

Informação	876 / 26/05/2021
PROCESSO	2021/450.10.201/1
PARA	Luis António Abelho Sobreira Vitorino
ASSUNTO	Proposta de Alteração do Regulamento do Loteamento Municipal do Vaqueirinho

Exmº Sr Presidente da Câmara Municipal de Marvão

Tenho a honra de informar V. Exª que decorrente da venda de lotes deste loteamento e da apresentação dos primeiros projetos de licenciamento de construções, deparamo-nos com algumas situações do Regulamento que não se encontram devidamente claras e outras com conceitos que geram interpretações diversas. Para tornar mais clara a análise do Regulamento por todos, vimos propor a V. Exª que apresente à Exmª Câmara Municipal esta proposta de alteração do Regulamento deste Loteamento. De notar que a presente alteração não retira direitos sobre os parâmetros do loteamento, pelo que não afeta os negócios jurídicos já efetuados com os adquirentes dos lotes.

De acordo com o indicado pelo Sr Engº Victor Frutuoso, responsável pela análise das operações urbanísticas:

Depois de reavaliar o regulamento do presente loteamento na actual fase de implementação da presente operação, tendo em atenção a opinião de proprietários e interessados dos respetivos lotes, assim como, o ambiente construído da área onde se insere o loteamento considerou-se que seria pertinente e benéfico para o sucesso desta operação urbanística realizar alteração ao respetivo regulamento no seus artigos 3.º e 10.º visto que com a sua aprovação se flexibilizarão as regras respeitantes aos materiais e parâmetros urbanísticos determinados para as edificações sem pôr em causa o ambiente construído que é composto com edificações representativas de várias épocas, acolhendo, presentemente, propostas de edificações com conceitos arquitectónicos contemporâneos.

Em concreto pretende-se alterar o seguinte:

O Artº 1º e o Artº 2º do Regulamento mantêm-se.

Para o Artº 3º, onde se encontram definidos os Termos Técnicos, propomos a retirada do conceito de Cércea, pelo facto da sua definição não estar de acordo com o Decreto Regulamentar nº 5/2019 de 27/09/2019. E pretendem-se introduzir dois conceitos, a Altura da Edificação e a Altura da Fachada.

- Considerando o Decreto Regulamentar n.º 5/2019 de 27 de setembro, será substituído o conceito:

“cércea – dimensão vertical, contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada, até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda de terraço”;

pelo conceito:

“altura da edificação - dimensão vertical medida desde a cota de soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificadas nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável”.

e introduzido outro conceito:

“altura da fachada – *dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável.”*

Os Artºs 4º, 5º, 6º, 7º, 8º e 9º do Regulamento mantêm-se.

O Artº 10º que contem a Caracterização e Descrição da Arquitetura propõe-se a alteração das redações das alíneas b), c), d), e) e h), de modo a enquadrá-la no Regulamento n.º 931/2019, que se refere à Revisão do Código Regulamentar do Município de Marvão.

A redação da alínea b) que refere:

“A cota de beirado (cércea) deverá ser de 3.00m para o caso do anexo e de 6.00m para o caso dos edifícios de habitação;”

Passará a ter a seguinte redação:

“A Altura da Fachada será no máximo de 6.00m, no caso de coberturas inclinadas, e de 6.50m no caso de coberturas planas. A Altura da Fachada para o Anexo será no máximo de 3.00m, no caso de coberturas inclinadas, e de 3.50m no caso de coberturas planas.”

A redação da alínea c) que refere:

“O revestimento das coberturas das edificações serão em telha do tipo lusa, na cor vermelha, cuja cumeeira não deverá ultrapassar os 2,00 m acima do beirado”;

passará a ter a seguinte redação:

“No revestimento de coberturas das edificações deve ser utilizada a telha em cerâmica de barro vermelho à cor natural, admitindo-se outros materiais em casos devidamente justificados. Em qualquer caso, nas coberturas das edificações, é proibida a utilização de materiais construtivos refletoras de luz, designadamente de zinco. A cumeeira dos telhados inclinados não deverá ultrapassar os 2,00 m acima do beirado.”

A redação da alínea d) que refere:

“O revestimento de fachadas, será obrigatoriamente, constituído por reboco fino pintado ou caiado o branco. Os alizares serão salientes e na cor amarelo ocre ou azul forte”

passará a ter a seguinte redação:

“O revestimento de fachadas deve privilegiar a utilização da cor branca, podendo ser aplicadas outras cores desde que muito claras e suaves. Os alizares serão salientes e na cor amarelo ocre ou azul forte”.

A redação da alínea e) que refere:

“O tipo de material a utilizar nas caixilharias deverá ser madeira ou alumínio termolacado;”

passará a ter a seguinte redação:

“O tipo de material a utilizar nas caixilharias deverá ser madeira, PVC ou alumínio termolacado. É proibida a colocação de materiais refletoras no cerramento dos vãos e a colocação de portadas exteriores nos pisos térreos confinantes com a via pública”.

A redação da alínea h) que refere:

“Os portões das garagens e de acesso aos lotes serão em ferro ou alumínio termolacado na cor verde-garrafa ou branco”

passará a ter a seguinte redação:

“Os portões das garagens e de acesso aos lotes serão em ferro ou alumínio termolacado”

De acordo com o artigo 27º do regime jurídico da urbanização e edificação a presente intensão de alteração da licença de operação não pode ser aprovada se ocorrer oposição escrita dos titulares da maioria da área dos lotes constantes do alvará.

Como o Município de Marvão é o detentor da maioria da área dos Lotes, poderá nos termos do artº acima referido proceder a esta alteração, no entanto, procedendo dentro dos princípios da igualdade, da participação e da boa fé, deverão ser notificados os restantes proprietários dos lotes para, querendo, deduzirem oposição sobre a alteração pretendida no prazo de 10 dias.

De acordo com o exposto coloca-se à consideração da Exmª Câmara Municipal, a proposta de alteração do Regulamento em causa, nos pontos acima indicados, para pronuncia sobre a sua intenção de aprovação, assim como a determinação da notificação aos restantes proprietários dos lotes, da alteração proposta, para se pronunciarem, querendo, deduzirem oposição sobre a alteração pretendida no prazo de 10 dias. Propõe-se ainda a colocação desta alteração ao Regulamento no site do Município.

À consideração de V. Exª e da Exmª Câmara Municipal.

Maria Soledade Almeida Pires

(Divisão de Obras Ambiente e Qualidade de Vida)