

## **Regulamento**

### **Projeto de Loteamento da Quinta da Torre**

#### **Vila Velha de Ródão**

## **Regulamento**

Preâmbulo – O Loteamento da Quinta da Torre, inscreve-se integralmente em terreno pertença do Município, na parte alta da vila, entre o Cemitério e a zona antiga.

No intuito de fixar população e oferecer-lhe condições condignas de habitação a Câmara Municipal, projeta fogos unifamiliares a custos controlados, para alugar, sem prejuízo de proceder ao arrendamento simples, ao arrendamento resolúvel, ou mesmo à sua venda, se esse for o interesse dos futuros moradores e do Município.

#### Art.º 1 - Implantação dos Edifícios. Casas unifamiliares e uma Cafetaria de apoio local.

1. Os Edifícios implantar-se-ão rigorosamente de acordo com as peças desenhadas constante do Plano, sendo a largura dos Lotes, salvo os das extremidades dos conjuntos em banda, a definida pela meação das paredes comuns com os edifícios contíguos. Nos Lotes das extremas a parede exterior paralela à das meações acrescerá em 15 cm. Sobre o respetivo Lote os edifícios cumprirão com as áreas e implantação constantes do Mapa Sinóptico, que faz parte integrante deste Regulamento.

2. Poderão admitir-se aumentos de construção em cada uma das edificações, desde que com projeto aprovado pela Câmara Municipal e que obedeça rigorosamente às seguintes condições: a) não poderá ser aumentada a área de implantação, b) a cércea não poderá aumentar a prevista para a habitação inicial, correspondendo a 2 pisos.

#### Art.º 2º - Fachadas

1. O Plano das fachadas correspondente ao andar, podendo baixar até à altura da aresta reentrante das padieiras das portas, poderá salientar-se até mais 4 (quatro) centímetros dos planos verticais do piso térreo, caso haja necessidade de reforço de isolamento, ou no futuro com sobreposição de outros materiais, mas neste caso sempre com autorização da Câmara Municipal.

2. As soleiras das portas, a nível térreo serão sempre em pedra bujardada a pico fino ou flamejada.

3. Os peitoris das janelas serão de PVC da série da caixilharia escolhida, salientando-se da fachada a formar pingadeira.

#### Art.º 3º - Coberturas

Apenas as admitidas no Projeto, serão em telha de barro vermelho, e nos terraços visitáveis em lajetas de betão pré-moldado de cimento material cerâmico ligeiramente antiderrapante, ou equivalente, mas sempre com uma única cor.

Admite-se também o seu revestimento tipo (Deck) convés, com madeira apropriada tipo IPÊ, ou equivalente.

#### Art.º 4º - Arruamentos e Estacionamento Público

Serão executadas conforme Projeto da Especialidade respectivo, e de acordo com o a seguir estipulado:

1. As vias de circulação automóvel, incluindo nestas as baias de estacionamento em linha, frente à Loja de conveniência/Cafetaria, as da Rua de St.º António, e estacionamentos colaterais à Praceta Central serão pavimentadas a cubos de granito 11 x11.
2. Todos os passeios terão guias de granito, e serão pavimentados com cubos de cimento tipo “pavé”.
3. A Praceta Central terá o pavimneto em betão poroso, e levará caldeiras de 2 x 2 metros para o plantio de árvores de grande porte.
4. Os passeios, sobreelevar-se-ão sempre relativamente ao arruamento aproximando-se até 2 cm de altura, nas rampas para acesso a pessoas de mobilidade condicionada.

#### Art.º 5º - Áreas Verdes

1. O tratamento prévio, a escolha de espécies , sua localização e plantação, e a manutenção das Áreas Verdes será feita de acordo com o respetivo projeto de especialidade, a conceber no âmbito dos projetos de execução das obras de urbanização da Quinta da Torre.

#### Art.º 6º - Solo e plantios intramuros

1. Dentro dos lotes nos terrenos tardozes e demais envolventes é permitido o plantio de árvores de pequeno porte, podendo ser frutícolas, de forma a não afetarem por sombra, ou raízes a propriedade vizinha.

Questões ulteriores entre vizinhos, nesta matéria regular-se-ão pelo predisposto no Código Civil Português.

2. O terreno da zona de estacionamento terá que ser obrigatoriamente pavimentado com grelhas de arrelvamento de cimento, ambos ou outro material que garanta alguma permeabilidade ao solo.

É permitida a colocação de estrados de madeira tipo IPÊ ou similar, desde que não impermeabilizando o solo, até ao máximo de ¼ da área dos logradouros, pelo que as tábuas deverão garantir pelo menos 5 mm livres entre elas.

3. Os arruamentos interiores, de acesso ao tardoz das frações nos lotes B e C, serão pavimentados com cubos de cimento tipo “pavé” e incorporarão caldeiras para árvores, de acordo com os respetivos projetos.

#### Art.º 7º - Palas e Toldos

1. Nas fachadas sobre os arruamentos – Rua de Stº António e nos arruamentos interiores, é permitido no andar o uso de toldos, de tela de uma só cor, com braços articuláveis, que não se salientem mais de 10 cm lateralmente do vão das janelas e com uma inclinação que não pode

exceder os 60º, relativamente ao plano das fachadas. As telas serão de cor branca, admitindo-se também as cores: branco sujo ou linho cru.

2. Nos logradouros tardozes, é permitido a utilização de toldos até 2 metros de balanço para além da fachada respetiva, no R/Chão e no Andar.

3. Nas moradias é permitido a fixação de palas em vidro laminado ou em chapa metálica esmaltada, sobre as portas (de entrada e as volvidas ao logradouro), desde que não sobressaiam mais de 30 cm do plano das fachadas.

4. No Comércio – Loja de Conveniência/Cafetaria é permitido a execução de um toldo que abranja toda a área correspondente à do “Deck” não ultrapassando mais que 20 cm a frente deste e com uma altura a contar do piso do Deck, nunca inferior a 2,20 mts. O toldo será obrigatoriamente de tela com uma só cor, branco, branco sujo ou cor cru.

#### Art.º 8 - Caixilharias – Portadas – Janelas

1. Só é permitida variação da cor da porta da entrada das habitações. A restante caixilharia será em PVC, branco.

#### Art.º 9 - Painéis Solares, Ar condicionado, Antenas

1. Serão o mais possível escamoteados na cobertura ou nos terraços, bem como antenas se necessárias.

2. Os condensadores de aparelhos de ar condicionado terão que ficar obrigatoriamente situados nos terraços, abaixo da cota do respaldo das guardas/peitoril dos mesmos, ou nos logradouros abaixo do respaldo dos muros.

#### Art.º 10º - Números de Policia

1. A identificação das casas será feita por numeração em modelo e tipo a determinar pela Câmara Municipal.

#### Art.º 11º - Muros de Meação e de Fecho de Lotes

1. Os muros de meação poderão ascender até 1,70 mts de altura a contar da cota mais alta do terreno do Lote, com respaldo horizontal que não baixe ou suba mais de 30 cm quando em muros sobre arruamento ou terrenos inclinados. Em muros tardózes dos lotes, que entre si contemplem grande diferença de cotas, o muro só poderá elevar-se até 1,10 mts acima da cota do terreno mais elevado, formando guarda parapeito a este.

2. Se por inclinação a diferença for maior criar-se-ão ressalto ou ressaltos de modo a que o respaldo – (remate superior) seja sempre horizontal.

3. Os muros de meação serão alçados em blocos de cimento com 0,20 mts de espessura e o seu remate superior será sempre em arço (meio arco). Exceptuam-se os das moradias T2, que poderão baixar para 15 cm, incluindo aqui já as espessuras de reboco. Ou com outro tipo de

material – metálico ou de madeira de forma a aumentar tanto quanto possível a largura da área de estacionamento.

4. Os muros de suporte de terras serão elevados em betão de acordo com os cálculos tipo para diferentes alturas. Serão providos na sua betonagem de furos uniformemente distribuídos para escoamento de águas, não havendo aqui limites de alturas, salvo os mencionados atrás entre Lotes.

5. Nos lotes com estacionamento garantido por arruamentos de servidão intermédios – (todos os T3) os muros deixarão uma abertura de 3,00 mts para entrada de carros e para colocação de portas de correr.

#### Art.º 12º - Colocação de Caixas de Leitura de Contadores, de Água, Gaz e Eletricidade - Caixas de Correio

1. Serão executados de acordo com os regulamentos específicos de cada serviço e colocados na parede tardóz de todos os T3, escamoteados atrás de portas metálicas de grandes dimensões, pintadas a tinta de esmalte na mesma cor dos muros.

2. Nos dois conjuntos dos T2, no local indicado em Planta.

3. As caixas de correio serão colocadas nas portas de entrada de cada habitação.

#### Art.º 13º - Acessibilidades

1. Todas as moradias são acessíveis pela porta principal que apresenta uma soleira com uma altura não superior a 2 cm.

#### Art.º 14º - Paleta de Cores, nas fachadas das Construções

1. Em princípio a cor dominante será o branco ligeiramente quebrado para o bege, Ral 9010.

2. Em molduras reentrantes, que enquadram portas e janelas, será permitido o uso de outras cores, dentro dos ocores, Ral 1002, Ral 1004, Ral 1006, tons de azul, Ral 5007, Ral 5012, Ral 5024, ou rosados/sanguíneo, Ral 2001, 2010, 3018.

3. As caleiras e condutores serão igualmente pintados a esmalte branco, Ral,9010.

4. As portas de madeira da entrada das moradias e as dos portões das traseiras, poderão usar a cor geral da moradia ou as acima definidas para as molduras reentrantes.

#### Art.º 15º - Lanternas, Lampadários Exteriores das Casas

1. Serão do tipo a definir pela Câmara Municipal, mas a luz será sempre de tom quente ou conforto: 3.000 ou 2.700 Kelvin.

#### Art.º 16º - Iluminação Pública

1. De acordo com o Projeto das Especialidades. As lâmpadas serão de baixo consumo ou de iodetos metálicos, mas sempre de luz quente. (2.700 Kelvin)

2. Na Praceta os candeeiros serão, em princípio, de altura não superior a 3 metros de modo a iluminar também por baixo das árvores.

#### Arqt.º 17º - Equipamentos Urbanos

1. Cestos de papéis, cinzeiros, ou outros receptáculos de lixos urbanos serão preferencialmente metálicos de cor cinza grafite. Os bancos serão também metálicos com o mesmo acabamento, e assentos em réguas de madeira.

2. As caldeiras das Árvores poderão ser cheias com godo solto em camada nunca inferior a 5 cm, sobre terra ligeiramente calcada, ou com plantio de espécies não infestantes.

#### Arqt.º 18º - Ecoporto

1. Junto à Cafeteria, em terreno a sobrelevar para atingir as cotas de arruamento que lhe é fronteiro criar-se-á um Ecoporto, com separação diferenciada (3 lixos) e um receptáculo de pilhas. Nesse mesmo local, implantar-se-á, caso necessário, uma construção para P. Transformação.

#### Art.º 19º - Cortinas, de janelas visíveis dos arruamentos exteriores

As cortinas dos vãos das moradias voltadas aos arruamentos, deverão ser de uma só cor, de tom variando entre o branco, e o bege claro, lisas ou com aplicações de bordado, translúcidas ou opacas. Exceptuam-se as voltadas aos logradouros e ruas de servidão.

Vila Velha de Ródão, 25 de Julho de 2017