

# **REGULAMENTO DA EDIFICABILIDADE PARA OS PAVILHÕES MODULADOS DA ZONA INDUSTRIAL DE VILA VIÇOSA**

---

## **CÂMARA MUNICIPAL DE VILA VIÇOSA**

Janeiro / 2002

---

### **1. Introdução**

O presente regulamento serve para a concretização das diversas soluções dos pavilhões modulados da primeira operação de loteamento da Zona Industrial de Vila Viçosa .

Após comunicação com os proprietários dos lotes , elaborou-se este regulamento afim de garantir determinadas regras a aplicar , para que a imagem dos pavilhões seja benéfica para a seu aspecto estético de conjunto. O regulamento foi elaborado de maneira a poder ser aplicado sem prejudicar a implantação e ocupação dos lotes para os diversos usos previstos .

Independentemente do regulamento á que salientar que o licenciamento destes deverá ser efectuado de acordo com a legislação em vigor , nomeadamente a apresentação do projecto de arquitectura , bem como as especialidades inerentes a este .

### **Artigo 1.º - Âmbito da aplicação**

O presente regulamento aplica-se aos lotes da primeira operação de loteamento da zona industrial de Vila Viçosa que se encontra definida em planta de localização . ( peça desenhada n.º 1 )

### **Artigo 2.º - Utilização e transformações**

- 1- Os lotes destinam-se ao uso de actividades comerciais , serviços compatíveis , armazéns e/ou pequenas industrias e oficinas não poluentes.
- 2- Os lotes são destinados a construções com o máximo de dois pisos .
- 3- Toda a transformação física ou funcional a executar na área de intervenção estabelecida no artigo anterior fica sujeita a todos os vínculos

e disposições estabelecidas nas peças escritas e desenhadas constantes na presente operação de loteamento bem como na legislação em vigor aplicável .

- 4- Não serão permitidas alienações ou alterações de uso urbano nas áreas consignadas ao domínio público.

### **Artigo 3.º - Implantação**

Todos os edifícios a construir devem observar o polígono de base representado na planta de síntese , nomeadamente :

- a) Os lotes possuem dimensões iguais , sendo obrigatório apenas duas soluções para a sua implantação . Existe a solução em que a área de implantação é de 150.00 m<sup>2</sup> ( originando a ocupação máxima permitida ) e existe a solução mínima obrigatória de 75.00 m<sup>2</sup> , não sendo permitido outra ocupação ou implantação . ( peça desenha n.º 2 )
- b) O alinhamento das construções na frente dos lotes previstos na planta de localização, é obrigatório seguir . ( peça desenha n.º 1 e n.º 2 )
- c) Os lotes com a implantação mínima obrigatória terão de construir um muro a tardoz no alinhamento das extremas do lote com ou sem acessibilidade com a altura de 1,70 metros , e deverão ser rebocados e pintados na cor branca .

### **Artigo 4.º - Cérceas**

A cércea utilizada nas construções dos pavilhões é de 8,20 metros sendo medido da soleira ao topo da platibanda do edifício ( correspondente também á altura máxima da cumeeira das coberturas . ( peça desenhada n.º 3 ) .

### **Artigo 5.º - Recuo da fachada principal**

O recuo da fachada principal torna-se importante e imprescindível , tal como foi informado aos proprietários dos lotes , que este recuo permite a unificação e a leitura uniforme e conjunta dos diversos tipos de alçados . Este recuo será ornamentado por uma espécie de aro elaborado em blocos de cimento

tipo “Split da argibetão”. O recuo efectuado será de 0,64 metros (recuo mínimo possível e obrigatório), correspondente a dois blocos tipo “*Split da Argibetão*” com as dimensões de 0.39 m e de 0.19 m correspondente a um bloco normal e a um meio bloco , e ainda com uma junta de argamassa tipo rebaixada , a espessura deste blocos será de 0,20 metros , a cor dos blocos será lioz e de textura tipo Split , a altura deste aro é de 7,00 metros . ( peça desenhada n.º 4 )

Relativamente ao pano da fachada principal esta poderá ser composta de acordo com as necessidades prevista para o bom funcionamento dos pavilhões , as aberturas dos vãos terão uma altura mínima de 0,50 metros e devem corresponder á quadrícula projectada , não devendo os seus limites serem outros . Esta quadrícula permite a abertura mínima de vãos com 0,50 m x 0,50 m , bem como a abertura máxima de um vão com 6,15 m x 6,00 m . (peça desenha n.º 4 )

## **Artigo 6.º - Aspectos estéticos e formais dos edifícios**

A garantia da imagem urbanística é dada pela aplicação dos revestimentos exteriores ( materiais , texturas e cores ) aplicando soluções arquitectónicas adequadas a uma correcta integração no meio ambiente em que se vão inserir.

### **1- Obrigatoriedades**

Os materiais a utilizar nos alçados dos edifícios são, por isso, similares, tendo os edifícios a mesma coloração e o mesmo tipo de materiais de acabamentos.

Predominará a cor branca sobre parede rebocada, esta poderá ser em alvenaria ou em painéis pré-fabricados , bem como em betão , o reboco aplicado deverá ser um reboco fino com pouca textura . Os reclamos publicitários a instalar deverão integra-se no conjunto e deverão ser objecto de licenciamento por parte da Câmara municipal de Vila Viçosa . A cobertura poderá ser em telha Lusa de cor vermelha ou em cobertura auto-portante , placas de fibrocimento ou metálicas, devendo em todos os casos ser ocultadas por platibandas .

Relativamente as caixilharias de janelas , portas e portões , estes devem ser pintados na cor cinza claro ou em alternativa em cores com uma tonalidade bastante clara , aproximada da cor branca , os materiais a utilizar para estes elementos podem ser em ferro , ou em alumínio termolacado , os vidros podem ser de diversas cores ( brancos , foscos , bronze , etc.) , apenas não é permitido o uso de vidros espelhados .

A tardo dos lotes , os vãos ( aros , caixilharias , portas e portões ) terão a mesma coloração da fachada principal e também será obrigatório respeitar a métrica de composição proposta . (peça desenha n.º 4 )

## **2- Proibições**

Ficam expressamente interditas as seguintes situações:

- a) O uso de azulejo decorativos , mármore ou quaisquer outras rochas ornamentais no revestimento dos paramentos exteriores
- b) Rodapés , socos , cunhais e molduras dos vãos exteriores não poderá ser aplicada qualquer tipo de cor , bem como alvenaria de pedra ou cantarias.
- c) Rebocos muito texturados e pintados de outra cor , a não ser a cor branca.
- d) É proibida a colocação de antenas parabólicas e/ou ar condicionado sobre as coberturas que confrontam com o arruamento , não podendo em qualquer caso ver visíveis do exterior desde o arruamento público. Da mesma forma é interdita a colocação de aparelhos de ar condicionados na fachada do alçado principal .

### **Artigo 7.º - Caso especiais de determinados edifícios**

Os casos especiais referem-se a determinados edifícios que se encontram em situações especiais de localização , nomeadamente os lotes 1 e 24 , estes poderão no alçado lateral confinante com o espaço publico abrir vãos para iluminação , devendo os seus materiais ser semelhantes aos aplicados nas outras fachadas , ou seja , em panos de alvenaria ou em outro suporte rebocados e pintados na cor branca , não é permitido o acesso automóvel por estes alçados . Deverão ser propostas platibandas nos alçados confinantes com o espaço público , de nível com as que confrontam a tardoz e á frente .

Vila Viçosa , 3 Dezembro de 2002

Rui Barral ( Arqtº)