

Regulamento do Plano de Urbanização de Expansão Sul

Capítulo I

Disposições gerais

Artigo 1º

Âmbito e aplicação

O Plano de Urbanização de Expansão Sul (PU-SUL) de Vale de Cambra abrange a área assinalada na planta de zonamento e que é delimitada pelos seguintes arruamentos: Avenida de Camilo Tavares de Matos e Avenida de Vale do Caima a este e sul, a Rua da Granja a oeste, a Rua de Gabriel Pinho da Cruz e Rua da Ponte a norte, e a sul pela confluência da Rua da Granja e Avenida do Vale do Caima.

Este Plano é constituído pelo presente Regulamento e pelas cartas anexas, que dele fazem parte integrante.

Artigo 2º

Regime

Sem prejuízo do disposto na demais legislação aplicável, todos os pedidos de parecer, aprovação ou licenciamento de construções, de reconstruções ou de recuperações ficam sujeitos às disposições deste Regulamento.

Artigo 3º

Objectivos

Constituem objectivos do Plano de Urbanização de Expansão sul:

- a) Promover a organização e a concepção geral da forma urbana;
- b) Definir os parâmetros urbanísticos, destino das construções e dos espaços livres;
- c) Estabelecer regras e disciplinas para a implementação das unidades e subunidades operativas de planeamento e gestão que servirão de base ao desenvolvimento de planos de pormenor;
- d) Definir o traçado esquemático da rede viária e das infra-estruturas principais.

Artigo 4º

Prazo de vigência e revisão

1 – O Plano de Urbanização de Expansão Sul terá um período máximo de vigência idêntico ao o PDM (10 anos), podendo, no entanto, ser objecto de alteração ou revisão se se julgar oportuno.

2) – A Câmara Municipal de Vale de Cambra procederá trianualmente à elaboração de um relatório de avaliação e de execução do Plano.

Artigo 5º

Composição do Plano

O Plano de Urbanização de Expansão Sul é constituído pelos seguintes elementos:

1) – Elementos fundamentais:

Peças escritas:

a) Regulamento;

Peças desenhadas:

- a) Planta de condicionantes, escala de 1:2000;
- b) Plano de zonamento, escala de 1:2000.

2) – Elementos complementares:

Peças escritas:

- a) Relatório;
- b) Plano de execução;
- c) Plano de financiamento.

Peças desenhadas:

- a) Planta de enquadramento, escala 1:5000;
- b) Planta de rede viária proposta, escala de 1:2000;
- c) Planta de tipologia e cérceas, escala de 1:2000;
- d) Planta de espaços livres, escala de 1:2000;
- e) Planta de implementação (fases), escala de 1:2000.

3) – Elementos anexos:

Peças escritas:

a) Análise;

Peças desenhadas:

- a) Planta da situação existente, escala de 1:2000;
- b) Planta de cérceas, escala de 1:2000;
- c) Planta do estado de conservação das construções, escala de 1:2000;
- d) Planta de tipologia de ocupação, escala de 1:2000;
- e) Planta da rede viária existente, escala de 1:2000;
- f) Extracto da carta de ordenamento do PDM, escala de 1:5000;
- g) Planta de distribuição de energia eléctrica, escala de 1:5000.

Artigo 6º

Uso dominante do solo

A área abrangida pelo Plano de Urbanização definida no artigo 1º deste Regulamento enquadra-se nas áreas definidas na carta de ordenamento do PDM como área urbana urbanizável de tipo A, maior densidade.

Artigo 7º

Aproveitamento hidroagrícola de Burgães / perímetro de rega

A área abrangida pelo Plano de Urbanização está incluída no perímetro de rega de Burgães, pelo que a edificabilidade ou qualquer outra alteração do uso de solo só poderá ser permitida desde que:

- a) A ocupação da área do perímetro de rega não impeça nem obstrua a passagem de água nos canais de rega;
- b) Tenha sido promovida a exclusão do mesmo perímetro de rega pelas entidades competentes e tenha sido superiormente autorizada.

CAPÍTULO II

Unidades Operativas de Planeamento

Artigo 8º

Caracterização

As unidades operativas de planeamento (UP) têm como objectivo a divisão da área plano em unidades de menor dimensão com vista à sua implementação, nomeadamente através dos planos de pormenor.

Artigo 9º

Delimitação

Encontram-se delimitadas seis UP, designadas de 1 a 6 (UP1 a UP6).
A delimitação das UP prende-se basicamente com:

- 1) O traçado da rede viária proposta e sua hierarquia;
- 2) A existência de áreas já ocupadas com construção e a compatibilização, ou não, da ocupação já existente com a que se propõe.

Artigo 10º

Parâmetros urbanísticos

Os parâmetros urbanísticos médios para cada UP e que deverão servir de bases à elaboração dos respectivos planos de pormenor são os seguintes:

Unidades operativas	Fase de implementação	Área estimada por UP (m ²)	Parâmetros Urbanísticos			
			Índice de implantação	Índice de construção	Índice de vias/estac.	Índice de ajar./equi.
UP1	1ª Fase	25 400	0,33	1,47	0,49	0,18
UP2	1ª Fase	27 000	0,29	1,34	0,45	0,26
UP3	1ª Fase	24 400	0,35	1,55	0,57	0,07
UP4	1ª Fase	17 900	0,32	1,42	0,41	0,27
UP5	2ª Fase	12 600	0,31	1,40	0,44	0,24
UP6	2ª Fase	20 600	0,28	1,29	0,49	0,23
Para o conjunto do Plano		127,900	0,32	1,42	0,48	0,20

Artigo 11º

Faseamento

Indicaram-se duas fases de implementação que se prendem com o estipulado no nº 2 do artigo 9º, cuja ordem pode no entanto ser alterada, dependendo da dinâmica de implementação e das circunstâncias que se vierem a verificar.

CAPÍTULO III

Características de espaço

SUBCAPÍTULO I

Espaços construídos

Artigo 12º

Designação

Estão incluídos neste capítulo os espaços delimitados na planta de zonamento do Plano de Urbanização na escala de 1:2000, designados no seu conjunto por espaços construídos e constituídos pelas áreas habitacionais e áreas mistas.

Artigo 13º

Área habitacional – Uso frequente

A área designada por área habitacional é destinada exclusivamente à localização de habitação multifamiliar e a sua ocupação fica condicionada ao cumprimento do estipulado nos artigos 15º. A 18º. deste Regulamento.

Artigo 14º

Área Mista – Uso preferente

A área designada por área mista permite a localização para além do uso habitacional de outros usos complementares, nomeadamente comércio, serviços e equipamentos, e a sua ocupação fica condicionada ao cumprimento do estipulado nos artigos 15º. A 18º. deste regulamento.

Artigo 15º

Alinhamentos e Cérceas

As edificações a licenciar ficarão definidas pelos afastamentos e áreas previstos quer nos perfis transversais dos arruamentos quer na planta de zonamento, não sendo invocável a eventual existência de excepções a título de precedente.

Artigo 16º

Profundidade das construções

1- A profundidade das novas construções não poderá exceder 15m, medidos entre o alinhamento das fachadas opostas, não contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas.

2- Excepcionalmente, admite-se que ao nível da cave, totalmente enterrada, se ocupe a profundidade total do lote, até ao máximo de 25m, medidos a partir da fachada anterior do edifício, devendo a cobertura receber o tratamento previsto para o interior dos respectivos espaços.

3- A localização das actividades comerciais nas zonas de construção mistas só é permitida ao nível do rés-do-chão e ou cave (quando esta, pelas condições topográficas do terreno, não for totalmente enterrada).

Artigo 17º

Estacionamento

Cada edifício deverá conter dentro do lote que ocupa estacionamento suficiente para responder às suas necessidades e do público, no mínimo de um lugar e meio de estacionamento por:

- a) Fogo;
- b) Cada 100 m² de área destinada a comércio, serviços ou equipamentos.

Artigo 18º

Anexos

Não é permitido qualquer tipo de ocupação no interior dos quarteirões definidos pelo espaço construído, a não ser quando devidamente enquadrados em plano de pormenor ou operações de loteamento.

SUBCAPÍTULO II

Espaços livres

Artigo 19º

Designação

Os espaços livres ou não construídos são as áreas envolventes às construções, que podem ser públicos ou privados de acordo com o estipulado na planta de zonamento a implementar em planos de pormenor ou operações de loteamento.

Artigo 20º

Uso preferente

1- Os espaços livres públicos dividem-se em ajardinados e pavimentados, podendo dar origem ou conter pequenos equipamentos urbanos, tais como parques infantis, quiosques e esplanadas.

2- Os espaços livres privados, ajardinados/pavimentados destinam-se preferencialmente à localização de pracetas e parques de estacionamento com características semipúblicas a definir em planos de pormenor, admitindo-se ajardinados e arborização.

3- Em caso algum para esses espaços estão previstas vedações.

SUBCAPÍTULO III

Rede viária

Artigo 21º Designação

A rede viária compreende, além da faixa de rodagem, os estacionamento adjacentes e os passeios, devendo ser respeitado o traçado e os perfis previstos nas peças desenhadas constantes do Plano de Urbanização.

Artigo 22º Distribuidores de tráfego

A rede viária prevista subdivide-se nos seguintes grupos de distribuição de tráfego:

- a) Periféricos – são vias que delimitam a área abrangida pelo Plano de Urbanização;
- b) Principais – são as vias estruturantes do Plano de Urbanização e onde se localizam essencialmente as áreas mistas (comerciais...);
- c) Secundárias – são as demais vias distribuidoras;
- d) Pedonais/acesso – são os arruamentos pedonais ou de acesso viário condicionado ao interior dos quarteirões.

SUBCAPÍTULO IV **Espaço - canal**

Artigo 23º Designação

Todas as construções que se encontrem dentro da faixa de protecção das linhas existentes – 10m para cada lado da directriz das linhas – deverão ser presentes à EN – Electricidade do Norte, S.A., Centro de Distribuição de Aveiro, para apreciação.

Artigo 24º Postos de transformação

Todos os novos postos de transformação que for necessário estabelecer deverão ter acesso directo da via pública, sendo necessário garantir corredores, que atravessem exclusivamente zonas públicas, para passagem dos cabos que entrem ou saíam dos PT.

