

1	OBJECTIVOS	3
2	CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE	3
2.1	ASPECTOS PARTICULARES E GERAIS COMUNS A TODOS OS LOTES.....	3
2.1.1	DADOS QUANTITATIVOS E ÍNDICES DE CONSTRUÇÃO	4
2.1.2	MUROS E VEDAÇÕES	4
2.1.3	PORTÕES PEDONAIS E DE ACESSO AUTOMÓVEL AO LOTE	4
2.1.4	ANEXOS	4
2.1.5	CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO	5
2.1.6	ALTURA DAS CONSTRUÇÕES.	5
2.1.7	CORPOS BALANÇADOS E VARANDAS	5
2.1.8	COBERTURAS	5
2.1.9	PISCINAS E ÁREAS TÉCNICAS	5
2.1.10	MATERIAIS DE ACABAMENTO EXTERIORES E CORES A APLICAR.....	6
3	DISPOSIÇÕES FINAIS	6

1 OBJECTIVOS

O presente regulamento tem como objectivo o estabelecimento das condições de edificabilidade, com vista a salvaguardar uma correcta integração das construções em todo o conjunto a criar do loteamento e delimitado em planta de síntese.

Este documento regulamenta e estabelece também as condições a que deverão obedecer as construções nos lotes abrangidos pelo loteamento que se apresenta.

Pretende-se com este documento também definir de uma forma clara a imagem exterior das construções, procurando uma maior repetição na linguagem arquitectónica em busca de uma maior Harmonia entre as várias construções. Mas pretende-se também dar liberdade de concepção e de desenho no interior das moradias libertando o projecto de um programa rígido.

2 CONDIÇÕES DE EDIFICABILIDADE

2.1 ASPECTOS PARTICULARES E GERAIS COMUNS A TODOS OS LOTES

O loteamento compreende uma área de expansão urbana junto ao Museu de Mondim de Basto, Biblioteca Municipal e escolas e que congrega uma área residencial, possuindo moradias unifamiliares Isoladas, Geminadas e em Banda.

Os lotes destinam-se a habitação e a logradouro, onde não se aceita a construção de anexos.

São constantes deste loteamento dois equipamentos o Museu e a Biblioteca.

A volumetria das habitações deverá respeitar o definido na Planta de Síntese do Loteamento não sendo permitidos anexos fora do volume geral da vivenda.

Para cada tipo de moradia, Isolada, em Banda ou Geminada corresponde uma tipologia tipo 1 (A ou B), tipo 2 ou tipo 3 respetivamente, que o projecto de arquitectura a instruir no Município de Mondim de Basto deve respeitar.

Na tipologia tipo 1 - moradia isolada apresenta duas soluções possíveis, tipo 1/ A ou tipo 1/B.

A diferença entre as duas corresponde á possibilidade de a tipo 1 - B ter um aumento significativo de área com a criação de mais um piso recuado.

Lotes destinados a moradias unifamiliares isoladas - Tipologia 1

O projecto de arquitectura nesta tipologia tratando-se de uma moradia isolada será permitido introduzir pequenas alterações exteriores ao nível de dimensionamento de vãos (como reflexo das alterações das plantas e do programa pré-estabelecido para interior) sujeitas sempre a aprovação, mas que não ponham em causa a leitura de um conjunto harmonioso com o objectivo de repetir o modelo base arquitectónico proposto na tipologia tipo 1. Pretende-se assim que mesmo com as possíveis alterações não se perca nunca a imagem de continuidade do projecto tipo original.

Nesta Tipologia incluem-se os desenhos dos Portões e Armários de quadros elétricos Gás e Abastecimento de Água e Ited. (Fase das especialidades do loteamento).

Lotes destinados a moradias unifamiliares em Banda e Geminadas - Tipologias tipo 2 e tipo 3

A aplicação de alguma liberdade formal exterior das tipologias supra referidas deixa de existir pela necessidade de repetição formal e volumétrica, tratando o edificado como uma unidade construtiva única.

Todavia, dado que os lotes serão edificados parcelarmente, devem também ser encarados como unidades em si próprias, integradas num conjunto que em termos formais se pretende coerente nos materiais a aplicar em revestimentos e cores de acabamentos nas fachadas, por forma a garantir a homogeneidade enumerada. Por outro lado deve também garantir-se aos proprietários dos lotes e aos seus projetistas um grau de liberdade criativa nas propostas de Arquitectura ao nível do desenvolvimento das plantas interiores e o seu programa.

Assim definem-se um conjunto de regras a serem seguidas nos projectos de Arquitectura.

2.1.1 DADOS QUANTITATIVOS E ÍNDICES DE CONSTRUÇÃO

Os valores indicados no quadro da Planta Síntese do loteamento são valores máximos para a implantação e construção, nas condições definidas no presente regulamento.

2.1.2 MUROS E VEDAÇÕES

Todos os muros na periferia das habitações serão executados em alvenaria de Xisto não rebocado com pedra rústica irregular com junta seca, sendo a sua altura definida nas peças desenhadas, sujeita no entanto a possíveis acertos aquando da execução dos projectos de licenciamento.

Quando a periferia do lote é composta pela própria habitação (como acontece nos lotes das moradias em banda e Geminada) o revestimento é definido pelo projecto tipo.

Os muros de meação poderão ser de betão ou tijolo, rebocados e pintados (cor igual ao aplicado na Habitação), assim como o interior dos muros exteriores. Em nenhum caso são admitidos gradeamento sobre os muros exceptuando os casos em que for necessário a colocação de guarda de segurança, que deverá ser recuada, podendo esta ser apenas executada com recurso ao uso de um varão discreto no topo do muro em perfis metálicos pintado em preto.

Os muros e vedações confinantes com a via pública, devem seguir os desenhos gerais não podem ultrapassar a altura total de 1,40m.

Excepeta-se em ruas com inclinação acentuada podendo a altura chegar até ao máximo de 1,80m. A altura de 1,80 só poderá ser excedida em caso de muros de contenção quando se justifique devendo merecer aprovação dos autores de projecto do loteamento.

Sobre os muros não poderão existir gradeamentos ou redes.

2.1.3 PORTÕES PEDONAIIS E DE ACESSO AUTOMÓVEL AO LOTE

Os portões serão em Chapa de Aço Corten Liso ou Gradeamento em perfis metálicos nas cores definidas conforme consta dos projectos tipo referentes a cada tipologia.

2.1.4 ANEXOS

Não é permitido a construção de anexos.

2.1.5 CONDIÇÕES DE IMPLANTAÇÃO

As construções a implantar nos lotes deverão obrigatoriamente salvaguardar um afastamento mínimo de 3,00 metros aos limites laterais, 5,00 metros ao limite confinante com a via pública exceptuando-se os cobertos de garagem, 5,00 metros ao limite posterior. O alinhamento confinante com a via pública, fixado em 5,00m, constituirá base de consolidação urbanística à edificação de todas as fachadas principais dos edifícios a implantar nos lotes.

2.1.6 ALTURA DAS CONSTRUÇÕES.

O loteamento tem 3 tipologias tipo:

- tipologia 1 (habitação isolada) - 2 pisos acima do solo e 1 abaixo do solo;
- tipologia 2 (habitação em banda) - 2 pisos acima do solo;
- tipologia 3 (habitação geminada) - 1 piso acima do solo e 1 abaixo do solo.

Altura da fachada

A altura da fachada principal para as 3 tipologias tipo são 7m, 6,7m e 4m, respectivamente, encontrando-se dentro dos 7m de altura máxima permitido.

2.1.7 CORPOS BALANÇADOS E VARANDAS

É totalmente livre a existência e dimensões de corpos balançados cuja área conta para a área de construção permitida. O afastamento às extremas, previsto neste regulamento, refere-se sempre às peças ou corpos mais salientes das edificações (ex: corpos balançados, varandas, escadarias, ...)

Não será permitida a construção de marquises em fecho de varandas.

2.1.8 COBERTURAS

As coberturas serão planas. As coberturas planas deverão ser em acabamento mineral (gravilha ou godo de granito).

As chaminés deverão ter a protecção contra a chuva integrada no seu volume, sem saliências. O volume das chaminés terá tratamento em chapa de zinco Antra preto. Quando o diâmetro das chaminés for inferior a 25 cm, estas poderão ser em chapa de zinco Antra preto.

Os rufos, caleiras e tubos de queda serão em chapa de zinco Antra preto.

Não é permitida a colocação de antenas parabólicas quer nas coberturas quer no edifício.

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.

2.1.9 PISCINAS E ÁREAS TÉCNICAS

Nos lotes de habitação isolada é permitida a construção de piscina e anexos inerentes, desde que devidamente soterrados e aprovados pelo Município de Mondim de Basto, e sujeito a apresentação de materiais a utilizar devendo ser consultada a equipa técnica de arquitectura autores do projecto e regulamento do loteamento.

2.1.10 MATERIAIS DE ACABAMENTO EXTERIORES E CORES A APLICAR.

Todos os materiais de acabamento exterior encontram-se definidos nos projectos tipo constante do processo de loteamento.

Nesta fase apesar de existir uma definição de materiais a aplicar nos acabamentos exteriores, será o 1º edifício de cada tipologia a ser construído, que irá definir o tratamento a aplicar nas fachadas e que condicionará as restantes construções deste loteamento.

Os materiais deverão merecer uma prévia aprovação dos técnicos de arquitectura autores do projecto e regulamento do loteamento.

3 DISPOSIÇÕES FINAIS

Para qualquer alteração ou aditamento às disposições do presente regulamento ou do projecto de arquitectura, deverão ser previamente consultados os técnicos autores do projecto e regulamento do loteamento.

Os projectos de arquitectura para os lotes previstos no projecto de loteamento deverão ser obrigatoriamente subscritos por técnicos devidamente certificados e inscritos na Ordem dos Arquitectos.