

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 89/2004

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Vagos aprovou, em 13 de Setembro de 2002, o Plano de Pormenor do Bairro da Corredoura, no município de Vagos.

A elaboração do Plano de Pormenor do Bairro da Corredoura decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, alterado pelos Decretos-Leis n.ºs 211/92, de 8 de Outubro, e 155/97, de 24 de Junho, tendo sido aprovado já na vigência do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública prevista no n.º 4 do artigo 77.º deste último diploma legal.

Para a área a abranger pelo presente Plano de Pormenor encontram-se em vigor o Plano Director Municipal de Vagos, ratificado pelo despacho n.º 104/92, de 9 de Outubro, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 282 (suplemento), de 7 de Dezembro de 1992, e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 37/97, de 12 de Março, e o Plano de Urbanização de Vagos, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 27/2001, de 2 de Março.

O presente Plano de Pormenor encontra-se sujeito a ratificação em virtude de conter propostas de alteração dos índices de impermeabilização para algumas parcelas da «zona consolidada», bem como de propor uma cêrcea de cinco pisos para a parcela n.º 45 da «zona de preenchimento» e áreas inferiores às mínimas previstas no quadro síntese do Plano de Urbanização em vigor.

Verifica-se a conformidade do Plano de Pormenor do Bairro da Corredoura com as disposições legais e regulamentares em vigor.

De mencionar que, para efeitos de definição do respectivo regime de licenciamento, as referências no Regulamento às classes dos estabelecimentos industriais, em matéria de localização, instalação ou alteração, deverão ser interpretadas de acordo com a legislação actualmente em vigor sobre tipologia dos estabelecimentos industriais.

O presente Plano foi objecto de parecer favorável da ex-Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Centro.

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Pormenor do Bairro da Corredoura, no município de Vagos, publicando-se em anexo o Regulamento e quadro síntese regulamentar, a planta de implantação e a planta de condicionantes, que fazem parte integrante da presente resolução.

2 — Ficam revogadas as disposições do Plano Director Municipal de Vagos e do Plano de Urbanização de Vagos na área de intervenção do presente Plano de Pormenor.

Presidência do Conselho de Ministros, 15 de Junho de 2004. — O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO BAIRRO DA CORREDOURA

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Composição e objecto do Plano

1 — O Plano de Pormenor do Bairro da Corredoura, no concelho de Vagos, adiante designado abreviadamente por Plano, elaborado nos termos do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, é constituído por:

Peças escritas:

Regulamento;
Relatório do Plano;

Plantas:

- 1) Planta de implantação;
- 2) Planta actualizada de condicionantes;
- 3) Planta de enquadramento territorial;
- 4) Planta da situação actual;
- 5) Planta do cadastro;
- 6) Planta do parcelamento;
- 7) Planta da proposta e perfis;
- 8) Planta de perfis viários propostos;
- 9) Planta de traçado de infra-estruturas;
- 10) Planta dos edifícios a demolir.

2 — O presente Plano estabelece a concepção do espaço urbano, dispondo, designadamente, sobre os usos do solo e condições gerais de edificação, quer para novas edificações quer para transformação das edificações existentes, caracterização das fachadas dos edifícios e arranjos dos espaços livres.

Artigo 2.º

Âmbito territorial e regime

1 — A área de intervenção deste Plano encontra-se delimitada na planta de implantação, com uma superfície aproximada de 6,70 ha, e, nos termos do Plano Director Municipal está classificada como espaço urbano (classe 1).

2 — O regime do Plano consta do presente Regulamento e é traduzido graficamente na planta de implantação e na planta actualizada de condicionantes e as suas disposições são aplicáveis obrigatoriamente a todas as iniciativas públicas, privadas ou mistas a realizar na área de intervenção do Plano.

Artigo 3.º

Condicionantes

Na área de intervenção são observadas as disposições legais em vigor no que respeita às servidões administrativas e restrições de utilidade pública, assinaladas na planta de condicionantes.

Artigo 4.º

Estrutura de ordenamento

1 — O território objecto do presente Plano é estruturado nas seguintes categorias de espaço:

- a) Áreas de construção, que incluem as parcelas destinadas às funções de habitação, comércio, serviços, equipamentos e excepcionalmente actividades industriais e de armazenagem, desde que compatíveis com a actividade residencial;
- b) Áreas de uso público, que incluem ruas, estacionamento, passeios, praças e espaços verdes públicos.

2 — Pode ser considerada incompatível com a actividade residencial a instalação de outras funções que não a habitacional quando estas:

- a) Dêem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou agravem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga;
- c) Acarretem agravados riscos de incêndio e explosão;

- d) Possuam dimensão ou outras características não conformes com a escala urbana do local.

Artigo 5.º

Omissões

Em todos os casos omissos serão respeitadas as normas legais aplicáveis, bem como todos os regulamentos em vigor, designadamente o Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU) e demais legislação urbanística em vigor e aplicável.

CAPÍTULO II

Áreas de construção

Artigo 6.º

Âmbito e objectivos

1 — As áreas de construção integram as parcelas numeradas na planta de implantação de 1 a 89.

2 — As regras de ocupação, uso e transformação do solo, nomeadamente a área máxima de implantação, o número máximo de fogos, o número máximo de pisos, o número de lugares de estacionamento e a área máxima de construção, estão definidas na planta de implantação e no quadro síntese regulamentar anexo ao presente Regulamento e que dele faz parte integrante.

Artigo 7.º

Conceitos

1 — Entende-se por «área máxima de implantação» a quantidade máxima de construção possível de edificar na parcela, ao nível do solo, correspondendo ao somatório das áreas resultantes em planta de todos os edifícios, residenciais ou não residenciais, medidas pelo perímetro dos pisos mais saliente, não incluindo anexos, garagens, varandas e palas.

2 — Entende-se por «área máxima de construção» a quantidade máxima de construção possível de edificar na parcela, correspondendo ao somatório das áreas brutas de todos os pisos acima do solo, excluindo garagens, estacionamento em cave e anexos.

3 — Entende-se por «cércea» a dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto da cota média do terreno marginal no alinhamento da fachada até à linha de beirado ou platibanda.

Artigo 8.º

Projectos

1 — Os projectos para novas edificações têm obrigatoriamente de incluir um alçado esquemático, pelo menos na escala de 1:500, onde se represente a integração do novo edifício quanto ao alinhamento, à cércea e à linguagem arquitectónica do conjunto urbano em que se insere. O alçado incidirá numa extensão de 100 m para cada lado do edifício.

2 — Os projectos das edificações que definem a praça devem garantir uma linguagem e imagem arquitectónica que garanta uma coerência ao conjunto.

Artigo 9.º

Anexos e garagens

A área destinada a anexos, incluindo garagens, não poderá produzir valores finais de construção superiores a 10% da área do lote e nunca mais de 100 m², sendo a cércea máxima admissível a equivalente ao primeiro piso (2,5 m), localizando-se obrigatoriamente no tardo da edificação.

Artigo 10.º

Muros

1 — Os muros terão uma altura máxima de 1 m a contar da cota do passeio. É autorizada a sua elevação apenas com o recurso a sebes vivas.

2 — Os muros deverão ser dispostos em continuidade com os muros dos lotes confinantes, ou, quando acompanhem um passeio, deverão desenvolver-se de forma homogénea em ambos os planos de projecção.

Artigo 11.º

Especificidades construtivas

1 — O polígono de máxima implantação encontra-se definido na planta de síntese, sendo obrigatoriamente respeitado o alinhamento das fachadas fronteiras expresso na referida planta.

2 — A cércea corresponde ao número de pisos referidos na planta de implantação e no quadro síntese regulamentar, de acordo com o seguinte quadro:

Número de pisos	Uso	Cércea máxima (em metros)
1	Equipamento	Depende da natureza do equipamento.
1	Habitação/comércio/serviços	6,5
2	Habitação/comércio/serviços	6,5
3	Habitação/comércio/serviços	9,5
4	Habitação/comércio/serviços	12
5	Habitação/comércio/serviços	15

3 — Quando o tardo de uma determinada parcela confina com o espaço público, deverá o tratamento do logradouro garantir uma adequada integração paisagística com a referida área confinante.

4 — O balanço dos beirados e varandas em qualquer das fachadas das construções não pode exceder 1,3 m a partir do plano de fachada.

5 — Quando da construção de uma edificação nova resultem, ainda que temporariamente, empenas cegas, é obrigatória a indicação no projecto de medidas qualificadoras da imagem urbana dessas empenas, nomeadamente que solução arquitectónica, que materiais e que justificação acerca da forma como se relacionam com a linguagem arquitectónica do conjunto edificado.

6 — A caracterização das fachadas dos novos edifícios fica sujeita a um estudo cromático das fachadas e respectivo mapa de acabamentos, ficando sujeito à aprovação por parte da Câmara Municipal.

7 — No que diz respeito à forma, as coberturas (beirais ou platibandas e o aproveitamento ou não do desvão das coberturas para fins habitacionais) nas novas construções inseridas em novos conjuntos em banda deverão reger-se pela regra da precedência.

8 — Cada parcela deve observar as necessidades de estacionamento expressas no quadro síntese regulamentar.

9 — Nas construções existentes são admissíveis obras de recuperação, remodelação ou reconstrução do edificado desde que se respeitem os alinhamentos existentes e não se excedam os parâmetros urbanísticos expressos no quadro síntese regulamentar.

10 — Nas situações em que as caves excedem os limites da área de implantação do edifício, deve ser garantida uma diferença da cota, com um mínimo de 0,8 m, medida entre a cota da laje superior da cave e a cota do pavimento do solo.

Artigo 12.º

Especificidades adicionais a aplicar à parcela n.º 3

1 — A parcela n.º 3 subdivide-se em 11 subparcelas (3A, 3B, 3C, 3D, 3E, 3F, 3G, 3H, 3I, 3J e 3L), de acordo com a planta de implantação e respectivo quadro síntese regulamentar.

2 — Admite-se a agregação de parcelas contíguas para a formação de parcelas de maiores dimensões — emparcelamento — desde que possuam limites laterais comuns, sendo a autorização, para tal, dada pela Câmara Municipal, caso a caso, e desde que se cumpram as regras de ocupação previstas no quadro síntese regulamentar e nas demais disposições do presente Regulamento.

3 — Nos casos de agregação de parcelas, a superfície da parcela resultante e respectiva área máxima de implantação correspondem, em ambos os casos, à soma dos valores previstos para cada uma das parcelas individuais.

4 — Considera-se, em função da envolvente e do edificado existente, admitir a cércea de cinco pisos.

5 — As subparcelas referidas no n.º 1 ficam sujeitas aos seguintes ónus:

- As subparcelas 3L e 3J devem garantir o acesso viário ao interior do quarteirão, tal como é representado na planta de implantação;
- As subparcelas 3F, 3G e 3H devem garantir os acessos pedonais ao interior do quarteirão, tal como é representado na planta de implantação.

6 — Dadas as especificidades urbanísticas do quarteirão, não é exigido estacionamento privado.

CAPÍTULO III

Áreas de uso público

Artigo 13.º

Praças e passeios

1 — As praças serão objecto de projecto de arranjo paisagístico que indique com minúcia os materiais a usar, a arborização e ajardinamento dos espaços livres e a instalação do mobiliário urbano e equipamentos de apoio.

2 — Os passeios deverão ser regularizados ao nível do perfil e dos materiais a utilizar, de acordo com o definido na planta de implantação.

Artigo 14.º

Espaços de posse privada e uso público

1 — Estes espaços privados, integrantes das respectivas parcelas, não podem ser vedados nem o seu acesso restringido. São espaços de uso público.

2 — Serão objecto de projecto de arranjo paisagístico que indique com minúcia os materiais a usar, a arborização e ajardinamento dos espaços livres e a instalação do mobiliário urbano e equipamentos de apoio.

Artigo 15.º

Vias de acesso condicionado

As vias de acesso condicionado devem ser regularizadas e uniformizadas ao nível do perfil e dos materiais a utilizar de acordo com o representado na planta de implantação.

Artigo 16.º

Vias e estacionamento público

1 — Todos os edifícios habitacionais e de equipamentos deverão garantir áreas de estacionamento automóvel de acordo com o estipulado no quadro regulamentar.

2 — O perfil das vias propostas será executado de acordo com o definido na planta de implantação (de acordo com n.º 12, «Perfis viários propostos»).

ANEXO

Quadro síntese regulamentar

Disposições específicas

parcelas			Edifício					
Número da parcela	Área total (metros quadrados)	Tipologias	Área máxima de implantação	Número máximo de fogos	Número máximo de pisos (*)	Número máximo de pisos a. c. soleira	Estacionamento privado	Área de máxima construção
1	763	H.C.s.	508	10	5	1	10	2 540
2	336		330	0	4	0	0	1 320
3A	103	H.C.c.s.	92	5	5	0	0	460
3B	98	H.C.c.s.	86	5	5	0	0	430
3C	74	H.C.c.s.	65	5	5	0	0	325
3D	145	H.C.c.s.	145	5	5	0	0	725
3E	118	H.C.c.s.	118	5	5	0	0	590
3F	106	H.C.c.s.	106	5	5	0	0	530
3G	85	H.C.c.s.	85	5	5	0	0	425
3H	121	H.C.c.s.	120	5	5	0	0	600
3I	151	H.C.c.s.	130	5	5	0	0	650
3J	120	H.C.c.s.	(104) 60	5	5	0	0	476
3L	119	H.C.c.s.	(104) 65	5	5	0	0	478
4	216	H.C.c.s.	212	4	5	0	0	1 060
5	180	Comércio	180	0	4	0	0	720
6	175	H.C.c.s.	165	3	4	0	0	660
7	810	H.C.c.s.	710	16	5	1	16	3 550
8	1 490	H.C.c.s.	625	16	5	0	16	3 125
9	332	H.C.c.	112	4	4	1	4	448
10	470	H.C.c.	346	6	3	1	6	1 038
11	232	H.C.c.	136	2	2	0	2	272
12	237	H.C.c.	160	2	2	0	2	320
13	117	H.C.c.	117	2	2	0	2	234
14	354	H.C.c.	180	2	2	0	2	360
15	454	H.C.c.	150	2	2	0	2	300
16	500	H.C.c.	430	8	2	1	8	860
17	720	H.C.c.	400	8	2	1	4	800
18	294	H.C.	120	2	2	0	0	240
19	178	H.C.	134	2	2	0	0	268
20	92	H.C.	77	2	2	0	0	154
21	146	H.C.	146	2	2	0	0	292
22	409	H.C.c.s.	409	4	4	1	4	1 636
23	394	H.C.	332	2	2	1	4	664
24	326	H.U.c	326	1	2	0	0	652
25	126	H.U.c	125	1	2	0	0	250
26	96	H.U.c	64	1	2	0	0	128
27	112	H.U.c	114	1	2	0	0	228
28	78	H.U.c	78	1	2	0	0	158
29	465	H.C.	388	4	2	1	4	776
30	240	H.U.	104	1	2	0	1	208
31	280	H.U.	120	1	2	0	1	240
32	204	H.U.	90	1	2	0	1	180
33	187	H.U.	86	1	2	0	1	172
34	164	H.U.	110	1	2	0	1	220

parcelas			Edifício					
Número da parcela	Área total (metros quadrados)	Tipologias	Área máxima de implantação	Número máximo de fogos	Número máximo de pisos (*)	Número máximo de pisos a. c. soleira	Estacionamento privado	Área de máxima construção
35	260	H.U.	126	1	2	0	1	252
36	412	E.U.	104	1	2	0	1	208
37	622	H.U.	104	1	2	0	1	208
38	232	H.U.	162	1	2	0	1	324
39	260	H.U.	170	1	2	0	1	340
40	344	H.U.	120	1	2	0	1	240
41	378	H.U.	153	1	2	0	1	306
42	1 105	H.C.	385	8	2	0	8	770
43	1 109	H.C.	385	8	2	0	8	770
44	605	H.C.c.s	458	9	2/4	1	9	1 652
45	995	H.C.c.s	598	8	2/5	1	8	2 015
46	351	H.C.c.s	351	9	4	1	9	1 404
47	375	H.C.	372	8	4	1	8	1 488
48	380	H.C.	370	8	4	1	8	1 480
49	381	H.C.	372	8	4	1	8	1 488
50	376	H.U.	150	1	2	0	1	300
51	390	H.U.	150	1	2	0	1	300
52	392	H.U.	150	1	2	0	1	300
53	432	H. U.	150	1	2	0	1	300
54	408	H.U.	150	1	2	0	1	300
55	420	H.U.	150	1	2	0	1	300
56	420	H.U.	150	1	2	0	1	300
57	422	H.C.	150	2	2	0	2	300
58	432	H.U.	150	1	2	0	1	300
59	446	H.U.	150	1	2	0	1	300
60	1 268	H.C.	840	16	2	1	16	1 680
61	292	H.C.	292	3	3	1	3	876
62	248	H.C.	248	3	3	1	3	744
63	238	H.C.	238	3	3	1	3	714
64	296	H.C.	296	3	3	1	3	888
65	96	Serv.	96	0	2	0	0	192
66	850	H.C.	370	6	3	0	0	1 110
67	406	Equip.	100	0	0	0	0	100
68	1 068	Equip.	400	0	2	0	4	800
69	442	H.U.	150	1	2	0	1	300
70	430	H.U.	150	1	2	0	1	300
71	498	H.U.	150	1	2	0	1	300
72	360	H.U.	130	1	2	0	1	260
73	376	H.U.	130	1	2	0	1	260
74	412	H.U.	130	1	2	1	1	260
75	430	H.U.	130	1	2	0	1	260
76	658	H.U.	130	1	2	0	1	260
77	276	H.U.	94	1	2	1	1	188
78	428	H.U.	195	1	2	0	1	390
79	275	H.U.	130	1	2	1	1	260
80	582	H.U.	180	1	2	0	1	360
81	948	H.C.	430	6	3	0	6	1 290
82	478	H.U.	135	1	2	1	1	270
83	490	H.U.	142	1	2	0	1	284
84	496	H.U.	150	1	2	0	1	300
85	338	H.U.	150	1	2	0	1	300
86	746	H.C.	426	6	2+r	1	6	1 036
87	518	H.C.	232	3	2+r	1	3	582
88	1 276	H.C.	154	3	2+r	1	3	358
89	325	H.C.	194	2	2	0	0	388
<i>Totais</i>	39 844		20 978	322			241	61 015

H.U. — Habitação unifamiliar.

H.C. — Habitação colectiva.

H.C.c.s. — Habitação colectiva comércio e serviços.

Equip. — Equipamento.

H.U.c. — Habitação unifamiliar e comércio.

H.C.c. — Habitação colectiva e comércio.

Serv. — Serviços.

