

Regulamento das Condições de Edificabilidade a aplicar no Loteamento Municipal
“Urbanização do Pinhal da Telha”

Preâmbulo

A “Urbanização do Pinhal da Telha” constitui uma área de expansão urbana, a nascente da Vila de Mondim de Basto, que foi projetada e executada pela Câmara Municipal em parcelas de terreno, sua propriedade. Ali foram construídos, em devido tempo, alguns equipamentos públicos como a Biblioteca Municipal, o Jardim de Infância e o Centro Escolar Oeste, este último destinado ao 1.º ciclo do ensino básico. Com base em edifícios pré-existentes, originalmente destinados ao apoio das práticas agrícolas locais, encontra-se também, ali instalado, o Museu Municipal.

Ao regulamentar as condições de edificabilidade a observar nos projetos de licenciamento das moradias unifamiliares, geminadas ou em banda, bem como dos edifícios de habitação coletiva, a projetar e a executar nos prédios urbanos que resultam desta operação de loteamento de iniciativa municipal, pretende-se reforçar e consolidar, naquela área, o uso habitacional, qualificando a paisagem urbana. Assim, sem prejuízo de uma resposta às necessidades de cada um dos promotores e/ou proprietários dos lotes a adquirir, respeitando até, na medida do possível e do legalmente definido, as escolhas e opções particulares, em matéria de compartimentação e organização dos espaços interiores, pretende-se que, no seu conjunto, esta urbanização venha a apresentar uma imagem urbana coerente, digna e harmoniosa, a partir da observância de regras e princípios a respeitar na conceção da arquitetura de cada uma das edificações, bem como na execução dos projetos aprovados, nas referidas condições.

Artigo 1.º

Objeto e âmbito

O presente regulamento estabelece as condições de edificabilidade a observar nas operações urbanísticas a promover no contexto da “Urbanização do Pinhal da Telha” no sentido de salvaguardar uma adequada integração das construções a edificar em cada um dos lotes compreendidos no perímetro deste loteamento urbano, tal como se encontram delimitados na Planta Síntese: moradias unifamiliares isoladas (nos lotes 1 a 9); moradias unifamiliares em banda (nos lotes 10 a 14 e nos lotes 17 a 22); moradias unifamiliares geminadas (nos lotes 15 e 16) e os edifícios de habitação coletiva (lotes 25 e 26).

Artigo 2.º

Procedimento

1 – No licenciamento administrativo das operações urbanísticas serão observados os procedimentos previstos no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro na sua redação atual.

2 – Os técnicos responsáveis e subscritores, na qualidade de autores, dos projetos de Arquitetura, terão de ser, obrigatoriamente, arquitetos diplomados e, conseqüentemente, comprovar a sua inscrição na competente ordem profissional.

Artigo 3.º

Usos e áreas máximas de construção

Os indicadores fixados no quadro sinótico, constante na Planta Síntese, referem-se aos usos admissíveis e aos valores máximos de edificabilidade, seja quanto ao número de pisos, seja quanto à soma das áreas edificadas ou a edificar. Para tal serão consideradas todas as áreas, sem exceção, nomeadamente da moradia e anexos, conforme melhor se explicita no Artigo 4.º deste mesmo regulamento. Neste contexto, recomenda-se que os projetos, a submeter à apreciação da câmara municipal, considerem devidamente a possibilidade, imediata ou futura, da edificação de anexos à moradia com usos complementares à habitação, nomeadamente os destinados a serviços técnicos, recreio e lazer.

Artigo 4.º

Anexos e Piscinas

Sem prejuízo do disposto no Artigo 3.º, no que se refere ao cumprimento da área máxima de edificação fixada, para cada Lote, no quadro sinótico da Planta Síntese, estão sujeitas a controlo prévio, por submissão de projeto de licenciamento, as edificações anexas à moradia, destinadas a serviços complementares da habitação, recreio e lazer, com a área superior a 10 metros quadrados, conforme disposto no RJUE, vigente nesta data. Para efeitos de aplicação do presente artigo, consideram-se como serviços complementares da habitação, recreio e lazer, os pequenos edifícios destinados a arrumos ou serviços técnicos, complementares do uso habitacional e as piscinas, mesmo se descobertas.

Artigo 5.º

Número de pisos e altura das edificações

Em conformidade com os indicadores urbanísticos fixados no quadro sinótico da Planta Síntese:

- As moradias unifamiliares isoladas terão um número máximo de 3 pisos, ou seja, 2 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, para uma altura máxima, da fachada, de 7,00 metros;
- As moradias unifamiliares em banda terão um número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 0 (zero) pisos abaixo da cota de soleira, para uma altura máxima, de fachada, de 7,00 metros;
- As moradias unifamiliares geminadas terão um número máximo de 2 pisos acima da cota de soleira e 0 (zero) pisos abaixo da cota de soleira, para uma altura máxima, de fachada, de 7,00 metros.
- Os edifícios de habitação coletiva terão um número máximo de 4 pisos acima da cota de soleira e 1 piso abaixo da cota de soleira, para uma altura máxima, de fachada, de 12 metros.

Artigo 6.º

Implantação das edificações (afastamentos)

Todas as moradias unifamiliares e coletivas respeitarão os limites máximos de implantação, os alinhamentos bem como os afastamentos mínimos, incluindo elementos construtivos salientes como melhor se explicita no artigo 7.º deste regulamento, representados na Planta Síntese e Quadro Sinótico.

Artigo 7.º

Palas, saliências, corpos balanceados e varandas

São permitidos elementos construtivos salientes, balanceados relativamente às fachadas do edifício. desde que respeitados os seguintes princípios:

- A sua área é contabilizada na soma das áreas brutas de construção, para efeitos de cumprimento das áreas máximas de edificação fixadas no quadro sinótico constante na Planta Síntese;
- Todo e qualquer elemento construído, peça ou corpo saliente, nomeadamente palas, varandas e/ou escadarias, respeitará os afastamentos, fixados no Artigo 6.º, relativamente a qualquer das extremas, do lote.

Artigo 8.º

Cobertura

1 – São admissíveis as coberturas planas, com acabamento mineral, não visitáveis, bem como as coberturas em plano inclinado, porém até um máximo de 26.º de inclinação, ângulo formado pelo plano da laje ou esteira horizontal e o plano da pendente da cobertura.

2 – Não são admitidos volumes de construção acima dos planos de cobertura definidos no número anterior, com exceção das chaminés de exaustão, ventilação e zonas técnicas e caixas de escadas e de elevadores.

3- Os painéis solares deverão ser colocados horizontalmente e não na vertical de forma a reduzir a altura. O posicionamento nas coberturas deve ser de forma estratégica reduzindo a visibilidade dos mesmos.

3 – O desvão do telhado, se acessível por escada, interior ou exterior, será considerado como um piso, para efeitos de cumprimento do disposto no Artigo 7.º do presente regulamento.

Artigo 9.º

Muros, portões, vedações e ligações às redes públicas de infraestruturas

1 – À semelhança do disposto para as construções anexas e complementares à moradia, a que se referem os artigos 3.º e 4.º do presente regulamento, os projetos de arquitetura devem representar e fazer referência expressa, nas suas peças escritas e desenhadas, aos muros, vedações, portões de acesso pedonal e/ou de viaturas, bem como às caixas ou pontos de entrega e receção das infraestruturas disponibilizadas a partir das redes públicas. Esta exigência não prejudica nem substitui a obrigatória submissão do projeto de “Arranjos Exteriores”.

2 – Os muros e vedações, confinantes com a via pública, não devem ultrapassar a altura de 1,40 metros, exceto quando confinantes com arruamentos de inclinação acentuada, os quais poderão ser nivelados, na sua parte superior, até à altura máxima de 2,20 metros.

3 – Em sede de apreciação do projeto de licenciamento, pode a câmara municipal exigir a correção da implantação e da altura do muro ou vedações confinantes com o arruamento ou passeio públicos, em harmonia com o alinhamento e a altimetria de muros existentes. Do mesmo modo, pode o promotor reclamar, em sede de apreciação do projeto de licenciamento, o direito de ver aprovado o projeto de edificação dos seus muros, em concordância com o alinhamento e a altimetria dos muros edificados nos lotes vizinhos.

3 – Os portões de acesso aos lotes, a partir dos arruamentos ou passeios públicos, destinados à serventia de peões ou automóveis ligeiros, serão executados, preferencialmente, em chapa de aço “Corten” liso ou gradeamento em perfis metálicos.

Artigo 10.º

Materiais de acabamento exteriores e cores a aplicar

1 – As ordens ou estilos arquitetónicos dos edifícios deverão respeitar as características de ordem cultural e tradicional do local permitindo uma correta integração na paisagem. Evitar o aparecimento de empenas cegas através do cuidado estudo estético de todos os alçados e coberturas.

2 – Os projetos devem assinalar, quando necessário, a localização de antenas, painéis solares, piscinas, ou outros equipamentos ou construções, reservando-se à câmara municipal de Mondim de Basto, o direito de emitir parecer desfavorável à instalação desses equipamentos, se considerar que a sua introdução prejudica a qualidade estética ou perturba a visibilidade de outros lotes ou de construções futuras.

3 – As cores e materiais a usar nos alçados e nas coberturas deverão ser as que melhor proporcionam a integração do edifício no local desde o ponto arquitetónico, paisagístico e cultural.

Artigo 11.º

Disposições particulares relativas às moradias geminadas e em banda

No sentido de garantir a homogeneidade do conjunto edificado, a câmara municipal disponibilizará o desenho-tipo, projeto de Arquitetura, das fachadas das moradias em banda.

Artigo 12.º

Reparação de quaisquer estragos ou deteriorações em infraestruturas públicas

1 – Após a conclusão da operação urbanística, o dono da mesma é obrigado a proceder à reparação de quaisquer estragos ou deteriorações que tenha causado em infraestruturas públicas.

2 – O cumprimento do disposto no número anterior é condição para a utilização do edifício ou fração.

Artigo 13.º

Disposições finais

1 - São admissíveis alterações e aditamentos às disposições deste regulamento, de carácter excecional, no quadro do previsto no RJUE, nomeada e particularmente nos seus Artigos 27.º e 48.º

2 - A câmara municipal reserva-se o direito de, em sede apreciação dos projetos de licenciamento, consultar os projetistas, autores dos projetos de Arquitetura e de Especialidades do loteamento urbano “Urbanização do Pinhal da Telha”.

Mondim de Basto, 14 de março de 2024.