



BOLETIM MUNICIPAL SEVER DO VOUGA

1991

DEZEMBRO

Nº 12

CÂMARA MUNICIPAL

MINISTÉRIO DO PLANEAMENTO E
DA ADMINISTRAÇÃO DO TERRITÓRIO

SECRETARIA DE ESTADO
DA ADMINISTRAÇÃO LOCAL E
DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

DIRECÇÃO-GERAL DO ORDENAMENTO
DO TERRITÓRIO

Declaração — Torna-se público que o Secretário de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, por despacho de 29-5-91, proferido ao abrigo da delegação de competências conferida pelo despacho MPAT 90/87, publicado no DR, 2º, de 2-9-87, ratificou parcialmente o Plano Geral de Urbanização de Sever do Vouga, aprovado pela respectiva Assembleia Municipal em 19-2-87, cujos regulamento e planta de síntese se publicaram em anexo.

Ficaram excluídos da ratificação:

O solo da Reserva Agrícola Nacional identificados pelo CNROA a coberto do ofício 1323/89, de 6-7;

As propostas do plano que se contenham na zona de protecção ao Pelourinho de Sever do Vouga;

Os arts. 3º, 21, alínea d) e 42º, § único, do regulamento.

1-8-91 — O Director-Geral, *José Manuel dos Santos Mota*.

REGULAMENTO GERAL

I — Disposições gerais

Artigo 1º

Âmbito e aplicação

Para efeitos de licenciamento de construções, reconstruções, destaques e loteamentos, bem como parcelamento de propriedade, o território abrangido pelo Plano Geral de Urbanização fica sujeito ao disposto neste Regulamento.

Artigo 2º

Omissões

Qualquer situação não prevista neste Regulamento fica sujeita ao disposto na legislação aplicável, incluindo o Código de Posturas da Câmara Municipal de Sever do Vouga de 21-2-86 e 26-4-86 (II parte).

Artigo 3º

Vigência

Este Regulamento poderá, total ou parcialmente, ser revogado, por decisão da Câmara Municipal.

II - Área de construção

1 — Disposições gerais

Artigo 4º

Aplicação

Estão incluídas nesta base as áreas delimitadas no mapa de zonamento do PGU (escala 1/2000) e designadas por área de construção.

Artigo 5º

Âmbito

As áreas de construção definem os limites dos aglomerados para efeitos do disposto no art. 5º do Dec.-Lei 400/84, de 31-12.

2 — Dimensão de lotes, usos e funções — condicionantes de edificação.

Artigo 6º

Usos e funções

Esta área destina-se essencialmente à implantação de actividades residenciais, comerciais, e de serviços, embora sejam permitidas outras utilizações desde que compatíveis com aquelas e que serão consideradas caso a caso, em função da legislação em vigor e do disposto neste Regulamento.

Artigo 7º

Dimensão de lotes

Nesta área admitem-se, em princípio, todas as dimensões de lotes e tipologias, desde que cumpram as normas deste Regulamento, Regulamento Geral das Edificações Urbanas, Dec.-Lei 166/70, de 15-4, bem como outras disposições legais existentes.

Artigo 8º

Condições gerais de indeferimento

Qualquer pretensão de edificação nova ou alteração de uso e volumetria das construções existentes, poderá ser indeferida pela Câmara Municipal, desde que:

- Contrarie o disposto no art. 15º do Dec. - Lei 166/70, de 15-4;
- Não satisfaça as condições permitidas no nº 121 do RGEU;
- Se verifiquem os impedimentos previstos no art. 17º do Dec.-Lei 400/84, de 31-12
- Provoque alterações prejudiciais ao sistema de trânsito existente ou modifique significativamente os níveis de utilização da zona em que se insere;
- Agrave as condições de salubridade, designadamente no que se refere a fumos, resíduos, insolação, ou acarrete riscos de explosão ou quaisquer outros incómodos;
- De um modo geral, não satisfaça as condições impostas neste Regulamento.

Artigo 9º

Afastamentos

§ 1º Os afastamentos das fachadas deverão obedecer ao perfeitado nos arts. 59º, 60º, 62º e 73º do Regulamento Geral das Edificações urbanas.

§ 2º A profundidade das novas construção em banda não excederá, nos casos de habitações e escritórios, 15m, medidos entre fachadas opostas e contando para o efeito qualquer saliência ao plano de fachada.

§ 3º Em situações especiais, a Câmara Municipal poderá autorizar, por razões de localização, dimensão dos lotes existentes ou precedentes locais, um afastamento lateral mínimo de 3m entre fachadas de edificações com aberturas e os limites do respectivo lote.

Nestes casos, sempre que existam varandas, alpendres, ou quaisquer outros elementos construídos, salientes da fachada lateral, a distância mínima referida será contada a partir dos limites extremos dessas construções.

§ 4º As considerações especiais observadas no parágrafo anterior, só serão admitidas desde que se situem em lotes isolados ou destaques.

Os lotes integrados em loteamento devem sempre satisfazer, obrigatoriamente, os afastamentos regulamentares de 5m às extremas laterais dos respectivos lotes.

Artigo 10º Alinhamentos

§ 1º Os alinhamentos das construções deverão satisfazer as condições impostas no regulamento viário (base 5) de acordo com o tipo de perfil adoptado e segundo o mapa de rede viária do PGU.

§ 2º Sempre que não haja indicações deste tipo, ou em áreas consolidadas, as características das construções a licenciarem são determinadas por referência aos edifícios vizinhos, devendo sempre atender-se ao alinhamento dominante das fachadas do conjunto em que se insere, não sendo invocável a eventual existência de edifício(s) que ultrapasse(m) o alinhamento existente.

Artigo 11º Saliências

§ 1º Nas fachadas dos prédios confinantes com os arruamentos são admitidas saliências constituindo alpendres, varandas, beirais, cornijas e outros ornamentos, desde que respeitem as normas deste Regulamento, entendendo-se corpo saliente a parte da edificação avançada em relação ao plano da fachada e em balanço em relação a ela.

§ 2º A saliência máxima dos alpendres e varandas que facejam o passeio público, não pode ser superior a 1m nem superior à largura do passeio diminuídas de 0,60m.

§ 3º As saliências só serão admitidas no caso de haver passeio público.

§ 4º Em casos especiais, as varandas ou outras saliências poderão ter que obedecer a outro tipo de regras definidas em regulamentos especiais, planos de pormenor ou outro documento de planeamento.

Artigo 12º Revestimentos e pinturas exteriores

§ 1º Os trabalhos de revestimento ou pintura exterior dos edifícios, empenas ou quaisquer superfícies exteriores em geral, não deverão iniciar-se sem prévia autorização camarária para os materiais ou cores a aplicar (art. 27º do Código de Posturas da Câmara Municipal de 21-2-86).

Artigo 13º Anexos e logradouros

§ 1º A área máxima para anexos ou garagens em lotes de habitação uni ou multifamiliar é de, respectivamente, 60m² e 25m², por fogo, não podendo exceder em qualquer caso 8% da área do lote.

§ 2º Os anexos ou quaisquer outras constituições em logradouros de lotes para habitação deverão ter um só piso e um pé direito máximo de 2,30m.

§ 3º A ocupação de logradouros, pátios ou recantos de edificações com quaisquer construções ou a elevação de cota dos logradouros só será permitida desde que não crie ou daí resultem alturas de meação superiores a 4m, medidos a partir da cota dos terrenos vizinhos.

§ 4º O logradouro das edificações para habitações deverá ter uma área livre e descoberta não inferior a 30%.

Artigo 14º Estacionamento

§ 1º Deverá ser previsto para cada lote o espaço de estacionamento necessário para suprir as necessidades de utilização do próprio edifício, no mínimo de:

- Um lugar de estacionamento coberto por fogo;
- Um lugar de estacionamento por cada 60m² de área comercial;
- Um lugar de estacionamento por cada 100m² de área para indústria, armazenagem e artesanato.

Artigo 15º Actividade comercial

§ 1º Os pisos destinados a comércio em construções de habitação uni ou multifamiliar, serão exclusivamente admitidos em cave ou rés-do-chão.

§ 2º Quando o piso destinado a comércio ou armazém se localize na cave do edifício, admite-se uma profundidade máxima de 30m.

§ 3º As instalações comerciais em cave ou rés-do-chão estão igualmente sujeitas aos afastamentos definidos no artº 9º.

§ 4º Devem cumprir-se para a construção de instalações comerciais, as condições de estacionamento definidas no artº 14º.

§ 5º São admitidas áreas comerciais em todas as áreas de construção desde que não perturbem as condições de tráfego da via onde se inserem.

3 — Cérceas e tipologias

Artigo 16º Âmbito

A área designada no mapa de zonamento como área de construção divide-se em três zonas (A, B e C) a que correspondem diversos tipos de cérceas e tipologias.

Artigo 17º Área de construção A

Zona A — A área assim designada está abrangida pelas disposições especiais deste Regulamento apresentadas no capítulo IV ("Salvaguardas específicas") no art. 38º.

Artigo 18º Área de construção B

Zona B — Área de construção de edifícios multifamiliares com dois (rés-do-chão + 1), três (rés-do-chão + 2) ou quatro (rés-do-chão + 3) pisos.

§ 1º O número de pisos deverá ser considerado caso a caso, tendo em consideração as características do local onde se insere, a construção e as tipologias e cérceas dominantes.

§ 2º Em áreas desniveladas, o piso da cave conta como 1º piso, caso tenha acesso pelas traseiras do edifício.

§ 3º Nestas áreas pode sempre admitir-se comércio na cave ou rés-do-chão, nos termos do artº 15º deste Regulamento.

Artigo 19º Área de construção C

Zona C — Área de construção de habitações unifamiliares de rés-do-chão + 1, isoladas ou em banda.

§ único. Esta área destina-se preferencialmente à actividade habitacional, podendo admitir-se a actividade comercial nos termos do artº 15º deste Regulamento.

4 — Indústrias e armazéns

Artigo 20º

Unidades industriais integradas em áreas de habitação

§ único. As unidades industriais, armazéns ou oficinas só serão permitidas nas áreas classificadas com a letra B ou C, e a sua aprovação ficará condicionada à sua compatibilidade com a função habitacional.

Artigo 21º Actividades incompatíveis

Considera-se que existem razões de incompatibilidade quando, nomeadamente:

- De um modo geral dêem lugar a ruídos, fumos, resíduos e cheiros;
- Prejudiquem as condições de habitabilidade e salubridade da zona;
- Perturbem as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem o funcionamento equilibrado da via pública em que se inserem;
- Sejam instalações incómodas, nos termos dos arts. 105º, 106º e 107º do Código de Posturas da Câmara Municipal, de 26-4-86.

Artigo 22º

Condições de viabilidade em áreas de habitação

As unidades industriais integradas em áreas de habitação só serão admissíveis em lotes isolados, não inseridos em loteamentos ou resultantes de destaque.

§ único. Deverão cumprir obrigatoriamente 5m de afastamento lateral e posterior aos limites do lote e um afastamento mínimo de 10m à berma da via onde se inserem, desde que não contrariem o estipulado no Dec.-Lei 13/71, de 17-12.

Artigo 23º

Condições de viabilidade em lotes de habitação

Poderão admitir-se unidades industriais inseridas em lotes de construção habitacional, desde que;

- A tipologia de residência seja unifamiliar isolada (zona C);
- Se mantenham as condições de implantação definidas no art. 22, no que diz respeito ao tipo de lote e aos afastamentos lateral e posterior aos limites do mesmo;
- A construção de unidade industrial se faça sempre na parte posterior do lote e que o afastamento ao rés-do-chão da habitação não seja inferior a 8m;
- Tenham um só piso e pé direito inferior a 4m.
- Cumpram o estipulado no § 4º do art. 13º.

Artigo 24º Área do lote

A área mínima do lote para indústria em áreas de habitação é de 600m².

Artigo 25º Estacionamento

As unidades industriais devem cumprir as condições de estacionamento previstas no art. 15º.

Artigo 26º Casos especiais de indeferimento

A Câmara Municipal pode, sempre que assim o entender e justificar, não permitir a construção de indústrias em áreas preferencialmente destinadas à habitação, mesmo que cumpram as condições anteriormente expostas, desde que se verifique a existência de alterações significativas às características paisagísticas e ambientais da zona onde se inserem, ou que de uma forma geral não satisfaçam as condições previstas no nº 121 do RGEU.

Artigo 27º Infra-estruturas

O licenciamento de unidades produtivas que utilizem cursos de água deverá ser condicionado à resolução pelo requerente de tratamento dos respectivos efluentes.

5 — Zona Industrial

Artigo 28º Uso e função

A zona industrial, representada no zonamento, destina-se exclusivamente à construção de áreas destinadas a esta actividade.

Artigo 29º Condições de licenciamento

Dado que a zona industrial deverá ser sujeita a plano de pormenor, que decidirá sobre as condições de licenciamento das unidades industriais, não se definem neste Regulamento critérios rígidos de aprovação, à excepção do seguinte:

- A implantação das construções industriais deverá, preferencialmente, ser perpendicular ao arruamento;
- O alinhamento deverá ser determinado pela referência às construções vizinhas, desde que não seja inferior a 10m à berma;
- Os afastamentos mínimos laterais serão de 5m e o afastamento posterior de 6m;
- A área mínima do lote para a implantação de construções industriais é de 1000m².
- Deverão satisfazer-se as condições de estacionamento previstas no art. 15º.

§ único. Este artigo poderá ser substituído ou eliminado após a elaboração e aprovação do plano de pormenor da zona industrial.

III — Área de não construção

1 — Disposições gerais

Artigo 30º Aplicação

Estão incluídas nesta base as áreas delimitadas na planta de zonamento e designadas por área de ocupação agrícola e florestal a preservar.

Artigo 31º Proibições

São proibidas todas as práticas de destruição vegetal que não visem fins agrícolas ou florestais, bem como as operações de aterro ou escavações que conduzam à alteração do relevo natural e das camadas de solo superficial.

2 — Parcelamento e construção

Viabilidade de construção em áreas agrícolas

Nas áreas de uso agrícola poderá ser permitida a construção de uma ou duas habitações de apoio agrícola desde que devidamente justificadas por razões de viabilização da própria exploração agrícola e depois de ouvida a Direcção Regional de Agricultura.

Artigo 33º Área de lotes para construção

Essa construção só poderá ser licenciada em prédios com uma área igual ou superior à superfície mínima correspondente à unidade de cultura legalmente fixada (Port. 202/70, de 21.4) designadamente.

- Regadio de cultura arvense — 20 000m²;
- Regadio hortícola — 5000m²;
- Sequeiro — 20 000m².

§ único. O preceituado neste artigo abrange todo o terreno contíguo pertencente ao mesmo proprietário, ainda que composto por prédios distintos.

Artigo 34º

Viabilidade de construção em áreas florestais

Nas áreas de utilização florestal e não classificadas como zonas com capacidade de uso agrícola, é permitida a construção de uma habitação desde que o respectivo lote tenha uma superfície igual ou superior a 10 000m².

Artigo 35º

Excepções

São proibidas quaisquer construções a título precário ou definitivo, com excepção de:

- Edifícios de apoio à actividade agrícola e florestal, inequivocamente justificados no respectivo projecto;
- Equipamentos públicos ou privados de interesse municipal.

IV — Salvaguardas específicas

Artigo 36º

Âmbito e aplicação

São consideradas áreas de salvaguarda específica as que a seguir se indicam e que se encontram delimitadas e assinaladas no mapa de zonamento:

- Área de Reserva Agrícola Nacional;
- Núcleo central da vila (zona A);
- Zonas de influência de edifícios e sítios considerados valores patrimoniais ou imóveis de interesse concelhio.

Artigo 37º

Reserva Agrícola Nacional

A Reserva Agrícola Nacional (RAN) está definida no mapa de zonamento de acordo com o estipulado no Dec- Lei 321/83, de 5-7.

Qualquer pretensão de construção em área classificada como Reserva Agrícola Nacional só será considerada após ouvido o parecer da Direcção Regional de Agricultura.

Artigo 38º

Área de salvaguarda específica — condições de licenciamento

As obras a efectuar dentro de perímetro da zona A deverão ser sempre orientadas por forma a harmonizarem-se com as características dominantes do conjunto onde se inserem.

Os projectos a licenciar deverão atender às seguintes normas:

§ 1º Fachada: não são admissíveis alterações que contrariem as características arquitectónicas das fachadas nos edifícios antigos.

§ 2º Alinhamentos: na construção de edifícios ou na recuperação dos existentes, deve ser considerado o alinhamento actual ou dominante (no caso de construções novas) das fachadas.

§ 3º Vãos: deverão ser mantidas as características e dimensões dos vãos existentes e recuperados os elementos de fachada que pelo seu valor e expressão sejam significativos.

Deverão ser consideradas caso a caso as alterações pontuais de fachadas cuja realização não considere as características arquitectónicas do edifício.

§ 4º Varandas: quando considerada a alteração do plano de fachada com saliências, a introdução de varandas nunca poderá exceder os 40cm, medidos a partir do plano de fachada.

§ 5º Gradeamentos: deverão ser preservados os gradeamentos originais dos edifícios bem como a cor dos mesmos. Em caso de substituição, deverão utilizar-se os mesmo padrões.

§ 6º Caixilharias: em princípio serão de madeira pintada. Em casos justificados poderão admitir-se materiais metálicos, mas com idêntico acabamento (pintado e lacado).

§ 7º Socos e soleiras: deverão ser mantidas as dimensões, materiais e acabamentos tradicionalmente característicos (granito).

§ 8º Acabamentos e revestimentos: deverão ser preservados os acabamentos e revestimentos tradicionais existentes nos edifícios (reboco pintado e azulejos antigos). Ficam proibidos os acabamentos em carapinha, betão e revestimentos cerâmicos (azulejos).

§ 9º Empenas: serão obrigatoriamente rebocadas e pintadas.

§ 10º Publicidade: a publicidade no exterior dos edifícios deverá sujeitar-se a condições de tipo, volume e iluminação.

A sua aplicação deverá estar sujeita a licenciamento próprio.

A publicidade deverá ser discreta e de reduzidas dimensões.

§ 11º Coberturas: deve manter-se o número e inclinação das águas de cobertura dos edifícios, bem como o material de cobertura (telha cerâmica, de barro vermelho, tipo lusa).

§ 12º Comijas, beirais e platibandas: deverão ser mantidas as suas características, sempre que possível.

§ 13º Terraços: a possibilidade de existência de terraços acessíveis será ponderada caso a caso.

§ 14º Cérceas: não é admissível a alteração de cérceas nem o aumento do número de pisos, mesmo que com andares recuados.

§ 15º Mansardas: a construção de mansardas só é viável se não prejudicar as características do edifício.

§ 16º Alterações de funções e usos: os edifícios desta área destinam-se essencialmente a funções residenciais, comerciais e serviços ou outras actividades compatíveis com estas.

Artigo 39º

Áreas de protecção a imóveis de interesse público

As áreas envolventes aos edifícios considerados no plano como imóveis de interesse concelhio e identificados como áreas de protecção, devem ser salvaguardadas da construção ou quaisquer outras intervenções que não se coadunem com as características do edifício ou alterem as condições paisagísticas envolventes.

V — Regulamento viário

Artigo 40º

Âmbito

Para efeitos de criação de novos arruamentos ou alargamentos dos existentes, definem-se três tipos de perfis a adoptar:

- Perfil 1 — Vias de ligação principal;
- Perfil 2 — Vias de ligação secundária;
- Perfil 3 — Acessos locais.

Artigo 41º

Aplicação

Todas as vias, existentes ou a criar, obedecerão ao preceituado neste

Regulamento.

Artigo 42º

Excepções

A Câmara Municipal poderá impor, sempre que necessário a e situação específica o justifique, planos de alinhamento.

§ único. A Câmara Municipal poderá aceitar alterações a este Regulamento em planos de pormenor ou em projectos de loteamento, sempre que devidamente justificadas.

Os novos arruamentos pertencentes a loteamentos poderão constituir variantes aos perfis-tipo definidos neste Regulamento, quer seja por alteração da largura da faixa de rodagem, da largura dos passeios, ou por alteração dos afastamentos dos edifícios, sempre mediante justificação a aceitar pela Câmara Municipal.

Artigo 43º

Casos especiais

Em casos especiais de construção em lotes isolados, em áreas consolidadas, a Câmara Municipal poderá considerar a alteração do afastamento definido se se verificar a existência de um forte precedente local.

§ único. Entende-se por precedente a existência de edifícios que criem, pelo seu estado de conservação e interesse, uma situação estável de alinhamento.

Artigo 44º

Descrição

As características e dimensões dos tipos de perfis de arruamentos estão expressas no quadro anexo e a sua aplicação consta no mapa de rede viária, do Plano Geral de Urbanização.

