

Câmara Municipal de Esposende

**PLANO DE PORMENOR**

**DE URBANIZAÇÃO**

**DA ZONA SITUADA ENTRE**

**ESPOSENDE E CEPÃES**

**1987**



**TECNOPOR**

CONSULTORES TÉCNICOS L.DA  
AV. DA BOAVISTA, 46-5ª 4000 PORTO

**REGULAMENTO**



**TECNOPOR**

CONSULTORES TÉCNICOS, LDA.

46 5 ° AV DA BOAVISTA • TEL 692112  
4000 PORTO • PORTUGAL

Câmara Municipal de Esposende

Plano de Pormenor de Urbanização da  
Zona Situada entre Esposende e Cepães

REGULAMENTO DE APLICAÇÃO

**REGULAMENTO DE APLICAÇÃO****CAPÍTULO I****Disposições Gerais****Artº 1 - LICENCIAMENTO DE OBRAS**

A Câmara não poderá conceder licenças para a execução de quaisquer obras de construção civil ou para os trabalhos que impliquem alteração da topografia local sem que previamente se verifique que elas não colidem com as previsões do presente Plano.

**Artº 2 - USO DE PRÉDIOS - NÚMERO DE FOGOS**

1. O uso de quaisquer prédios existentes ou futuros dentro da área deste Plano fica condicionado às prescrições deste regulamento.

2. Só mediante autorização expressa da Câmara Municipal, a ser concedida caso a caso, é que poderão ser admitidos usos das construções diferentes dos previstos.

3. Da mesma forma, qualquer alteração ao número de fogos correspondente a cada talhão ou a cada quarteirão, terá de ser autorizada pontualmente pela Câmara Municipal (conforme o definido no ponto 2 do artigo 5º deste Regulamento), sempre em total observação das disposições do R.G.E.U. sobre a matéria.

**Artº 3 - CÉRCEA DAS CONSTRUÇÕES**

A cércea das construções será sempre a decorrente do número de pisos previstos nos diversos locais e dos pés-direitos regulamentares em vigor.

§ único - Para efeitos de cércea, os andares recuados são considerados como um piso.

**Artº 4 - PROJECTOS DAS CONSTRUÇÕES GEMINADAS E EM BANDA**

Os projectos para as construções geminadas ou em banda deverão ser elaborados de acordo com os estudos globais previstos e definidos na Planta de Síntese, de forma que resulte unidade arquitectónica. Assim, deverá ser apresentado um único projecto de arquitectura, por cada banda ou gemação de construções.



#### Artº 5 - IMPLANTAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

1. A construção de novas edificações só poderá executar-se em terrenos convenientemente infraestruturados, segundo as directrizes de implantação e alinhamento, que terão de ser previamente confirmadas caso a caso pelos serviços técnicos municipais, a quem competirá analogamente a respectiva fiscalização.

2. Qualquer alteração às directrizes de implantação e alinhamentos previstos neste Plano, só poderá ser consentida desde que devidamente fundamentada por conveniente estudo urbanístico, projecto de loteamento ou projecto de arquitectura da construção e com a aprovação da Câmara Municipal.

3. No que respeita à profundidade das construções apenas serão admitidas ampliações que superem as profundidades das construções dos lotes vizinhos se estas se não verificarem nas faixas de três metros de largura confinantes com os mesmos lotes.

#### Artº 6 - CONSTRUÇÃO DE ANEXOS

Nos logradouros será permitida a construção de anexos exclusivamente com um só pavimento, não ultrapassando o pé-direito de 2,20 m, e desde que a área por eles ocupada não exceda os índices de construção previstos no capítulo II deste Regulamento e sejam observadas as disposições do P.G.E.U. sobre o assunto, designadamente dos seus artºs 73º a 76º, 115º e seguintes.

No caso de talhões de gaveto, os alinhamentos dos anexos não deverão ultrapassar os que são impostos relativamente às duas frentes da construção principal.

#### Artº 7 - ARRANJO DO TERRENO E MUROS DE VEDAÇÃO

1. Dos projectos das construções, além da definição integral da vedação e acessos, deverá constar o movimento de terras que seja necessário para a conveniente adaptação da topografia às construções, os ajardinamentos, etc., incluindo muros de suporte, escadas, canteiros, muros e outras vedações.

2. A altura dos muros de vedação confinantes com a via pública e com os talhões vizinhos, não poderá exceder respectivamente 1,20 m e 1,80 m, podendo no entanto a vedação ser elevada acima destas alturas, nos casos em que o projecto de execução preveja a necessidade de contenção de terras. Poderá também a vedação que confina com a via pública exceder 1,20 m desde que seja executada com sebes vivas, grades ou redes.

## Artº 8 - LOTEAMENTOS

1. Serão autorizadas operações de loteamento que proponham a diminuição do número de lotes previstos e/ou ajustamentos nos seus limites, desde que não seja ultrapassado o número máximo de fogos previsto no presente Plano.

No caso de construções geminadas ou em banda na "Área Habitacional de Expansão", não poderá, contudo, ser desvirtuada a proposta de implantação e volumetria constante no Plano.

2. Em qualquer operação de loteamento a área mínima de lote será de 140 m<sup>2</sup> e com frente nunca inferior a 7 m.

3. Nas operações de loteamento que envolvam construções geminadas ou em banda, o projecto de loteamento deverá ser acompanhado por um ante-projecto de arquitectura e assim serem aprovados em conjunto, conforme referido no Artº 4 deste Regulamento.

## Artº 9 - ARRUAMENTOS

1. Só a Câmara Municipal tem competência para projectar e proceder à abertura de novos arruamentos dentro da área do Plano, segundo as respectivas previsões.

No entanto, a Câmara Municipal poderá admitir a iniciativa privada nesta matéria e ainda no estudo de eventuais alterações, mediante a apresentação de projecto de loteamento, a aprovar caso a caso.

2. Os traçados e os perfis transversais-tipo dos arruamentos são os definidos no Plano e deverão ser objecto de adequado projecto técnico para a sua execução.

## Artº 10 - ZONAMENTO

Com vista à implementação do presente Plano, no espaço intervencionado são consideradas as seguintes áreas:

- 1 - Área habitacional existente
  - 1.1 - área de construção existente
  - 1.2 - Área de construção deferida
  - 1.3 - área de logradouro ou de verde privado
  
- 2 - Área habitacional de expansão
  - 2.1 - área de construção de habitação unifamiliar isolada
  - 2.2 - área de construção de habitação unifamiliar geminada ou em banda

- 2.3 - Área de construção de habitação multifamiliar
- 2.4 - Área de logradouro ou de verde privado
- 3 - Orla de protecção à E.N. 13
- 4 - Área verde de complementação viária
- 5 - Área arborizada a preservar
- 6 - Área verde de contenção da duna
- 7 - Área de exploração agrícola
- 8 - Área de equipamento
- 9 - Arruamento de tráfego condicionado

## CAPÍTULO II

Disposições especiais para as diferentes áreasArtº 11 - AREA HABITACIONAL EXISTENTE

1. Destina-se fundamentalmente a habitação e anexos agrícolas, admitindo-se a título complementar, actividades comerciais, liberais, pequenas oficinas ou artesanato, conquanto as suas características sejam compatíveis com a proximidade da habitação.

2. As ampliações, remodelações de prédios existentes ou a sua substituição por outros, terão uma cêrcea máxima igual a  $R/c+1$  para a edificação principal e  $R/c$  para o(s) anexo(s) e deverão respeitar os seguintes itens:

a) O afastamento mínimo da edificação deverá ser de 3 m em relação à frente do lote e seus limites laterais; de 6 m em relação ao limite posterior.

b) A relação entre a área total de implantação do edificio e a área do lote ou parcela não poderá ser superior a 0,50, incluindo neste índice a área de construção respeitante ao(s) anexo(s).

3. As ampliações de prédios existentes ou a sua substituição por outros, em parcelas que apresentem mais do que uma construção (não incluindo anexos), só serão de admitir desde que se proceda ao loteamento conforme referido no Artº 8 deste Regulamento.

Artº12 - AREA HABITACIONAL DE EXPANSÃO

1. Destina-se fundamentalmente à habitação e a título complementar actividades comerciais, liberais, pequenas oficinas ou artesanato, conquanto as suas características sejam compatíveis com a proximidade da habitação.

2. Para as construções isoladas a cêrcea máxima é igual a  $R/C+1$ ; as construções geminadas ou em banda deverão ter cêrcea igual a  $R/C+1$ , sendo que a banda a localizar-se no extremo sul da área de intervenção deverá ter cêrcea igual a  $R/C+2$ .

3. A implantação dos edificios que o Plano consente admite alternativas, no sentido de proporcionar soluções arquitectónicas diversas, desde que em cada lote se respeitem os seguintes itens:

a) O afastamento mínimo da edificação deverá ser de 3 m em relação à frente do lote e seus limites laterais, excepto quando essa fachada lateral for adjacente a outras construções; 6 m em relação ao limite posterior.

b) A relação entre a área total de implantação do edifício e a área do lote não poderá ser superior a 0,35 para o caso das habitações isoladas e 0,60 para as restantes, incluindo neste índice a área de construção respeitante ao(s) anexo(s).

c) A construção de anexos apenas será permitida em lotes com área superior a 180 m<sup>2</sup> sendo que a área de pavimento não poderá exceder 10% da área total do lote.

4. Em áreas de arborização existente, só é permitida a destruição do coberto vegetal estritamente necessária à implantação das novas construções.

#### Artº 13 - ORLA DE PROTECÇÃO A E.N.13

Corresponde à "faixa non-aedificandi" de protecção a esta via, compreendida entre o limite da plataforma e uma linha paralela distante de 20 metros para poente e onde, como tal, não é consentida qualquer construção, devendo proceder-se à sua cobertura vegetal.

#### Artº 14 - ÁREA VERDE DE COMPLEMENTAÇÃO VIARIA

A ajardinar ou arborizar, interessam ao enquadramento paisagístico dos arruamentos e à valorização estética ou funcional de praças e seus percursos, devendo ser instalado mobiliário urbano com finalidade de recreio ou lazer.

#### Artº 15 - ÁREA ARBORIZADA A PRESERVAR

Nestas áreas é rigorosamente proibida a execução de quaisquer construções, destruição de maciços de arborização, alteração da topografia existente ou qualquer acção que prejudique o seu valor paisagístico e ambiental.

#### Artº 16 - ÁREA VERDE DE CONTENÇÃO DA DUNA

Na área verde de contenção da duna primária, e enquanto não estiver em prática a sua gestão pelos órgãos competentes da Área de Paisagem Protegida do Litoral de Esposende face a competente Plano de Ordenamento, ter-se-á em conta o seguinte:

1 - Não são permitidas quaisquer obras de construção civil, alteração da topografia local, destruição da vegetação natural, plantação de espécies vegetais exóticas não pioneiras ou acções que contribuam para a impermeabilização do solo.



2 - Exceptuam-se da alínea anterior, sem embargo dos cuidados a ter com a manutenção da topografia, vegetação existente e permeabilização do solo, a execução de uma sebe viva de protecção à área verde da contra-duna e dos acessos pedestres à praia a realizar por estrutura pontualmente apoiada no solo, de preferência em madeira, conforme o indicado na Proposta.

#### Artº 17 - ÁREA DE EXPLORAÇÃO AGRÍCOLA

Nestas áreas é proibida qualquer outra actividade que não seja a agricultura ou a conducente à sua realização, devendo ser tidos em conta os seguintes princípios:

a) As actividades e construções existentes que obstem a um melhor aproveitamento do recurso agrícola, deverão ser consideradas como obstáculos a remover no tempo;

b) Só será consentida a implantação de infraestruturas de interesse colectivo (como caminhos e redes de electrificação, entre outros), se superiormente autorizadas e desde que não prejudiquem o equilíbrio ecológico e paisagístico da área em que se integram, nem constituam obstáculo a um melhor aproveitamento do recurso agrícola;

c) Só são permitidas novas construções para apoio exclusivamente agrícola, que não poderão, em caso algum, ter fins habitacionais, a sua área de implantação ultrapassar o valor de 1% em relação à área total da parcela ou prejudicarem o equilíbrio ecológico e paisagístico da área envolvente.

#### Artº 18 - ÁREAS DE EQUIPAMENTO

Estas áreas correspondem a Serviços Públicos ou de Interesse Colectivo existentes e propostos.

1 - Existentes - deverão ser mantidas com as funções que actualmente desempenham.

§ único - Admite-se, contudo, a deslocação do posto de recolha de leite para outro lugar mais central em relação à sua área de influência, desde que fique assegurado à partida o seu funcionamento.

#### 2 - Propostas

##### a) Áreas de apoio à actividade balnear e uso recreativo

1. Deverão comportar restaurante/bar/café, balneários para serviço da praia, posto de socorro de apoio aos banhistas, campos de jogos em areia ou terra batida, áreas de recreio infantil e áreas cobertas para arrecadação.

2. Para além da área coberta edificada, não são permitidos revestimentos que contribuam de forma significativa para a impermeabilização do solo, nem deverão ser utilizadas espécies vegetais invasoras.

3. Estas áreas deverão ser objecto de um projecto específico de execução, a submeter à decisão da C.Municipal, e que englobe a totalidade de cada uma das áreas assim classificadas no Plano.

#### b) Centro Cívico

.1 - Destina-se à implantação de equipamento de iniciativa pública ou privada inerente à vivência urbana, capaz de definir um centro de atracção e de convívio da população presente.

.2 - Deverá ser objecto de um projecto de execução que abarque os espaços livres públicos envolventes e que tenha em conta os seguintes itens:

- a cêrcea máxima das construções não poderá ultrapassar o R/C+2 andares;
- admite-se habitação apenas nos 1º e 2º andares.

#### c) Área de reserva para equipamento

Com cerca de 3400 m<sup>2</sup> destina-se à instalação de equipamento urbano para apoio à população residente, da responsabilidade dos órgãos de administração pública (saúde, ensino, assistência, segurança).

#### d) Parque de campismo

- a submeter a projecto de execução, que deverá manter, na medida do possível, o coberto arbóreo existente e propor a florestação das áreas actualmente não arborizadas.

- deverá, igualmente, ser salvaguardada a permeabilidade do solo, não podendo as construções de apoio ao parque ser edificadas de forma a que diminuam a qualidade paisagística do local.

- deverá ser desafectado o uso actual das construções existentes e lotes respectivos localizados na área afecta ao parque de campismo, no caso de o projecto deste considerar necessária a integração daquelas áreas e construções no lote do parque. Permite-se, para tal, uma permuta daqueles terrenos com outros situados ou não na área definida para o parque.

Artº 19º - ARRUAMENTOS DE TRÁFEGO CONDICIONADO

1 - Destinam-se preferencialmente ao acesso dos moradores, admitindo tráfego motorizado ocasional (cargas e descargas, ambulâncias e bombeiros), constituindo por vezes o acesso a parques de estacionamento ou áreas de equipamento, onde a velocidade de circulação automóvel deverá ser reduzida.

2 - Nestes arruamentos deverão ser usados materiais de revestimento ajustados à função bivalente daqueles espaços e diferentes dos aplicados nos restantes arruamentos.

CAPITULO III

Casos Omissos

Artº 19 - Os casos omissos que suscitem dúvidas de interpretação e não possam conter-se no articulado do presente Regulamento serão resolvidos pela Câmara Municipal.

Porto, Fevereiro de 1988



*ppa: Adar da Fmcm.*

*João António Gomes*