

PLANO DE PORMENOR DA QUELHA – Oliveira



REGULAMENTO

FASE: Discussão pública

Fevereiro de 2014



INDICE GERAL

Capitulo I – Disposições Gerais

Artigo 1º - Objeto e Âmbito

Artigo 2º - Vinculação

Artigo 3º - Conteúdo Documental

Artigo 4º - Definições

Capitulo II – Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 5º - Âmbito e Regime

Capitulo III – Qualificação e Uso do Solo

Artigo 6º - Usos e Funções

Capitulo IV – Edificação

Artigo 7º - Ocupação dos Lotes

Artigo 8º - Índices

Artigo 9º - Cérceas

Artigo 10º - Implantação das Edificações

Artigo 11º - Logradouros

Artigo 12º - Parâmetros

Artigo 13º - Coberturas

Artigo 14º - Portas, Portadas e Janelas

Artigo 15º - Escadas Exteriores

Artigo 16º - Muros, Cercas e Cancelas

Artigo 17º - Acrescentos e Colmatação de Espaços

Capitulo V – Execução do Plano

Artigo 18º - Formas de Execução e Programa de Financiamento

Capitulo VI – Disposições Complementares

Artigo 19º - Compatibilidade de Usos e Atividades

Artigo 20º - Áreas de Circulação Públicas

Capitulo VII – Disposições Finais

Artigo 21º - Alterações à Legislação e Omissões

Artigo 22º - Vigência



CAPITULO I - Disposições Gerais

Artigo 1º

Objeto e Âmbito

1 – O presente Regulamento, elaborado ao abrigo do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) em vigor, estabelece as regras e os critérios de ordenamento a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo, no âmbito do Plano de Pormenor da Quelha – Oliveira, que adiante se designa por Plano.

2 – As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se á área de intervenção do Plano, conforme delimitação constante na Planta de Implantação.

3 – A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplicar-se-á o disposto no Regulamento do Plano Diretor Municipal de Mesão Frio e na demais legislação vigente aplicável.

4– O desenvolvimento do Plano teve por base os seguintes objetivos:

- a) Estruturar um aglomerado urbano desordenado morfológicamente, definindo as condições de ocupação das edificações e propor alterações às existentes que não se enquadrem da forma mais correta no local;
- b) Definir volumetrias que promovam uma melhor integração urbanística da intervenção nas características morfológicas da malha envolvente;
- c) Definir os critérios de afastamento e estacionamento;
- d) Alterar o uso dos edifícios para novas utilizações que o estudo determinou mais adequado e compatível com o meio.

Artigo 2º

Vinculação

Todas as operações urbanísticas, designadamente as obras em edifícios existentes ou a sua demolição total ou parcial, a construção de novas edificações, a alteração de uso, o destaque de parcelas, ou as operações de loteamento, bem como qualquer outra ação, de iniciativa pública ou privada, de que resulte a alteração do relevo do solo, têm de respeitar o disposto no presente Regulamento.



Artigo 3º

Conteúdo Documental

1 – O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento
- b) Planta de Implantação á escala 1:500;
- c) Planta de Condicionantes, á escala 1:500.

2 – Elementos que acompanham o Plano:

- a) Relatório
- b) Extrato do PDM – Planta de Ordenamento – Síntese à escala 1:10.00;
- c) Extrato do PDM – Planta de Condicionantes – Síntese, à escala 1:10.00;
- d) Levantamento topográfico georreferenciado – Situação atual, à escala 1:500;
- e) Planta Cadastral, à escala 1:500;
- f) Volumetrias, à escala 1:500;
- g) Estado de conservação do Edificado, à escala 1:500;
- h) Uso do Edificado, à escala 1:500;
- i) Perfis da proposta, à escala 1:500.

Artigo 4º

Definições

1 – Todas as definições e o vocabulário urbanístico do presente Regulamento têm o significado que lhe é atribuído no Decreto – Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, com as últimas alterações no “Vocabulário de Termos e Conceitos do Ordenamento do Território” editado pela DGOTDU no ano de 2005, e no regulamento do Plano Diretor Municipal de Mesão Frio.

CAPITULO II - Servidões Administrativas e outras Restrições de Utilidade Pública

Artigo 5º

Âmbito e Regime



1 – Na área de intervenção do Plano são cumpridas todas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, constantes da legislação em vigor.

2 – A área em estudo, localizada na zona Especial de Proteção do Alto Douro Vinhateiro.

3 – A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições de utilidade pública rege-se pelos regimes jurídicos específicos aplicáveis, cumulativamente com as disposições do Plano que com eles sejam compatíveis.

CAPITULO III - Qualificação e Uso do Solo

Artigo 6º

Usos e Funções

1 – Os usos e funções admitidos nas edificações existentes e propostas na área de intervenção do Plano são os habitacionais, turísticos, comerciais, serviços, desportivos, recreio e lazer.

2 – As disposições urbanísticas a observar nas edificações correspondem a construções propostas relativamente a cêrceas, tipologias, áreas de construção e usos e são as expressas no quadro de caracterização anexo ao presente Regulamento e inscrito na Planta de Implantação.

CAPITULO IV- Edificação

Artigo 7º

Ocupação dos Lotes

1 – Os lotes e polígonos de implantação são delimitados na Planta de Implantação e o resumo das condições de ocupação constam dos quadros.

2 – A implantação dos edifícios tem que respeitar os polígonos, podendo a sua cota de soleira ser inferior à soleira de entrada do lote definida na Planta de Implantação e nos quadros que acompanham.

Artigo 8º

Índices

1 – No caso das construções novas, o índice de construção é inferior a 0.9m²/m² e a área de impermeabilização, sem prejuízo do cumprimento dos alinhamentos dominantes, não é superior a 70% da área total do prédio.

2 – Excetuam-se do número anterior:

- a) As situações de definição da frente urbana, com o estabelecimento de novos alinhamentos, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios respeitarão os alinhamentos definidos na planta de implantação, estabelecendo uma relação de consonância com a envolvente.
- b) As situações de colmatação, nas quais as novas construções ou ampliações de edifícios respeitarão os alinhamentos dos edifícios contíguos, estabelecendo uma articulação volumétrica entre ambos.
- c) Prédios existentes que na sua matriz morfológica não apresentam espaço de logradouro e cuja área total do lote ou parcela é inferior a 100m².

Artigo 9º

Cérceas

1 – A cércea será a da moda da frente urbana da respetiva e não poderá ultrapassar os dois pisos acima da cota de soleira e um piso, se o desnível o permitir, abaixo da mesma cota de soleira, quando o terreno é inclinado e desnivelado a tardoz. Poderão existir caves totalmente enterradas com base no terreno natural. Quando existirem 3 pisos, esses não podem estar todos no mesmo plano, tendo o avanço ou o recuo de ter a dimensão mínima de 1,50m.

Artigo 10º

Implantação das Edificações

1 – A implantação de novos edifícios e a ampliação de edifícios existentes só poderá ocorrer no interior do polígono de implantação definido na planta de implantação.

2 – A implantação dos edifícios a construir não pode ultrapassar os alinhamentos definidos na planta de implantação, em relação ao espaço público, que serão por isso considerados alinhamentos máximos.

3 – Admite-se por razões inerentes ao funcionamento das atividades instaladas, o seu fracionamento pelo regime da propriedade horizontal, assegurada à compatibilidade de usos das frações a constituir.

Artigo 11º

Logradouros

1 – As áreas verdes privadas de logradouro compreendem as áreas livres dos prédios, admita o plano ou não a construção de edificações.

2 – As áreas não ocupadas pelas construções devem ser objeto de tratamento paisagístico, sendo apenas permitido 50% de impermeabilização do solo.

Artigo 12º

Parâmetros

1 – Os parâmetros de todas as construções, novas, ou acrescentando a construções já existentes, serão sempre em alvenaria de tijolo ou alvenaria de xisto.

a) A alvenaria de xisto deverá ser de um dos seguintes tipos: Pedra aparelhada em tamanhos desiguais, semiaparelhada, com lintéis e ombreiras aparelhadas;

b) No caso de alvenarias existentes em xisto, ficam proibidas as ações de consolidação (argamassas e rebocos) pelo exterior, devendo este tipo de paredes ser sempre consolidada pelo lado interior, recorrendo-se a argamassas de cal e areia, ou em caso limite, erguendo-se pelo interior, paredes em alvenaria em tijolo que posteriormente se rebocarão;

c) Os parâmetros de alvenaria de xisto deverão ser totalmente visíveis, ficando proibidas as juntas excessivamente argamassadas com grande parte de pedra tapada

2 – Não são autorizadas placagens de xisto ou qualquer outro tipo de pedra.

3 – Não são autorizadas guarnições de portas e janelas, como soleiras, vergas e ombreiras, por placagem de xisto ou outro tipo de pedras.

4 – As alvenarias em tijolo ou bloco de cimento já existentes na zona do plano deverão ser rebocadas e pintadas:

a) São proibidos rebocos texturados, bem como tintas de areias texturadas, sendo apenas permitido rebocos lisos, rebocos estanhados, alisados com colher de pedreiro.



- b) Sobre os rebocos lisos, definidos na alínea anterior, os proprietários pintarão as casas com as seguintes cores: branco, ocre, rosa velho, cinza, bege ou creme.
- c) Será utilizada uma única para a pintura de uma mesma construção, sendo apenas admitidas diferenças cromáticas se apoiadas em pretextos arquitetónicos.
- d) Para efeitos da alínea anterior, consideram-se pretextos arquitetónicos os elementos com volume ou profundidade em relação aos planos principais da construção tais como: frisos, ressaltos, bordaduras salientes das janelas, lintéis saídos, vãos emparelhados em negativo, laterais de escadas, cachorros de suporte a varandas, lajes balançadas.

Artigo 13º

Coberturas

- 1 – As construções destinadas à habitação serão permitidas coberturas inclinadas e coberturas planas.
- 2 – O revestimento das coberturas inclinadas referidas no número anterior, será sempre a telha cerâmica, de aba e canudo, à cor natural, isto é, barro.
- 3 - Fica proibida a utilização de telhas de betão, telha marselha, canaletes de fibrocimento, chapas metálicas, ou chapas plásticas.
- 4 – São proibidas as coberturas de terraços, com qualquer tipo de elemento fixo.
- 5 – As caleiras ou algerozes para recolha das águas, serão de chapa de zinco, chapa zincada ou quando de outro material devesse ser lacada a cor: verde-garrafa, “bordeaux”, creme, cinza, castanho, preto e cor natural do alumínio.

Artigo 14º

Portas, Portadas e Janelas

- 1 – Nas portas, portões e portadas poderão ser utilizados os seguintes materiais: madeira a cor natural/ encerada ou pintada, alumínio e ferro pintado.
- 2 – As madeiras utilizadas nas portas, portões, portadas e janelas deverão ser envernizadas com verniz mate. No caso de não se pretender madeira à vista optar-se-á pela pintura com esmaltes aquosos sem brilho.



3 – A pintura prevista no número anterior deverá respeitar a seguinte paleta de cores: branco, verde-garrafa, “bordeaux”, creme, cinza, castanho, preto e cor natural do alumínio.

4 – As portas, portões ou portadas em madeira novas a construir, serão feitas a partir de tabuas verticais de madeira maciça de 0,04m a 0,05m de espessura, aplainadas em ambas as faces.

5 – Não é autorizada a introdução de almofadas na construção de portas ou portadas em qualquer dos materiais referidos no nº 1 do presente artigo.

6 – As portas, portões ou portadas, referidas nos números anteriores, baterão em aros simples do mesmo material.

Artigo 15º

Escadas Exteriores

1 – As paredes laterais das escadas exteriores existentes de alvenaria de tijolo deverão ter o tratamento preconizado para os parâmetros idênticos, nos termos da alínea b) do artigo nº 13, ou seja, reboco liso e pintura segundo a paleta de cores dos parâmetros sendo o piso e o espelho das escadas, neste caso em betonilha a cor natural, sem aposição de mosaico de pavimento.

2 – As novas escadas a construir poderão ser ainda em blocos de xisto devidamente aparelhadas.

3 – Não serão autorizadas guardas de madeira, pedra, elementos de betão ou alumínio.

4 - No caso em que as escadas encostem a uma parede, poderá ser introduzido um corrimão em tubo metálico não superior a 0.03m de espessura para pintar e chumbar ao muro.

Artigo 16º

Muros, Cercas e Cancelas

1 – Os muros de vedação respeitantes as parcelas edificáveis, serão sempre em alvenaria de xisto ou alvenaria de tijolo ou bloco de cimento:

- a) A alvenaria de xisto deverá ser dos seguintes tipos: alvenaria de pedra tosco; alvenaria aparelhada em tamanhos desiguais.

b) No caso de alvenarias existentes em xisto, ficam proibidas as acções de consolidação (argamassas e reboco) pelo exterior, devendo este tipo de paredes ser sempre consolidadas.

2 – As alvenarias de tijolo ou blocos de cimento já existentes deverão ser rebocadas e pintadas.

a) São apenas permitidos rebocos lisos ou rebocos estanhados, alisados á colher, estando assim proibidos rebocos texturados.

b) Sobre os rebocos lisos definidos na alínea anterior, os proprietários pintarão os muros segundo as seguintes cores: branco, ocre, rosa velho, cinza, bege ou creme.

3 - Os muros referidos nas alíneas anteriores, deverão ter uma altura inferior a 1.10m, sendo neles permitido a colocação de gradeamento, não podendo ser o somatório dos dois elementos superior a 2.00m.

4 - Não são autorizadas placagens de qualquer imitação de xisto ou outras pedras.

5 - Os gradeamentos a colocar, deverão ter uma altura de 0.90m, devendo este ser realizado em elementos de ferro, devidamente pintados.

6 - Não serão permitidos quaisquer tipos de vedações para além das referidas anteriormente.

7 - As cancelas ou portões de entrada, deveram ter á altura correspondente a altura do muro dos elementos que constituam a vedação da propriedade.

Artigo 17º

Acrescentos e Colmatação de Espaços

1 – As matérias do acrescento ou da nova construção deverão ser semelhantes aos da construção inicial ou contígua: pedra emparelhada o não, e alvenaria de tijolo rebocado nos parâmetros, madeira, ferro alumínio em portas e janelas. Coberturas em telha cerâmica ou planas.

2 – No caso de acrescentos ou novas construções ao lado das casas já existentes, as edificações respeitarão as volumetrias a que se encostarem: a mesma altura de cumeeira e de beirado do telhado, a mesma continuidade de plano de parede face à geometria das ruas e caminhos:

a) Os novos vãos, janelas a abrir no volume acrescentado, nunca deverão ser maiores que o maior vão, janela existente na construção inicial.



b) Se os vãos, janelas existentes forem demasiado pequenos, como janelos, ou frestas, tornar-se-á como máximo a dimensão da maior existente na casa com janelas imediatamente próxima; regra idêntica será utilizada para a altura da porta.

3 – Não serão permitidos balanços, designadamente varandas ou corpos fechados para fora do plano marginal da construção pré existentes, a não ser os decorrentes da continuidade dos volumes de escada.

4 – Serão permitidas varandas se resultantes de recuo parcial mas nunca superior a um terço da largura do alçado, em relação ao plano marginal da construção pré-existente.

5 – As guardas das galerias e varandas descritas no ponto anterior, serão de ferro pintado.

CAPITULO V - Execução do Plano

Artigo 18º

Formas de Execução e Programa de Financiamento

Os objetivos específicos que originam a elaboração deste Plano de Pormenor incidem sobretudo na estabilização e requalificação da áreas residenciais existentes, sem qualquer tipo de intervenção nos arruamentos viários e pedonais, nas infraestruturas locais destinadas a servir diretamente os espaços urbanos e as edificações, nos espaços verdes de recreio e lazer bem como na requalificação ou execução de equipamentos de utilidade pública, que configure um modelo de financiamento público. Assim no caso concreto, a definição das formas de execução e programa de financiamento são conteúdos dispensáveis uma vez que a execução do plano esta diretamente dependente da iniciativa privada.

CAPITULO VI - Disposições Complementares

Artigo 19º

Compatibilidade de Usos e Atividades

1- Tanto nos edifícios novos como na remodelação dos já existentes, nomeadamente para alteração do uso, só podem ser autorizados usos definidos nos elementos escritos e desenhados presentes no plano.

2- Podem ainda ser razão de incompatibilidade com o uso dominante referido, fundamentando o indeferimento nos termos legais do licenciamento, comunicações prévias ou autorização, as utilizações, ocupações ou atividades a instalar que:

- a) Deem lugar á produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria.
- b) Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via publica e o ambiente local.
- c) Acarretem elevados riscos de incendio, explosão ou toxidade.
- d) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal.

Artigo 20º

Áreas de Circulação Públicas

- 1 – As pavimentações das áreas de circulação destinadas aos veículos e ao público devem ser semelhantes as que se encontram já executadas, garantindo a harmoniosa integração dos materiais.
- 2 – Na eventualidade de uma repavimentação que englobe toda a área de intervenção deverão ser utilizados os materiais dominantes da região.

CAPITULO VII - Disposições Finais

Artigo 21º

Alterações à Legislação e Omissões

- 1 – Quando a legislação em vigor mencionada no presente Regulamento for alterada, as remissões expressas que para ela se fazem, consideram-se automaticamente transferidas para a nova legislação, ou deixarão de ter efeito caso se trate de revogação.
- 2 – A qualquer situação não prevista nas presentes disposições regulamentares aplicar-se-á o disposto na demais legislação vigente.



Artigo 22º

Vigência

O plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no Diário da Republica, devendo ser revisto sempre que a Camara Municipal considere que se tornaram inadequadas as disposições nele consagradas, nos termos previstos no artigo 98º do Decreto-Lei nº 380/99 de 22 de Setembro e posteriores alterações.