



**PROGITAPE**

**CÂMARA MUNICIPAL DO REDONDO**

**LOTEAMENTO DA QUINTA DA FAIA**

**REGULAMENTO**

# **LOTEAMENTO DA QUINTA DA FAIA**

## **REDONDO**

### **REGULAMENTO**

#### **CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 1º - Objecto e Âmbito Territorial

Artigo 2º - Composição

Artigo 3º - Vinculação

Artigo 4º - Definições

#### **CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES GERAIS RELATIVAS A USOS E OCUPAÇÕES**

Artigo 5º - Usos e Tipologias

Artigo 6º - Áreas de Implantação

Artigo 7º - Áreas de Construção

Artigo 8º - Cotas de Soleira

Artigo 9º - Estacionamento nos Lotes

#### **CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS**

##### **SECÇÃO I - CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS GERAIS**

Artigo 10º - Sótãos

Artigo 11º - Varandas

Artigo 12º - Revestimento de Fachadas

Artigo 13º - Coberturas

Artigo 14º - Estores

##### **SECÇÃO II - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR**

Artigo 15º - Composição Arquitectónica

Artigo 16º - Muros de Vedação

Artigo 17º - Anexos

## **CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS**

### **ARTIGO 1º - OBJECTO E ÂMBITO TERRITORIAL**

1. A Operação de Loteamento da Quinta da Faia na Vila do Redondo é o instrumento territorial que rege o parcelamento e a edificação na área de intervenção definida na Planta de Síntese, bem como a ocupação e usos de solo que para aí são admitidos.
2. O loteamento da Quinta da Faia é elaborado nos termos da Portaria nº 1110/2001 de 19 de Setembro

### **ARTIGO 2º - COMPOSIÇÃO**

1. A Operação de Loteamento da Quinta da Faia é constituída pelos seguintes elementos:

a) Peças Escritas:

Memórias Descritivas  
Regulamento  
Caderno de Encargos das Várias Especificidades  
Mapa de Trabalhos  
Estimativa de Custos

b) Peças Desenhadas:

Desenho nº A1 - Planta de Enquadramento, à escala 1/25000  
Desenho nº A2 – PDM – Perímetro Urbano, à escala 1/5000  
Desenho nº A3 – PDM – Carta de Condicionantes, à escala 1/25000  
Desenho nº A4 - Planta de Localização, à escala 1/2000  
Desenho nº A5 - Planta da Situação Existente, à escala 1/1000  
Desenho nº A6 – Levantamento Topográfico, Área de Intervenção e Marcação de Construções a Demolir, à escala 1/1000  
Desenho nº A7 – Planta de Implantação, Corte 1-1 e Alçado, à escala 1/1000  
Desenho nº A8 – Planta Síntese, à escala 1/500  
Desenho nº AP.1 – Situação existente / Loteamento, à escala 1/500  
Desenho nº AP.2 – Plano Geral, à escala 1/500  
Desenho nº AP.3 – Plano de Plantação e Sementeiras, à escala 1/500

Desenho nº TR0 – Esboço Corográfico, à escala 1/25000

Desenho nº TR1 – Planta de Localização, à escala 1/5000

Desenho nº TR2 – Traçado em Planta

Folha 1/2 - Traçado em Planta, Ruas 1, 2 e 3, à escala 1/500

Folha 2/2 – Perfis Longitudinais Ruas 1, 2 e 3, à escala  $H=1/1000$

$V = 1/100$

Desenho nº TR3 – Perfis Transversais Tipo e Pormenores, à escala 1/50; 1/20

Desenho nº TR4 – Perfis Transversais

Folha 1/4 - Rua 1 (1 a 14), à escala 1/200

Folha 2/4 – Rua 1 (15 a 27), à escala 1/200

Folha 3/4 – Rua 2, à escala 1/200

Folha 4/4 – Rua 3, à escala 1/200

Desenho nº TR5 – Alargamento da Via Existente e Pormenores, à escala 1/100; 1/50; 1/20

Desenho nº SIN1 – Sinalização, à escala 1/1000

Desenho nº AG1 – Planta de Localização, à escala 1/25000

Desenho nº AG2 – Planta, à escala 1/500

Desenho nº AG3 – Esquema de Nós, s/escala

Desenho nº AG4 – Ramal Domiciliário, Marco de Incêndio e Boca de rega e/ou Incêndio, à escala 1/10

Desenho nº AG5 – Marco de Ventosa e Câmara para Descarga de Fundo, à escala 1/20

Desenho nº DR1 – Planta de Localização, à escala 1/5000

Desenho nº DR2 – Planta, à escala 1/500

Desenho nº DR3 – Perfis Longitudinais – Rede de Águas Residuais Domésticas, à escala  $H=1/1000$ ;  $V=1/100$

Desenho nº DR4 – Perfis Longitudinais – Rede de Águas Pluviais, à escala  $H=1/1000$ ;  $V=1/100$

Desenho nº DR5 – Pormenores, à escala 1/20; 1/25; 1/50

Desenho nº DR6 – Sumidouros Tipo, à escala 1/10

Desenho nº DR7 – Fundação de Conduitas, Colectores e Entivações, s/escala

Desenho nº DR8 – Câmaras de Visita Circulares e Pormenores, à escala 1/20

Desenho nº DR9 – Ramais de Ligação, à escala 1/50

Desenho nº 01 – Planta de Localização, à escala 1/25000

Desenho nº 02 – Planta, à escala 1/500

Desenho nº 03 – Pormenorização, s/escala

Desenho 01/IE/1 – Implantação Geral

Rede Distribuição Energia Eléctrica em Média Tensão

Travessias, à escala 1/1000

- Desenho 02/IE/1 – Implantação Geral – Rede Distribuição Energia Eléctrica em Baixa Tensão, à escala 1/1000
- Desenho 03/IE/1 – Implantação Geral – Rede Iluminação Pública, à escala 1/1000
- Desenho 04/IE/1 – Posto Seccionamento e Transformação – 30 KV/400 KVA  
Plantas, Cortes, Perspectivas  
Esquema Eléctrico, à escala 1/50
- Desenho 05/IE/1 – Posto de Seccionamento e Transformação – 30 KV/400 KVA  
Quadro Geral Baixa Tensão Tipo CAL  
Esquema Eléctrico Unifamiliar
- Desenho 06/IE/1 – Armário Distribuição Baixa Tensão AD1  
Esquema Eléctrico Unifilar
- Desenho 07/IE/1 – Armário Distribuição Baixa Tensão AD1.1  
Esquema Eléctrico Unifilar
- Desenho 08/IE/1 – Armário Distribuição Baixa Tensão AD1.2  
Esquema Eléctrico Unifilar
- Desenho 09/IE/1 – Armário Distribuição Baixa Tensão AD2  
Esquema Eléctrico Unifilar
- Desenho 10/IE/1 – Armário Distribuição Baixa Tensão AD3  
Esquema Eléctrico Unifilar
- Desenho 11/IE/1 – Armário Distribuição IP / AIP1  
Esquema Eléctrico Unifilar
- Desenho 12/IE/1 – Pormenores Construtivos e de Execução  
Armário de Distribuição / Passeio
- Desenho 13/IE/1 – Pormenores Construtivos e de Execução  
Armário de Distribuição Tipo P3 / Muro
- Desenho 14/IE/1 – Pormenores Construtivos e de Execução  
Candeeiros de Iluminação Pública / Tipo C1 e Tipo C2
- Desenho 15/IE/1 – Pormenores Construtivos e de Execução  
Valas Tipo
- 
- Desenho 01/IT/1 – Implantação Geral  
Traçado da rede de Tubagem e Câmaras de Visita, à escala 1/1000
- Desenho 02/IT/1 – Diagrama Rede Tubagem e Câmaras de Visita
- Desenho 03/IT/1 – Câmaras de Visita  
Tipologia e Perspectiva Interior
- Desenho 04/IT/1 – Pormenores de Execução  
Câmaras de Visita  
Solução 1 – Construção Blocos Betão Maciço
- Desenho 05/IT/1 – Pormenores de Execução  
Câmaras de Visita  
Solução 2 – Construção Blocos Betão Moldado Localmente

- Desenho 06/IT/1 – Pormenores de Execução  
Câmaras de Visita  
Solução 3 – Construção em Betão Pré-Fabricado
- Desenho 07/IT/1 – Pormenores de Execução  
Assentamento de Aros
- Desenho 08/IT/1 – Pormenores de Execução  
Esquema Tipo de Aros e Tampas
- Desenho 09/IT/1 – Pormenores de Execução  
Caixas do Tipo “Cn” em Murete Técnico
- Desenho 10/IT/1 – Pormenores de Execução - Valas

### **ARTIGO 3º - VINCULAÇÃO**

Obedecerão ao disposto no presente Regulamento todas e quaisquer acções de cariz urbanístico e/ou arquitectónico, de iniciativa pública ou privada, que tenha lugar na área de intervenção da Operação de Loteamento da Quinta do Bosque, rege-se pelo disposto no presente regulamento.

### **ARTIGO 4º - DEFINIÇÕES**

- a) Cércea - Dimensão vertical da construção, medida entre o ponto de cota média do solo, no alçado principal, e a linha superior do beirado ou platibanda.
- b) Área de Implantação – Área de terreno ocupada por construção habitacional, medida pela projecção vertical do edifício no solo<sup>(1)</sup>
- c) Área de Construção – Somatório das áreas totais dos pavimentos de uso habitacional
- d) Cota de Soleira – Cota do pavimento da entrada principal<sup>(1)</sup>
- e) Polígono de Implantação – Perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício
- f) Índice de Ocupação Bruto ou Implantação – Quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar, de forma homogénea, o índice
- g) Índice Bruto de Utilização ou Construção – Quociente entre o somatório das áreas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar, de forma homogénea, o índice

Nota: (1) Nestes somatórios não se incluem as áreas destinadas a anexos

## **CAPÍTULO II**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS RELATIVAS A USOS E OCUPAÇÕES**

#### **ARTIGO 5º - USOS E TIPOLOGIAS**

O Loteamento da Quinta da Faia inclui os seguintes tipos de usos do solo:

- a) Habitação Multifamiliar - Lotes 1 e 2
- b) Habitação Multifamiliar + Comércio - Lotes 3 a 8
- c) Moradias Unifamiliares em Banda - Lotes 9 a 97
- d) Nas moradias unifamiliares correspondentes aos lotes 18, 19, 35, 36, 53, 54, 72, 73, 92 e 93 é permitido o uso comercial ou serviços no piso térreo.

#### **ARTIGO 6º - ÁREAS DE IMPLANTAÇÃO**

As áreas máximas de implantação admitidas para os lotes são as constantes no quadro da Planta de Síntese.

#### **ARTIGO 7º - ÁREAS DE CONSTRUÇÃO**

As áreas máximas de construção admitidas para os lotes são as constantes no quadro da Planta de Síntese.

#### **ARTIGO 8º - COTAS DE SOLEIRA**

As cotas de soleira são as constantes do Quadro de Dados numéricos da Planta de Implantação.

#### **ARTIGO 9º - ESTACIONAMENTO NOS LOTES**

Nos Lotes 9 a 97 (moradias unifamiliares em banda) é permitido o estacionamento dentro do lote.

Nos restantes lotes o estacionamento é feito à superfície, de acordo com o estipulado na planta de implantação.

### **CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS**

#### **SECÇÃO I - CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS GERAIS**

##### **ARTIGO 10º - SÓTÃOS**

1. O sótão dos edifícios destina-se exclusivamente a arrumos.
2. A habitação ocupacional do sótão não é permitida.

##### **ARTIGO 11º - VARANDAS**

Não será permitido o encerramento de varandas, após o licenciamento do projecto de arquitectura.

##### **ARTIGO 12º - REVESTIMENTO DE FACHADAS**

1. Todos os revestimentos deverão ter a prévia aprovação da Câmara Municipal, que para o efeito recolherá o parecer de um arquitecto.
2. Não será permitida a aplicação de materiais cerâmicos, vidrados ou não, como mosaicos e azulejos decorativos.

##### **ARTIGO 13º - COBERTURAS**

Se as coberturas inclinadas forem revestidas a telha esta deverá ser cerâmica e ter a cor vermelha.

Não serão permitidas coberturas revestidas a fibrocimento e chapas metálicas.

##### **ARTIGO 14º - ESTORES**

Não é permitida a colocação de estores com caixa exterior.



### **SECÇÃO III - ZONAS VERDES E PAVIMENTADAS**

#### **ARTIGO 18º - ARRANJOS DE ESPAÇOS EXTERIORES**

As zonas verdes e os espaços pavimentados deverão ser executados de acordo com o estabelecido nos projectos de execução das especialidades.

SECÇÃO III - ZONAS VERDES E PAVIMENTADAS

Artigo 18º - Arranjo de Espaços Exteriores

**CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES RELATIVAS À EXECUÇÃO DAS OBRAS**

Artigo 19º - Modelação do Terreno

## SECÇÃO II – HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

### ARTIGO 15º COMPOSIÇÃO ARQUITECTÓNICA

✓ Deverá ser garantida a continuidade construtiva do alçado principal. Caso não seja ocupada a totalidade de frente, essa continuidade deverá ser conseguida à custa de elementos alpendrados, na frente do lote.

### ARTIGO 16º - MUROS DE VEDAÇÃO

Os muros de delimitação de lotes deverão ter uma altura máxima de 1,20 metros, a que poderá ser adicionada uma vedação, desde que não excedam a altura máxima de 2,00 metros. Os muros que limitam os lotes 9 a 41 e lotes 79 a 97 deverão ter uma altura de 3,00 metros. No último muro e por fazer frente à EN este deverá ser revestido a pedra e construído pela Câmara Municipal do Redondo.

### ARTIGO 17º - ANEXOS

1. Não é permitida a construção de anexos nos Lotes 1 a 8.
2. Nos lotes 9 a 97 será permitida a construção de anexos desde que a área de construção não ultrapasse 225m<sup>2</sup> da área total de implantação de habitação.
3. O anexo só poderá ter volumetria correspondente a 1 piso.

## **CAPÍTULO IV - DISPOSIÇÕES RELATIVAS À EXECUÇÃO DAS OBRAS**

### **ARTIGO 19º - MODELAÇÃO DO TERRENO**

As construções deverão ser concebidas por forma a adaptarem-se à topografia existente e, dessa forma, integrarem-se harmoniosamente na envolvente.

### **ARTIGO 20º - LIMPEZA DO TERRENO**

Antes da execução das obras deverá proceder-se à limpeza do terreno, por forma a retirar os resíduos sólidos existentes e a removê-los para local escolhido pela Câmara Municipal do Redondo.

**CÂMARA MUNICIPAL DO REDONDO**  
**LOTEAMENTO DA QUINTA DA FAIA**  
**REDONDO**

**MEMÓRIA DESCRITIVA**

No terreno designado por Quinta da Faia, com uma área de 6.10 ha, pretende a Câmara Municipal do Redondo implementar um loteamento como forma de ordenamento daquela parcela do território, definindo-se as tipologias de uso e ocupação do solo, assim como as condições de qualificação ambiental.

A área em estudo confinante com a EN 254, possui uma suave pendente para Poente, à excepção duma faixa que faz frente à Praça de Touros e Campo de Futebol, onde a pendente se acentua, implantado-se aqueles equipamentos a uma cota mais elevada, sobre o terreno objecto do loteamento.

A grande condicionante imposta ao loteamento foi o ter que considerar-se o atravessamento no sentido N-S por uma via com características distribuidoras que se designou por circular Poente à Vila do Redondo, ligando a Rotunda existente na EN 254 junto à Adega Cooperativa a um novo nó, a criar, a Norte, na proximidade dum loteamento que faz parte da área de expansão da Vila do Redondo. Esta via terá por objectivo criar alternativas à circulação automóvel, evitando-se a obrigatoriedade de atravessamento e penetração na malha existente e consolidada.

A área destinada ao loteamento situa-se no limite do perímetro urbano de acordo com a proposta de alteração apresentada no Plano Director Municipal.

Propõe-se, como forme de organização do espaço e de acordo com o solicitado pela C.M. do Redondo, a ocupação da área de intervenção com moradias unifamiliares em banda, perfazendo um total de 89 fogos, ocupando um lote de 300 m<sup>2</sup> (12 x 25).

Numa pequena área, a Norte do loteamento, propõe-se a implantação de 8 lotes destinados a habitação colectiva a custos controlados, de iniciativa camarária. Em 2 destes blocos, propõe-se um piso térreo com ocupação de comércio, apoiando todo o loteamento e fazendo a ligação com a estrutura existente.

Com este tipo de ocupação, os parâmetros urbanísticos apresentados no loteamento ficam muito aquém dos previstos como máximo no PDM da Vila do Redondo, como se regista nas peças gráficas que fazem parte do loteamento.

Apesar de só estar representado graficamente a existência de áreas comerciais nos lotes L3 a L8, permite-se, que nos lotes que se situam ao longo do percurso pedonal proposto (L18, L19, L35, L36, L54, L72, L73, L92 e L93) possa também coexistir com a habitação áreas destinadas a pequeno comércio.

A ocupação do espaço apoia-se na via circular, sendo a partir desta que se distribui a rede viária que irá servir todo o loteamento. No projecto de execução dos arruamentos são definidos os perfis transversais e os materiais de revestimento.

A norte da área em estudo, apoiando-se num caminho existente propõe-se um arruamento que ligará esta futura área de expansão com a Vila do Redondo, melhorando-se a envolvente ao Campo de Futebol e Praça de Touros.

É como forma de enquadramento e de remate, que se propõe, integrando os arranjos exteriores, um talude verde vencendo o desnível entre este novo arruamento e o loteamento.

No que respeita aos arranjos dos espaços exteriores, pretendeu-se tirar partido do espaço natural, mantendo-se espécies existentes e não se alterando os acidentes topográficos que se encontram no local. É neste sentido que se propõe um corredor de lotes, salvaguardando um alinhamento de árvores que ladeia uma linha de água, elemento importante no local. Como forma de protecção à EN 254 propõe-se também a manutenção e densificação das espécies existentes, criando uma barreira arbórea entre a construção e a EN.

Em virtude do grupo de moradias que se distribuem perto da EN se voltarem para o interior do loteamento, propõe-se a definição dum muro alto, revestido a pedra, elemento a construir pela Câmara Municipal, como forma reguladora dessa importante frente.

Com esta forma de ocupação do território, houve a preocupação de se conseguir uma adaptação fácil, mantendo e dando continuidade às características gerais do tecido urbano existente.