



PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO OUTEIRO

Regulamento n.º: S / N.º

Data de Publicação em D.R., 2.ª Série em: 23/07/2010 (Aviso n.º 14650/2010 e sujeito a Declaração de Rectificação n.º 86/2011 publicada em D.R., 2.ª Série, em 13/01/2011

Aprovado em Assembleia Municipal a 07/07/2010





PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO OUTEIRO

REGULAMENTO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º - Objectivos do Plano

O Plano de Pormenor da Quinta do Outeiro -Freguesia de Avanca, Concelho de Estarreja, destina-se a disciplinar o uso, ocupação e transformação do solo para a sua área.

Artigo 2º- Âmbito territorial

1 – O território abrangido pelo Plano, é o correspondente à área como tal delimitada na planta de implantação, com a superfície de cerca de 8,40 ha.

2 – O regime do Plano consta do presente Regulamento e é traduzido graficamente nas plantas e as suas disposições são aplicáveis obrigatoriamente a todas as iniciativas públicas, privadas ou mistas, a realizar nesta área.

Artigo 3º - Objecto

O Plano propõe-se criar uma área urbana com várias tipologias de edifícios e de espaços com as funções de habitação, comércio, equipamento, serviços e indústria, estabelecendo as regras essenciais para a gestão desta futura área de intervenção.

Artigo 4º - Constituição do Plano

Todas as intervenções a levar a efeito na área do Plano da Quinta do Outeiro (delimitada nas plantas anexas), serão regulamentadas pelas peças escritas e desenhadas que compõem o presente Plano:

Elementos fundamentais:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Planta de condicionantes;

Elementos complementares:

- a) Relatório;
- b) Programa de execução e plano financeiro;



PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO OUTEIRO

c) Planta de enquadramento;

Elementos anexos:

- a) Caracterização das actividades admitidas na tipologia de equipamento, serviços, comércio e indústria (D1, D2 e D3) segundo o CAE-REV3.
- b) Estudos de caracterização física, social, económica e urbanística;
- c) Regulamento do Plano Director Municipal de Estarreja;
- d) Extracto da Planta Síntese do Plano Director Municipal;
- e) Planta da situação existente;
- f) Planta de trabalho;
- g) Plantas das infra-estruturas;
- h) Perfis.

CAPÍTULO II - DISPOSIÇÕES GERAIS RELATIVAS AO USO DO SOLO

Artigo 5º- Disposições urbanísticas

1 - Os parâmetros urbanísticos são os que constam do quadro de disposições urbanísticas por parcela, inserido na Planta de Implantação e anexo a este Regulamento.

2 - O Plano define uma estrutura espacial de ordenamento, que é estabelecida a partir de sete tipologias de construções previstas e uma construção preexistente classificada de interesse público:

A – Habitação plurifamiliar em bloco;

B – Habitação plurifamiliar em galeria, com comércio;

C – Edifício isolado de serviços, inserido em praça com estacionamento privado em cave;

D – Edifícios de equipamento, serviços, comércio e indústria (a propor conforme “Caracterização das actividades segundo o CAE-REV 3” anexa);

E – Habitação unifamiliar geminada;

F – Habitação unifamiliar em banda;

H – Edifício classificado de interesse público;

3 - Para além desta estrutura das áreas de construção são definidas as seguintes áreas de uso público: arruamentos, passeios, estacionamentos, espaços verdes de uso público e espaços verdes privados de utilização colectiva.



PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO OUTEIRO

Artigo 6º- Circulações e estacionamento.

1 – Qualquer construção nova deverá assegurar dentro do lote que ocupa o estacionamento suficiente para responder às próprias necessidades, de acordo com valores expressos no quadro de disposições urbanísticas anexo.

2 – Quando o acesso automóvel cruze um passeio, aquele deverá dar continuidade ao plano do passeio.

3 – As rampas de acesso às garagens deverão apresentar uma inclinação máxima de 15%, iniciando e terminando com tramos de 2,4m, com inclinação de 7,5%.

Artigo 7º - Normas de compatibilidade entre usos

1 – Nos edifícios de uso misto (habitação, comércio e serviços) é obrigatório garantir acesso independente às habitações.

2 - Nos pisos destinados a comércio poderá ser licenciada a instalação de estabelecimentos industriais do tipo 3, ficando o licenciamento sujeito à legislação em vigor, desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com a actividade residencial.

Considera-se existirem condições de incompatibilidade quando as actividades mencionadas:

- a) Dêem lugar a ruídos, vibrações, maus cheiros, 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 sérios riscos de incêndio, explosão ou toxicidade.

3 - Nas áreas de uso público (para equipamentos e espaços verdes), é admissível a construção de edificações de apoio funcional à actividade comercial, cultural e de lazer, desde que amovíveis.

CAPÍTULO III - DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Artigo 8º - Regulamentação específica

1 - É admissível a junção de duas ou mais parcelas, desde que a capacidade de construção obtida não seja superior à soma das capacidades de construção de cada parcela.

2 – Altura das construções, definida no quadro de disposições urbanísticas por parcela, é medida no plano da fachada, desde a cota de soleira até ao ponto mais alto da platibanda.



PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO OUTEIRO

Não é permitida a habitabilidade de sótãos ou recuados na cobertura.

3 – A profundidade admitida para as construções é a demarcada nas disposições específicas para cada parcela constantes da Planta de Implantação

4 – Balanços e varandas na via pública - nos edifícios de habitação plurifamiliar não são permitidas varandas ao nível do rés-do-chão, até à cota de 3 m, admitindo-se varandas nos pisos superiores com balanços até 1,60m.

5 - Altura dos muros de meação/vedação - nas habitações unifamiliares geminadas (tipologia E), a altura dos muros de meação será de 1,20m desde a rua até ao alinhamento das fachadas, e de 2,10m até ao fundo do lote. Nas habitações unifamiliares em banda (tipologia F) e nos edifícios de equipamento, serviços, comércio e indústria (tipologia D), os muros de vedação e meação poderão ter 1,80m de altura em relação ao pavimento exterior.

6 - No interior dos quarteirões (tipologias A e B) não são permitidos muros de meação, com excepção do nível da cave.

7 - Tratamento de empenas - as empenas aparentes deverão ser devidamente tratadas e revestidas como obra acabada, permitindo-se apenas o uso de revestimentos provisórios nas áreas que posteriormente se conectem com outras construções.

Artigo 9º - **Condicionantes**

Em toda a área do Plano serão observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública, constantes da legislação em vigor ou decorrentes da sua modificação, assinaladas na planta de condicionantes, relativas a:

1 – Domínio Público Hídrico: aplicam-se na área do Plano as restrições definidas na legislação em vigor, que regem o Domínio Público Hídrico, sob jurisdição do Instituto da Água;

2 – Património: todos os projectos a realizar na zona de protecção da Casa do Outeiro terão de merecer parecer, de carácter vinculativo, por parte do Instituto Português do Património Arquitectónico (Lei 13/85 de 16 de Julho). São da responsabilidade de arquitectos todos os projectos de arquitectura referentes a obras de recuperação, conservação, adaptação ou alteração na Casa do Outeiro;

3 – Linhas Eléctricas: aplicam-se na área do Plano as restrições às edificações, previstas na legislação em vigor, relativamente às distâncias mínimas a observar entre os condutores de energia eléctrica aéreos e os edifícios. Compete à Direcção Geral de Energia e Geologia e à Direcção Regional de Economia do Centro superintender esta servidão, com base na legislação em vigor.



PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO OUTEIRO

4 – Estradas nacionais: tem jurisdição sobre a E.N. 224-2, até à sua transição para a responsabilidade municipal, o Instituto das Estradas de Portugal;

5 – Edifícios escolares: nas áreas envolventes dos edifícios escolares, são definidas zonas *non aedificandi*, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 10º - Omissões

Em todos os casos omissos serão respeitadas as normas legais aplicáveis e, bem assim, todos os regulamentos em vigor, designadamente o RGEU e o Plano Director Municipal de Estarreja.



PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO OUTEIRO

ANEXO I - Quadro de disposições urbanísticas por parcela (a que se refere o n.º 1 do artigo 5.º)

REFERÊNCIA	ÁREAS		COTAS		UTILIZAÇÃO POR PISO									HABITAÇÃO				COM.	EQUIL.	SERV.	ESTACIONAMENTO	Obs		
	Parcelas	Implant.	Implant.	Constru.	Soleira	Implant.	Altura	N.º pisos	CV	Piso 1	Piso 2	Piso 3	Piso 4	N.º máx.	T1	T2	T3						T4	m²
	Cv	plano 1	Máxima		Fachada																			privado
A1	768.5	535	307.5	922.5	26.33	25.71	11.48	Cv 3	g	h	h	h	--	6	--	1	5	--	922.5	--	--	--	9	
A2	768.5	535	307.5	922.5	26.52	25.71	11.29	Cv 3	g	h	h	h	--	6	--	1	5	--	922.5	--	--	--	9	
A3	652	535	307.5	922.5	26.70	25.71	11.11	Cv 3	g	h	h	h	--	6	--	1	5	--	922.5	--	--	--	9	
A4	512.5	512.5	307.5	922.5	26.88	25.71	10.92	Cv 3	g	h	h	h	--	9	6	1	2	--	922.5	--	--	--	11	
A5	748	652	375	1125	27.54	25.91	10.67	Cv 3	g	h	h	h	--	11	5	5	1	--	1125	--	--	--	11	a)
A6	567.5	567.5	340.5	1021.5	27.89	26.21	10.82	Cv 3	g	h	h	h	--	9	6	1	2	--	1021.5	--	--	--	11	
A7	759	592	340.5	1021.5	28.02	26.21	10.69	Cv 3	g	h	h	h	--	6	--	1	5	--	1021.5	--	--	--	9	
A8	851	592	340.5	1021.5	28.19	26.21	10.52	Cv 3	g	h	h	h	--	6	--	1	5	--	1021.5	--	--	--	9	
A9	847.5	592	340.5	1021.5	28.41	26.21	10.30	Cv 3	g	h	h	h	--	6	--	1	5	--	1021.5	--	--	--	9	
A10	787.5	548	315	945	28.40	26.01	10.24	Cv 3	g	h	h	h	--	6	--	1	5	--	945	--	--	--	9	
A11	787.5	548	315	945	28.28	26.01	10.36	Cv 3	g	h	h	h	--	6	--	1	5	--	945	--	--	--	9	
A12	667.5	548	315	945	28.24	26.01	10.40	Cv 3	g	h	h	h	--	6	--	1	5	--	945	--	--	--	9	
A13	525	525	315	945	28.22	26.01	10.41	Cv 3	g	h	h	h	--	9	6	1	2	--	945	--	--	--	11	
A14	764.5	616	315	1125	27.58	25.71	10.83	Cv 3	g	h	h	h	--	6	--	--	1	5	1125	--	--	--	12	a)
A15	525	525	315	945	26.49	25.21	11.01	Cv 3	g	h	h	h	--	9	6	1	2	--	945	--	--	--	11	
A16	667.5	548	315	945	26.39	25.21	11.12	Cv 3	g	h	h	h	--	6	--	1	5	--	945	--	--	--	9	
A17	787.5	548	315	945	26.26	25.21	11.25	Cv 3	g	h	h	h	--	6	--	1	5	--	945	--	--	--	9	
A18	787.5	548	315	945	26.14	25.21	11.36	Cv 3	g	h	h	h	--	6	--	1	5	--	945	--	--	--	9	
B1	2003	1135.5	1135.5	3685	28.73	25.53	10.30	Cv 3	g/c	c	h	h	--	17	--	17	--	--	2083	1602	--	--	18	
B2	1875	1125	1125	3649	28.73	25.53	10.30	Cv 3	g/c	c	h	h	--	17	--	17	--	--	2062.5	1586.5	--	--	17	
C	4081	4081	100	1405	28.73	25.53	14.20	Cv 4	g	--	s	s	s	--	--	--	--	--	--	--	--	1405	130	
D1	1370	935	935	935	26.00	23.50	3.60	Cv 1	g	e/s/c/i	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	935	24	c)
D2	1243	800	800	800	26.00	23.50	3.60	Cv 1	g	e/s/c/i	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	800	20	c)
D3	992	700	700	700	26.00	23.50	3.60	Cv 1	g	e/s/c/i	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	700	17	c)
D4	11400	--	2800	3420	28.50	28.50	7.00	--	2	--	e/d	e/d	--	--	--	--	--	--	--	--	3420	--	59	
E1	642.5	--	210	280	27.35	27.35	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	280	--	--	--	2	
E2	549.5	--	210	280	27.35	27.35	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	280	--	--	--	2	
E3	549.5	--	210	280	27.30	27.30	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	280	--	--	--	2	
E4	549.5	--	210	280	27.30	27.30	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	280	--	--	--	2	
E5	549.5	--	210	280	27.20	27.20	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	280	--	--	--	2	
E6	710.5	--	210	280	27.20	27.20	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	280	--	--	--	2	
E7	546	--	210	280	26.65	26.65	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	280	--	--	--	2	
E8	556.5	--	210	280	26.65	26.65	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	280	--	--	--	2	
E9	569.5	--	210	280	26.70	26.70	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	280	--	--	--	2	
E10	583	--	210	280	26.70	26.70	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	280	--	--	--	2	
E11	596	--	210	280	26.75	26.75	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	280	--	--	--	2	
E12	637.5	--	210	280	26.75	26.75	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	280	--	--	--	2	
F1	969.5	--	297	360	26.75	26.75	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	360	--	--	--	2	
F2	842.5	--	283.5	360	26.65	26.65	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	360	--	--	--	2	
F3	842	--	283.5	360	26.45	26.45	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	360	--	--	--	2	
F4	842	--	283.5	360	26.21	26.21	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	360	--	--	--	2	
F5	842	--	283.5	360	25.96	25.96	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	360	--	--	--	2	
F6	842	--	283.5	360	25.70	25.70	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	360	--	--	--	2	
F7	842	--	283.5	360	25.45	25.45	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	360	--	--	--	2	
F8	970.5	--	283.5	360	25.20	25.20	7.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	360	--	--	--	2	
H	10605	--	500	1000	25.00	25.00	8.00	--	2	--	h	h	--	1	--	--	--	--	1000	--	--	--	5	
TOTAIS	60375	18843.5	18699	39420	--	--	--	--	--	--	--	--	--	180	29	55	70	5	28971.5	3188.5	3420	3840	505	

a) Possibilidade de distribuição por galeria; b) Tipologias indicativas: 2T2=1T4=1T1+1T3; c) Nas parcelas D1, D2 e D3 a altura da fachada é igual à altura do edifício

g = garagem; h = habitação; c = comércio; s = serviços; e/s/c/i = equipamento / serviços / comércio / indústria; e/d = equipamento desportivo

* Parcelas não contabilizadas no Protocolo entre a C.M.E. e os Proprietários (39420 - 3420 - 1000 = 35000m²)

ANEXO II

Caracterização das actividades admitidas na tipologia de equipamento, serviços e comércio segundo o CAE – Rev.3 (a que se refere o n.º 2 do Artigo 5.º)

Secção C	Divisão	Grupo	Classe	Subclasse	Designação
					Indústrias transformadoras.
		10			Indústrias alimentares.
		107	1071		Fabricação de produtos de padaria e outros produtos à base de farinha.
				10711	Panificação e pastelaria
				10712	Panificação
				10712	Pastelaria
		18			Impressão e reprodução de suportes gravados.
		181			Impressão e actividades dos serviços relacionados com a impressão.
			1811	18110	Impressão de jornais
			1812	18120	Outra impressão.
			1813	18130	Actividades de preparação da impressão e de produtos media.
			1814	18140	Encadernação e actividades relacionadas.
		182	1820	18200	Reprodução de suportes gravados
		23			Fabricação de outros produtos minerais não metálicos.
		234			Fabricação de outros produtos de porcelana e cerâmicos não refractários.
			2341		Fabricação de artigos cerâmicos de uso doméstico e ornamental.
				23411	Olaria de barro.
				23412	Fabricação de artigos de uso doméstico de faiança, porcelana e grés fino.
				23413	Fabricação de artigos de ornamentação de faiança, porcelana e grés fino.
				23414	Actividades de decoração de artigos cerâmicos de uso doméstico e ornamental.
		32			Outras indústrias transformadoras.
		321			Fabricação de joalharia, ourivesaria, bijutaria e artigos similares...
			3212		Fabricação de joalharia, ourivesaria e artigos similares.
				32121	Fabricação de filigranas.
				32122	Fabricação de artigos de joalharia e de outros artigos de ourivesaria.
				32123	Trabalho de diamantes e de outras pedras preciosas ou semipreciosas para joalharia e uso industrial.
			3213	32130	Fabricação de bijutarias.
		322	3220	32200	Fabricação de instrumentos musicais
		323	3230	32300	Fabricação de artigos de desporto
		324	3240	32400	Fabricação de jogos e brinquedos
I					Alojamento, restauração e similares.
		56			Restauração e similares
		561	5610		Restaurantes

	562			Fornecimento de refeições para eventos e outras actividades de serviço de refeições.
		5621	56210	Fornecimento de refeições para eventos.
		5629	56290	Outras actividades de serviço de refeições.
	563	5630		Estabelecimento de bebidas
			55401	Cafés.
			55402	Cervejarias.
			55403	Bares.
			55404	Casas de chá e pastelarias.
			55405	Outros estabelecimentos de bebidas sem espectáculo.
			55406	Outros estabelecimentos de bebidas com espaço de dança.
J				Actividades de informação e de comunicação.
	58			Actividades de edição.
	581			Edição de livros, jornais e de outras publicações.
		5811	58110	Edição de livros.
		5812	58120	Edição de listas destinadas a consulta.
		5813	58130	Edição de Jornais.
		5814	58140	Edição de revistas e de outras publicações periódicas.
		5819	58190	Outras actividades de edição.
	582			Edição de programas informáticos
		5821	58210	Edição de jogos de computador.
		5829	58290	Edição de outros programas informáticos.
	59			Actividades cinematográficas, de vídeo, de produção de programas de televisão, de gravação de som e de edição de música.
	62			Consultoria e programação informática e actividades relacionadas.
	63			Actividades dos serviços de informação.
K				Actividades financeiras e de seguros.
	64			Actividades de serviços financeiros, excepto seguros e fundos de pensões.
	65			Seguros, resseguros e fundos de pensões, excepto segurança social obrigatória.
	66			Actividades auxiliares de serviços financeiros e de seguros.
L				Actividades imobiliárias.
	68			Actividades imobiliárias.
M				Actividades de consultoria, científicas, técnicas e similares.
	69			Actividades jurídicas e de contabilidade
	70			Actividades das sedes sociais e de consultoria para a gestão.
	71			Actividades de arquitectura, engenharia e técnicas afins; actividades de ensaios e análises técnicas.
	73			Publicidades, estudos de mercados e sondagens.
	74			Outras actividades de consultoria, científicas, técnicas e similares.

741	7410	74100	Actividades de design.
742	7420	74200	Actividades fotográficas.
743	7430	74300	Actividades de tradução e interpretação.
749	7490	74900	Outras actividades de consultoria, científicas, técnicas e similares, n. e.

N

Actividades administrativas e de serviços de apoio.

77			Actividades de aluguer.
771			Aluguer de veículos automóveis.
	7711	77110	Aluguer de veículos automóveis ligeiros.
772			Aluguer de bens de uso pessoal e doméstico.
	7721	77210	Aluguer de bens recreativos e desportivos.
	7722	77220	Aluguer de videocassetes e discos.
	7729	77290	Aluguer de outros bens de uso pessoal e doméstico.
78			Actividades de emprego.
79			Agências de viagem, operadores turísticos, outros serviços de reservas e actividades relacionadas.
	791		Agências de viagem e operadores turísticos.
	7911	79110	Actividade das agências de viagem.
	7912	79120	Actividade dos operadores turísticos.
	799		Outros serviços de reservas e actividades relacionadas.
80			Actividades de investigação e segurança
81			Actividades relacionadas com edifícios, plantação e manutenção de jardins.
82			Actividades de serviços administrativos e de apoio prestados às empresas.

O

Administração Pública e defesa; segurança social obrigatória.

84			Administração Pública e defesa; segurança social obrigatória.
841			Administração Pública em geral, económica e social.
	8411		Administração Pública em geral.
		84111	Administração central.
		84112	Administração regional autónoma.
		84113	Administração local.
		84114	Actividades de apoio à Administração Pública.
	8412		Administração Pública - actividades de saúde, educação, culturais e sociais, excepto segurança social obrigatória.
		84121	Administração Pública - actividades de saúde.
		84122	Administração Pública - actividades de educação.
		84123	Administração Pública - actividades da cultura, desporto, recreativas, ambiente, habitação e de outras actividades sociais, excepto segurança social obrigatória.
	8413	84130	Administração Pública - actividades económicas.

P		Educação
	85	Educação
Q		Actividades de saúde e apoio social.
	86	Actividades de saúde humana.
	87	Actividades de apoio social com alojamento.
	88	Actividades de apoio social sem alojamento.
R		Actividades artísticas, de espectáculos, desportivas e recreativas.
	90	Actividades de teatro, de música, de dança e outras actividades artísticas e literárias.
	91	Actividades das bibliotecas, arquivos, museus e outras actividades culturais.
	92	Lotarias e outros jogos de aposta.
	93	Actividades desportivas, de diversão e recreativas.
S		Outras actividades de serviços.
	94	Actividades das organizações associativas.
	95	Reparação de computadores e de bens de uso pessoal e doméstico.
	96	Outras actividades de serviços pessoais.