



MUNICIPIO DE VILA VIÇOSA
Câmara Municipal

EDITAL N.º 72/ 2009

PLANO DE PORMENOR DO OLIVAL À PORTA DO NÓ

----- **MANUEL JOÃO FONTAINHAS CONDENADO**, Presidente da Câmara Municipal de Vila Viçosa -:

----- **FAZ PÚBLICO** que, sob proposta da Câmara Municipal aprovada por deliberação de 03 de Junho de 2009, a Assembleia Municipal de Vila Viçosa aprovou, na 3.ª Sessão Ordinária realizada em 26 de Junho de 2009, o Plano de Pormenor do Olival à Porta do Nó, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 79.º RJGT (Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/09 de 20 de Fevereiro) -----

----- Em cumprimento do artigo 148.º do Decreto-Lei n.º 380/99 de 22 de Setembro com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 46/09 de 20 de Fevereiro vão, a supra referida deliberação assim como o respectivo Regulamento e Planta de implantação, ser publicados na 2.ª Série do Diário da República e em outros meios de publicidade conforme previsto no artigo 149.º do mesmo diploma -----

Vila Viçosa, 29 de Julho de 2009

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

(Manuel João Fontainhas Condenado)



MUNICIPIO DE VILA VIÇOSA

Câmara Municipal

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO OLIVAL À PORTA DO NÓ VILA VIÇOSA

SECÇÃO 1 DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º (Objectivo, Âmbito e Vigência)

1. O presente Regulamento faz parte integrante do Plano de Pormenor do Olival à Porta do Nó e tem por objectivo esclarecer o conjunto de regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação e o uso do solo dentro dos limites da sua área de intervenção.
2. As disposições contidas no Plano de Pormenor entram em vigor logo que publicados em Diário da República a Planta de Implantação e o Regulamento.

Artigo 2.º (Elementos do Plano)

Os elementos que constituem este Plano são os seguintes:

A– Elementos fundamentais

1. Regulamento e que é traduzido graficamente nas seguintes plantas:

- a) Planta de Implantação, que inclui parcelamento, alinhamentos, implantação de edifícios, cercas, número de fogos e respectiva tipologia, área total de pavimentos e respectivos usos, demolição, manutenção ou reabilitação das construções existentes e natureza e localização dos equipamentos.
- b) Planta actualizada de Condicionantes.

B– Elementos Complementares

1. Relatório
2. Planta de enquadramento
3. Programa de execução
4. Plano de financiamento

C– Elementos anexos

1. Estudo de caracterização física, social, económica e urbanística que fundamentam a solução proposta.
2. Extracto do Regulamento e de Planta de Ordenamento do Plano mais abrangente.
3. Planta da Situação Existente.
4. Planta de Trabalho, contendo os elementos técnicos definidores de modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçado das infraestruturas.

Artigo 3.º (Definições)

§ único. Para o correcto entendimento do presente Regulamento são consideradas as seguintes definições:



MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA

Câmara Municipal

- a) *Alinhamento* – intersecção dos planos das fachadas dos edifícios com os espaços exteriores onde estes se situam.
- b) *Cércea* – dimensão vertical da construção contada a partir do ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado ou platibanda ou guarda do terraço.
- c) *Índice de Implantação Bruto (I_b)* – quociente entre o somatório das superfícies de implantação das construções (S_c) e a superfície do terreno (S).
- d) *Índice de Implantação Líquida (I_l)* – quociente entre o somatório das superfícies de implantação das construções (S_c) e o somatório das superfícies das parcelas ($S_{parcela}$).
- e) *Índice de Utilização Bruto (U_b)* – quociente entre o somatório das áreas dos pavimentos a construir acima e abaixo da cota da soleira e a superfície do terreno (S); a área ou as áreas a construir exclusivamente destinadas a estacionamento, não serão consideradas para efeito do cálculo do Índice de Utilização Bruto.
- f) *Índice de Utilização Líquida (U_l)* – quociente entre o somatório das áreas dos pavimentos a construir acima e abaixo da cota da soleira e a superfície total das parcelas ($S_{parcela}$); a área ou as áreas a construir exclusivamente destinadas a estacionamento, não serão consideradas para efeito do cálculo do Índice de Utilização Líquida.
- g) *Superfície dos Arruamentos (S_{arr})* – área do solo ocupada por arruamentos, traduzida pelo somatório das áreas das faixas de rodagem, estacionamento lateral às faixas de rodagem, passeios públicos e faixas centrais.
- h) *Superfície de Equipamentos (S_{eq})* – área do solo ocupada por equipamentos.
- i) *Superfície de Implantação das Construções (S_c)* – área resultante da projecção da construção sobre o terreno, medida pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo anexos e excluindo varandas e platibandas.
- j) *Superfície da Parcela ($S_{parcela}$)* – área de solo de uma unidade cadastral mínima e formatada para a utilização urbana, confinante com a via pública e destinada a construção.
- k) *Superfície Total de Pavimentos (S_{tp})* – somatório das áreas brutas de todos os pavimentos medida pelo extradorso das paredes exteriores acima e abaixo do solo, incluindo os pisos destinados a estacionamento, com exclusão de sótãos sem pé direito regulamentar, instalações técnicas localizadas nas caves dos edifícios, varandas, galerias exteriores públicas ou outros espaços livres de uso público coberto quando não encerrados.
- l) *Superfície do Terreno (S)* – área da projecção do terreno no plano horizontal de referência cartográfica.

SECÇÃO 2 USOS

Artigo 4.º (Designação)

§ único. O Plano de Pormenor do Olival à Porta do Nó contempla, dentro da sua área de intervenção, os seguintes sectores operativos:

- a) Sector I, destinado a habitação, estacionamento coberto, comércio, serviços e indústria da classe 4, perfeitamente infra estruturado e consolidado.



MUNICIPIO DE VILA VIÇOSA

Câmara Municipal

- b) Sector II, destinado a habitação e a estacionamento coberto.
- c) Sector III, destinado a habitação, a estacionamento coberto, a comércio, serviços e indústria da classe 4.
- d) Sector IV, destinado exclusivamente a equipamento.

SUB-SECÇÃO 2.1 **SECTOR I**

Artigo 5.º **(Disposições gerais)**

§ único. As áreas específicas de ocupação com Habitação, Estacionamento coberto, Comércio, Serviços e Indústria da Classe 4, encontram-se assinaladas na Planta de Implantação.

Artigo 6.º **(Disposições Especiais)**

1. A ampliação das construções unifamiliares existentes só poderá ser executada ao nível do 2.º piso pela ocupação total ou parcial do terraço.
2. As edificações nas parcelas a que se refere este artigo, deverão obedecer às seguintes disposições:
 - a) As paredes exteriores serão obrigatoriamente rebocadas, com acabamento areado esponjado ou liso, para pintura ou caiacção em cor branca. Admitir-se-á a introdução pontual de elementos em mármore regional (amaciado ou bujardado) ou em reboco saliente para pintar nas cores regionais, a aplicar em rodapés, molduras dos vãos ou muretes.
 - b) As caixilharias exteriores serão executadas em madeira para esmalte, ferro para esmalte, aço inoxidável ou alumínio termolacado branco. Não é admitida a utilização de alumínio anodizado.
 - c) Os caixilhos exteriores serão protegidos por estores em PVC ou alumínio termolacado branco ou portadas interiores em madeira. Não são admitidas portadas exteriores nem caixas de estore exteriores.
 - d) A protecção dos caixilhos dos espaços comerciais ou das habitações poderá ser assegurada por grades metálicas desde que colocadas pelo interior do caixilho.
 - e) É permitida a colocação de guarda de protecção aos vãos, ao nível do 2º piso, sobre a laje em consola no prolongamento da laje de piso no alçado da habitação face à rua, desde que seja com elementos horizontais, com leitura idêntica à guarda de protecção nos vãos existentes, devidamente fixada à parede nas extremidades e com a aplicação de prumos verticais sobre a consola de protecção solar, na qual não se admite a sua utilização como varanda.

SUB-SECÇÃO 2.2 **SECTOR II**

Artigo 7.º **(Disposições gerais)**

§ único. As edificações a erigir nas parcelas deste Sector destinam-se à instalação de fogos a custos controlados em edifícios multifamiliares.



MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA

Câmara Municipal

Artigo 8.º **(Disposições especiais)**

§ único. As edificações a erigir nas parcelas a que se refere este artigo, deverão obedecer às seguintes disposições:

a) *Implantação das construções*

A implantação deverá respeitar os alinhamentos indicados na Planta de Implantação.

b) *Profundidade das construções*

A profundidade das novas construções, medida entre os alinhamentos das fachadas opostas, deverá respeitar a dimensão indicada na Planta de Implantação, contando para o efeito qualquer saliência relativamente ao plano das fachadas, com exceção de varandas ou galerias autorizadas sobre terreno público.

c) *Materiais de Revestimento*

As paredes exteriores serão obrigatoriamente rebocadas, com acabamento areado esponjado ou liso, para pintura ou caiação em cor branca. Admitir-se-á a introdução pontual de elementos em mármore regional ou em granito (em placas ou painéis com dimensões regulares), em azulejo liso ou em tijolo de barro ou de grés aparente.

As caixilharias exteriores serão executadas em madeira para esmalte, ferro para esmalte, aço inoxidável ou alumínio termolacado branco. Não é admitida a utilização de alumínio anodizado.

Os caixilhos exteriores serão protegidos por estores em PVC ou alumínio termolacado branco ou por portadas interiores em madeira. Não são admitidas portadas exteriores nem caixas de estore exteriores.

A protecção dos caixilhos dos espaços comerciais poderá ser assegurada por grades metálicas desde que colocadas pelo interior do caixilho.

As coberturas serão obrigatoriamente planas.

d) *Estacionamento automóvel*

Em complemento das áreas exteriores destinadas à instalação de baias de estacionamento, deverão ser constituídas áreas de estacionamento coberto no piso localizado à cota da praça interior.

SUB-SECÇÃO 2.3 **SECTOR III**

Artigo 9.º **(Disposições Gerais)**

§ único. As edificações a erigir nas parcelas deste Sector destinam-se à instalação de fogos a custos controlados, em edifícios unifamiliares, a estacionamento coberto, a comércio, a serviços e indústria da classe 4.



MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA

Câmara Municipal

Artigo 10.º **(Disposições Especiais)**

1. As edificações destinadas a habitação a custos controlados a erigir nas parcelas deste Sector observarão as regras compositivas das executadas no Sector I, designadamente no perímetro base de implantação, na capacidade construtiva, no ritmo e escala dos vãos, no alinhamento de platibandas e em cores e materiais, de modo a que fique assegurada a coerência do conjunto.
2. As edificações destinadas a comércio, serviços e indústria da classe 4 observarão o indicado na Planta de Implantação.
3. As edificações nas parcelas a que se refere este artigo, deverão obedecer às seguintes disposições:
 - a) As paredes exteriores serão obrigatoriamente rebocadas, com acabamento areado esponjado ou liso, para pintura ou caiação em cor branca. Admitir-se-á a introdução pontual de elementos em mármore regional (amaciado ou bujardado) ou em reboco saliente para pintar nas cores regionais, a aplicar em rodapés, molduras dos vãos ou muretes.
 - b) As caixilharias exteriores serão executadas em madeira para esmalte, ferro para esmalte, aço inoxidável ou alumínio termolacado branco. Não é admitida a utilização de alumínio anodizado.
 - c) Os caixilhos exteriores serão protegidos por estores em PVC ou alumínio termolacado branco ou por portadas interiores em madeira. Não são admitidas portadas exteriores nem caixas de estore exteriores.
 - d) A protecção dos caixilhos dos espaços comerciais ou das habitações poderá ser assegurada por grades metálicas desde que colocadas pelo interior do caixilho.
 - e) É permitida a colocação de guarda de protecção aos vãos, ao nível do 2º piso, sobre a laje em consola no prolongamento da laje de piso no alçado da habitação face à rua, desde que seja com elementos horizontais, com leitura idêntica à guarda de protecção nos vãos existentes, devidamente fixada à parede nas extremidades e com a aplicação de prumos verticais sobre a consola de protecção solar, na qual não se admite a sua utilização como varanda.

SECÇÃO 3 **EQUIPAMENTO**

Artigo 11.º **(Designação)**

O Sector IV constitui uma área a afectar exclusivamente a equipamento.

Artigo 12.º **(Disposições Gerais)**

A construção ou as construções a edificar neste Sector poderão ter 1 ou 2 pisos e deverão implantar-se, se possível, dentro dos limites do polígono definido na Planta de Implantação nunca excedendo o Índice de Utilização Líquido (U_l) de 0,50. Os passeios adjacentes a este equipamento terão a largura mínima de 2,25.



MUNICÍPIO DE VILA VIÇOSA
Câmara Municipal

SECÇÃO 4
ARRUAMENTOS

Artigo 13.º
(Perfis transversais)

A rede viária existente apresenta uma estrutura predominantemente ortogonal com exceção para a Avenida Dr. Túlio Espanca que em diagonal atravessa a área do Plano e é constituída por faixas de rodagem, passeios e baias de estacionamento.

Os arruamentos a executar, no prolongamento das Ruas D. Manuel II, do Outeiro e António Codornega, observarão as respectivas dimensões de plataforma.

SECÇÃO 5
ESTACIONAMENTO

Artigo 14.º
(Disposições Gerais)

A implementação de espaços de estacionamento observará o disposto na regulamentação em vigor.

SECÇÃO 6
INFRAESTRUTURAS

Artigo 15.º
(Corredores de Reserva de Infraestruturas)

§ único. Os arruamentos existentes e propostos constituem os corredores para implantação de todas as infraestruturas indispensáveis à execução do Plano.