

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS**Resolução do Conselho de Ministros n.º 23/2003**

A Assembleia Municipal de Viseu aprovou, em 29 de Abril de 2002, o Plano de Pormenor da Envolvente Urbana do Rio Pavia, no município de Viseu, integrado no âmbito do Programa Polis — Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/2000, de 13 de Abril, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 112, de 15 de Maio de 2000.

O Plano de Pormenor da Envolvente Urbana do Rio Pavia foi elaborado e aprovado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública, prevista no n.º 2 do artigo 3.º daquele diploma legal.

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

Para a área de intervenção do presente Plano de Pormenor encontra-se em vigor o Plano Director Municipal de Viseu, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 173/95, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 291, de 19 de Dezembro de 1995, e alterado por deliberação da Assembleia Municipal de Viseu de 30 de Setembro de 1999, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 221, de 23 de Setembro de 2000.

O Plano de Pormenor da Envolvente Urbana do Rio Pavia não se conforma com o Plano Director Municipal de Viseu no que diz respeito ao índice máximo de construção bruto previsto naquele instrumento de planeamento para a Ae1o, que passa de 0,5 para 2,5, por forma a viabilizar a instalação de uma área mista de comércio, serviços e habitação que irá constituir um novo pólo de atracção e revitalização de toda a área. Está, assim, sujeito a ratificação pelo Conselho de Ministros.

Foi emitido o parecer favorável, com várias recomendações, da comissão técnica de acompanhamento, previsto no n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro.

De notar que o conceito «unidade de exploração hoteleira» utilizado no artigo 5.º do Regulamento deve ser entendido como «estabelecimento hoteleiro» de acordo com a legislação em vigor sobre a matéria.

Atendendo à sensibilidade arqueológica da zona abrangida será de, nos termos da lei, assegurar a salvaguarda do património ali existente, desencadeando os necessários procedimentos.

Considerando o disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro, conjugado com a alínea e) do n.º 3 e o n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro;

Assim:

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

1 — Ratificar o Plano de Pormenor da Envolvente Urbana do Rio Pavia, no município de Viseu, cujo Regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Revogar o índice de construção I.cb (índice máximo de construção bruto) $\leq 0,50$ aplicável à zona Ae1o, previsto na alínea a) do n.º 4 do artigo 30.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Viseu.

Presidência do Conselho de Ministros, 23 de Janeiro de 2003. — O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA ENVOLVENTE URBANA DO RIO PAVIA**CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Âmbito territorial e objectivos**

1 — O Plano de Pormenor da Envolvente Urbana do Rio Pavia, adiante designado por Plano, elaborado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro, tem por objecto a ocupação, uso e transformação do solo na área delimitada na planta de implantação, com as seguintes confrontações principais:

Norte — Avenida do Capitão Homem Ribeiro;
Sul — Rua de José Branquinho, Rua de D. José da Cruz Moreira Pinto, Rua de Serpa Pinto, Rua do Major Monteiro Leite e Rua do Arco;
Nascente — Avenida do Fontelo;
Poente — Rua de José Branquinho.

2 — O Plano tem como objectivos:

- A reformulação do recinto da Feira de São Mateus;
- A requalificação da zona urbana envolvente do rio Pavia;
- A criação de um parque linear ao longo do rio Pavia;
- Estabelecer uma ligação entre o centro histórico e a Cava do Viriato.

3 — Para a prossecução dos objectivos enunciados no número anterior, o Plano procede à transformação da situação fundiária da sua área de intervenção.

Artigo 2.º**Conformidade com o Plano Director Municipal**

1 — Para a área de intervenção do presente Plano, encontra-se em vigor o Plano Director Municipal de Viseu, adiante designado por PDM, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 173/95, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 291, de 19 de Dezembro de 1995, rectificada pela Declaração de Rectificação n.º 10-F/96, de 31 de Maio, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 127, suplemento, de 31 de Maio de 1996, e alterado pela deliberação da Assembleia Municipal de Viseu de 30 de Setembro de 1999, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 221, de 23 de Setembro de 2000.

2 — O presente Plano não se conforma com o n.º 4 do artigo 30.º do Regulamento do PDM relativamente à área de expansão Ae1o, prevalecendo o disposto neste Regulamento na área de intervenção do Plano de Pormenor.

Artigo 3.º**Unidades de execução e loteamento**

1 — São delimitadas na planta de implantação as seguintes unidades de execução:

- Unidade de execução 1;
- Unidade de execução 2;
- Unidade de execução 3;
- Unidade de execução 4;
- Unidade de execução 5;
- Unidade de execução 6;
- Unidade de execução 7.

2 — As unidades de execução 1, 2 e 3 são delimitadas nos termos e para os efeitos dos artigos 119.º, 120.º e 131.º, 132.º, 133.º e 134.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e são executadas, preferencialmente, no sistema de cooperação.

3 — Nas unidades de execução 1, 2 e 3, os novos prédios constituídos ao abrigo das alíneas a) e b) do artigo 133.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, constituem parcelas que podem ser objecto de loteamento em conformidade com o disposto no Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, e rectificado pela Declaração de Rectificação n.º 13-T/2001, de 30 de Junho, desde que reúnam a configuração e características adequadas para a sua edificação ou urbanização em conformidade com a planta de implantação e com a planta de trabalho 1 — v. alínea b4.1).

4 — As unidades de execução 4, 5, 6 e 7 serão objecto de operação de reparcelamento da iniciativa da Câmara Municipal de Viseu, isoladamente ou em colaboração com os particulares ou da iniciativa dos particulares, podendo ser executadas, respectivamente, no sistema de imposição administrativa, no sistema de cooperação ou no sistema de compensação.

Artigo 4.º

Conteúdo documental

1 — O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação à escala 1:2000 — o edificado e respectivos usos permitidos, as áreas de edificação proibida e de uso público, as servidões de uso público, o desenho urbano, os parâmetros urbanísticos e os limites das unidades de execução;
- c) Planta de condicionantes à escala 1:5000.

2 — O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório e anexos;
- b) Peças desenhadas:
 - b1) Extracto da carta de ordenamento do PDM à escala 1:5000;
 - b2) Planta de enquadramento à escala 1:5000;
 - b3) Planta da situação existente à escala 1:2000;
 - b4) Plantas de trabalho:
 - b4.1) Planta de trabalho 1 — planta à escala 1: 1000 com o conteúdo descrito na alínea b) do n.º 1 do presente artigo e ainda os pontos coordenados dos vértices das parcelas e dos polígonos de implantação dos edifícios (v. tabela em anexos);
 - b4.2) Planta de trabalho 2 — planta à escala 1:1000 com o cadastro actual, demolições, edifícios propostos, curvas de nível, eixos dos arruamentos propostos e a reperfilagem (v. tabela em anexos);
 - b4.3) Perfis dos arruamentos à escala 1:200;
 - b4.4) Planta e perfis do túnel proposto às escalas 1:1000 e 1:200;
 - b4.5) Planta e cortes por áreas às escalas 1:1000 e 1:500;
 - b5) Planta de estrutura verde à escala 1:2000;
 - b6) Planta de delimitação de zonas sensíveis e mistas (Decreto-Lei n.º 292/2000, de 14 de Novembro) à escala 1:2000;
- c) Planta de reparcelamento e de expropriações — peça desenhada à escala 1:2000 que suporta as operações de transformação fundiária previstas (v. tabela em anexos);
- d) Programa de execução e plano de financiamento.

Artigo 5.º

Definições

Área bruta de construção (abc) — para os edifícios construídos ou a construir, quaisquer que sejam os fins a que se destinam, é o valor, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de:

- Sótãos não habitáveis;
- Áreas destinadas a estacionamento;
- Áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.);
- Terraços, varandas e alpendres;
- Galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação.

O conceito de área de construção pode ser aplicado exclusivamente a um uso específico, designadamente:

- Área de construção de comércio;
- Área de construção de serviços;
- Área de construção de habitação;
- Área de construção de indústria ou armazéns.

Área de impermeabilização (AI) — é o valor, expresso em metros quadrados, resultante do somatório da área de implantação das construções de qualquer tipo e das áreas de solos pavimentados com mate-

riais impermeáveis ou que propiciem o mesmo efeito, designadamente os arruamentos, estacionamentos, equipamentos desportivos e logradouros.

Área de implantação — valor expresso em metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas.

Cércea — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto da cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc. Em situações específicas de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, o critério a adoptar deve precisar qual a fachada que é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global. Sempre que o critério atrás referido não for especificado, deve entender-se que a cércea se reporta à fachada cuja linha de intersecção com o terreno é a do menor nível altimétrico.

Cota de soleira — demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício. Quando o edifício se situa entre dois arruamentos a diferentes níveis com entradas em ambos, deve ser claramente indicado aquela que se considera a entrada principal.

Densidade habitacional — valor, expresso em fogos por hectare, correspondente ao quociente entre o número de fogos existentes ou previstos e as superfícies de referência em causa.

É conveniente, quando se utiliza o conceito de densidade habitacional, indicar igualmente o número médio de habitantes por fogo, para permitir a sua conversão em densidade populacional. Deve considerar-se o número médio de pessoas por fogo como o valor resultante do quociente entre o número de habitantes e o número de fogos existentes na área ou superfície de referência.

Índice global — quociente entre a soma das superfícies brutas de todos os pisos acima e abaixo do solo destinados a edificação, independentemente dos usos existentes e admitidos pelo Plano, e a totalidade da área ou sector abrangido por aquele. Para efeitos de determinação do valor da edificabilidade média, são incluídas, na soma das superfícies brutas dos pisos, as escadas, as caixas dos elevadores, alpendres e varandas balançadas e excluem-se os espaços livres de uso público cobertos pelas edificações, zonas de sótãos sem pé-direito regulamentar, terraços descobertos e estacionamento e serviços técnicos instalados nas caves dos edifícios.

Índice perequativo — valor resultante da aplicação de um coeficiente de redução de 0,10 ao índice global, tendo em conta a especificidade da unidade de execução, com vista à obtenção pelo município de meios financeiros adicionais e complementares para a realização das infra-estruturas gerais, integrando através da taxa municipal de urbanização as compensações decorrentes do estabelecimento de áreas de cedência média relativas a cada unidade de execução.

Indústria compatível — estabelecimentos industriais da classe D, nos termos do disposto no Regulamento do Exercício da Actividade Industrial.

Lote — área do terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor.

Obras de ampliação — obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cércea ou do volume de uma edificação existente.

Obras de conservação — obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza.

Obras de construção — obras de criação de novas edificações.

Obras de demolição — obras de destruição total ou parcial de uma edificação existente.

Obras de reabilitação — obras que visam adequar e melhorar as condições de desempenho de um edifício, com eventual reorganização do espaço interior, mantendo o esquema estrutural básico e o aspecto exterior original.

Obras de recuperação — obras que visam adequar, melhorar ou eventualmente adaptar a novos usos as condições de desempenho de um edifício, admitindo a reorganização do espaço interior, mantendo o esquema estrutural básico e o aspecto exterior original.

Parcela — área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento.

Unidade de exploração hoteleira — estabelecimentos hoteleiros classificados como hotéis, pensões, pousadas, estalagens, motéis, hotéis-apartamentos.

Artigo 6.º

Normas supletivas

As regras estabelecidas no PDM, bem como outros regulamentos incidentes na área de intervenção, são aplicáveis em tudo o que não estiver previsto no presente Plano.

Artigo 7.º

Vinculação

O Plano vincula as entidades públicas e ainda, directa e imediatamente, as sociedades cooperativas e os particulares.

CAPÍTULO II**Das servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública**

Artigo 8.º

Servidões e restrições

As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública estão assinaladas na planta de condicionantes e são as seguintes:

- a) Imóveis classificados:
- a1) Zona especial de protecção da Sé e antigo edifício do seminário — ZEP, *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 42, de 19 de Fevereiro de 1963;
 - a2) Zona especial de protecção da Cava do Viriato — ZEP, *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 48, de 26 de Fevereiro de 1970;
 - a3) Zona de protecção à muralha e portas antigas da cidade — MN, Decreto n.º 2165, de 31 de Dezembro de 1915;
 - a4) Zona de protecção da Casa da Calçada, na Calçada da Vigia — IIP, Decreto n.º 95, de 12 de Setembro de 1978;
- b) Zona de protecção à Escola Emídio Navarro, *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 199, de 24 de Agosto de 1962;
- c) Zona de protecção ao Agrupamento de Escolas da Ribeira EB 1, *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 199, de 24 de Agosto de 1962;
- d) Zona de protecção à Escola Superior de Educação, *Diário do Governo*, 2.ª série, n.º 199, de 24 de Agosto de 1962;
- e) Área crítica de recuperação e reconversão urbanística, Decreto n.º 52, de 22 de Novembro de 1999, 1.ª série-B;
- f) Rede eléctrica:
- f1) Rede subterrânea de baixa tensão;
 - f2) Rede aérea de baixa tensão;
 - f3) Rede subterrânea de média tensão;
 - f4) Rede aérea de média tensão;
 - f5) Posto de transformação;
- g) Rede de esgotos;
- h) Rede de águas;
- i) Rede de águas pluviais;
- j) Domínio hídrico.

Artigo 9.º

Regime

A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedecerão ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.

CAPÍTULO III**Da implantação**

Artigo 10.º

Zonamento

A área de intervenção do Plano subdivide-se nas seguintes categorias:

- a) Edificado;
- b) Área de edificação proibida;
- c) Área de verde privado de protecção;
- d) Área pública.

SECÇÃO I**Do edificado**

Artigo 11.º

Subcategorias

1 — O edificado integra as seguintes subcategorias assinaladas na planta de implantação:

- a) A reabilitar;
- b) A recuperar e eventualmente a ampliar;
- c) Proposto.

2 — O edificado a reabilitar está sujeito às seguintes regras:

- a) Manutenção da forma da cobertura, do número de pisos e das fachadas;
- b) Reabilitação do interior;
- c) Libertação e saneamento do logradouro.

3 — No edificado a recuperar e eventualmente a ampliar podem ser admitidas obras de ampliação condicionadas à beneficiação e restauro de todo o edifício desde que:

- a) Não ultrapassem os quatro pisos;
- b) Respeitem o nivelamento da cêrcea e da altura total pelas médias respectivas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o edifício no troço entre duas transversais;
- c) Não agravem a relação visual com a silhueta da Sé.

4 — No edificado proposto, o número de pisos, a cota de soleira, a cêrcea, o polígono de implantação e a profundidade da empena das obras de reconstrução estão estabelecidos na planta de implantação.

Artigo 12.º

Usos

1 — Em todos os edifícios existentes e propostos, na área de intervenção do Plano, são permitidos os seguintes usos em conformidade com a planta de implantação:

- a) Uso habitacional;
- b) Uso misto;
- c) Uso de equipamentos.

2 — O uso habitacional destina-se a habitação, admitindo-se apenas o uso comercial, para serviços e para estabelecimentos de restauração e bebida, no 1.º piso e eventualmente no 2.º piso com acesso independente a partir da rua.

3 — O uso misto é a habitação, o comércio, os serviços, a indústria compatível, as unidades de exploração hoteleira, os estabelecimentos de restauração e bebidas e os equipamentos de recreio e lazer, estando sujeito às seguintes regras:

- a) Quando coexista a habitação com qualquer dos outros usos, estes localizar-se-ão no 1.º piso e pisos elevados com acesso independente a partir da rua;
- b) São permitidos edifícios destinados exclusivamente a comércio, a serviços e a unidades de exploração hoteleira.

Artigo 13.º

Demolições

No edificado, as demolições, para efeitos de execução do Plano, encontram-se assinaladas na planta de trabalho 2 e destinam-se a:

- a) Construção com os parâmetros urbanísticos definidos na planta de implantação;
- b) Construção de infra-estruturas e equipamentos assinalados na planta de implantação;
- c) Instalação de áreas verdes de uso público e saneamento de logradouros.

Artigo 14.º

Materiais e cores

A Câmara Municipal de Viseu deverá definir os materiais e cores, caso a caso, em função dos utilizados na respectiva envolvente.

Artigo 15.º

Ruído

As operações urbanísticas a realizar nas zonas sensíveis e mistas delimitadas na planta referida na alínea b6) do n.º 2 do artigo 4.º do presente Regulamento ficam sujeitas ao regime estabelecido no Decreto-Lei n.º 292/2000, de 14 de Novembro.

Artigo 16.º

Servidão de uso público

Os edifícios sujeitos a servidão de uso público estão assinalados na planta de implantação e na planta de reparcelamento e de expropriações.

SECÇÃO II

Área de edificação proibida

Artigo 17.º

Restrições

Na área de edificação proibida não são admitidas quaisquer construções, mesmo de tipo precário, nem pavimentos dos quais resulte a impermeabilização de mais de 50 % da área da parcela, sem prejuízo do disposto no n.º 4 do artigo 25.º do Regulamento do PDM.

SECÇÃO III

Área de verde privado de protecção

Artigo 18.º

Restrições

Na área de verde privado de protecção assinalada na planta de implantação devem ser mantidas as espécies arbóreas existentes, não sendo admitidas quaisquer construções, mesmo de tipo precário, nem pavimentos dos quais resulte o acréscimo da área de impermeabilização da parcela.

SECÇÃO IV

Área pública

Artigo 19.º

Subcategorias

1 — Para o conjunto da área pública assinalada na planta de implantação, deverá ser realizado um projecto específico no qual será estabelecido o tipo de pavimentação de rodovias, estacionamentos à superfície, passeios pedonais e passadeiras para peões, a localização e dimensionamento das paragens de autocarros, a localização de contentores de lixo ou outros sistemas de recolha de resíduos sólidos urbanos na via pública, a plantação de árvores de alinhamento, a localização e tipo de mobiliário urbano, o equipamento de iluminação pública, o sistema de sinalização e a localização de obras de arte, podendo as plataformas dos diversos arruamentos ser ajustadas, pontualmente, em virtude dos projectos de execução.

2 — A área pública subdivide-se, conforme assinalado na planta de implantação, em:

- a) Verde de uso público;
- b) Arruamentos viários e pedonais.

3 — O estacionamento público enterrado, assinalado na planta de implantação com a referência P, localiza-se sob a área pública, podendo os seus limites ser reajustados sem prejuízo dos elementos arbóreos relevantes existentes.

Artigo 20.º

Verde de uso público

1 — O verde de uso público destina-se à prática de desporto e ao recreio e lazer.

2 — No verde de uso público apenas é permitida a instalação de equipamentos a céu aberto, salvaguardando-se a implantação dos apoios temporários necessários à realização da Feira de São Mateus.

Artigo 21.º

Arruamentos viários e pedonais

1 — Os arruamentos a reperfilhar ou a construir, previstos no Plano, estão assinalados na planta de implantação.

2 — Os perfis transversais destes arruamentos assinalam a largura da rodovia, dos passeios e o plano das fachadas das edificações marginais e estão identificados no desenho «perfis dos arruamentos» — alínea b4.3) do n.º 2 do artigo 4.º

3 — As cotas altimétricas dos arruamentos e as dimensões indicadas nos perfis serão ajustadas aquando da realização dos respectivos projectos de execução.

CAPÍTULO IV

Da execução do Plano

Artigo 22.º

Perequação compensatória

1 — Nas áreas delimitadas das unidades de execução 1, 2 e 3, a perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes do Plano está estabelecida na planta de reparcelamento e expropriações.

2 — Os mecanismos de perequação utilizados nas unidades de execução 1, 2 e 3 são o índice perequativo combinado com a repartição dos custos de urbanização; a repartição dos custos de urbanização pelos vários proprietários será feita logo que a Câmara Municipal de Viseu aprovar os projectos das obras de urbanização, incluindo os respectivos orçamentos.

3 — Nas áreas delimitadas das unidades de execução 4, 5, 6 e 7, a perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes da aplicação do Plano será determinada no âmbito das operações de reparcelamento a que se refere o n.º 4 do artigo 3.º do presente Regulamento.

Artigo 23.º

Expropriação

Os prédios a expropriar, nos termos e para os efeitos do n.º 6 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro, estão assinalados na planta de reparcelamento e expropriações.

