

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 152/2004

Sob proposta da Câmara Municipal de Vila Verde, a Assembleia Municipal de Vila Verde aprovou, em 28 de Dezembro de 2001 e em 28 de Abril de 2004, o Plano de Pormenor para a Avenida do Professor Machado Vilela, entre a Praça da República e a Rua dos Bombeiros, Rua do Professor, Avenida do Autarca, entre o Monumento ao Autarca, Rua do Condestável D. Nuno Álvares Pereira dos lados norte e sul e áreas envolventes ao campo da feira e quartel dos bombeiros, no município de Vila Verde.

A elaboração do Plano de Pormenor decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido já aprovado 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 artigo 77.º deste último diploma legal.

Para a área a abranger pelo presente Plano de Pormenor encontra-se em vigor o Plano Director Municipal de Vila Verde, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 93/95, de 28 de Setembro.

O presente Plano de Pormenor encontra-se sujeito a ratificação, na medida em que propõe uma alteração do índice máximo de implantação estabelecido no artigo 24.º do Regulamento do Plano Director Municipal em vigor para os lotes n.ºs 2, 3, 14, 15, 18, 20 e 21, bem como um aumento do número de pisos definidos para os espaços urbanos (espaços de aglomerados dos tipos 1 e 2) e para os espaços urbanizáveis (espaços de expansão dos aglomerados dos tipos 1 e 2), alterando ainda o número de lugares de estacionamento privado previsto no artigo 23.º do Regulamento, que passa a ser de um ou dois lugares, consoante a área do fogo seja maior que 140 m².

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

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

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3, em conjugação com o n.º 8, 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 para a Avenida do Professor Machado Vilela, entre a Praça da República e a Rua dos Bombeiros, Rua do Professor, Avenida do Autarca, entre o Monumento ao Autarca, Rua do Condestável D. Nuno Álvares Pereira dos lados norte e sul e áreas envolventes ao campo da feira e quartel dos bombeiros, no município de Vila Verde, cujo Regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Ficam revogadas as disposições do Plano Director Municipal de Vila Verde contrárias às do presente Plano de Pormenor, na respectiva área de intervenção, nomeadamente o disposto nos artigos 23.º e 24.º do Regulamento.

Presidência do Conselho de Ministros, 24 de Setembro de 2004. — O Primeiro-Ministro, *Pedro Miguel de Santana Lopes*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR PARA A AVENIDA DO PROFESSOR MACHADO VILELA, ENTRE A PRAÇA DA REPÚBLICA E A RUA DOS BOMBEIROS, RUA DO PROFESSOR, AVENIDA DO AUTARCA, ENTRE O MONUMENTO AO AUTARCA, RUA DO CONDESTÁVEL D. NUNO ÁLVARES PEREIRA DOS LADOS NORTE E SUL E ÁREAS ENVOLVENTES AO CAMPO DA FEIRA E QUARTEL DOS BOMBEIROS.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial

O presente Regulamento disciplina as actividades públicas, privadas e cooperativas do território delimitado na planta de implantação.

Artigo 2.º

Aplicação

1 — As disposições do presente Regulamento aplicam-se a todas as obras públicas e privadas na área abrangida pelo Plano de Pormenor.

2 — O Plano visa disciplinar e regular o uso e transformação do solo e respectiva edificação, bem como a redefinição de alguns espaços públicos, tendo as suas disposições um carácter imperativo.

3 — Os principais objectivos são:

- Especificar os diferentes usos para ocupação do solo;
- Estabelecer regras relativas à ocupação planimétrica, à densidade de ocupação e à altimetria das construções dos edifícios;
- Definir os parâmetros urbanísticos a que ficam sujeitos os edifícios no seu conjunto e cada um dos elementos que o compõem.

Artigo 3.º

Conteúdo documental

1 — O Plano é constituído por Regulamento, planta de implantação e planta actualizada de condicionantes.

2 — O Plano é acompanhado por relatório/estudos de caracterização, planta de enquadramento, programa de execução, plano de financiamento, extracto do Regulamento, planta de ordenamento e de condicionantes do Plano Director Municipal, planta da situação existente e plantas de trabalho.

CAPÍTULO II

Disposições gerais relativas ao uso do solo

Artigo 4.º

Categoria dos espaços

- Área destinada a habitação plurifamiliar;
- Área destinada a equipamentos públicos;
- Área destinada a espaços verdes.

Artigo 5.º

Condicionantes ao licenciamento do projecto de arquitectura

1 — A Câmara Municipal não poderá conceder licença para a execução de quaisquer obras de construção civil, ou para trabalhos que impliquem alteração da topografia local, sem que previamente se verifique se elas colidem com o disposto no presente Plano de Pormenor.

2 — Todos os projectos de arquitectura submetidos a licenciamento municipal ficarão condicionados às seguintes restrições:

- Deverão ter qualidade arquitectónica, podendo a Câmara Municipal recusar o licenciamento dos projectos que violem manifestamente o equilíbrio e a harmonia estética do conjunto urbano;
- Deverão cumprir o estipulado no presente Regulamento, planta de implantação e demais peças que integram o Plano;
- Na área do Plano, todos os projectos de arquitectura terão de ser elaborados e subscritos por arquitectos.

3 — Os projectos de arquitectura submetidos a licenciamento municipal deverão, sem prejuízo do contido na legislação geral e específica aplicável, apresentar os seguintes elementos:

- a) Planta de implantação do(s) edifício(s) contendo a totalidade do lote e uma área envolvente igual ou superior a 20 m para cada lado dos seus limites, à escala de 1:200;
- b) Perfis longitudinais e transversais à escala de 1:200, que elucidem a proposta de implantação do(s) edifício(s) e da organização dos espaços livres e a relação com a envolvente, nomeadamente com o arruamento e lotes contíguos;
- c) Para os perfis a que se refere a alínea anterior deverão ser tidas em conta as repercussões sobre o terreno natural, sendo obrigatória a sobreposição da situação existente e a solução proposta para a nova modelação do terreno, designadamente as relações daquele com toda a área envolvente ao lote.

SECÇÃO I

Morfologia urbana

Artigo 6.º

Destino

As funções permitidas na área do presente Plano de Pormenor serão as constantes da planta de implantação e do presente Regulamento e são: habitação, comércio, serviços, equipamentos públicos e estacionamento.

Artigo 7.º

Tipologia e usos dominantes

Os tipos de ocupação são discriminados nas peças desenhadas, os quais deverão obedecer aos seguintes preceitos:

1) Comércio:

- a) O espaço destinado a esta actividade deverá, em princípio, ser ocupado por lojas que, pelas suas características, vivifiquem a zona e constituam motivo de atracção, incluindo-se aqui os ramos de hotelaria e restauração e bebidas;
- b) É permitida a utilização dos ramos de actividade que, tradicionalmente e por uso, se entrossem nesta área, como serviços públicos, administrativos ou de interesse público, escritórios comerciais, indústrias da classe D ou de profissões liberais;
- c) Nos prédios onde possam ser instaladas as actividades de restauração e bebidas deverão ser previstas *courettes* ou mangas de ventilação de reserva, dimensionadas de forma a permitir a sua ligação a cozinhas que, porventura, venham a instalar-se nos pisos térreos, ou à cota dos arruamentos;
- d) Os espaços destinados a comércio poderão ser excepcionalmente ocupados por pequenas indústrias não poluentes da classe D, que pelo seu interesse constituam benefício para a zona, tais como casas de restauro, caixilhos e gravuras, oficinas artesanais de arte e antiguidades, galerias de arte, modistas, alfaiates, cestaria, etc.;

2) Habitação:

- a) Será permitida a implantação de todo o tipo de tipologias habitacionais (T0, T1, T2, etc.), devendo estas dar cumprimento ao disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU);
- b) Em prédios de ocupação mista (comércio, escritórios e habitação) é obrigatório garantir o acesso independente às habitações, não podendo este ser comum, nem utilizar-se o mesmo corpo de escadas ou de ascensores pertencente a outras zonas;
- c) Nas habitações colectivas é obrigatória a criação de um espaço próprio para secagem de roupas dentro do perímetro da construção, podendo em casos excepcionais esse local ser exterior, desde que devidamente previsto e integrado no conjunto arquitectónico;

3) Escritórios — o seu uso é apenas permitido nos edifícios e pisos indicados para tal fim na planta de implantação, de acordo com o disposto na alínea b) do n.º 1 deste artigo.

4) Será definido na parcela n.º 24 um equipamento colectivo, destinado a ampliação e transformação da escola profissional, admitindo-se a implantação de outro tipo de equipamento desde que conexo.

Artigo 8.º

Arranjos paisagísticos

Fica a cargo dos promotores privados e dos proprietários dos vários equipamentos públicos a manutenção dos espaços exteriores às construções.

Artigo 9.º

Dimensões das parcelas

1 — As dimensões das parcelas são as constantes da planta de implantação.

2 — Nos casos em que os terrenos não formem parcelas adequadas à edificação admitida pelo Plano e no caso de os proprietários não se concertarem para as permutas ou alienações necessárias a remediar esse facto, poderá a Câmara Municipal proceder à respectiva expropriação, de modo a viabilizar a correcta ocupação.

3 — Os proprietários terão de ceder ao domínio público as parcelas de terreno necessárias à implantação dos arruamentos, passeios, estacionamento e zonas verdes previstas no Plano.

Artigo 10.º

Implantação

1 — A implantação dos edifícios não poderá exceder a prevista na planta de implantação e deverá cumprir o polígono de base definido no respectivo desenho, destinando-se a restante área para acessos, ajardinamentos e estacionamento.

2 — Em determinadas situações, referidas nas peças desenhadas, é obrigatória a execução de galerias ao nível do rés-do-chão.

3 — São permitidos corpos balançados desde que garantam um espaço livre a nível da circulação pedonal com a altura mínima de 3 m e não tenham um balanço superior a 1,2 m em relação ao plano vertical da fachada.

Artigo 11.º

Cota de soleira

1 — A cota de soleira é a definida nos respectivos desenhos que compõem o plano de pormenor, nomeadamente planta de implantação e perfis.

2 — Os pés-direitos livres são referenciados em 2,7 m para a habitação e 3 m para o comércio e serviços, sendo o piso térreo elevado em média 1 m relativamente à cota do contralancil.

Artigo 12.º

Cérceas

1 — As cérceas dos edifícios são as previstas na planta de implantação e perfis, consideradas a partir da cota de soleira.

2 — Os elementos localizados nas coberturas dos edifícios, tais como casas de máquinas, arrecadações e outros, consideram-se para determinação de número de pisos, se a sua distância ao plano de fachada for inferior à altura do referido elemento.

Artigo 13.º

Logradouros

1 — Nos logradouros é interdita a construção, sendo constituídos preferencialmente por áreas verdes.

2 — Nas áreas destinadas a acesso automóvel, aparcamento e percursos pedonais para uso privado dos edifícios, o pavimento deve ser constituído por materiais permeáveis e semipermeáveis e obedecer ao desenho definido no Plano e no projecto.

Artigo 14.º

Caracterização das fachadas dos edifícios

1 — As fachadas dos edifícios devem ter em conta a unidade do conjunto onde se integram, por forma a manter as características e proporcionar a harmonia do tecido urbano, devendo ser na sua maior dimensão revestidas a materiais com cor clara.

2 — Admite-se a introdução de materiais de natureza diferente, designadamente cerâmicas ou cantarias, quando estejam em causa elementos notáveis e de destaque.

3 — São permitidos volumes salientes, tais como palas, varandas e marquises desde que não excedam a largura de 1,2 m e se encontrem integrados no projecto de arquitectura obedecendo a métrica do conjunto.

4 — Os corpos salientes dos planos de fachada confinantes com a via pública obedecem ao disposto no n.º 3 do artigo 10.º

Artigo 15.º

Empenas

As empenas dos novos edifícios, quando existam por motivo do projecto de arquitectura, serão sempre revestidas com o mesmo material utilizado na fachada principal de modo a assegurar uma correcta integração urbanística e paisagística na sua envolvente.

Artigo 16.º

Coberturas

1 — Independentemente do tipo de cobertura dos edifícios, o seu remate será sempre constituído por platibanda.

2 — No caso de o tipo de cobertura possuir uma inclinação superior a 15 %, será obrigatória a utilização de telha de barro a cor natural.

Artigo 17.º

Estacionamento

1 — A criação de lugares de estacionamento dentro dos lotes é obrigatória e deverá assegurar o estacionamento suficiente para as necessidades dos utentes das respectivas construções, com os seguintes valores mínimos:

- a) Habitação multifamiliar — um lugar/fogo, para fogos com área igual ou inferior a 140 m²;
- b) Dois lugares/fogo, para fogos com área superior a 140 m².

2 — Não poderá ser emitido qualquer tipo de licença sem que o interessado faça prova do cumprimento do atrás disposto.

Artigo 18.º

Infra-estruturas

É obrigatória a ligação das infra-estruturas básicas de todos os edifícios às redes existentes.

CAPÍTULO III**Disposições finais**

Artigo 19.º

Disposições finais

Em tudo o omissis, na elaboração do projecto de licenciamento e subseqüentes fases do projecto deverá ser tida em conta a legislação aplicável.

Artigo 20.º

Vigência e revisão do Plano

A eficácia do Plano terá início no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*, podendo ser revisto nos termos da legislação aplicável.

CAPÍTULO IV**A perequação e sistema de execução**

Artigo 21.º

Objectivos

O sistema perequativo adoptado é o descrito no regulamento anexo, que é parte integrante do presente Regulamento e tem por objectivo:

- a) Redistribuir as mais-valias atribuídas pelo Plano aos proprietários;
- b) Obtenção pelo município de meios financeiros adicionais para a realização das infra-estruturas urbanísticas e para o pagamento de indemnizações por expropriação;
- c) Disponibilização de terrenos e edifícios ao município para a implementação, instalação ou renovação de infra-estruturas, equipamentos e espaços urbanos de utilização colectiva, designadamente zonas verdes, bem como para compensação de particulares nas situações em que tal se revele necessário;
- d) Estímulo de oferta de terrenos para urbanização e construção, evitando-se a retenção dos solos para fins especulativos.

Artigo 22.º

Sistema de execução

O sistema de execução adoptado para o Plano é o de cooperação, de acordo com a legislação em vigor.

ANEXO

Artigo 1.º

Fórmula

A presente fórmula foi elaborada de acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, e é a seguinte:

$$\text{Compensação} = \frac{DAC - DCC}{IMC} \times VMTU$$

Artigo 2.º

Compensação/reparcelamento

Parcela				DAC	DCC	Saldo	Valor a pagar/receber (escudos)
Antes do reparcimento		Após o reparcimento					
Designação	Áreas (metros quadrados)	Designação	Áreas (metros quadrados)				
A	2 734	1	2 734	3 554	5 080	- 1 526	10 422 580
B	245	2	245	318	850	- 531	3 626 730
C	1 043	3	911	1 356	2 800	- 1 444	9 862 520
D	10 900	4 5	3 710 4 160	6 680 7 490	7 445 10 480	- 765 - 2 990	5 224 950 20 421 700
E	3 081	6	2 680	4 005	4 600	- 595	4 063 850
F	4 660	7 25	2 046 1 212	3 816 2 242	5 280 0	- 1 464 + 2 242	9 999 120 15 312 860
G	13 980	8 9	2 215 1 877	7 062 5 985	4 330 3 795	+ 2 732 + 2 190	18 659 560 14 957 700

Parcela				DAC	DCC	Saldo	Valor a pagar/receber (escudos)
Antes do reparcelamento		Após o reparcelamento					
Designação	Áreas (metros quadrados)	Designação	Áreas (metros quadrados)				
		10	1 608	5 127	2 980	+ 2 147	14 664 010
H	410	11	700	533	968	- 58	396 140
I	285			377			
J	1 240	12	657	1 612	1 548	+ 64	437 120
K	1 548	13	1 548	2 012	3 420	- 1 408	9 616 640
L	1 698	14	1 325	2 207	53 000	- 2 469	16 863 270
M	480			624			
N	2 064	15	1 043	2 683	3 890	- 1 207	8 243 810
O	1 430	16	2 280	1 859	5 994	- 4 135	28 242 050
P	6 340	17	2 304	3 512	4 087	- 575	3 927 250
		18	1 700	2 590	3 966	- 1 376	9 398 080
		19	1 404	2 140	3 810	- 1 670	11 406 100
Q	2 817	20	2 560	3 662	7 071	- 3 409	23 283 470
R	1 091	21	530	1 418	1 990	- 572	3 906 760
S	27 653	22	990	1 377	1 480	- 103	703 490
		23	4 780	6 636	5 120	+ 1 516	10 354 280
		27	800	1 111	0	+ 1 111	7 588 130
		28	4 080	5 665	1 120	+ 4 545	31 042 350
		29	15 240	21 160	12 600	+ 21 160	144 522 800
T	7 140	24	6 885	9 282	13 600	- 4 318	29 491 940
U	3 020	26	3 020	3 926	2 120	+ 1 806	12 334 980

Artigo 3.º

Definições

IMC — índice médio de construção.

DAC — direito abstracto de construção.

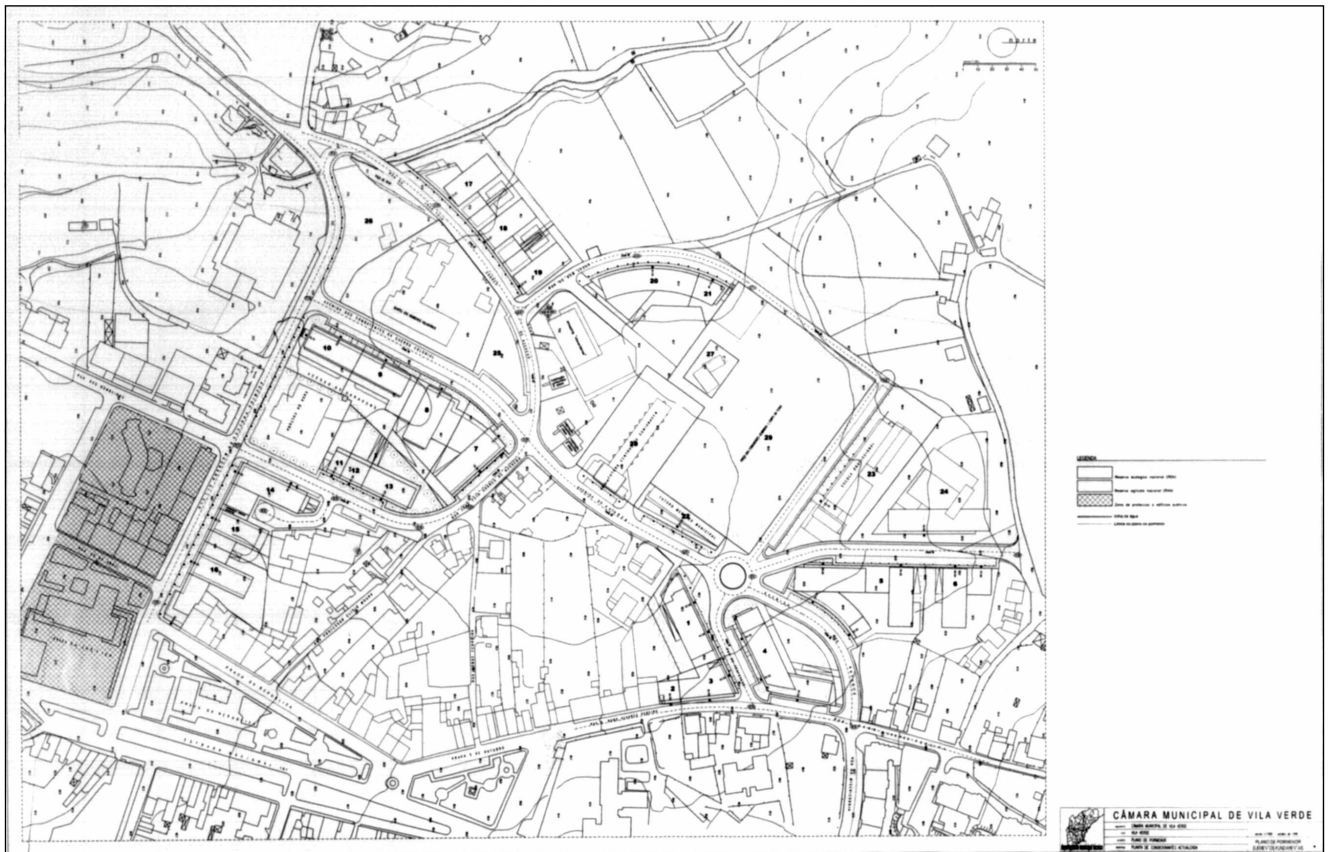
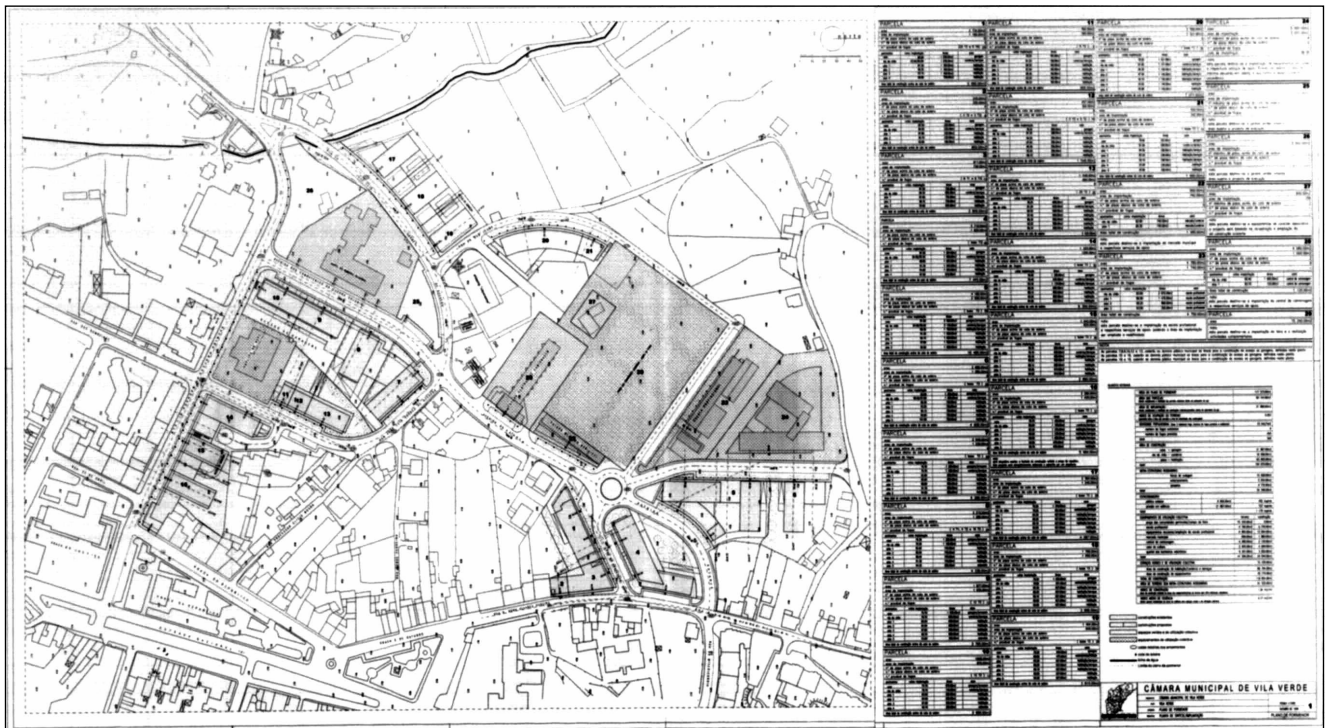
DCC — direito concreto de construção.

VMT — valor médio do terreno antes do Plano de Pormenor.

VMTU — valor médio do terreno após realização do Plano, incluindo custos de urbanização e das parcelas de equipamentos e espaços verdes a adquirir.

Nos casos em que o saldo seja positivo, não haverá direito a reembolso, em virtude de se considerar que tais situações já beneficiam em parte das infra-estruturas existentes ou a criar.

Nos casos de as parcelas pertencerem ao município ou a instituições de utilidade pública, não haverá lugar ao pagamento de compensações.



Resolução do Conselho de Ministros n.º 153/2004

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Paredes aprovou, em 14 de Junho de 2003, o Plano de Urbanização de Baltar-Vandoma, no município de Paredes.

A elaboração do Plano de Urbanização decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, reflec-

tindo-se este aspecto sobretudo na denominação das categorias do solo urbano que, no presente Plano de Urbanização, não obedecem às categorias previstas no n.º 4 do artigo 73.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública, que decorreu