

203630933

**Aviso n.º 17265/2010****Plano de Pormenor da Zona de Expansão Norte/Poente de Vila Real de Santo António**

José Carlos Barros, Vice Presidente da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António, torna público, para efeitos previstos no n.º 2 do artigo 97.º-A, do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua actual redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 46/2009, de 20 de Fevereiro, que a Câmara Municipal de Vila Real de Santo António deliberou, na sua reunião de 6 de Julho de 2010, aprovar a correcção material ao Plano de Pormenor da Zona de Expansão Norte Poente de VRSA e remeter o processo para efeitos de conhecimento à Assembleia Municipal.

Mais torna público que a Assembleia Municipal de Vila Real de Santo António, na sua sessão extraordinária de 12 de Agosto de 2010, aprovou por maioria a correcção material ao Plano de Pormenor da Zona de Expansão Norte Poente de VRSA. Publica-se em anexo a este aviso o Regulamento, Planta de Implantação e Planta de Condicionantes sujeitos à referida correcção.

Vila Real de Santo António, 25 de Agosto de 2010. — O Vice-Presidente da Câmara, *José Carlos Barros*.

**Regulamento****CAPÍTULO I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objecto e âmbito territorial**

1 — O Plano de Pormenor da Zona de Expansão Norte/Poente de Vila Real de Santo António, adiante designado PPZENP, é um plano municipal de ordenamento do território, elaborado nos termos do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua actual redacção.

2 — O PPZENP estabelece o regime de uso, ocupação e transformação do solo da respectiva área de intervenção, com vista à prossecução dos objectivos definidos no artigo seguinte e tem em conta as orientações dos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis, designadamente do Plano Director Municipal de Vila Real de Santo António (PDMVRSA).

3 — A área de intervenção do PPZENP integra uma área de cerca de 6,93 ha, limitada a Norte por novo arruamento proposto, a Sul pela Rua António Vicente Campinas; a Poente pela EM 122 e a Nascente pelo referido novo arruamento proposto, conforme delimitado na planta de implantação.

**Artigo 2.º****Objectivos**

1 — O PPZENP visa a construção de um conjunto edificado e de espaço público de qualidade, constituindo um contínuo urbano, valorizado através de um adequado tratamento dos espaços exteriores públicos, que contribua para a preservação da identidade e a qualificação urbana da respectiva área de intervenção.

2 — Com vista à prossecução do objectivo mencionado no número anterior, foram definidos os seguintes objectivos específicos:

a) Promover a localização de espaços destinados a habitação, a equipamentos, a estadia e lazer, bem como de espaços verdes e percursos de atravessamento, que permitam e potenciem a vivência do conjunto edificado;

b) Definir as condições de ocupação dos terrenos com capacidade edificatória, estabelecendo volumetrias de enquadramento, cêrceas e alinhamentos, bem como criando tipologias que permitam gerar potenciais utilizadores do espaço urbano e das unidades comerciais e equipamentos a criar;

c) Criar espaço público adequado às funções urbanas.

**Artigo 3.º****Relação com outros instrumentos de gestão territorial**

1 — O PPZENP é compatível e conforme com os instrumentos de gestão territorial de âmbito nacional, regional e municipal em vigor na respectiva área de intervenção.

2 — O PPZENP conforma-se com o PDMVRSA, quer no que se refere aos usos e índices de utilização definidos para a área de intervenção, quer no que respeita às regras de gestão constantes do Título IV do regulamento do referido Plano.

**Artigo 4.º****Composição do Plano**

1 — O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Desenho 1.1 — Planta de implantação, à escala 1/1000;
- c) Desenho 1.2 — Planta de condicionantes, à escala 1/1000.

2 — O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório e programa de execução do Plano;
- b) Desenho 2.1 — Planta de enquadramento, à escala 1/5000;
- c) Desenho 2.2 — Planta da situação existente, à escala 1/1000;
- d) Desenho 2.3 — Planta de cadastro, à escala 1/1000;
- e) Desenho 2.4 — Planta de transformação fundiária, à escala 1/1000;
- f) Desenho 2.5 — Planta de trabalho, à escala 1/500;

- g) Desenho 2.6 — Planta de arranjos exteriores, à escala 1/1000;
- h) Desenho 2.7 — Planta de espaços não edificados, à escala 1/1000;
- i) Desenho 2.8.1 — Perfis longitudinais e transversais, à escala 1/500;
- j) Desenho 2.8.2 — Perfis longitudinais e transversais, à escala 1/500;
- l) Desenho 2.9.1 — Traçado esquemático das infra-estruturas — abastecimento de água, à escala 1/1000;
- m) Desenho 2.9.2 — Traçado esquemático das infra-estruturas — drenagem de águas residuais domésticas, à escala 1/1000;
- n) Desenho 2.9.3 — Traçado esquemático das infra-estruturas — drenagem de águas residuais pluviais, à escala 1/1000;
- o) Desenho 2.9.4 — Traçado esquemático das infra-estruturas — eléctricas, à escala 1/1000;
- p) Desenho 2.9.5 — Traçado esquemático das infra-estruturas — telecomunicações, à escala 1/1000;
- q) Desenho 2.9.6 — Traçado esquemático das infra-estruturas — abastecimento de gás, à escala 1/1000;
- r) Desenho 2.9.7 — Traçado esquemático das infra-estruturas — resíduos sólidos urbanos, à escala 1/1000;
- s) Desenho 2.9.8 — Traçado esquemático das infra-estruturas — rodoviárias, à escala 1/1000;
- t) Desenho 2.10.1 — Extracto do Plano Director Municipal de Vila Real de Santo António, à escala 1/10000;
- u) Desenho 2.10.2 — Extracto do Plano de Ordenamento da Orla Costeira entre Vilamoura e Vila Real de Santo António, à escala 1/25000;
- v) Desenho 2.10.3 — Extracto do Plano de Ordenamento da Orla Costeira entre Vilamoura e Vila Real de Santo António, à escala 1/25000;
- x) Desenho 2.10.4 — Extracto do Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve, s/ escala;
- z) Desenho 2.10.5 — Extracto do Plano de Ordenamento da Orla Costeira entre Vilamoura e Vila Real de Santo António (Unidades e sub-unidades territoriais), à escala 1: 25 000;
- aa) Participações no âmbito da discussão pública e respectivas ponderações;
- bb) Declaração da Câmara Municipal de Vila Real de Santo António comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano, em anexo ao relatório;
- cc) Relatório ambiental;
- dd) Mapa de ruído.

#### Artigo 5.º

##### Definições

1 — Para efeitos de aplicação do presente regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

- a) *Alinhamento* — linha que, em planta, separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;
- b) *Andar recuado* — recuo do espaço coberto de um piso ou andar (geralmente o último) de um edifício, relativamente ao plano de fachada, podendo ser consequência da determinação da sua altura por aplicação da regra da cércea;
- c) *Área bruta de construção (a.b.c.)* — somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores excluindo sotãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, instalações técnicas, terraços, varandas, alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- d) *Cércea* — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de 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 e depósitos de água;
- e) *Cota de soleira* — demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau da entrada principal referida ao arruamento de acesso;
- f) *Índice de utilização bruto* — relação entre a área de construção e a superfície bruta de terreno que serve de base à operação urbanística;
- g) *Índice de utilização líquido* — relação entre a área de construção e a superfície líquida de terreno prevista pela operação urbanística;
- h) *Índice volumétrico* — é igual ao quociente do volume de construção pela área da parcela ou lote;
- i) *Índice de implantação* — relação entre a área dos polígonos de implantação e a superfície líquida de terreno prevista pela operação urbanística;
- j) *Polígono de implantação* — área resultante da projecção no plano horizontal de todas as construções, com excepção de balanços, varandas e platibandas;
- l) *Profundidade de construção* — afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada de tardoz de um edifício;
- m) *Superfície bruta* — superfície total de terreno sujeita a uma intervenção ou unidade funcional específica, abstraindo-se da sua comparti-

mentação, parcelamento e distribuição do solo pelas diversas categorias do seu uso urbano;

n) *Superfície líquida* — área ou superfície bruta à qual se retira a área ocupada por arruamentos municipais existentes e vias de atravessamento, e a área ocupada por equipamentos colectivos.

#### Artigo 6.º

##### Natureza jurídica

1 — O PPZNP reveste a natureza de regulamento administrativo, vincula as entidades públicas e ainda, directa e imediatamente, os particulares.

2 — As comunicações prévias, os licenciamentos e as autorizações de operações urbanísticas devem processar-se de acordo com o presente Regulamento, sem prejuízo das atribuições e competências cometidas pela lei às demais entidades de direito público.

#### Artigo 7.º

##### Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública que incidem sobre a área de intervenção estão identificadas na Planta de condicionantes, aplicando-se os respectivos regimes legais.

#### Artigo 8.º

##### Ruído

1 — Para efeitos do disposto no regulamento geral do ruído, o território do Plano é classificado como zona mista, devendo ser executados planos municipais de redução de ruído, para as faixas onde são ultrapassados os valores limite de exposição, as quais se encontram devidamente assinaladas nas peças desenhadas que constam do anexo VI ao relatório do ruído, elemento que acompanha o presente Plano.

2 — De acordo com número anterior, atendendo à classificação como zona mista, devem os projectos das edificações adjacentes à EM 112 prever as disposições construtivas necessárias para garantir, no seu interior, o conforto acústico adequado.

## CAPÍTULO II

### Uso do solo e concepção do espaço

#### SECÇÃO I

##### Disposições gerais

#### Artigo 9.º

##### Actividades e usos incompatíveis

A Câmara Municipal pode não autorizar utilizações incompatíveis com as funções e os usos habitacionais.

#### Artigo 10.º

##### Instrução dos procedimentos

1 — Qualquer operação urbanística a realizar na área de intervenção do Plano deve comprovar, através da representação de alçados de conjunto da frente de quarteirão, que o desenho de fachada dos novos edifícios respeita e integra os alinhamentos dos elementos de composição de fachada dos edifícios confinantes.

2 — Qualquer operação urbanística a realizar na área referida no número anterior deve demonstrar, através de peças escritas e desenhadas, a área bruta de construção proposta, de acordo com a aplicação dos critérios do presente Plano.

#### Artigo 11.º

##### Demolições

1 — É admitida a demolição de edifícios habitacionais existentes e a sua substituição por edificações novas, desde que a operação urbanística em causa contribua para a valorização urbanística e ambiental do espaço urbano envolvente.

2 — Na planta de transformação fundiária que acompanha o Plano estão identificados os edifícios cuja demolição decorre da renovação urbana da área de intervenção.

3 — Nas situações previstas nos números anteriores, é interdita a demolição antes do licenciamento ou da admissão da comunicação prévia do novo edifício, devendo o proprietário assegurar a conservação do imóvel em boas condições de salubridade e segurança.

## Artigo 12.º

**Alinhamentos**

A planta de implantação contém o alinhamento do plano dominante da fachada, a respeitar por cada edificação face à via pública, o qual deve respeitar as frentes de rua já iniciadas noutros quarteirões ou noutros conjuntos edificados em que o arruamento é comum.

## Artigo 13.º

**Varandas e outros elementos balanceados**

1 — São admitidas saliências volumétricas nas fachadas dos edifícios a construir, até ao limite de 1,5 metros.

2 — As varandas e outros elementos balanceados dos edifícios que se projectam sobre a via pública não podem situar-se a uma altura inferior a 3 metros em relação à referida via, nem interferir com a sua normal utilização, nomeadamente com a circulação de veículos e peões.

3 — Estes elementos não devem prejudicar as condições de segurança e privacidade de edifícios contíguos.

## Artigo 14.º

**Cota de soleira**

1 — As cotas de soleira mínimas são as definidas no quadro anexo à planta de implantação, bem como nas peças desenhadas que acompanham o Plano.

2 — Sempre que possível as edificações deverão estar implantadas à cota mínima de 3,5 metros adoptando medidas de protecção complementares possíveis para a entrada de garagens por forma a minimizar eventuais situações de cheia.

## Artigo 15.º

**Cérceas**

1 — As cérceas e o número de pisos correspondentes são os definidos na planta de implantação, nos perfis longitudinais e transversais e quadro anexo, constituindo o número de pisos máximo a aceitar.

2 — A cércea definida pelo Plano pode ser ajustada caso a caso, no máximo de 1,5 metros, de forma a obter a exacta concordância dos elementos de remate superior entre edifícios contíguos.

## Artigo 16.º

**Andares recuados**

É permitida a construção de andares recuados, de acordo com as peças desenhadas que acompanham o Plano.

## Artigo 17.º

**Revestimentos exteriores dos edifícios e empenas**

1 — Todas as fachadas devem ser objecto de tratamento arquitectónico cuidado, pelo que os materiais das fachadas devem ser duráveis e de baixa manutenção, devendo ser mantida a coerência formal em unidades como frentes de rua ou quarteirões.

2 — As empenas visíveis dos novos edifícios ou as resultantes do acréscimo de pisos em edifícios existentes são sempre revestidas com materiais de qualidade, preferencialmente os utilizados na fachada principal.

3 — Os materiais e cores a utilizar devem ser devidamente integrados no plano marginal em que se inserem, estar articulados com os aplicados na área envolvente e a sua selecção deve ser devidamente justificada.

## Artigo 18.º

**Caves**

As caves são admitidas quando destinadas exclusivamente a estacionamento e a instalação de áreas técnicas que não impliquem a permanência de pessoas, admitindo-se, excepcionalmente, utilização diversa no caso dos edifícios destinados a equipamentos e comércio, desde que salvaguardadas as normas legais e regulamentares em vigor no que respeita à segurança e higiene no trabalho.

## Artigo 19.º

**Estacionamento**

1 — Salvo disposição em contrário, todas as edificações novas, devem respeitar os requisitos mínimos previstos no PDMVRS e, supletivamente, na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de Março.

2 — A título excepcional, pode admitir-se uma redução do número de lugares de estacionamento se se demonstrar ser tecnicamente inviável o cumprimento do disposto no número anterior.

3 — O estacionamento nos edifícios deve ser realizado preferencialmente em cave.

## Artigo 20.º

**Arruamentos e passeios**

Todos os passeios e arruamentos devem respeitar a configuração e os materiais constantes dos elementos que acompanham o Plano, designadamente das Plantas e dos Perfis, admitindo-se ajustes pontuais aquando da execução dos trabalhos.

## Artigo 21.º

**Infra-estruturas**

Os projectos de infra-estruturas deverão respeitar os traçados esquemáticos preconizados e que fazem parte integrante do Plano.

## SECÇÃO II

**Disposições especiais**

## Artigo 22.º

**Edificações a demolir**

1 — As edificações a demolir, identificadas na planta de transformação fundiária como edifícios existentes a demolir, são edificações que, pelo seu estado de conservação, tipologia construtiva, volumetria, uso ou implantação, são incompatíveis com a proposta do Plano devendo proceder-se à sua demolição e, nos casos definidos pelo Plano, à sua substituição por outras edificações.

2 — Nos lotes ou parcelas onde o Plano determine a demolição de edifícios existentes, não são permitidas novas construções, mesmo que em conformidade com o Plano, enquanto essas demolições não forem efectuadas.

3 — Admitem-se obras de recuperação das construções existentes cujo uso, à data da intervenção, seja habitacional, desde que não ponham em causa o faseamento da execução do Plano, e apenas se justificadas pela necessidade de melhoria das condições de habitabilidade, não podendo resultar das obras de recuperação o aumento do número de fogos ou o acréscimo da área bruta de construção.

## Artigo 23.º

**Edificações a construir**

1 — Com excepção das situações especiais assinaladas na planta de implantação, os edifícios a construir destinam-se predominantemente ao uso habitacional, admitindo-se as actividades complementares de comércio, serviços, restauração e bebidas e ainda indústrias artesanais, desde que cumulativamente:

- a) Sejam compatíveis com o uso habitacional;
- b) Estejam instaladas no piso térreo;
- c) Possuam acesso independente do da habitação e confrontem directamente com o espaço público envolvente ao edifício onde estão instaladas.

2 — Os edifícios a construir devem respeitar os polígonos de implantação e demais parâmetros estabelecidos na planta de implantação e nos quadros sinópticos constantes nos anexos do presente regulamento, admitindo-se, no entanto, apenas em relação às cérceas e alinhamentos volumétricos, o alçamento de platibandas ou coberturas inclinadas, desde que estas sejam ocultadas por aquelas.

3 — As cérceas e alinhamentos volumétricos dos edifícios a construir, devem respeitar o regime definido nos perfis longitudinais, designadamente no tocante ao alinhamento superior relativo entre edifícios, o qual deverá ser constante em cada um dos edifícios.

4 — A composição arquitectónica deve garantir a correcta integração do edifício no ambiente local.

5 — É permitida a construção de galeria no piso térreo.

6 — Os materiais a utilizar devem ser escolhidos por forma a assegurar a coerência e continuidade urbanas e o cumprimento do disposto no Artigo 17.º

7 — Não é permitida a construção de anexos em logradouros.

8 — O acesso às caves ou semi-caves dos edifícios a construir, nomeadamente para efeitos de estacionamento, deve ser feito por rampas ou acessos localizados preferencialmente no interior do edifício.

9 — Quando as rampas referidas no número anterior se localizarem em espaço privado de utilização colectiva, deve assegurar-se:

- a) A circulação pedonal sem perturbações, bem como o acesso de veículos de emergência e de manutenção das áreas de utilização colectiva;
- b) A implantação adjacente ao edifício a que respeita;
- c) A existência de dispositivos que garantam a segurança dos referidos espaços;

10 — O estacionamento em semi-cave é admitido quando as condições freáticas o permitam, devendo ser garantida a continuidade de relações altimétricas com todos os edifícios contíguos.

11 — No que respeita ao espaço público deverão ser respeitadas as configurações constantes da planta de implantação, no que diz respeito a esquemas de materiais, revestimentos de pavimento e plantações.

#### Artigo 24.º

##### Equipamentos a construir

1 — As edificações destinadas a equipamentos são identificadas na planta de implantação como “equipamento de utilização colectiva”.

2 — As edificações devem respeitar os polígonos de implantação definidos na planta de implantação.

3 — No que respeita ao espaço público, deverão ser respeitadas as configurações do mesmo constantes da Planta de implantação, no que diz respeito a esquemas de materiais, revestimentos de pavimento e plantações.

#### Artigo 25.º

##### Espaços e áreas verdes de utilização pública

1 — O espaço público e as áreas verdes definidas no Plano são de utilização pública e têm como função a valorização urbanística do espaço e das edificações.

2 — Os espaços privados de uso público, identificados na planta de espaços não edificados, não poderão ser murados ou, de qualquer forma, separados do espaço público confinante.

3 — Os espaços referidos no número anterior, quando contíguos com área verde, devem utilizar idêntico material de revestimento, mesmo nas situações que correspondam à cobertura de pavimentos em cave para estacionamento ou a arrumos dos edifícios a que aqueles espaços se encontram afectos.

4 — Admite-se, a título excepcional, uma separação através de sebe ou elementos arbustivos.

5 — A manutenção destes espaços privados de uso público e do mobiliário neles contido constitui responsabilidade e encargo da Câmara Municipal, ou objecto de contrato de urbanização.

#### Artigo 26.º

##### Utilização das edificações

1 — Nos edifícios existentes e nas novas edificações só são permitidos usos compatíveis com o uso habitacional dominante.

2 — São incompatíveis com uso habitacional dominante as utilizações, ocupações ou actividades que:

- Dêem lugar à produção de fumos, cheiros ou resíduos que afectem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- Acarretem riscos de incêndio ou explosão;
- Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património edificado, paisagístico ou ambiental;
- Correspondam a outras situações de incompatibilidade como tal consideradas na lei geral, designadamente no que se refere ao exercício da actividade industrial e ao ruído.

## CAPÍTULO III

### Execução

#### SECÇÃO I

##### Obras de urbanização e edificações

#### Artigo 27.º

##### Execução das obras de urbanização

1 — Os passeios, praças, zonas verdes, estacionamento e arruamentos são executados de acordo com o desenho constante da planta de implantação e dos perfis transversais e longitudinais tipo e nos materiais aí indicados.

2 — Os projectos de execução, designadamente de drenagem de águas pluviais e domésticas, de abastecimento de água, de energia eléctrica, de gás, de telecomunicações, mobiliário e equipamento urbano podem introduzir ajustamentos ao previsto no plano.

#### Artigo 28.º

##### Execução das edificações

1 — As edificações previstas na planta de implantação podem ser concretizadas através de prévias operações de loteamento ou do licenciamento de edificações, as quais podem consistir em conjuntos imobiliários, nos termos previstos na lei.

2 — Deve assegurar-se que as edificações ou o conjunto edificado resultante da execução das propostas do Plano respeite o desenho urbano previsto no mesmo, designadamente a definição dos macro-lotes ou dos lotes, a concepção dos alçados, a volumetria, os materiais de revestimentos exteriores, e, ainda, as entradas para os estacionamentos.

#### Artigo 29.º

##### Mobilidade

Em qualquer obra de urbanização ou outra operação urbanística deverá ser garantido o acesso dos cidadãos com mobilidade condicionada, bem como a não existência de barreiras arquitectónicas, nos termos do regime geral aplicável.

#### Artigo 30.º

##### Sustentabilidade ambiental

Devem adoptar-se soluções que garantam as melhores condições de sustentabilidade ambiental, nomeadamente no que respeita às componentes energéticas, nos termos do regime geral aplicável.

## SECÇÃO II

### Sistemas, instrumentos de execução e perequação de benefícios e encargos

#### Artigo 31.º

##### Sistemas e instrumentos de execução

1 — O Plano executar-se-á através da realização de operações urbanísticas nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho e pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro.

2 — A execução do Plano através das operações urbanísticas referidas no número anterior deve desenvolver-se no âmbito das unidades de execução previstas no Plano e identificadas na Planta de implantação.

3 — A execução deve iniciar-se na unidade de execução 1, admitindo-se que a unidade de execução 2 seja desenvolvida na segunda fase de execução do Plano.

4 — O sistema de execução a desenvolver no âmbito das unidades de execução referidas no n.º 2 será preferencialmente o de cooperação, podendo, no entanto, haver recurso a qualquer dos sistemas previstos no artigo 119.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

5 — Como instrumentos de execução do Plano, o Município poderá recorrer a todos os previstos na Lei nomeadamente à expropriação, de acordo com o artigo 128.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

#### Artigo 32.º

##### Regime de cedências e compensações

1 — O Plano conforma-se com as regras dispostas no Título IV do Plano Director Municipal em vigor, detalhando os mecanismos da sua execução.

2 — Sem prejuízo do estabelecido nas unidades de execução, nas operações de loteamento ou nas operações com impactes relevantes a uma operação de loteamento conforme definido no regulamento municipal aplicável, o proprietário e demais titulares de direitos reais sobre o prédio cedem, à Câmara Municipal, para espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos, as parcelas de terreno previstas no Plano.

3 — As áreas para espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos a que se refere o número anterior têm uma área global de 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, independentemente dos usos a que se destinem as edificações.

4 — Para efeito de verificação do cumprimento de dotação mínima, contabilizam-se as áreas de cedência ao domínio municipal, pela sua dimensão real e as áreas das parcelas de natureza privada a afectar ao mesmo fim, em acordo com as seguintes equivalências:

a) Áreas verdes de parcelas que constituam partes comuns de conjuntos de lotes ou prédios (espaços privados de utilização pública) (A1):

$$Ceq' = 0,35 \times A1$$

b) Áreas de logradouros individuais dos lotes (A2):

$$Ceq'' = 0,25 \times A2$$

5 — Se as áreas de cedência definidas no Plano, forem inferiores às cedências resultantes da aplicação do número anterior, o proprietário fica obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie equivalente a essa diferença, nas condições estipuladas no regulamento municipal aplicável.

Artigo 33.º

**Mecanismos de perequação compensatória**

1 — Os mecanismos de perequação a aplicar na área de intervenção são os definidos nas alíneas a), b) e c) do n.º 1 do artigo 138.º do Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, nomeadamente o índice médio de utilização ( $i_{mu}$ ), a cedência média ( $C_m$ ) e o custo médio de urbanização ( $C_{mu}$ ), com vista à justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da urbanização.

2 — Os valores do índice médio de utilização e da cedência média a que se refere o número anterior são os seguintes:

- a)  $i_{mu1} = 1,078$  m<sup>2</sup> de a.b.c. por m<sup>2</sup> de área dos prédios da unidade de execução 1;
- b)  $i_{mu2} = 1,711$  m<sup>2</sup> de a.b.c. por m<sup>2</sup> de área dos prédios da unidade de execução 2;
- c)  $C_m = 0,53$  m<sup>2</sup> de cedência por m<sup>2</sup> de a.b.c..

em que (a.b.c.) é a área bruta de construção.

3 — O custo médio de urbanização corresponde ao custo médio das infra-estruturas locais e gerais por m<sup>2</sup> de a.b.c., calculado para a totalidade da área.

4 — A cedência média a que se referem os n.ºs 1 e 2 já inclui as áreas a ceder à Câmara Municipal destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e a equipamentos, pelo que, nessas situações, não há lugar, nas operações de loteamento ou obras de edificação com impacte semelhante a loteamento, ao pagamento de compensação ao Município.

Artigo 34.º

**Aplicação dos mecanismos de perequação compensatória**

1 — Para cada um dos prédios abrangidos pela área a que se refere o artigo anterior é fixada uma edificabilidade média, correspondente ao produto do índice médio de utilização pela área do prédio.

2 — Quando a edificabilidade admitida pelo plano, para um dado prédio, for superior à edificabilidade média, o proprietário deve ceder para o domínio privado do Município uma área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso, de acordo com o n.º 7 do artigo 139.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

3 — Quando a edificabilidade admitida pelo plano na planta de implantação para um dado prédio for inferior à edificabilidade média, o proprietário é compensado, de acordo com o n.º 6 do

artigo 139.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, ou ainda pela atribuição da área de terreno com a possibilidade de construção em défice.

4 — Quando a área de cedência efectiva for superior ou inferior à cedência média, deve verificar-se uma compensação ao Município nos termos dos n.ºs 4 e 5 do artigo 141.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

5 — Quando as compensações referidas nos números anteriores se realizarem em numerário, o seu estabelecimento será feito de acordo com a seguinte fórmula:

$$C = [(C_m \times A_{pi} - A_c) + (a.b.c. - I_{mu} \times A_{pi})/I_{mu}] \times tx$$

Em que:

- C — compensação a pagar (se positivo) ou a receber (se negativo);
- $C_m = 0,53$  (Cedência média);
- $A_{pi}$  — área da parcela cadastral inicial;
- $A_c$  — área cedida no Plano de Pormenor;
- a.b.c. — área bruta de construção que o Plano de Pormenor atribui à parcela em causa;
- $I_{mu1} = 1,078$  (índice médio de utilização da unidade de execução 1);
- $I_{mu2} = 1,711$  (índice médio de utilização da unidade de execução 2);
- tx — Valor da taxa municipal a aplicar.

6 — O custo da urbanização será repartido equitativamente por todos os proprietários em função da edificabilidade do seu prédio e calculado pela seguinte fórmula:

$$C_{up} = C_{mu} \times a.b.c.$$

- $C_{up}$  — custo de urbanização afecta a cada proprietário
- $C_{mu}$  — custo médio da urbanização
- O  $C_{mu}$  é calculado pela razão entre o custo total da urbanização e a área bruta de construção total a edificar na unidade de execução.

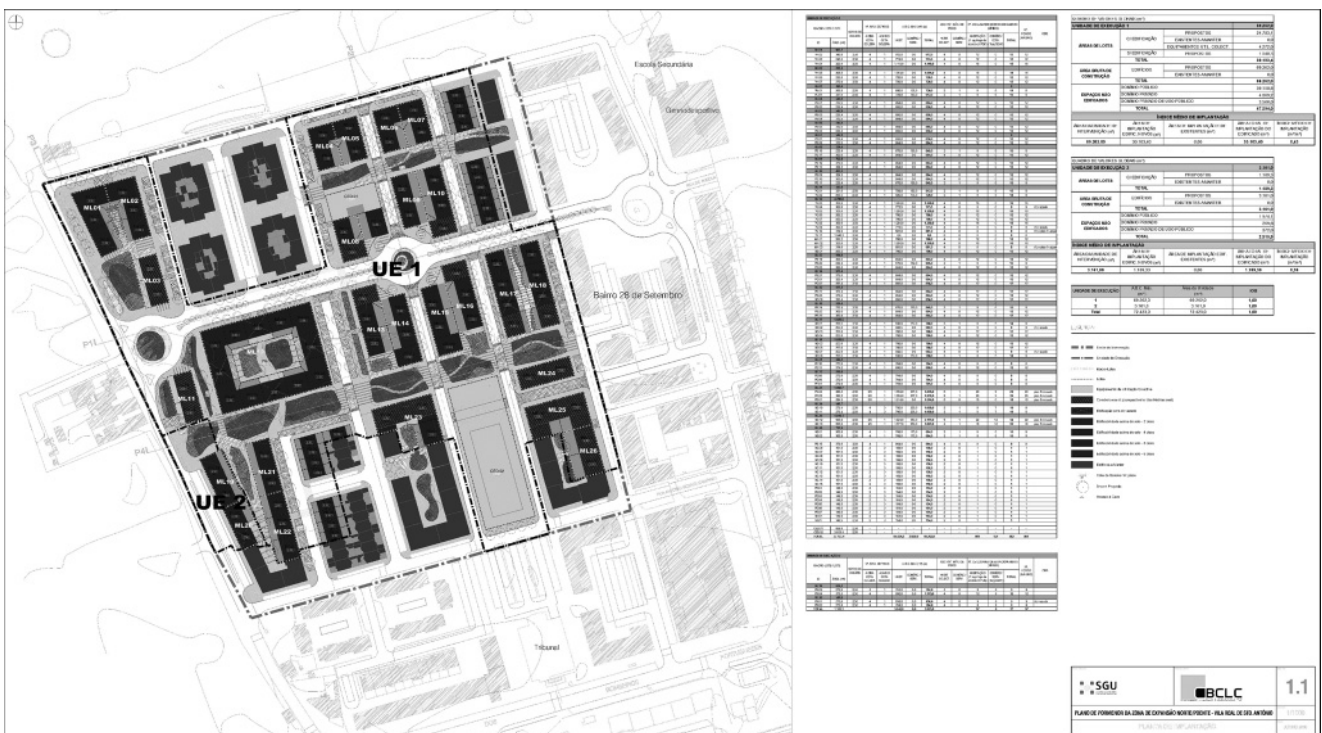
**CAPÍTULO IV**

**Disposições finais**

Artigo 35.º

**Dúvidas e omissões**

Todos os casos não previstos neste regulamento serão regidos pelas normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente o Regulamento Geral das Edificações Urbanas.





203631216

## FREGUESIA DE MELIDES

### Aviso n.º 17266/2010

#### Publicação da lista unitária de ordenação final

Nos termos do n.º 6 do artigo 36.º da Portaria n.º 83-A/2009, de 22 de Janeiro, torna-se pública a lista unitária de ordenação final, a seguir discriminada, do candidato aprovado no procedimento concursal comum para a contratação por tempo indeterminado de um assistente operacional (Coveiro), da carreira geral de Assistente Operacional, aberto pelo aviso n.º 6493/2010, datado de 19/03/2010, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 61, de 29 de Março de 2010, a qual foi homologada por unanimidade pelo Executivo da Junta de Freguesia de Melides, reunido extraordinariamente em 20.08.2010.

Candidato Aprovado:

1.º -Evaristo José Chainho — 13,72 Valores.

Melides e Secretaria da Junta, 23 de Agosto de 2010. — O Presidente da Junta, *Manuel da Silva Barreiros Araújo*.

303632204

## FREGUESIA DE ÓBIDOS (SANTA MARIA)

### Aviso n.º 17267/2010

#### Licença sem remuneração

Para os devidos efeitos se faz público que, por despacho do Presidente da Junta de Freguesia, datado de 9 de Agosto de 2010, foi autorizada a licença sem remuneração, pelo período de 2 anos de Norberto da Silva

Sobral, Assistente Operacional, com efeitos a partir de 6 de Setembro de 2010, nos termos do artigo 234.º, da Lei n.º 59/2008, de 11 de Setembro.

Óbidos, 23 de Agosto de 2010. — O Presidente da Junta de Freguesia, *Sérgio Cláudio Correia Félix*.

303623051

## FREGUESIA DE SANHOANE

### Edital n.º 885/2010

#### Brasão, Bandeira e Selo

Jorge Manuel Madureira da Silva, presidente da Junta de Freguesia de Sanhoane, município de Santa Marta de Penaguião:

Torna pública a ordenação heráldica do brasão, bandeira e selo da Freguesia de Sanhoane, do município de Santa Marta de Penaguião, tendo em conta o parecer emitido em 25 de Janeiro de 2010 pela Comissão de Heráldica da Associação dos Arqueólogos Portugueses, e que foi estabelecido, nos termos da alínea q) do n.º 2 do Artigo 17.º do Decreto-Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, sob proposta desta Junta de Freguesia, em sessão da Assembleia de Freguesia de 28 de Abril de 2010.

Brasão — escudo de ouro, com dois ramos de oliveira de verde, frutados de negro, postos em aspa, entre quatro cachos de uvas de púrpura, folhados e sustidos de verde. Coroa mural de prata de três torres. Listel branco, com a legenda a negros: “SANHOANE — Santa Marta de Penaguião”.

Bandeira — verde. Cordão e borlas de ouro e verde. Haste e lança de ouro;