

Regulamento do Plano de Pormenor de Expansão Norte de Vale de Cambra

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e aplicação

A área de intervenção do Plano de Pormenor de Expansão Norte da Cidade de Vale de Cambra encontra-se delimitada na planta síntese anexa a este Regulamento, ambos integrantes dos elementos fundamentais do Plano.

Artigo 2.º

Regime

Na área de intervenção do Plano de Pormenor, todas as acções de promoção pública ou privada que tenham por objectivo a execução, aprovação ou licenciamento de quaisquer operações que se traduzam na modificação das condições de edificação, de infra-estruturas ou utilização actualmente existentes ficam sujeitas às disposições constantes no presente Regulamento e demais elementos integrantes dos elementos fundamentais do Plano, para além do disposto na legislação geral aplicável, regulamentos administrativos municipais e nomeadamente, no Plano Director Municipal de Vale de Cambra.

Artigo 3.º

Composição dos elementos fundamentais do Plano

1 – Os elementos fundamentais do Plano de Pormenor de Expansão Norte da Cidade de Vale de Cambra integram, para além do presente Regulamento, a planta de síntese/implantação e a planta de condicionantes.

2 – A informação contida na planta de síntese/implantação é, complementarmente, para efeitos de melhor interpretação, particularizada nos seguintes elementos:

- a) Planta de síntese/cérceas (EF 2.1);
- b) Planta de síntese – usos e unidades operativas urbanas (EF 2.2).

CAPÍTULO II

Edificabilidade e cedências obrigatórias

Artigo 4.º

Edificabilidade

1 – As acções que tenham por objectivo a edificabilidade na área do Plano observam todos os condicionamentos definidos na planta de síntese, não sendo admissíveis formas alternativas às aí preconizadas, nomeadamente no que diz respeito às áreas de implantação edificada e volumetria.

2 – A edificabilidade na área de intervenção do Plano, para além da observância do disposto no número anterior, ficará sempre condicionada, em cada acção a promover, à utilização de processos construtivos e sistemas de linguagem arquitectónica que estabeleçam a valorização funcional e estética do ambiente urbano onde se virão a inserir.

Artigo 5.º

Cedências obrigatórias

As áreas exteriores ao perímetro de implantação determinado para as edificações integrantes das categorias morfológicas de unidades operativas urbanas, equipamentos lúdico-recreativos e respectivas áreas exteriores afectas e edifícios e equipamentos públicos existentes a manter, com a definição que a estas adiante está conferida, serão obrigatoriamente cedidas ao domínio público municipal, livres de quaisquer ónus ou encargos, aquando dos actos de licenciamento de construção ou loteamento respeitantes.

CAPÍTULO III

Condicionamentos na área do Plano

Artigo 6.º

Aproveitamento hidroagrícola de Burgães/perímetro de rega

A área abrangida pelo Plano de Pormenor de Expansão Norte encontra-se incluída no perímetro de rega de Burgães, pelo que a edificabilidade ou qualquer outra alteração do uso do solo nele preconizada só poderá ser permitida nas seguintes situações:

a) A ocupação da área do perímetro de rega não impeça nem obstrua a passagem de águas nos canais de rega;

b) Tenha sido promovida a exclusão do mesmo perímetro de rega, pelas entidades competentes, e tenha sido superiormente autorizada.

Artigo 7.º

Áreas integrantes da RAN

Todas as acções de edificabilidade ou de transformação do uso do solo localizadas em áreas integrantes da RAN carecem de parecer prévio favorável das entidades para o efeito competentes, nos termos da lei.

CAPÍTULO IV

Estrutura funcional de utilização

Artigo 8.º

Utilização da área do Plano

1 – Na área incluída nos limites de organização do presente Plano são admissíveis as utilizações definidas na planta de síntese e na correspondente regulamentação adiante estabelecida, sem prejuízo das disposições aplicáveis definidas no Plano Director Municipal.

2 – Em toda a área de intervenção do Plano, com excepção das edificações com frentes definidas sobre a via urbana proposta C, via urbana secundária e via de serventia C, com a classificação que a estas é conferida na planta de síntese, os níveis edificados posicionados à cota dos passeios exteriores serão obrigatoriamente adstritos à utilização de comércio, serviços, actividades complementares de equipamento cultural, recreativo, desportivo ou de lazer, podendo ainda conter actividades industriais, desde que nos termos da lei, compatíveis com o uso habitacional, e ainda pequenos armazéns que não gerem grande intensidade de acessibilidades.

3 – Em todas as edificações com frente definida para o eixo viário da EN224, nos níveis edificados posicionados à cota dos passeios exteriores é interdita a utilização sob qualquer forma, adstrita ao uso industrial ou de armazéns, podendo ser licenciados os restantes usos estabelecidos no número anterior.

4 – Nas edificações enunciadas no número anterior é admissível a instalação de unidades hoteleiras.

5 – Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se admissível a manutenção na área do Plano das utilizações de carácter industrial actualmente licenciadas, não sendo no entanto viável qualquer licenciamento

de alteração das condições de funcionamento existentes, quer para a mesma utilização industrial quer para utilizações diversas das definidas no Plano.

6 – Na mesma área não é permitida a instalação de parques de sucata, lixeiras, depósitos de entulho, nitreiras, bem como não será admissível qualquer utilização, mesmo que a título precário, não adequada à vocação urbana e habitacional consignada no Plano.

CAPÍTULO V

Estrutura de Ocupação

Artigo 9.º

Categorias morfológicas de ocupação

As áreas incluídas na área de intervenção do Plano são classificadas, para efeitos de ocupação, nas seguintes categorias morfológicas:

- a) Unidades operativas urbanas (UO) do Plano;
- b) Edifícios e equipamentos públicos existentes a manter;
- c) Equipamentos lúdico – recreativos;
- d) Áreas verdes públicas;
- e) Percursos pedonais lúdicos.

SECÇÃO I

Unidades operativas urbanas da área do Plano

Artigo 10.º

Definição e constituição

1 – As unidades operativas urbanas da área do Plano definem-se como conjuntos de edificações articuladas entre si, devendo possuir coerência formal específica e ser destinadas predominantemente às utilizações de habitação, sem embargo do disposto no artigo 6.º.

2 – A ocupação edificada das unidades operativas urbanas processa-se de acordo com as geometrias e níveis de implantação, cêrceas e demais condicionamentos e critérios estabelecidos nas plantas de síntese e neste Regulamento, observando ainda as prescrições de utilização naqueles contidos.

3 – Para as edificações actualmente existentes abrangidas pela delimitação das diferentes unidades operativas urbanas, não será licenciável qualquer tipo de obra que implique alteração, amplificação, reconversão, reconstrução ou modificação das condições de licença de utilização.

4 – São constituídos oito unidades operativas urbanas, designadas de UO 1 a UO 8, conforme o estabelecido na correspondente planta de síntese.

Artigo 11.º

Formas comuns de ocupação nas unidades operativas urbanas

1 – Sem prejuízo do disposto no artigo 8.º, as UO são integradas por edifícios de tipologia habitacional colectiva, com excepção da UO 7, que virá a ser definida pela associação de unidades habitacionais de tipologia unifamiliar constituindo banda edificada.

2 – A ocupação edificada da área abrangida pela UO 7 deverá processar-se pelo licenciamento de loteamento abrangendo toda a área correspondente a toda a extensão da frente da banda considerada e com os seguintes condicionamentos:

a) Todos os lotes a definir em cada banda deverão possuir iguais dimensionamentos de frente sobre o arruamento confrontante com o mínimo de 6,5m e o máximo de 10m;

b) A estrutura arquitectónica de todas as edificações deverá ser regulamentada, impondo sistemas de coerência formal e construtiva;

c) A regulamentação a estabelecer para o licenciamento do loteamento deverá definir obrigatoriamente formas de intervenção para as fachadas posteriores das bandas, privilegiando sequências ritmadas no posicionamento de fenestrações e recortes volumétricos.

3 – Em cada unidade operativa urbana onde tal se verifique deverão ser observadas as geometrias indicadas para as parcelas ou lotes definidos na planta de síntese, podendo as partes restantes ser organizadas em função de programas que estabeleçam a ocupação global dessas partes ou a sua subdivisão em lotes, respeitando sempre a mancha de implantação, cêrceas e demais condicionamentos estabelecidos.

4 – Com excepção das áreas edificadas constituintes da UO 7, todas as edificações integrantes das restantes unidades operativas urbanas deverão ser providas de áreas definidas a nível inferior das diferentes cotas de soleira, destinadas a estacionamento automóvel coberto, abrangendo toda a dimensão da área de implantação constante na planta de síntese.

Artigo 12.º

Situações particulares das unidades operativas urbanas

1 – Nas situações indicadas na planta síntese, e particularmente nas UO 1 e UO 2, deverão ser constituídas galerias cobertas de utilização pública a nível térreo e com a profundidade também indicada na planta síntese, devendo os espaços correspondentes ser integrados no domínio municipal.

2 – Com a excepção das edificações integrantes da UO 7, é admissível a constituição de corpos balançados ou varandas com 1,1m de profundidade sobre os espaços públicos a nível inferior, com o condicionamento de a área bruta global desses elementos, para cada edifício, não ultrapassar em 10% a superfície total de pavimento acima do nível térreo.

3 – No perímetro de cada unidade operativa urbana é obrigatório o alinhamento de pisos, fenestração e cérceas, excepto quando se verificarem variações de desnível superiores a meio piso, medidas a meio de dois lotes contíguos definidos na planta de síntese ou provenientes de subdivisão de partes restantes, conforme definido no artigo anterior.

4 – É obrigatória a constituição de passagens públicas a nível térreo sob os edifícios com a largura estabelecida a pé-direito livre não inferior a 3m, nos termos indicados na planta de síntese.

5 – Os elementos singulares de referência construtiva industrial indicados na planta de síntese e posicionamento nas UO 1 e UO 2 deverão ser preservados e processada a sua integração, quer nas partes a edificar da primeira quer no espaço público adjacente à segunda, valorizando o seu significado no contexto urbano.

SECÇÃO II

Edifícios e equipamento públicos existentes a manter

Artigo 13.º

Constituição e uso

1 – Consideram-se edifícios e equipamentos públicos existentes a manter as estruturas edificadas, definidas na planta de síntese, cuja manutenção é desejável face à sua afectação funcional, volumetria e enquadramento urbano, caracterização patrimonial ou, como disposto no artigo anterior, não sendo desejável a sua manutenção na estrutura urbana do plano, seja inviável a correspondente substituição.

2 – Os elementos edificados integrantes do corpo deste artigo não são passíveis de ampliação de área bruta edificada actualmente existente, com excepção daqueles providos de logradouro próprio, onde poderão ser licenciadas pequenas ampliações devidamente justificadas ou, especialmente,

ampliações a efectuar na parcela adstrita ao edifício dos Bombeiros Voluntários.

SECÇÃO III

Equipamentos lúdico-recreativos

Artigo 14.º

Constituição e uso

1 – São definidos como equipamentos lúdico-recreativos os edifícios e respectivas áreas envolventes assinalados e delimitados na planta de síntese, devendo aí, obrigatoriamente, ser instalados equipamentos de utilização pública em regime de promoção privada, singular ou colectiva, que definam utilizações de carácter lúdico e recreativo, incluindo actividades culturais, desportivas e associativas de qualquer índole, sendo ainda admissível a instalação de estabelecimentos similares dos hoteleiros, desde que em complemento de programas com a natureza anteriormente definida.

2 – As edificações incluídas no objecto deste artigo observam, com relação a dimensionamentos de implantação volumétrica e demais condicionamentos, o estabelecido na planta síntese do Plano.

3 – Nos casos em que sejam definidas áreas exteriores livres associadas ao funcionamento e utilização dos equipamentos, com a designação de áreas exteriores afectas, deverão as mesmas ser objecto de tratamento qualificado, tendo em vista a sua adequação paisagística e funcional aos equipamentos edificados instalados, privilegiando a sua constituição como espaços verdes, não sendo admissível a impermeabilização do solo em percentagem superior a 30% da área total.

SECÇÃO IV

Áreas verdes públicas

Artigo 15.º

Constituição e uso

1 – As áreas verdes públicas assinaladas na planta de síntese destinam-se à utilização pública de recreio ou lazer, funcionando ainda como enquadramento paisagístico específico das edificações definidas nas unidades operativas urbanísticas da área do Plano.

2 – Nos espaços identificados como áreas verdes públicas não é admissível a implantação de quaisquer edificações nem a constituição de parcelas, de alguma forma delimitadas, que incorporem utilizações diferenciadas da natureza que lhes é conferida pelo número anterior com a excepção das que se destinam à instalação de infra-estruturas públicas, tais como unidades integrantes de postos de transformação de rede de distribuição pública de energia ou elementos da rede de sistemas de telecomunicações, devendo ainda, nestes casos, ser devidamente avaliado o seu impacto na envolvente próxima.

3 – As áreas verdes públicas subdividem-se nas categorias de estadia (verde equipado) e verdes interiores.

Artigo 16.º

Áreas verdes públicas de estadia (verde equipado)

1 – As áreas verdes públicas de estadia (verde equipado) são espaços do domínio público municipal destinados à utilização pública nos termos do artigo anterior, devendo ser objecto de acções de infra-estruturação de qualificação urbana, ajardinamento, arborização, dotação de equipamento e mobiliário urbano compatíveis com o nível de utilização estabelecido.

2 – Nestas áreas é permitida a constituição de espaços delimitados afectos a usos específicos de lazer e recreio, tais como pequenos parques infantis equipados, espaços pavimentados e equipados destinados a actividades desportivas de patinagem, circuitos ou áreas velocipédicas e quiosques amovíveis, construídos em materiais aligeirados, ocupando uma área máxima de 6m² e com número e localização a fixar pela Câmara Municipal.

3 – Incluem-se nesta categoria os seguintes espaços indicados na planta síntese: a área livre adjacente a norte à parcela dos Bombeiros Voluntários e sua extensão até à via urbana proposta A e as áreas adjacentes às UO 4, 5, 6 e 8.

Artigo 17.º

Áreas verdes públicas interiores

1 – As áreas verdes públicas interiores são espaços do domínio público municipal destinados ao enquadramento e saneamento das áreas intersticiais definidas entre fachadas posteriores de bandas de edifícios integrantes de unidades operativas urbanas ou áreas interiores de quarteirões também provenientes da formação dessas unidades, conforme indicado na planta síntese.

2 - Nas áreas verdes públicas interiores é interdita qualquer edificação, mantendo as condições inerentes ao seu funcionamento como logradouros públicos dotados de estrutura verde plantada contínua, admitindo-se a constituição de percursos pedonais de ligação a outras zonas do Plano ou acessibilidades aos tardoze dos edifícios integrantes das unidades operativas urbanas.

3 - Incluem-se nesta categoria os seguintes espaços indicados na planta síntese: área interior da UO 2 e a área interior da UO6.

SECÇÃO V

Percursos pedonais lúdicos

Artigo 18.º

Constituição e uso

1 - Os percursos pedonais lúdicos são definidos como espaços-canaís públicos, assegurando a interligação de circulação pedonal entre diversas unidades operativas urbanas, encontrando-se associados ao desenvolvimento das áreas verdes públicas, e nesse sentido, afectos ao suporte de actividades de recreio e lazer.

2 – Os percursos pedonais lúdicos provêm da reestruturação de eixos de circulação precária actualmente existentes ou de formação a promover na adjacência à área verde pública associada à parcela dos Bombeiros Voluntários, não sendo admissível a circulação automóvel, devendo a Câmara Municipal promover as necessárias acções que estabeleçam as condições de funcionamento tal como definidas no número anterior.

3 – A acções a desenvolver pela Câmara Municipal deverão privilegiar, nos processos de pedonalização a levar a cabo nos eixos de circulação precária actualmente existentes, a conservação das preexistências edificadas ou naturais aí definidas cuja manutenção seja desejável ao carácter lúdico dos percursos pedonais a estabelecer.

