

b) A determinação, em face da qualificação constante do Plano Director Municipal, de novos usos dominantes para a sua área de intervenção, em especial para as edificações fabris devolutas e armazéns existentes;

c) A fixação de parâmetros urbanísticos compatíveis com os novos usos e a reestruturação do espaço público;

d) Adequação da área à dinâmica de renovação urbana e da imagem da cidade.

2 — O Plano de Pormenor tem ainda como objectivos particulares:

a) Assegurar uma efectiva integração da área na sua envolvente, tendo uma especial atenção às características paisagísticas da área;

b) Contribuir para uma identidade urbana própria da área, através da valorização das suas especificidades;

c) Integrar os equipamentos colectivos e redimensionar os equipamentos existentes;

d) Garantir a viabilidade do Plano sob o ponto de vista urbanístico e económico-financeiro, através de uma abordagem realista e tecnicamente segura nas suas implicações orçamentais.

Artigo 4.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1 — A área abrangida pelo presente Plano de Pormenor encontra-se abrangida, a nível local, pelo Plano Director Municipal de Vila Real de Santo António, cujas disposições pretende alterar.

2 — O Plano de Pormenor respeita o disposto nos demais instrumentos de gestão territorial de carácter nacional e regional em vigor na sua área de intervenção.

Artigo 5.º

Vinculação

As disposições do Plano de Pormenor são vinculativas para todas as entidades públicas e privadas.

Artigo 6.º

Conteúdo documental

1 — O Plano de Pormenor é constituído pelos seguintes elementos:

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

2 — Acompanham o Plano de Pormenor os seguintes elementos:

- a) Relatório;
- b) Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento;
- c) Planta de enquadramento com a localização do plano no território municipal envolvente, com indicação da área de intervenção e respectiva articulação, designadamente com as vias de comunicação e infra-estruturas relevantes, estrutura ecológica, grandes equipamentos e outros elementos considerados relevantes;
- d) Planta da situação existente, com a ocupação do território à data da elaboração do plano;
- e) Extracto do PDM em vigor;
- f) Perfis longitudinais da área de intervenção explicitando volumetrias, cotas de soleira e altura das edificações da proposta;
- g) Planta da transformação fundiária com indicação do cadastro inicial;
- h) Quadros A, B e C de áreas dos lotes ou edifícios, com a indicação dos parâmetros urbanísticos, inseridos na peça desenhada n.º 4, em anexo ao presente regulamento, que dele fazem parte integrante;
- i) Quadro D da perequação entre Unidades de Execução, com o valor das compensações da distribuição equitativa dos benefícios e encargos decorrentes do Plano, anexo ao presente regulamento, que dele faz parte integrante;
- j) Quadro com a transformação fundiária explicitando o relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária (Quadro E anexo ao presente regulamento, que dele faz parte integrante);
- k) Planta das áreas de cedência e outros encargos, com a indicação das áreas privadas a ceder ao município, das parcelas municipais a integrarem lotes privados e das áreas a ser sujeitas a servidões de uso;
- l) Planta das demolições;
- m) Planta da Rede viária e do Espaço Público;
- n) Planta com traçado das Redes de infra-estruturas;
- o) Planta de Modelação do terreno;
- p) Declaração da câmara municipal comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos na área do plano;

g) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação;

r) Mapa de ruído;

s) Relatório Ambiental.

Artigo 7.º

Definições

Para efeitos da aplicação do presente plano de Pormenor, entende-se por:

a) Alinhamento — delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública;

b) Altura da Edificação (H) — dimensão vertical medida desde a cota da soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

c) Área de Construção do Edifício (Ac) — valor 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;

d) Área de Implantação do Edifício (Ai) — valor expresso em m², 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;

e) Cota de Soleira (S) — cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;

f) Espaço Privado de Utilização Colectiva — área não ocupada por edifícios nas Unidades de Execução II, III, IV, V e VI, que funcionalmente se encontra conexas com os lotes ou edifícios, servindo de jardim ou pátio de uso colectivo, com o estatuto definido no n.º 4 do artigo 43.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação;

g) Espaço Privado de Utilização Pública — área não ocupada por edifícios, nas Unidades de Execução I e VII, servindo de jardim ou pátio de uso público, sendo admitida a implantação de equipamentos de lazer;

h) Índice de Ocupação do Solo (Io) — quociente entre a área de implantação e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem;

i) Índice de Utilização do Solo (Iu) — quociente entre a área total de construção e a área de solo a que o índice diz respeito;

j) Lote — prédio urbano constituído através de uma operação de loteamento;

k) Parcela — área de terreno física ou juridicamente autonomizada, marginada por via pública, não resultante de uma operação de loteamento ou que, por força de operação de loteamento, se destina a espaços verdes, equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas;

l) Prédio — parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela existentes ou assentes com carácter de permanência.

m) Polígono de Implantação — linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar;

CAPÍTULO II

Servidões e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 8.º

Identificação

1 — No território abrangido pelo Plano de Pormenor serão observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, a saber: Zona de protecção à ferrovia, a Zona inundável, e a Zona especial de protecção ao eixo do cemitério, imóvel em vias de classificação.

2 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo fica condicionada às disposições que regem tais servidões ou restrições.

Artigo 9.º

Zonas Inundáveis

1 — As zonas inundáveis na área de intervenção do plano de pormenor são as como tal identificadas na Planta de Condicionantes.

2 — Nas zonas inundáveis referidas no ponto anterior, os requerentes de pedido de informação prévia ou de quaisquer actos autorizativos de operações urbanísticas devem fazer prova, através de estudo adequado, de que o empreendimento, tal como se encontra projectado, não é susceptível de pôr em perigo a segurança de pessoas e bens, nos termos da legislação em vigor.

3 — As mesmas garantias devem ser asseguradas no caso de obras públicas.

4 — Nas intervenções de requalificação e urbanização de espaços exteriores de domínio público deverão ser acauteladas soluções que permitam recuperar ou manter as condições de permeabilidade dos solos, bem como a execução de infra-estruturas de protecção e drenagem.

CAPÍTULO III

Uso do Solo e Concepção do Espaço

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 10.º

Categoria de Espaço

1 — A área abrangida pelo Plano de Pormenor destina-se a habitação e uso industrial, sendo ainda admitido equipamento, hoteleiro ou outro, comércio e serviços, nos termos do disposto no artigo 18.º do presente regulamento e conforme o indicado nos Quadros A, B e C inseridos na peça desenhada n.º 4 e em anexo ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.

2 — Na área de intervenção do Plano, existem ainda duas áreas destinadas a equipamento:

- a) o Centro Interpretativo da Indústria Conserveira;
- b) o cemitério, que o presente plano distingue entre:

- i) Área existente;
- ii) Área de expansão;
- iii) Área de reserva de expansão.

Artigo 11.º

Ocupação do Espaço

1 — A ocupação do espaço na área de intervenção do Plano de Pormenor obedece à estruturação predial constante na Planta de Transformação Fundiária, peça desenhada n.º 4, e nos Quadros A, B, C, D e E, anexos ao presente regulamento, e que dele fazem parte integrante que identifica as parcelas a que corresponderão os futuros lotes ou edifícios, bem como as parcelas em espaço privado, ainda que de uso público.

2 — Na planta das Áreas de Cedência e outros Encargos, peça desenhada n.º 5, estão identificadas as parcelas a integrar o espaço público, bem como as Parcelas municipais a integrar lote ou edifício privado.

SECÇÃO II

Da demolição e edificação de edifícios

Artigo 12.º

Obras de Demolição

As obras de demolição a efectuar em sede de execução do Plano encontram-se assinaladas na Planta de Demolições, peça desenhada n.º 6.

Artigo 13.º

Obras de Edificação

1 — A configuração geral da edificação na área de intervenção do Plano observa o disposto no presente regulamento, devendo ainda obedecer aos parâmetros definidos nos Quadros A, B e C inseridos na peça desenhada n.º 4 e em anexo ao presente regulamento.

2 — Apenas é permitida a alteração à implantação e volumetria definida na Planta de Implantação (peça desenhada n.º 1 e em anexo ao presente regulamento) nos Sectores A e C, desde que:

- a) obedeça aos parâmetros urbanísticos definidos nos Quadros A e C inseridos na peça desenhada n.º 4;
- b) não exceda a geometria do Polígono de implantação indicado na Planta de Implantação.

3 — No Sector B devem ser mantidos todos os parâmetros urbanísticos das construções adjacentes, definidos no loteamento da Zona Industrial de Vila Real de Santo António.

4 — Os espaços abertos, elementos decorativos e ou funcionais, que não constituam área de construção do edifício, podem avançar para além do Polígono de implantação até 2,20 metros, desde que:

a) a distância entre a vertical da extremidade dos elementos e a linha do passeio seja superior a 1,10 metros, quando a altura entre a face inferior dos elementos e a cota do passeio for superior ou igual a 3,50 metros;

b) nunca exceda a largura do passeio fronteiro, quando a altura entre a face inferior dos elementos e a cota do passeio for superior ou igual a 5,50 metros.

5 — Nas obras de edificação apenas é permitido um acréscimo da área de implantação permitida para responder a exigências legais de acessos verticais.

6 — Apenas é admitida a variação positiva da cota de soleira das edificações destinadas a uso industrial, comércio ou serviços, desde que não ultrapasse 1.00 metro acima da cota média do arruamento, com o objectivo de atender a problemas resultantes de cheias.

7 — Nos lotes ou edifícios destinados a habitação, a cota de soleira deve ser pelo menos 1,00 metros acima da cota média do arruamento.

Artigo 14.º

Servidões de uso

1 — Nas Unidades de Execução I e VII, nas áreas como tal identificadas na planta das Áreas de Cedências e outros Encargos, peça desenhada n.º 5, serão constituídas servidões de uso ao nível do piso térreo, de forma a permitir uma utilização e permanência aberta ao público.

2 — A responsabilidade pela gestão e manutenção destes espaços é do Município.

3 — Estas áreas ficam sujeitas ao disposto no artigo 24.º do presente Regulamento.

Artigo 15.º

Materiais e Cores

De forma a garantir coerência na área de intervenção do Plano de Pormenor, as novas edificações devem ser erigidas com recurso a sistemas construtivos, aplicação de materiais e tipo de revestimentos que o garantam, salvaguardando uma imagem integrada e qualificada.

Artigo 16.º

Coberturas

1 — No Sector A e C apenas são admitidas coberturas com o máximo de 5% de inclinação.

2 — No Sector B as coberturas das novas edificações devem respeitar os parâmetros definidos no loteamento da Zona Industrial de Vila Real de Santo António.

Artigo 17.º

Altura das edificações

1 — A altura da edificação máxima para os lotes ou edifícios é definida nos Quadros A, B e C inseridos na peça desenhada n.º 4, e anexos ao presente regulamento e inclui a altura de platibanda.

2 — Na área do Plano a altura máxima de platibanda permitida é de 0,50 metros com excepção dos lotes ou edifícios do Sector B conforme n.º 3 do artigo 13.º do presente regulamento.

3 — Acima da altura da edificação máxima definida apenas podem existir equipamentos técnicos, chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, não sendo permitidas guardas de terraço.

Artigo 18.º

Ocupação

1 — Nas Unidades de Execução I e III, apesar de a ocupação ser preferencialmente habitação, pode surgir uma ocupação de equipamento (hoteleiro ou outro), comércio ou serviços, desde que sejam respeitadas as regras de edificabilidade impostas no presente Plano.

2 — Nas edificações que se situam nas Unidades de Execução I e VII, quando a ocupação é habitação, a instalação de equipamento, comércio ou serviços é apenas admitida no piso térreo.

Artigo 19.º

Estacionamento

1 — A área do estacionamento privativo de cada Unidade de Execução deverá sempre ocupar até dois pisos em cave, conforme a peça desenhada n.º 2, e localizar-se no interior do Polígono de Implantação.

2 — Cada lote ou edifício deve prever, na área da respectiva Unidade de Execução, a possibilidade de estacionamento privativo, no mínimo de:

- a) 1 lugar por fogo T0 e T1;
- b) 2 lugares por fogo T2 e T3;
- c) 3 lugares por fogo T4 e T5;
- d) 4 lugares por fogos maiores ou iguais a T6;
- e) 2 lugares por cada 100m² de área de construção de comércio ou serviços.

Artigo 20.º

Área de Expansão do Cemitério

A área de expansão do cemitério corresponde à área identificada na Planta de Implantação, peça desenhada n.º 1, destinada à expansão, a curto prazo, do cemitério existente.

Artigo 21.º

Área de Reserva de Expansão do Cemitério

1 — A área referida neste artigo integra a devidamente identificada na Planta de Implantação.

2 — Esta área constitui uma reserva para a expansão, a longo prazo, do cemitério a qual pode ser entretanto destinada a espaço público ou equipamento, desde que se utilizem estruturas ou edificações passíveis de desmonte.

3 — A responsabilidade pela gestão e manutenção destes espaços é do Município.

Artigo 22.º

Centro Interpretativo da Indústria Conserveira

1 — O Centro Interpretativo da Indústria Conserveira corresponde à área identificada como tal na Planta de Implantação, destinada à instalação de um equipamento ligado à arqueologia industrial.

2 — O Centro Interpretativo deverá ser objecto de um projecto de execução específico obedecendo aos seguintes princípios gerais:

- a) a instalação ser feita nas estruturas fabris existentes;
- b) serem restauradas as estruturas arqueológicas industriais consideradas importantes;
- c) o espaço envolvente ser integrado e desenhado como um espaço verde de utilização pública.

3 — O projecto pode divergir do proposto no presente Plano, desde que baseado, fundamentado e justificado em estudos efectuados no âmbito desse projecto.

CAPÍTULO IV

Espaço Público

Artigo 22.º

Identificação

1 — O espaço público integra as áreas públicas já existentes e as áreas a ceder ao município devidamente identificadas na Planta de Cedências.

2 — As áreas referidas no n.º anterior destinam-se à implantação de infra-estruturas e espaços verdes públicos.

3 — As áreas de cedência passam para propriedade municipal à data da emissão do alvará de licenciamento da operação que as determina.

Artigo 23.º

Projectos específicos de execução

1 — Todos os espaços públicos referidos no n.º anterior devem ser sujeitos a projectos específicos de execução, os quais deverão respeitar na íntegra os princípios definidos nas peças desenhadas n.º 7 e 8 do presente plano.

2 — É obrigatória a implementação de um sistema separativo da drenagem das águas pluviais e das águas residuais.

CAPÍTULO V

Execução do Plano e Perequação

Artigo 24.º

Unidades de execução

1 — A concretização das operações previstas no presente Plano de Pormenor efectua-se no interior das unidades de execução identificadas na Planta de Transformação Fundiária, peça desenhada n.º 4, sendo definido o sistema de cooperação.

2 — No caso das unidades de execução I, IV, V, VI e VII, a concretização das operações previstas será efectuada por iniciativa dos proprietários abrangidos, sendo os direitos e as obrigações das partes estabelecidos por contrato de urbanização.

3 — No caso referido no n.º anterior a execução do Plano em cada Unidade de Execução será efectuada por intermédio da concretização de uma operação de reparcelamento urbano, para a concretização da qual os proprietários poderão associar-se na criação de lotes ou construção de edifícios.

4 — No caso da falta de acordo entre os proprietários, o Município poderá utilizar os instrumentos de execução previstos na lei que se mostrem necessários para garantir a concretização das operações previstas no Plano.

5 — É admissível a alteração pela Câmara Municipal dos limites das unidades de execução aqui definidas face a erros comprovados do levantamento cadastral, desde que disso não resulte o desvirtuamento dos objectivos que nortearam o seu estabelecimento e corresponda a uma variação de área inferior a 10% da previamente definida.

Artigo 25.º

Perequação

1 — A perequação de benefícios e encargos faz-se apenas dentro do Sector A, delimitado na Planta de Implantação, por ser aquele onde se dá maior transformação urbana e fundiária.

2 — Por o plano não distribuir a mesma capacidade edificativa a todas as unidades de execução da sua área de intervenção, há lugar à perequação de benefícios e encargos entre unidades de execução, que terá de ser feita nos termos do Quadro D, anexo ao presente regulamento.

3 — No interior das Unidades de Execução, a perequação entre os proprietários de solos faz-se tendo como referência os termos previstos no Quadro E, anexo ao presente regulamento, estando dependente dos respectivos processos associativos.

4 — A regulamentação de encargos e benefícios será operada através do Regulamento de Taxas definido no Plano de Execução e Financiamento do presente Plano.

CAPÍTULO VI

Disposições Finais

Artigo 26.º

Zonamento acústico

Para efeitos do disposto no Regulamento Geral do Ruído, a área de intervenção do plano, dada a sua multifuncionalidade, é classificado como “zona mista”.

Artigo 27.º

Norma Derrogatória

As disposições do presente regulamento prevalecem sobre quaisquer disposições do regulamento do Plano Director Municipal que as contrariem.

Artigo 28.º

Entrada em Vigor

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

