P.U. VAIAMONTE

REGULAMENTO

ÍNDICE

CAPÍTULO I **5**

DISPOSIÇÕES GERAIS **5**
Artigo 1º 5
(Objectivos e Âmbito)
Artigo 2º 5
(Conteúdo Documental e Utilização)
Artigo 3º 6
(Vinculação e Hierarquia)
Artigo 4º 7
(Definições)

CAPÍTULO II **8**

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA **8**
Artigo 5º 8
(Identificação, Uso e Construção)

CAPÍTULO III **9**

USO DOS SOLOS **9**
Artigo 6º 9
(Classificação do Solo)
Artigo 7º 9
(Qualificação do Solo)

Secção 1 **10**

Zonas Habitacionais **10**
Artigo 8º 10
(Âmbito e Objectivos)
Artigo 9º 11
(Identificação)
Artigo 10º 11
(Zonas Habitacionais Existentes)
Artigo 11º 12
(Zonas Habitacionais de Expansão)

Secção 2 **13**

Zona Industrial **13**
Artigo 12º 13
(Âmbito e Objectivos)

Artigo 13º 13
(Identificação)
Artigo 14º 13
(Regras Gerais)

Secção 3 **14**

Zonas de Equipamentos **14**
Artigo 15º 14
(Âmbito e Objectivos)
Artigo 16º 15
(Identificação)
Artigo 17º 15
(Regras Gerais)

Secção 4 **15**

Zonas Verdes Urbanas **15**
Artigo 18º 15
(Âmbito e Objectivos)
Artigo 19º 16
(Identificação)

CAPÍTULO IV **16**

REDE VIÁRIA E ESTACIONAMENTO **16**
Artigo 20º 16
(Rede Viária Principal)
Artigo 21º 17
(Rede Viária Local)
Artigo 22º 17
(Estacionamento)

CAPÍTULO V **17**

PATRIMÓNIO **17**
Artigo 23º 17
(Valores Edificados)
Artigo 24º 18
(Achados Arqueológicos)

CAPÍTULO VI **19**

UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO **19**
Artigo 25º 19
(Âmbito)
Artigo 26º 19
(Identificação)
Artigo 27º 19

(Regras Gerais)
Artigo 28º 20
(Centro Histórico de Vaiamonte)
Artigo 29º 21
(Expansão Poente de Vaiamonte)

CAPÍTULO VII **21**

DISPOSIÇÕES FINAIS **21**
Artigo 30º 21
(Alteração ao PDM)
Artigo 31º 22
(Revisão)
Artigo 32º 22
(Entrada em Vigor)

Capítulo I
Disposições Gerais

Artigo 1º
(Objectivos e Âmbito)

1. O Plano de Urbanização de Vaiamonte tem por objectivo estabelecer as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do perímetro urbano de Vaiamonte, adiante designado vila de Vaiamonte.

2. As disposições do Plano de Urbanização de Vaiamonte são aplicáveis à vila de Vaiamonte, conforme delimitado na Planta de Zonamento.

Artigo 2º
(Conteúdo Documental e Utilização)

1. O Plano de Urbanização de Vaiamonte é constituído pelos seguintes elementos:

    a) Regulamento;
    b) Planta de Zonamento;
    c) Planta de Condicionantes.

2. O Plano de Urbanização de Vaiamonte é acompanhado pelos seguintes elementos:

   a) Relatório;
   b) Programa de Execução e Plano de Financiamento.

3. Para efeitos da definição dos condicionamentos à edificabilidade, devem ser sempre considerados cumulativamente os referentes à Planta de Zonamento e à Planta de Condicionantes, prevalecendo os mais restritivos.

Artigo 3º
(Vinculação e Hierarquia)

1. As disposições do Plano de Urbanização de Vaiamonte são de cumprimento obrigatório, nas acções da Administração Pública como nas de iniciativa privada e cooperativa.

2. O Plano de Urbanização de Vaiamonte é o instrumento orientador dos planos de pormenor e regulamentos municipais que vierem a ser elaborados para a vila de Vaiamonte.

3. Na falta de planos de pormenor ou regulamentos municipais eficazes, as disposições do Plano de Urbanização de Vaiamonte terão aplicação directa.

Artigo 4º
(Definições)

Para efeitos de aplicação deste regulamento, são aplicáveis as seguintes definições:

1. Alinhamento – linha que define a implantação das construções;

2. Altura Total – dimensão vertical da construção, medida entre o ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada e o ponto de cota mais elevada da construção;

3. Área Bruta de Construção – soma das áreas brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo, incluindo escadas, caixas de elevadores, alpendres e varandas balançadas, excluindo espaços livres de uso público cobertos pela edificação, zonas de sótão sem pé direito regulamentar para utilização, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados na cave dos edifícios;

4. Área de Implantação – área resultante da projecção horizontal dos edifícios, delimitada pelo perímetro dos pisos mais salientes, incluindo escadas e alpendres, excluindo varandas e platibandas;

5. Cércea – dimensão vertical da construção, medida entre o ponto de cota média do terreno no alinhamento da fachada e a linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço;

6. Área a Urbanizar – área identificada na Planta de Zonamento como de uso habitacional ou industrial, estendendo-se até ao eixo das vias adjacentes;

7. Densidade Habitacional – quociente entre o número total de fogos e a Área a Urbanizar em que se localizam;

8. Índice Bruto de Construção – quociente entre a Área Bruta de Construção e a Área a Urbanizar;

9. Índice Bruto de Implantação – quociente entre a Área de Implantação e a Área a Urbanizar;

10. Logradouro – área não coberta do lote ou parcela, correspondente à diferença entre a área do lote ou parcela e a Área de Implantação;

Capítulo II
Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 5º
(Identificação, Uso e Construção)

1. Regem-se pela legislação aplicável as Servidões e Restrições de Utilidade Pública ao uso do solo adiante identificadas, assinaladas na Planta de Condicionantes:

    a) Domínio Fluvial/ Margens e Zonas Inundáveis
    b) Reserva Agrícola Nacional
    c) Reserva Ecológica Nacional
    d) Saneamento Básico

e) Linhas Eléctricas
f) Estradas Nacionais
g) Escolas

2. Nestas áreas, os usos e construções que vierem a merecer parecer favorável das entidades competentes ficam cumulativamente sujeitas ao cumprimento das disposições do Plano de Urbanização de Vaiamonte.

Capítulo III
Uso dos Solos

Artigo 6º
(Classificação do Solo)

A área abrangida pelo Plano de Urbanização de Vaiamonte classifica-se como Solo Urbano.

Artigo 7º
(Qualificação do Solo)

1. A área abrangida pelo Plano de Urbanização de Vaiamonte qualifica-se nas seguintes categorias:

a) Zonas Habitacionais, subdividindo-se em Zonas Habitacionais Existentes e Zonas Habitacionais de Expansão;
b) Zona Industrial;
c) Zonas de Equipamentos;
d) Zonas Verdes Urbanas.

2. Correspondem a solos urbanizados as Zonas Habitacionais Existentes e as Zonas de Equipamentos.

3. Correspondem a solos cuja urbanização é possível programar as Zonas Habitacionais de Expansão e a Zona Industrial.

4. Correspondem a solos afectos à estrutura ecológica necessários ao equilíbrio do sistema urbano as Zonas Verdes Urbanas.

Secção 1
Zonas Habitacionais

Artigo 8º
(Âmbito e Objectivos)

1. As Zonas Habitacionais são áreas dominantemente destinadas a habitação.

2. Nas Zonas Habitacionais poderão instalar-se outras funções compatíveis com a habitação, nomeadamente comércio e serviços, equipamentos,

armazéns, oficinas e indústria de classe D ou C, devendo integrar-se nas condições de edificabilidade globais expressas nos Artigos 10º e 11º.

3. Poderão ser alterados e ser passada a respectiva Certidão de Localização os estabelecimentos industriais existentes e autorizados antes da entrada em vigor do presente Plano, da classe B ou da classe C cuja alteração implique mudança para a classe B, nos termos legais.

Artigo 9º
(Identificação)

São Zonas Habitacionais as delimitadas como tal na Planta de Zonamento, subdividindo-se em:

a) Zonas Habitacionais Existentes;
b) Zonas Habitacionais de Expansão.

Artigo 10º
(Zonas Habitacionais Existentes)

1. São Zonas Habitacionais Existentes as que apresentam um elevado nível de infra-estruturas e de construção, ou nas quais exista um processo de urbanização e construção em curso.

2. As regras a observar na transformação dos edifícios existentes são as seguintes:

    a) a estrutura do espaço público existente deverá ser mantida;

b) as características das edificações envolventes deverão ser mantidas, nomeadamente ao nível dos volumes, alinhamentos e tipologias;
c) cércea máxima de 6,5m, salvo se de outro modo definido pela totalidade das edificações contíguas.

3. A construção nova em espaços vazios deverá garantir o reforço da coesão da malha urbana existente, eliminando áreas sem uso ou desaproveitadas e sujeitando-se, cumulativamente, ao disposto no ponto anterior e aos índices previstos no Artigo 11º.

Artigo 11º
(Zonas Habitacionais de Expansão)

1. São Zonas Habitacionais de Expansão as ainda não urbanizadas, cuja urbanização se considera programável durante a vigência do Plano de Urbanização de Vaiamonte.

2. As regras a aplicar, sem prejuízo no disposto no Capítulo V, são as seguintes:

a) densidade habitacional máxima de 30 fogos/ha;
b) índice bruto de implantação máximo de 0,40;
c) índice bruto de construção máximo de 0,60;
d) cércea máxima de 6,5m;
e) número máximo de pisos visível do espaço público 2;
f) dimensionamento de arruamentos e estacionamento de acordo com o disposto no Capítulo IV
g) os espaços públicos deverão ser arborizados e deverão ser previstos espaços verdes privados nos logradouros.

Secção 2
Zona Industrial

Artigo 12º
(Âmbito e Objectivos)

1. A Zona Industrial é uma área dominantemente destinada a indústrias de classes C ou D, armazéns e oficinas.

2. Na Zona Industrial poderão instalar-se outras funções complementares da função dominante, nomeadamente serviços e habitação destinada a encarregados ou pessoal afecto à vigilância, devendo integrar-se nas condições de edificabilidade globais expressas no Artigo 14º.

Artigo 13º
(Identificação)

É Zona Industrial a delimitada como tal na Planta de Zonamento, considerando-se a sua urbanização programável no prazo de vigência do Plano de Urbanização de Vaiamonte

Artigo 14º
(Regras Gerais)

As regras a aplicar são as seguintes:

a) índice bruto de implantação máximo de 0,40;
b) índice bruto de construção máximo de 0,50;
c) altura total máxima dos edifícios de 9m, salvo em situações tecnicamente justificáveis;
d) o tratamento dos efluentes das unidades industriais deverá, sempre que necessário, ser realizado em estação própria antes de serem lançados na rede pública;
e) estacionamento de acordo com o disposto no Artigo 22º;
f) os espaços públicos e os logradouros privados deverão ser arborizados.

Secção 3
Zonas de Equipamentos

Artigo 15º
(Âmbito e Objectivos)

1. As Zonas de Equipamentos são áreas dominantemente destinadas a equipamentos de interesse e utilização colectiva, nomeadamente os ligados à educação, desporto, lazer, turismo, saúde, cultura, infância e terceira idade.

2. Nas Zonas de Equipamentos poderão instalar-se outras funções complementares da função dominante, nomeadamente comércio e serviços, devendo integrar-se nas condições de edificabilidade expressas no Artigo 17º.

Artigo 16º
(Identificação)

São Zonas de Equipamento as delimitadas como tal na Planta de Zonamento, incluindo equipamentos existentes e áreas para instalação de novos equipamentos ou para ampliação dos equipamentos existentes.

Artigo 17º
(Regras Gerais)

As regras a aplicar são as seguintes:

a) os edifícios a construir deverão garantir a articulação com a área envolvente;
b) altura total máxima dos edifícios de 9m, salvo em situações tecnicamente justificáveis;
c) estacionamento de acordo com o previsto no Artigo 22º;
d) os espaços públicos e logradouros privados deverão ser arborizados.

Secção 4
Zonas Verdes Urbanas

Artigo 18º
(Âmbito e Objectivos)

1. As Zonas Verdes Urbanas são áreas em que se pretende proteger e valorizar recursos naturais, potencialidades biofísicas e valores paisagísticos, devendo desempenhar funções de recreio e lazer de forma directamente associada à restante malha construída.

2. As Zonas Verdes Urbanas poderão integrar equipamentos e infra-estruturas pontuais de apoio ao recreio e lazer, não ultrapassando um piso nem a área de implantação excedendo 10% da área total do terreno.

Artigo 19º
(Identificação)

São Zonas Verdes Urbanas as delimitadas como tal na Planta de Zonamento.

Capítulo IV
Rede Viária e Estacionamento

Artigo 20º
(Rede Viária Principal)

1. A Rede Viária Principal, identificada como tal na Planta de Zonamento, integra as vias existentes de acesso e atravessamento da vila de Vaiamonte, estruturantes do tecido urbano.

2. Nos actos de licenciamento de quaisquer usos e construções marginais deverá ser garantida a fluidez da circulação viária.

Artigo 21º
(Rede Viária Local)

1. A Rede Viária Local integra as vias existentes e a construir de distribuição e acesso local.

2. A Rede Viária Local a construir, identificada como tal na Planta de Zonamento, deverá observar , no mínimo, o dimensionamento previsto na Portaria 1136/2001 de 25 de Setembro.

Artigo 22º
(Estacionamento)

Os usos e construções a criar deverão prever capacidade de estacionamento que observe, no mínimo, o dimensionamento previsto na Portaria 1136/2001 de 25 de Setembro.

Capítulo V
Património

Artigo 23º
(Valores Edificados)

1. No âmbito das acções previstas no número 2 do artigo 28º, deverão ser identificados outros valores patrimoniais que se considere importante preservar e recuperar.
2. Sem prejuízo dos condicionamentos decorrentes do regime de protecção ao património classificado constantes da legislação em vigor, os valores patrimoniais referidos no número anterior deverão ser preservados na sua volumetria, fachadas, organização interna e sistema construtivo, admitindo-se alterações pontuais em sistemas construtivos, desde que feitos de acordo com regras previamente estabelecidas pelo município.
3. Tendo em vista a eventual proposta de classificação destes valores patrimoniais, poderá o município aplicar, como medida cautelar, zonas de protecção idênticas às previstas na legislação em vigor para os imóveis classificados ou em vias de classificação.

Artigo 24º
(Achados Arqueológicos)

1. As obras em imóveis classificados, valores edificados e respectivas zonas de protecção que envolvam o revolvimento ou remoção de terras deverão ser precedidas de parecer prévio de um arqueólogo.
2. Quando da realização de obras ou movimentos de terras, nomeadamente abertura de vias, fundações, lançamento de infra-estruturas urbanísticas, demolições ou outros casos, se se verificar a descoberta de vestígios arqueológicos, as obras e os trabalhos em curso deverão ser de imediato suspensos, devendo ser notificado o município e o Instituto Português de Arqueologia (IPA), por forma a permitir, no mais curto espaço de tempo, a execução de prospecções ou escavações de emergência, sendo que o tempo de duração efectiva da suspensão dará direito à prorrogação automática por igual prazo da licença ou autorização de obra, para além de outras providências previstas na legislação em vigor.

Capítulo VI
Unidades Operativas de Planeamento e Gestão

Artigo 25º
(Âmbito)

As Unidades Operativas de Planeamento e Gestão são áreas estratégicas e prioritárias cuja transformação exige uma intervenção urbanística específica por parte da Câmara Municipal.

Artigo 26º
(Identificação)

São as seguintes as Unidades Operativas de Planeamento e Gestão, delimitadas como tal na Planta de Zonamento:

a) Centro Histórico de Vaiamonte;
b) Expansão Poente de Vaiamonte;

Artigo 27º
(Regras Gerais)

A implementação das Unidades Operativas de Planeamento e Gestão deverá realizar-se mediante Planos de Pormenor ou operações de loteamento que

garantam a coesão e integração do desenho urbano proposto, sem prejuízo do cumprimento do disposto nas regras específicas da Categoria de Espaço em que se inserem.

Artigo 28º
(Centro Histórico de Vaiamonte)

1. Esta unidade engloba o núcleo antigo a norte da Igreja e sua envolvente imediata, constituindo uma área de especial valor patrimonial e de identidade da vila de Vaiamonte.

2. O centro histórico de Vaiamonte deverá ser objecto de plano de pormenor e de programas específicos de salvaguarda e valorização.

3. As intervenções a realizar deverão cumprir o disposto no Artigo 10º e ainda respeitar as características arquitectónicas qualificadoras da área, nomeadamente ao nível das cores, materiais e pormenores construtivos existentes, sem impedir a criação de boas condições de habitabilidade, devendo privilegiar-se:

    a) as coberturas em telha cerâmica vermelha de canudo;
    b) os revestimentos com rebocos afagados, pintados ou caiados nas cores tradicionais;
    c) as caixilharias em madeira pintada nas cores tradicionais;
    d) a instalação de ar condicionado e painéis de energia solar em locais não visíveis do espaço público.

Artigo 29º
(Expansão Poente de Vaiamonte)

1. Esta unidade engloba a Zona Habitacional de Expansão e a Zona Verde Urbana a poente da vila.

2. As intervenções a realizar deverão garantir:

   a) o remate das traseiras de habitações existentes a sul e nascente;
   b) a criação de uma área verde de uso público directamente associada à malha a construir, na proximidade da linha de água existente.

Capítulo VII
Disposições Finais

Artigo 30º
(Alteração ao PDM)

O Plano de Urbanização de Vaiamonte revoga as disposições contidas no Plano Director Municipal de Monforte relativamente ao aglomerado urbano de Vaiamonte.

Artigo 31º
(Revisão)

O Plano de Urbanização de Vaiamonte deverá ser revisto ao fim de 10 anos após a sua publicação em Diário da República

Artigo 32º
(Entrada em Vigor)

O Plano de Urbanização de Vaiamonte entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação em Diário da República.