

2 – REGULAMENTO

O presente REGULAMENTO estabelece regras de ocupação urbanística dos lotes constituídos no âmbito da Operação de Loteamento a que se refere o presente projeto.

Art.º 1.º

Os projetos das construções a implantar devem obedecer aos requisitos legais e regulamentares em vigor, bem como as disposições constantes do presente regulamento.

Art.º 2.º

O tipo de ocupação pretendido para os edifícios propostos não poderá contrariar o estipulado no QUADRO DE SÍNTESE, (que faz parte integrante da Planta de Síntese, das Peças Desenhadas). Ou seja, apenas deverá ser permitida a implantação de unidades industriais, de comércio, de serviços e de armazenagem.

A autorização da instalação de unidades industriais, de comércio, de serviços e de armazenagem, estará sempre condicionada à emissão de parecer favorável pelos serviços técnicos da Câmara Municipal e/ou por outras entidades externas que tenham que se pronunciar nos termos da legislação e regulamentação em vigor.

Art.º 3.º

Os valores e as características das áreas de implantação, das áreas de construção e do número de pisos, registados no QUADRO DE SÍNTESE, têm que ser rigorosamente respeitados, tal como os valores máximos a adotar pelas edificações a construir nos respectivos lotes.

Para efeitos do disposto no presente artigo, entende-se área de implantação máxima como a área delimitada pelo extradorso das paredes exteriores das construções ao nível do piso térreo, acrescida das áreas delimitadas por pilares que suportem pisos imediatamente superiores e/ou coberturas.

Art.º 4.º

Todos os afastamentos a respeitar pelos edifícios a construir não poderão ser inferiores aos registados na PLANTA DE SÍNTESE (COTADA) que consta do projeto da operação de loteamento, (e que deste regulamento faz parte integrante).

Entretanto, todas as construções deverão ser implantadas “a partir” do limite anterior da “mancha de implantação” estabelecida e registada na Planta de Síntese. Ou seja, nos casos em que seja pretendida uma construção com uma área de implantação inferior à área máxima de implantação prevista, o alçado principal da construção deverá ser implantado sobre o limite anterior da “mancha de implantação” estabelecida, desenvolvendo-se a construção no sentido do limite posterior da mesma mancha. Deverão, assim, ser respeitados os alinhamentos frontais das diversas construções.

NOTA 1: Poderá ser permitida a mobilização e/ou ampliação das “manchas de implantação” até aos limites laterais dos lotes, de modo viabilizar a construção de um edifício em mais que um lote. Nestes casos, as áreas de implantação máxima e de construção máxima do edifício pretendido não poderão ser superiores ao somatório, respetivamente, das áreas de implantação máxima e das áreas de construção máxima previstas para os lotes em causa, (apontadas no Quadro de Lotes do presente projeto).

NOTA 2: Excecionalmente, em lotes que pertençam ao mesmo proprietário, com encosto de tardo, (ou seja, com limites posteriores coincidentes), poderá ser permitida a mobilização e/ou ampliação das “manchas de implantação” até aos limites posteriores dos lotes, de modo viabilizar a construção de um edifício em mais que um lote. Nestes casos, as áreas de implantação máxima e de construção máxima do edifício pretendido não poderão ser superiores ao somatório, respetivamente, das áreas de implantação máxima e das áreas de construção máxima previstas para os lotes em causa, (apontadas no Quadro de Lotes do presente projeto). Simultaneamente, terá que ser salvaguardada a possível circulação em volta do edifício pretendido, nos termos do estabelecido no Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios.

Art.º 5.º

É permitida a construção de caves, destinadas a garagens e/ou a arrumos, desde que não excedam a área e os limites da mancha de implantação do edifício, e desde que o seu teto não se eleve mais que 1,00m acima da cota média da frente do lote, (junto ao pavimento do passeio contíguo).

Para efeitos deste artigo, considera-se frente do lote, ao lado do lote que confina com o principal arruamento limítrofe.

As áreas das caves não se encontram contabilizadas nos valores máximos das áreas de construção registadas no QUADRO DE SÍNTESE deste loteamento, por se entender não deverem ser contabilizadas para efeitos de obtenção dos índices urbanísticos.

Art.º 6.º

Os novos edifícios não poderão ter uma cêrcea superior a 12m.

Para os devidos efeitos, cêrcea deverá ser considerada a dimensão vertical da construção, medida a partir da cota média da frente do lote, (tal como definida no art.º 4.º), e a linha superior do beirado ou platibanda.

Os edifícios, mesmo quando construídos por fases, deverão atingir de imediato a cêrcea estabelecida.

Se o tipo de unidade a instalar vier a demonstrar como imprescindível algum volume com altura superior à cêrcea máxima estabelecida, (silos, depósitos, etc.), esse volume deverá situar-se afastado da fachada principal, e limitar-se estritamente a dar cumprimento as necessidades técnicas de funcionamento.

Não se poderá, em caso algum, fazer o aproveitamento do vão imediatamente abaixo do telhado, (vulgarmente denominado sótão). Para isso, nunca poderá ser permitido que as coberturas dos edifícios possuam uma inclinação superior a 0,30 (30%), nem uma linha de cumeeira superior a 3 metros, nem que o espaço em causa possua acesso permanente através de escadas interiores e/ou exteriores.

Art.º 7.º

É permitida a construção de anexos nos lotes nos termos do estabelecido no Regulamento Municipal da Edificação e Urbanização de Moimenta da Beira e demais legislação e regulamentação em vigor.

Art.º 8.º

Nos termos do estabelecido nas alíneas c) e d), do ponto 1, do art.º 96.º, do Regulamento do PDM, no interior dos lotes, (logicamente, em função da área máxima de construção prevista pelos edifícios propostos), deverão ser criados lugares de estacionamento à razão de:

- a) 1 lugar por cada 50m² de área bruta de construção comercial e/ou de serviços; e,
- b) 1 lugar por cada 150m² de área bruta de construção industrial e/ou de armazenagem.

Art.º 9.º

Nos termos do estabelecido na alínea f), do art.º 82.º, do Regulamento do PDM, no interior dos lotes, deverá ser prevista a existência de zonas ajardinadas de enquadramento, de área não inferior a 5% da área do lote.

Art.º 10.º

Os muros de vedação a construir ao longo dos arruamentos, (entre os espaços privados e o espaço público), deverão ser construídos com materiais que exijam pouca conservação, ser uniformes e ter uma altura máxima de 1,20m acima da cota do passeio adjacente.

Os muros de separação entre lotes poderão atingir 2,0m de altura a partir da cota de terreno adjacente mais elevada.

Os muros de vedação e de separação poderão ser elevados com gradeamentos e redes, desde que, motivos de segurança o justifiquem.

Art.º 11.º

Todos os projetos terão que ser obrigatoriamente acompanhados de planos de revestimentos, de cores e de acabamento, que terão que ser apreciados e aprovados pela Câmara Municipal, mediante parecer técnico favorável.

Art.º 12.º

Em tudo o que este regulamento é omissivo, dever-se-ão aplicar toda a legislação e regulamentação geral e específica em vigor.

Câmara Municipal de Moimenta da Beira, 27 de março de 2018