

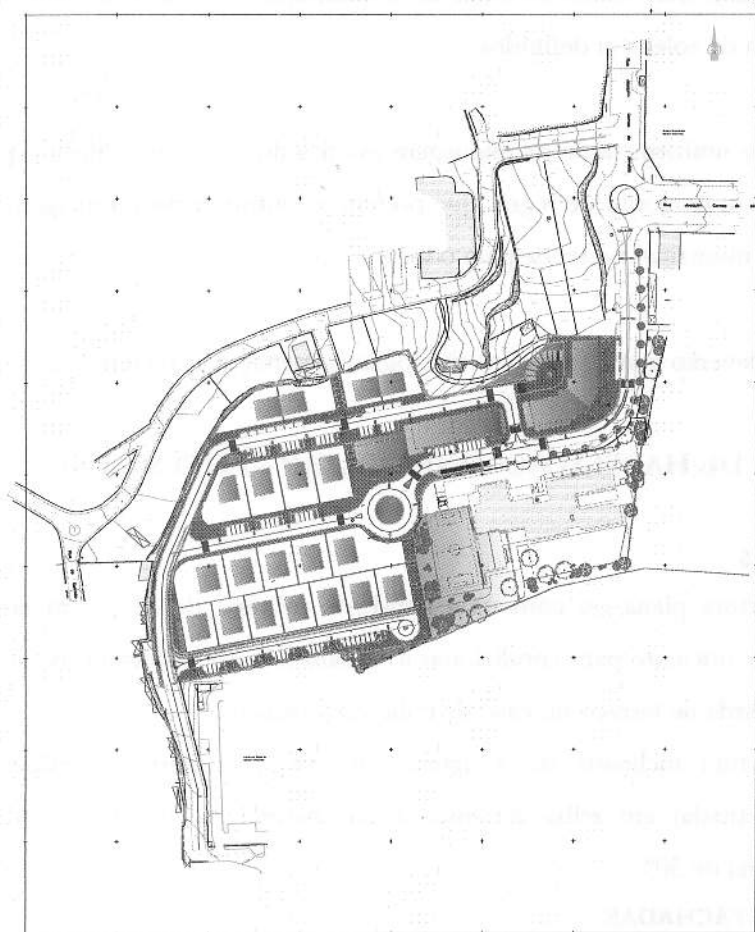
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*

# LOTEAMENTO SANTA COMBA DÃO XXI

## PROJECTO DE ARQUITECTURA

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*



## REGULAMENTO

*[Handwritten signature]*

LOTEAMENTO SANTA COMBA DÃO XXI  
PROJECTO DE ARQUITECTURA

REGULAMENTO DE CONDICIONANTES À IMPLANTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS, ANEXOS  
E RESPECTIVOS ACABAMENTOS EXTERIORES

A implantação de todos edifícios deverá respeitar os polígonos de implantação representados na planta síntese, bem como as cotas de implantação, cércneas e número de pisos acima e abaixo da cota de soleira aí definidos.

Para efeitos de uniformização de linguagem estética do conjunto edificado propõe-se ainda a definição de um conjunto de regras que pretende contribuir para a imagem de modernidade que a câmara municipal pretende para o local.

Os edifícios deverão consoante a sua tipologias respeitar as características a seguir descritas:

**EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO UNIFAMILIAR – LOTES 1 A 20**

**COBERTURAS**

1. Cobertura plana ou com uma pendente máxima de 5%, com uma platibanda de altura suficiente para condicionar a visualização da cobertura da edificação ou servir de guarda de terraço no caso de cobertura visitável.
2. Cobertura inclinada de 4 águas (ou mais, consoante a solução arquitectónica apresentada) em telha cerâmica à cor natural ou mourisca com uma pendente máxima de 30%.

**ALTURA DAS FACHADAS**

3. A altura da fachada acima da cota de soleira da entrada principal, incluindo a platibanda ou guarda de terraço e cornija ou beirado, é de 8m e 7m respectivamente para as coberturas referidas no ponto 1 e no ponto 2, não sendo admissível qualquer variação.

## MUROS

4. Os muros deverão ser executados em alvenaria e ser pintados ou rebocados na cor branca (NCS S 0500-N) e os painéis em rede ou chapa lisa revestidos ou lacados numa das seguintes cores: preto mate (RAL 9011), ou branco (RAL 9003).
5. Os muros confiantes com arruamentos públicos deverão ter no máximo 1,00m de altura ao passeio, e acompanhar o declive definido pelo arruamento, com excepção do descrito no ponto 7, sendo ainda admissível a colocação de painéis em rede ou chapa lisa sobre os muros até à altura máxima total de 1,70m ao passeio.
6. Nos lotes 1 a 12, os muros laterais e tardoiz deverão ter 1,50m de altura e respeitar o alinhamento definido pelos muros frontais, sendo admissível a colocação de painéis em rede ou chapa lisa até à altura máxima total de 2,00m.
7. Nos lotes 13 a 16, os muros tardoiz confinantes com a via pública deverão ter 1,50m de altura ao passeio, e acompanhar o declive definido pelo arruamento, sendo ainda admissível a colocação de painéis em rede ou chapa lisa até à altura máxima total de 1,70m.
8. Nos lotes 13 a 16 os muros laterais deverão respeitar a altura definida pela diagonal de alinhamento entre os muros frontal e tardoiz, sendo admissível a colocação de painéis em rede ou chapa lisa até à altura máxima total de 2,00m.
9. Nos lotes 17 a 20 os muros tardoiz e lateral deverão ter 1,50m de altura, sendo admissível a colocação de painéis em rede ou chapa lisa até à altura máxima total de 2,00m.

## MATERIAIS E CORES

10. As fachadas da habitação deverão ter um revestimento em granito amarelo da região ou cerâmico sujeito a aprovação prévia do GPU em pelo menos 20% da sua área.
11. A pintura ou reboco das edificações deverá respeitar uma das seguintes cores: Branco (NCS S 0500-N), Amarelo Claro (NCS S 0505-Y10R), Bege Claro (NCS S 1005-Y10R).
12. As caixilharias das portas, janelas e portões deverão ser executadas em alumínio, PVC ou madeira lacada nas cores Preto Mate (RAL9011), Branco (RAL9003), em inox escovado mate, ou ainda alumínio ou madeira à cor natural, devendo a opção ser uniforme para cada edificação.

LOTEAMENTO SANTA COMBA DÃO XXI  
PROJECTO DE ARQUITECTURA

13. O vidro a aplicar nas portas e janelas deve ser incolor ou com colorações cinza ou verde, não sendo permitidos os vidros espelhados de qualquer natureza.
14. As guardas e balustradas deverão ter um desenho simples e rectilíneo e ser em alumínio, aço inox escovado, vidro temperado, acrílico ou alvenaria. Serão admitidos os revestimentos ou pinturas da alvenaria e do alumínio de acordo com o descrito nos pontos 10 ou 11 e 12 respectivamente.
15. Os tubos de queda à vista, deverão ser de secção circular e respeitar as colorações permitidas no ponto 12.
16. As chaminés deverão ser executadas em alvenaria e aplicados os materiais de acordo com o descrito no ponto 10 ou 11, ou em inox ou alumínio de secção circular com as colorações previstas no ponto 12. As Chaminés deverão sobressair, no máximo, 0,50m em relação à altura da platibanda ou guarda de protecção.
17. Os painéis solares deverão ser instalados na cobertura e orientados a sul, não podendo ser salientes em relação à altura da platibanda ou guarda de protecção.

**ANEXOS**

18. A edificação de anexos permite-se desde que não ultrapasse os 30m<sup>2</sup>, tenha apenas 1 piso, altura total incluindo platibanda ou cumeeira de 3m e cobertura não visitável.
19. A edificação de anexos apenas será permitida se realizada durante ou após a construção da edificação principal.
20. A edificação de anexos nos lotes 1 a 7 e 17 a 20 apenas será permitida, se implantada na extrema tardoz do lote, e respeitar os afastamentos laterais definidos pela edificação principal aí implantada.
21. Os anexos a implantar nos lotes 12 a 18 apenas serão permitidos se implantados nas laterais à edificação principal e respeitarem os afastamento frontais e tardoz definidos pela edificação principal.
22. Aos acabamentos dos anexos aplica-se o descrito nos pontos 10, 11, 12, 13, e 15

23. Cobertura plana ou com uma pendente máxima de 5% ou cobertura curvilínea em painel sandwich, com acabamento exterior em chapa de alumínio lacada na cor cinza (RAL7037) ou painel de zinco, tipo camarinha, à cor natural.
24. A platibanda da cobertura deverá ter 1m de altura.

#### ALTURA DAS FACHADAS

25. A altura da fachada, acima da cota de soleira da fachada principal, incluída a platibanda ou guarda de terraço, é no máximo de 9m.

#### MATERIAIS E CORES

26. A fachada do edifício deverá ser revestida a granito amarelo da região ou cerâmico sujeito a aprovação prévia do Gabinete de Planeamento e Urbanismo em pelo menos 30%, podendo a restante área ser pintada ou rebocada nas seguintes cores: Branco (NCS S 0500-N), Amarelo Claro (NCS S 0505-Y10R) e Bege Claro (NCS S 1005-Y10R).
27. As caixilharias das portas, janelas e portões deverão ser executadas em alumínio, nas cores Preto Mate (RAL9011), em inox escovado mate, ou alumínio à cor natural, devendo a opção ser uniforme para toda a edificação.
28. O vidro a aplicar nas portas e janelas deve ser incolor ou com coloração cinza, não sendo permitidos os vidros espelhados de qualquer natureza.
29. As guardas e balustradas deverão ter um desenho simples e rectilíneo e ser em aço inox escovado ou vidro temperado ou acrílico com as colorações previstas no ponto 28.
30. Os tubos de queda à vista, deverão ser de secção circular e respeitar as colorações permitidas no ponto 27.
31. Os painéis solares deverão ser instalados na cobertura e orientados a sul, não podendo ser salientes em relação à altura da platibanda ou guarda de protecção.
32. O edifício deverá prever no seu interior um espaço destinado a equipamentos mecânicos de climatização.
33. As grelhas de ventilação deverão respeitar os materiais descritos no ponto 27.
34. A instalação de equipamento de extracção de ar na cobertura deverá distar pelo menos 2m da platibanda ou guarda de protecção da cobertura, e não deverá

LOTEAMENTO SANTA COMBA DÃO XXI  
PROJECTO DE ARQUITECTURA

sobressair mais de 1m em relação à mesma, sendo obrigatória a colocação de um elemento de protecção visual que se enquadre no ponto 27.

35. Não será admitida a colocação à vista de qualquer equipamento técnico na fachada do edifício, seja ar condicionado, chaminé, antena, etc.

36. A caixa de escadas e elevador poderá ser elevada sobre a cobertura desde que localizada no centro da edificação e o espaço utilizado o mínimo indispensável para o seu correcto funcionamento.

## EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO PLURIFAMILIAR – LOTES 22 A 25

### COBERTURA

37. Cobertura curvilínea em painel sandwich, com acabamento exterior em chapa de alumínio lacada na cor cinza (RAL7037) ou painel de zinco, tipo camarinha, à cor natural.

38. Platibanda ou guarda de terraço no caso de cobertura visitável, com 1m de altura

39. A altura da cumeeira deverá é de 2,5m acima da altura da fachada. não sendo admissível qualquer variação.

### ALTURA DAS FACHADAS

40. A altura da fachada desde a cota de soleira da entrada principal, incluída a platibanda ou guarda de terraço é de 15,50m., não sendo admissível qualquer variação.

### MATERIAIS E CORES

41. O edifício deverá ser projectado de forma que o limite do espaço destinado a montras e acesso dos espaços comerciais seja recuado em relação ao plano de fachada.

42. Apenas serão permitidas as varandas executadas em planos recuados em relação à fachada principal em que se enquadram

43. A fachada do edifício deverá ser revestida a granito amarelo da região ou cerâmico sujeito a aprovação prévia do Gabinete de Planeamento e Urbanismo em pelo menos 30%, podendo a restante área ser pintada ou rebocada nas seguintes cores: Branco



44. As caixilharias das portas, janelas e portões deverão ser executadas em alumínio, na cor Preto Mate (RAL9011).
45. O vidro a aplicar nas portas e janelas deve ser incolor ou com coloração cinza, não sendo permitidos os vidros espelhados de qualquer natureza.
46. As guardas e balustradas deverão ser em alvenaria e respeitar o descrito no ponto 43, sendo admitida a existência de um único passa mão em aço inox escovado ou em alumínio na cor Preto Mate (RAL9011).
47. Os tubos de queda à vista, deverão ser de secção circular e respeitar as colorações Preto Mate (RAL9011).
48. Os painéis solares deverão ser instalados na cobertura e orientados a sul, não podendo ser salientes em relação à altura da platibanda ou guarda de protecção.
49. O edificio deverá prever no seu interior um espaço destinado a equipamentos mecânicos de climatização.
50. As grelhas de ventilação deverão respeitar os materiais descritos no ponto 48.
51. A instalação de equipamentos de extracção de ar na cobertura deverá distar pelo menos 2m da platibanda ou guarda de protecção da cobertura, e não deverá sobressair mais 0,50m em relação ao plano exterior da cobertura. As chaminés deverão ser executadas em alvenaria ou em inox ou alumínio de secção circular e com os revestimentos ou colorações previstos nos pontos 43 e 48 respectivamente
52. Não será admitida a colocação à vista de qualquer equipamento técnico na fachada do edificio, seja ar condicionado, chaminé, antena, etc.
53. A caixa de escadas e elevador poderá ser elevada sobre o piso da cobertura desde que localizada no interior do seu vão e o espaço utilizado o mínimo indispensável para o seu correcto funcionamento.
54. O uso habitacional do vão da cobertura apenas será permitido se cumpridos os parâmetros definidos na planta síntese do loteamento, e o mesmo não interferir com os espaços necessários para os equipamento técnicos descritos nos pontos 48, 51 e 53.

PRESENTE EM REUNIÃO  
de 31 de Agosto de 2010.

Deliberado: (4) votos de 4

.....  
.....



santa comba



plano municipal de urbanismo

Paulo Brito