	Unifamiliar	1	2	1	511,50	135,00	270,00
28	Habitação	Unifamiliar	-	1	1	874,50	284,00	284,00
29	Habitação	Unifamiliar	-	2	1	372,25	119,50	239,00

Nota
: Nos pisos abaixo da cota de soleira, quando destinados a garagens e/ou áreas técnicas, a respectiva área não é contabilizável na área de construção máxima, prevista para o lote.



VASTUS

Gabinete de Projecto, Planeamento e Ambiente, Lda.

ANEXO 2 - QUADRO SÍNTESE DA OCUPAÇÃO DO SOLO

QUADRO SÍNTESE DA OCUPAÇÃO DO SOLO

Área de Intervenção	48 555,00 m ²
Nº Total de Lotes	29
Área Total de Lotes	26 878,75 m ²
Área Total de Implantação (máxima) - Lotes	11 276,00 m ²
Área de Construção (máxima) - Habitação	19 613,00 m ²
Área de Construção (máxima) - Comércio	361,50 m ²
Área de Construção (máxima) - Equipamentos Colectivos	21 265,00 m ²
Área de Espaços Públicos e Espaços Verdes	6 167,00 m ²
Área de Arruamentos	10 745,25 m ²
Área de Estacionamento Público	1 695,50 m ²