

PLANO DE URBANIZAÇÃO DA QUINTA DO CONDE ELEMENTOS ORIENTADORES PARA A OCUPAÇÃO DOS LOTES CLASSIFICADOS COMO HC2

APROVADO EM REUNIÃO DE CÂMARA DE 22 DE JANEIRO DE 2025

O presente documento, visa clarificar as regras de ocupação previstas no regulamento do Plano de Urbanização da Quinta do Conde para os lotes de habitação coletiva HC2, que se encontram vertidas no respetivo relatório, fixando os elementos orientadores a que alude o n.º2 do artigo 13.º do regulamento do plano, a saber:

1. Bandas HC2 sem outras formas de ocupação

Trata-se de bandas de lotes destinados a habitação coletiva sem ocupação pré-existente de outras tipologias.

2. Bandas HC2 com ocupação

Trata-se de bandas de lotes destinados a habitação coletiva com ocupação pré-existente de outras tipologias.

Lotes de gaveto ou lotes topo de Banda HC2

Trata-se de lotes localizados nos gavetos de quarteirão e topos de banda HC2 destinados a habitação coletiva, que podem incluir ou não outras formas de ocupação.

Consoante a realidade e formas de ocupação existente acima descritas, deve atender-se aos números seguintes.

1. Bandas HC2 sem outras formas de ocupação

Uso		habitação e/ou comércio/serviços
Índice de construção		máximo 1,40
Índice de implantação		máximo 0,60
Número de pisos		máximo 3
Número de fogos		mínimo 2 fogos, na tipologia de apartamento, conforme definido na ficha 31 do Decreto Regulamentar 5/2019 de 27.09 – (O fogo pode tomar a designação de apartamento quando o fogo é parte de um edifício, ao qual se acede através de espaços comuns, nomeadamente átrio, corredor, galeria ou patamar de escada).
Estacionamento		≥ 1 lugar/fogo ou 120m ² de STP, sendo que se a STP/fogo for ≥ a 150m ² deverá ter um lugar de estacionamento adicional.
Cedência		— 1 lote padrão em área de equipamentos, zonas verdes e arruamentos, ou: — 2 lotes padrão em área de equipamentos, zonas verdes e arruamentos, nos casos em que, na revisão do Plano de 2008 o lote tenha adquirido capacidade construtiva, que não dispunha no Plano de 1986, ou: — nos casos em que a propriedade tenha área superior à do lote padrão, o número de lotes a ceder é em razão da capacidade construtiva adquirida, na regra de, por cada 226,80m² de aumento de STP, corresponde a cedência de 1 lote nas condições acima referidas.
Afastamentos	Frontal	5,00m ao limite do lote, sendo que a área resultante deste recuo deve ser cedida para domínio público municipal, livre de quaisquer construções.
	Laterais	0,00m
	Tardoz	mínimo 3,00m
Vedações		apenas são admitidas vedações a tardoz do lote até à altura máxima de 2,00m em alvenaria.

2. Bandas HC2 com ocupação

Uso		habitação e/ou comércio/serviços
Índice de construção		máximo 1,40
Índice de implantação		máximo 0,60
Número de pisos		máximo 3
Número de fogos		mínimo 2 fogos, na tipologia de apartamento, conforme definido na ficha 31 do Decreto Regulamentar 5/2019 de 27.09 – (O fogo pode tomar a designação de apartamento quando o fogo é parte de um edifício, ao qual se acede através de espaços comuns, nomeadamente átrio, corredor, galeria ou patamar de escada).
Estacionamento		≥ 1 lugar/fogo ou 120m ² de STP, sendo que se a STP/fogo for ≥ a 150m ² deverá ter um lugar de estacionamento adicional.
Cedência		— 1 lote padrão em área de equipamentos, zonas verdes e arruamentos, ou: — 2 lotes padrão em área de equipamentos, zonas verdes e arruamentos, nos casos em que, na revisão do Plano de 2008 o lote tenha adquirido capacidade construtiva, que não dispunha no Plano de 1986, ou: — nos casos em que a propriedade tenha área superior à do lote padrão, o número de lotes a ceder é em razão da capacidade construtiva adquirida, na regra de, por cada 226,80m² de aumento de STP, corresponde a cedência de 1 lote nas condições acima referidas.
Afastamentos	Frontal	5,00m ao limite do lote, admitindo-se dimensão inferior nos casos de seguir alinhamentos das construções confinantes, até ao mínimo de 3,00m, sendo que a área resultante deve ser cedida para domínio público municipal, livre de quaisquer construções.
	Laterais	— Piso térreo – os edifícios devem em regra implantar-se nas extremas laterais dos lotes, exceto nas situações em que seja necessário garantir o cumprimento dos afastamentos previstos nas regras gerais de construção, em relação a vãos dos compartimentos de habitação nos edifícios existentes nos lotes confinantes; — Restantes pisos - 3,00m mínimo, admitindo-se balanços máximos de 1,00m, desde que salvaguardas as regras gerais de construção, em relação a vãos dos compartimentos de habitação nos edifícios existentes nos lotes confinantes.
	Tardoz	mínimo 3,00m.
Vedações		No alinhamento da fachada principal do edifício, confinante com a via pública, admitem-se vedações em alvenaria até ao máximo de 1m de altura, e em vedação não opaca, vegetação e/ou chapa perfurada. Nos 2/3 interiores ao lote admite-se que as vedações possam ter uma altura máxima de 2,00m em alvenaria.

3. Lotes de gaveto ou lotes topo de Banda HC2

Sem prejuízo do exposto nos quadros anteriores, admitem-se outras formas de ocupação nos lotes de gaveto ou topo de banda HC2, que garantam um tratamento diferenciado de remate do conjunto, o respeito pelas pré-existências e uma boa integração na envolvente.