

REGULAMENTO DE LOTEAMENTO

ÍNDICE

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Composição

Artigo 2º - Objetivos

CAPÍTULO II

CONCEÇÃO

SECÇÃO I - Edifícios

Artigo 3º - Identificação e Usos

Artigo 4º - Edificabilidade e Composição Arquitetónica

Artigo 5º - Galerias

Artigo 6º - Projeto de Arquitetura

SECÇÃO II – Áreas Verdes

Artigo 7º - Usos e Edificabilidade

Artigo 8º - Áreas Verdes Privadas de Utilização Pública

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS ELEMENTOS CONSTRUTIVOS

SECÇÃO I – COBERTURAS

Artigo 9º - Materiais

Artigo 10º - Volumes Salientes

SECÇÃO II – ELEMENTOS CONSTRUTIVOS E REVESTIMENTOS DE EDIFÍCIOS

Artigo 11º - Fachadas

Artigo 12º - Vãos

Artigo 13º - Gradeamentos e Guardas

Artigo 14º - Tubos de Queda

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Composição

O presente Loteamento A, elaborado no âmbito da Proposta de Estratégia de Operacionalização do Masterplan do Bairro do Sobreiro, rege-se pelas disposições constantes do presente regulamento e pelas peças desenhadas e escritas que fazem parte do processo:

1. Memória Descritiva e Justificativa
2. Planta Implantação – Área de Intervenção e Cadastro
3. Planta– Perfis e Quadro de Áreas
4. Planta Síntese do Loteamento

Artigo 2º - Objetivos

O Loteamento A, visa a constituição de dois lotes devidamente delimitados na Planta Síntese:
Lote A-1 - Edifício de Habitação Coletiva, com acessos, comércio ou serviços no r/chão;
Lote A-2 – Edifício destinado a equipamento público (existente).

CAPÍTULO II

CONCEÇÃO

SECÇÃO I – EDIFÍCIOS

Artigo 3º - Identificação e Usos

1 - Considera-se como edifício a construir a unidade de edificação com identificação própria nas Plantas de Implantação do Loteamento.

2 – O edifício a construir no Lote A-1 destina-se predominantemente ao uso habitacional, permitindo-se as atividades complementares de comércio, serviços, restauração e bebidas e ainda indústrias artesanais, desde que, cumulativamente:

- a) Sejam compatíveis com o uso habitacional, nos termos do artigo 38º;
- b) Estejam instaladas no piso térreo, exceto quando sejam permitidas noutros pisos, por parecer favorável prévio dos Serviços Municipais competentes;
- c) Sendo no piso térreo, possuam acesso independente do da habitação e confrontem diretamente com o espaço público envolvente ao edifício onde estão instaladas.

3 – O edifício existente no Lote A-2 destina-se ao uso de equipamento.

Artigo 4º - Edificabilidade e Composição Arquitetónica

1 - Os edifícios a construir devem respeitar as implantações e demais parâmetros e disposições estabelecidos nas peças desenhadas e respetivos quadros, permitindo-se apenas, em acordo com as cêrceas e alinhamentos horizontais e verticais definidos, o alçamento de platibandas contentoras do substrato das coberturas ajardinadas, acrescidas de gradeamento metálico de proteção à queda com a altura de 1,19m.

2 - O estabelecimento de cêrceas e alinhamentos horizontais e verticais dos edifícios deve respeitar o definido nos Perfis Longitudinais, designadamente no tocante ao alinhamento superior relativo dos edifícios.

3 - Nos edifícios a construir, a composição arquitetónica deve garantir a correta integração plástica do edifício no ambiente local, manifestando-se como expressão cultural de qualidade arquitetónica e construtiva.

4 - Não são permitidas saliências volumétricas nas fachadas dos edifícios a construir, exceto a composição de varandas no alçado poente do edifício A-1, e desde que estas sirvam diretamente os espaços de sala e cozinha das habitações, devendo todas as restantes saliência volumétricas ser absorvidas pela volumetria total do edifício, conforme definição volumétrica definida nas peças desenhadas.

5. Para efeitos de todo o conteúdo deste artigo, considera-se “cêrcea” a cota superior da platibanda, excluindo os gradeamentos.

Artigo 5º - Galerias

1 – No edifício A-1 é obrigatória a existência de galerias ao nível do Rés-do-Chão, satisfazendo as seguintes condições:

- a) Deve ser sempre garantida a continuidade funcional entre galerias contíguas ou alinhadas, numa lógica de percurso pedonal compreensível e confortável;
- b) Devem ter, no mínimo, uma largura livre de 2,50 metros;
- c) As galerias podem assumir a tipologia de arcadas, enformadas por pilares à face ou recuados relativamente às fachadas, por forma a oferecerem melhor proteção, ou adotar um desenvolvimento sem pilares visíveis, em consola.

2 - O pavimento das galerias referidas nos números anteriores deve corresponder a um único desenvolvimento em cada alçado do edifício respetivo, constituindo um prolongamento, em condições de acessibilidade universal, dos espaços públicos contíguos, a igual cota e com os mesmos materiais de revestimento.

Artigo 6º - Projeto de Arquitetura

1 – O projeto de arquitetura dos edifícios deverá ser uno, coerente e harmónico do ponto de vista da linguagem arquitetónica.

SECÇÃO II – ÁREAS VERDES

Artigo 7º - Usos e Edificabilidade

1 - As áreas de espaços verdes, definidas pelo Loteamento, têm o carácter de uso público e têm como finalidade a valorização urbanística do espaço público e dos edifícios envolventes ou a dotação de áreas de recreio e lazer, essenciais à melhoria do ambiente urbano e da qualidade de vida dos utentes da cidade.

2 - Nas áreas verdes, a ocupação do solo, predominantemente de coberto vegetal, privilegia a arborização, ajardinamento e pavimentação de carácter permeável para uso pedonal.

Artigo 8º - Áreas Verdes Privadas de Utilização Pública

1 - As áreas verdes privadas de utilização pública identificadas não podem ser muradas ou de qualquer forma separadas do espaço público confinante, devendo desenvolver-se à mesma cota altimétrica deste e com idêntico material de revestimento, no caso de contiguidade com espaço verde, mesmo que correspondam à cobertura de pavimentos em cave dos edifícios a que estão afetas.

2- A manutenção das áreas verdes privadas de utilização pública constitui responsabilidade e encargo da Câmara Municipal.

CAPÍTULO II

DISPOSIÇÕES RELATIVAS AOS EDIFÍCIOS A CONSTRUIR

SECÇÃO I – COBERTURAS

Artigo 9º - Materiais

As coberturas dos edifícios devem ser planas, visitáveis, ajardinadas, preferencialmente no modo intensivo, observando todas as boas práticas de execução, bordejadas com dispositivo perimetral protetor relativamente ao risco de queda, sob a forma de gradeamento, em acordo com o disposto no número 1 do artigo 4º.

Artigo 10º - Volumes Salientes

1 - Permitem-se apenas volumes salientes na cobertura do Edifício A-1 correspondentes a equipamentos e instalações técnicas a instalar ao nível das coberturas planas, bem como a caixas de escadas e elevadores, desde que os mesmos não ultrapassem a cota máxima do gradeamento definido no número 1 do artigo 4.º e, sempre que possível, se situem à cota ou abaixo da cota das platibandas de cobertura.

2 - Os volumes salientes a que se refere o número anterior devem ser revestidos com complexo isolante acabado a chapa de zinco.

SECÇÃO II – ELEMENTOS CONSTRUTIVOS E REVESTIMENTOS DE EDIFÍCIOS

Artigo 11º - Fachadas

1 - Nas fachadas dos edifícios permitem-se revestimentos em pedra natural (exceto calcário), preferencialmente serrada e não polida, ou em materiais contemporâneos que contribuam para a qualificação arquitetónica do edifício, tais como madeira, vidro, betão aparente, aço ou outro material metálico de idêntico valor plástico.

2 - Os materiais de revestimento das fachadas não podem ser aplicados por processos de colagem direta, devendo recorrer-se a sistemas de fixação ou amarração tais como o grampeamento, aparafusamento e outros devidamente homologados/certificados.

3 - Pode considerar-se a utilização de materiais não mencionados, quando a composição plástica assim o exigir, por manifesta qualificação arquitetónica e parecer concordante dos Serviços Técnicos Municipais.

5 – O projeto de arquitetura deve definir os princípios orientadores para a afixação de dísticos identificativos/publicitários em harmonia com as arcadas e a composição das fachadas.

Artigo 12º - Vãos

1 - As caixilharias devem possuir categoria de isolamento térmico-acústico de nível superior, ser construídas em alumínio anodizado à cor natural, aço inox ou madeira à cor natural, permitindo-se a utilização de outros materiais metálicos, a sujeitar à aprovação dos Serviços Técnicos Municipais.

3 - Nas superfícies envidraçadas das fachadas dos edifícios prevê-se a utilização de vidro incolor ou tendencialmente incolor, em caso de aplicação de vidros de baixa emissividade térmica.

4 - Os estores exteriores nos vãos dos pisos superiores, a existirem, deverão ser em alumínio anodizado à cor natural.

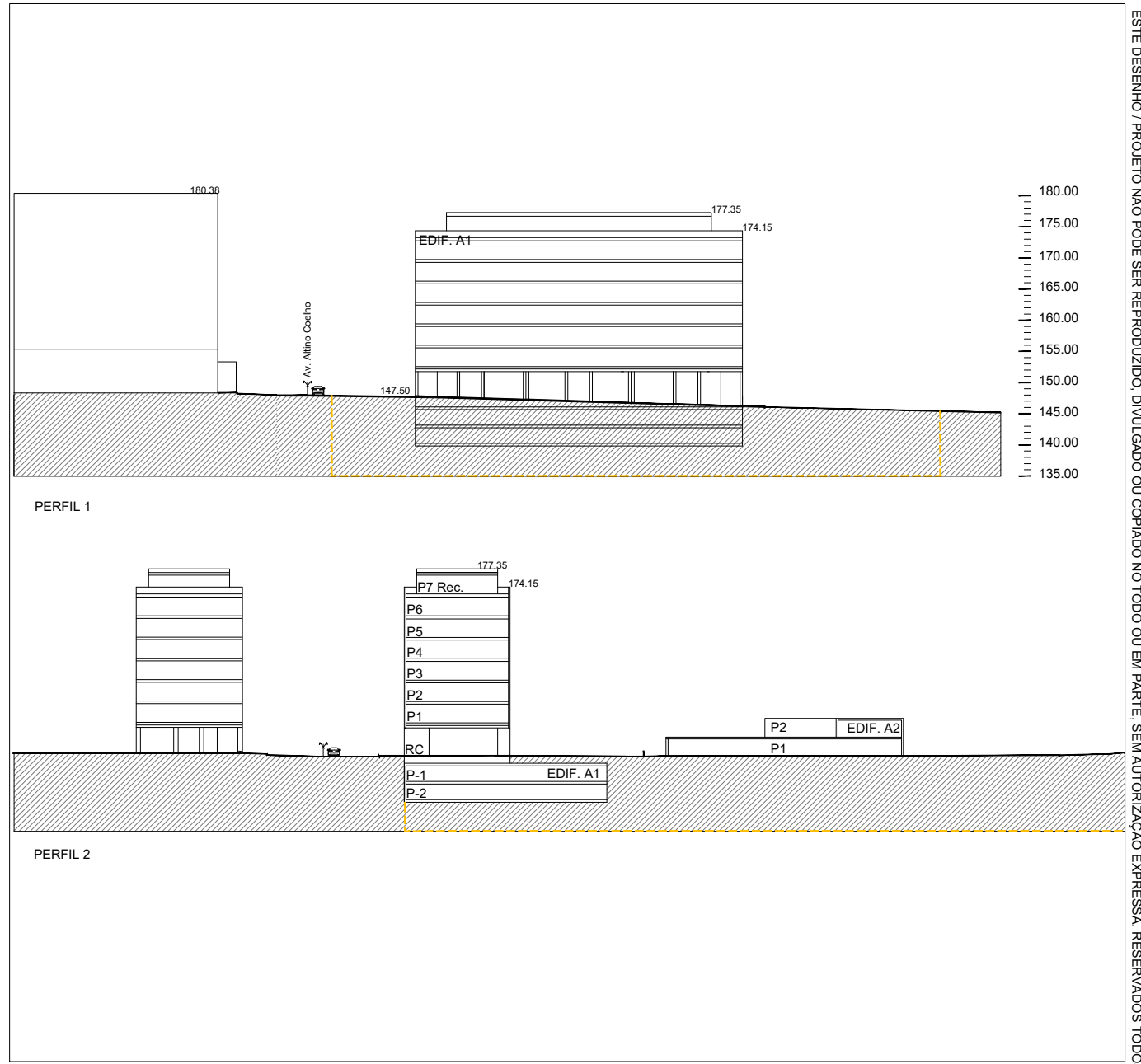
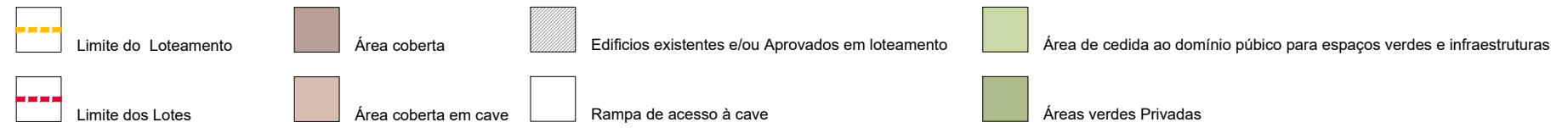
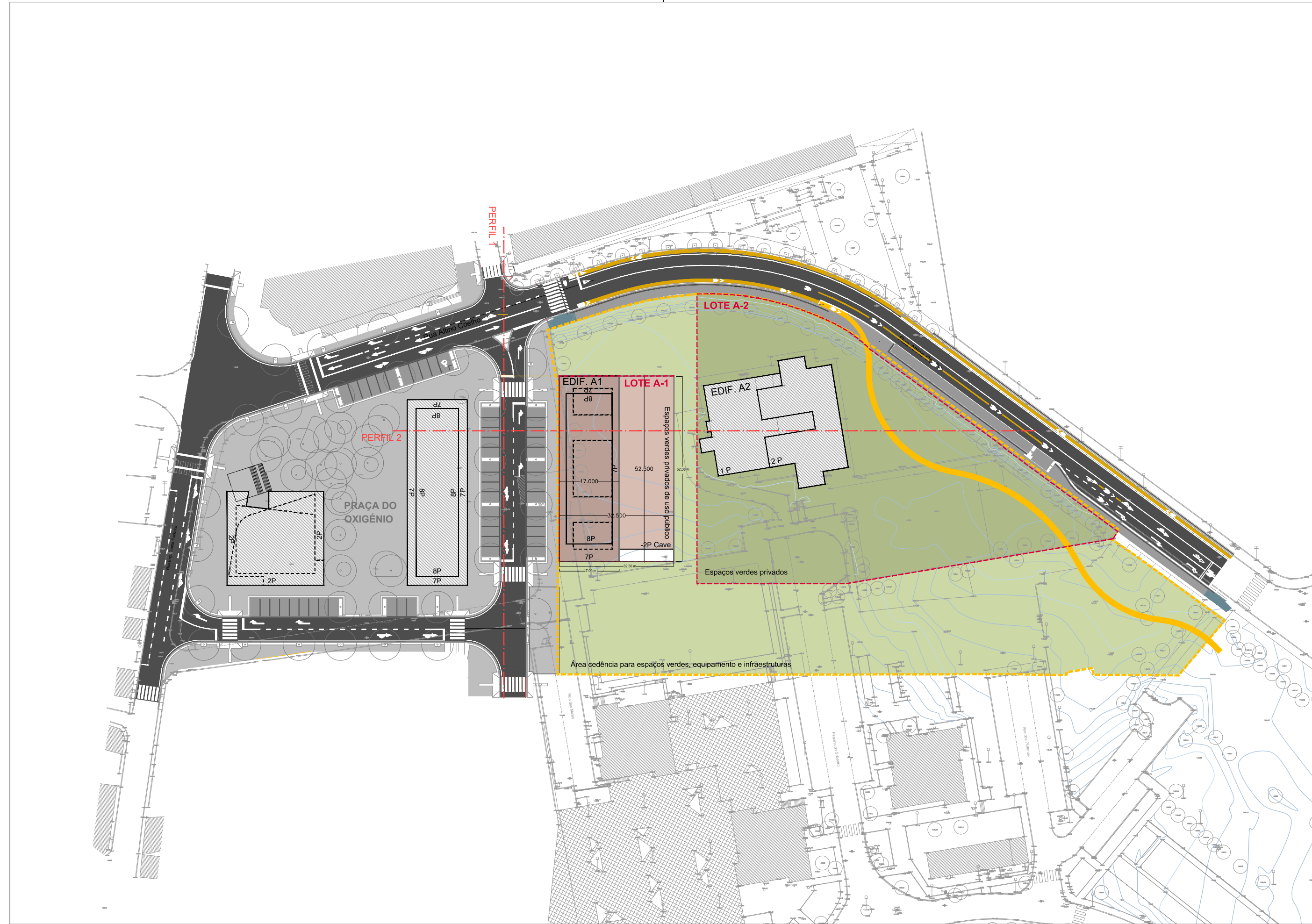
5. As proteções de segurança nas fachadas dos pisos térreos (estores, grades rolantes ou deslizantes), a existirem, deverão ser em aço inox ou ferro pintado numa gama de cor próxima das referências RAL 9006 e RAL 9007.

Artigo 13º - Gradeamentos e Guardas

Os gradeamentos e guardas visíveis nas fachadas dos edifícios devem ser executados em painéis de vidro temperado incolor ou, preferencialmente, em estrutura metálica de varões verticais alinhados, com afastamento entre eixos não superior a 12 centímetros, e com remates horizontais, superior e inferior, em barra maciça, pintados numa gama de cor próxima das referências RAL 9006 e RAL 9007.

Artigo 14º - Tubos de Queda

Ao nível do edificado com galeria no piso térreo, com pilares formando arcada, os tubos de queda devem ser embutidos e, preferencialmente não visíveis, permitindo-se, no entanto, tubos de queda aparentes, em aço inox, apenas quando alinhados pelo eixo dos pilares e, se aplicável, a toda a altura dos alçados, devidamente aprumados e sem inflexões.



QUADRO SÍNTESE DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS - PROPOSTA

Lote	Área (m²)	Área de Impermea. (m²)	Área de Implantação (m²)	Cerca	Nº de Ocup.	Nº de Lug. Aparc. Coberto	Área de construção por usos (m²)				Superfície bruta de construção (m²)				
							Edifício A1				Edifício A2		Edifício A1		Edifício A2
							Habituação	Hab./Com./Serv.	Galerias r/c	Aparc./Téc.	Equipamento	Habituação	Hab./Com./Serv.	Equipamento	
lote A-1	1.706,25	1.706,25	1.652,00	SC+ C+R/C+6+rec	38	76	6.172,50	395,50	497,00	3.304,00	-----	5920,50	395,50	-----	
lote A-2	6.145,77	1.072,26	1.072,26	R/C+1	1	---	-----	-----	-----	-----	1.596,67	-----	-----	1.596,67	
TOTAIS	7.852,02	2.778,51	2.724,26				6.172,50	395,50	497,00	3.304,00	1.596,67	5920,50	395,50	1.596,67	
							(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)	(g)	(h)	

SÍNTESE DE ÁREAS DO LOTEAMENTO

. Área Total do Loteamento	14.601,62 m2
. Área Total dos Lotes	7.852,02 m2
. Área Total de Cedência ao Domínio Público	6.749,60 m2
. Área Total de Construção (a+b+c+d+e)	11.965,67 m2
. Superfície Bruta de Construção (f+g+h)	7.912,67 m2
. Índice de utilização	0.54
. Áreas de cedência para Espaços Verdes, Equipamento e Infraestruturas	4.571,12 m2
. Espaços Verdes Privados de Uso Público	5.781,97 m2
. Índice de Impermeabilização	0.19

Departamento de Sustentabilidade Territorial
DST

DPT
 Divisão de Planeamento Territorial

Título: **Masterplan do Bairro do Sobreiro**
 Loteamento A- Alteração ao lote A-1
 Sub-título / Localização: **Planta Final e Perfis- Síntese**
 Freguesia: **Cidade da Maia**
 Coordenação: **Luisa Lousan** | Projecto: **Nuno Lopes Sofia Mota** | Desenho: **VMG** | Colaboração:
 Escala: **1:1000**

N
 NIPG 52500/18
 Folha: 4/4
 Data: Maio 2019
 Versão 02