

Regulamento do Plano de Pormenor da Rua das Flores

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e aplicação

O Plano de Pormenor da Rua das Flores abrange a área assinalada na planta de zonamento e que é delimitada a norte pela Rua do Dr. Domingos de Almeida Brandão, a sul com a Rua Gabriel Pinho da Cruz, a nascente com a Rua das Flores e a poente com a Rua do Fundo da Gandra.

Este Plano é constituído pelas peças escritas e desenhadas de acordo com o Decreto-Lei n.º69/90, de 2 de Março, alterado pelo Decreto-Lei n.º211/92, de 8 de Outubro.

Artigo 2.º

Regime

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

Artigo 3.º

Objectivos

Constituem objectivos do Plano de Pormenor da Rua das Flores:

- a) O ordenamento e a consolidação do espaço urbano central;
- b) O redesenho dos perfis transversais das estruturas espaciais envolventes;
- c) Integrar o Santuário na área envolvente.

Artigo 4.º

Prazo de vigência e revisão

O Plano de Pormenor da Rua das Flores só será revisto se a Câmara Municipal considerar terem-se tornado desadequadas as disposições nele consideradas.

Artigo 5.º

Composição do Plano

O Plano de Pormenor da Rua das Flores é constituído pelos seguintes elementos:

1 – Elementos fundamentais:

Peças escritas:

a) Regulamento;

Peças desenhadas:

1.1 – Planta de implantação, à escala de 1:1000;

1.2 - Planta de condicionantes, à escala de 1:1000.

2 - Elementos complementares:

Peças escritas:

a) Relatório;

b) Programa de execução;

c) Plano de financiamento;

Peças desenhadas:

2.1 – Planta de enquadramento, às escalas de 1:2000 e de 1:5000;

2.2 – Planta da rede viária proposta, à escala de 1:1000.

3 – Elementos anexos:

Peças escritas:

a) Análise;

b) Extracto do Regulamento.

Peças desenhadas:

3.1 – Extracto da planta de ordenamento do PDM, à escala de 1:5000;

3.2 – Planta da situação existente, à escala 1:1000;

3.3 - Perfis longitudinais, à escala 1:1000;

3.4 - Perfis transversais, às escalas de 1:1000 e de 1:200;

3.4.1– Pormenores volumétricos – edifício de gaveto junto ao Santuário, à escala de 1:500;

3.5 – Planta de infra-estruturas, águas e esgotos, à escala de 1:1000;

3.6 - Planta cadastral, à escala de 1:1000;

3.7 - Planta demolição/manutenção, à escala de 1:1000;

3.8 - Estado de conservação, à escala de 1:1000;

3.9 - Planta da rede Viária existente, à escala de 1:1000;

3.10 – Planta de trabalho, à escala de 1:1000;

3.11 – Planta de trabalho, à escala de 1:500.

Artigo 6.º

Alterações legislativas

A legislação referida neste regulamento será automaticamente actualizada e ou substituída pela legislação que venha a ser publicada durante a vigência deste Plano.

CAPÍTULO II

Categorias de espaços

Artigo 7.º

Enquadramento com o PDM

A área de intervenção está definida na carta de ordenamento do Plano, na classe de uso designada no seu conjunto por área urbana e urbanizável de maior densidade.

SUBCAPÍTULO I **Espaços construídos**

Artigo 8.º

Designação

Foram construídas três classes de uso:

- 1) Área habitacional unifamiliar;
- 2) Área de comércio;
- 3) Área mista.

Artigo 9.º

Área habitacional – unifamiliar

A área designada por área habitacional unifamiliar é destinada única e exclusivamente a habitação e a sua ocupação fica condicionada ao estipulado nos artigos 10.º a 13.º deste regulamento.

Artigo 10.º

Área comercial

A área designada por área comercial é destinada exclusivamente ao comércio e a sua ocupação fica condicionada ao estipulado nos artigos 10.º a 13.º deste regulamento.

Artigo 11.º

Área mista

A área designada por área mista destina-se à localização, para além do uso habitacional, de outros usos complementares, nomeadamente comércio, serviços e equipamentos.

A sua ocupação fica condicionada ao cumprimento do estipulado nos artigos 10.º a 13.º deste regulamento.

Artigo 12.º

Alinhamentos e cérceas

1 – As edificações a licenciar ficarão definidas pelos alinhamentos e cérceas previstos quer nos perfis transversais e longitudinais dos arruamentos, nos pormenores volumétricos do edifício de gaveto junto ao Santuário e na planta de implantação, não sendo invocável a eventual existência de excepções, a título de precedente.

2 – A cota da soleira deverá ter 0,15m acima da cota da plataforma de acesso à construção.

3 – No edifício de gaveto, a cota de soleira do rés-do-chão deverá ser a mesma do edifício adjacente, conforme carta de pormenores volumétricos.

4 – A cobertura dos edifícios resultantes de novos licenciamentos deverá ser em telha de cor vermelha.

5 – Em todas as varandas e ou terraços não são permitidas a construção de marquises ou ocupação de terraços não previstos em projecto.

6 – A cota do patamar de acesso à habitação não poderá exceder a diferença de 1 m relativamente à cota da plataforma de acesso à construção.

7 – A cota de soleira dos edifícios mistos com rés-do-chão comercial não deverá exceder 0,15 m relativamente à cota da plataforma de acesso à construção.

Artigo 13.º

Profundidade das construções

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

2 – Excepcionalmente, admite-se que ao nível do rés-do-chão comercial a profundidade máxima possa ser de 20 m (edifícios representados na planta de implantação).

3 – A nível da cave, totalmente enterrada, poder-se-á ocupar a totalidade do lote até um máximo de 25 m de profundidade medidos a partir da fachada anterior do edifício, devendo a cobertura receber o tratamento previsto para o interior dos respectivos espaços.

4 – A localização de actividades comerciais nas zonas de construção mistas só é permitida ao nível do rés-do-chão.

Artigo 14.º

Estacionamento

Cada edifício deverá conter, dentro do lote que ocupa, estacionamento de, no mínimo, um lugar e meio por:

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

Artigo 15.º
Anexos

Os anexos só serão licenciáveis na área do lote destinada a habitação unifamiliar, de acordo com a legislação útil e aplicável.

SUBCAPÍTULO II

Espaços Livres

Artigo 16.º
Designação

Os espaços livres são as áreas envolventes às construções e podem ser públicos ou privados, de acordo com o estipulado na planta de implantação.

Artigo 17.º
Espaços públicos

Os espaços públicos dividem-se em ajardinados e pavimentados, podendo dar origem a estacionamento e esplanadas.

Artigo 18.º
Espaços privados

Os espaços privados ajardinados/pavimentados destinam-se a espaço de logradouro das habitações unifamiliares.

SUBCAPÍTULO III

Rede Viária

Artigo 19.º
Designação

A rua compreende, além da faixa de rodagem, os estacionamentos e passeios adjacentes, devendo ser respeitado o traçado e os perfis representados nas peças desenhadas.

Artigo 20.º
Tipologias de ruas

As ruas previstas subdividem-se nos seguintes grupos:

- a) Pedonais – são ruas de circulação pedonal e circulação automóvel condicionada só para residentes;
- b) Sentido único;
- c) Dois sentidos;
- d) Acessos ao interior do quarteirão.