

2ª REVISÃO DO PLANO DE PORMENOR

ÁREA A NASCENTE DO MOSTEIRO DE S. MIGUEL DE REFOJOS

REGULAMENTO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º - Objeto

O Plano de Pormenor da Área a Nascente do Mosteiro de S. Miguel de Refojos, adiante designado por Plano de Pormenor destina-se a desenvolver e a concretizar as propostas de uso e de ocupação do solo na sua área de intervenção, designadamente estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas, o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral, sempre em relação com as versões anteriores deste instrumento de planeamento e gestão territorial.

Artigo 2.º - Âmbito Territorial

A área de intervenção do Plano de Pormenor encontra-se graficamente delimitada na Planta de Implantação que estabelece, também, o desenho urbano, identifica as diversas Parcelas e o polígono base para a implantação de edificações, a cota das soleiras no acesso principal e o número de pisos e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva.

Artigo 3.º - Objetivos do Plano

1 - O presente Regulamento que se integra na 2ª Revisão do Plano de Pormenor da Área Nascente do Mosteiro de S. Miguel de Refojos tem como objetivo dar resposta à evolução da ocupação do território e novos conceitos para o uso da área central da Vila de Cabeceiras de Basto, bem como a necessidade de adequação à evolução das condições económicas, sociais, culturais e ambientais locais.

2 - Para além dos previstos na lei, constituíram e constituem objetivos fundamentais deste Plano de Pormenor:

- a) Regular a ocupação dos vazios urbanos existentes dentro da área do Plano de Pormenor;
- b) Promover, nos vazios, um reparcelamento que gere uma reorganização equitativa para futuras intervenções;
- c) Consolidar a imagem de continuidade urbana entre os diversos setores do Plano de Pormenor;
- d) Respeitar o edificado existente, aproveitando a imagem e contágio do edifício do Mosteiro de S. Miguel de Refojos;

- e) Garantir um contínuo de verde urbano entre a Praça da República, jardim do Mosteiro, Av. Francisco Sá Carneiro e Praça Francisco Xavier Almeida Barreto;
- f) Potenciar as valências internas do Parque Urbano;
- g) Valorizar a função do espaço público;
- h) Apostar na circulação pedonal e ciclável através do Parque Urbano;
- i) Dinamizar e sedimentar a economia local;
- j) Fomentar o desenvolvimento de novos padrões de habitação no âmbito de futuros projetos imobiliários.

Artigo 4.º - Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

1 - A área abrangida pelo Plano de Pormenor corresponde à zona delimitada na Planta de Zonamento do Plano de Urbanização da Vila Sede do Concelho (PUVSC) e regulada no artigo 58.º do respetivo Regulamento publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 42, de 28 de fevereiro de 2012 o Aviso n.º 3174/2012, aí se delimitando a designada área de intervenção do Plano de Pormenor da Quinta do Mosteiro que, entretanto, teve a sua designação alterada pelo Município.

2 - As disposições do Plano de Pormenor, densificam e desenvolvem, densificam e concretizam, dentro da sua área de intervenção, às disposições do Plano de Urbanização da Vila Sede do Concelho e do Plano Diretor Municipal.

Artigo 5.º - Conteúdo Documental

1 - O Plano de Pormenor é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação;
- c) Planta de Condicionantes.

2 - O Plano de Pormenor é ainda acompanhado por:

- a) Planta de enquadramento;
- b) Planta da situação existente;
- c) Planta cadastral original;
- d) Planta de extrato dos instrumentos de gestão territorial em vigor na área de intervenção;
- e) Relatório;
- f) Planta da Unidade de Execução;
- g) Fichas de Parcelas a reparcelar;
- h) Programa de Execução e Financiamento;
- i) Planta de Execução.

Artigo 6.º - Definições

Para efeitos da aplicação do presente Regulamento, adotam-se as seguintes definições, ora baseadas no prescrito no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, ora decorrentes de adaptações à própria estrutura do Plano de Pormenor:

- a) Parcela – porção de território delimitada física e juridicamente;
- b) Edifício – construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes meias que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins;
- c) Edifício Anexo – edifício destinado a um uso complementar e funcionalmente dependente do edifício principal, destinado a garagem, arrecadação ou similar;
- d) Edifício Multifamiliares – edifício destinado a dois ou mais fogos habitacionais, cujo acesso se processa por áreas de circulação comuns;
- e) Edifício Unifamiliares – edifício destinado a um ou dois fogos, se geminados ou em banda, com acessos ao exterior independentes;
- f) Edifícios Mistos – edifício destinado a dois ou mais fogos cujo acesso se processa por áreas de circulação comuns e a espaços de uso comercial ou de serviços;
- g) Polígono de implantação – é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar, onde será realizada a implantação do edifício, sendo obrigatório o cumprimento da mesma nos pisos superiores e caves enterradas, apesar de se poderem acrescentar ao volume varandas ou criar ocos que não desvirtuem a definição geométrica do mesmo;
- h) Logradouro – espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, ou estacionamento, de propriedade privada, de utilização privada, coletiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios;
- i) Alinhamento – é a delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública;
- j) Área Bruta de Construção do Edifício – somatório das áreas de todos os pisos acima e abaixo da cota de soleira, com exclusão das áreas em sótão e em cave sem pé-direito regulamentar, medida pelo perímetro exterior das paredes exteriores e inclui os espaços de circulação cobertos (átrios, galerias, corredores, caixas de escada e caixas de elevador) e os espaços exteriores cobertos (alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos);
- k) Área de Implantação do Edifício – área de solo ocupada pelo edifício, definida pela sua projeção zenital e correspondente à área do solo contido no interior de um polígono fechado que compreende o perímetro exterior do contacto do edifício com o solo, bem como o exterior das paredes exteriores dos pisos superiores e em cave, consoante a situação de maior amplitude;
- l) Altura da Fachada – dimensão vertical da fachada, medida a partir da cota de soleira até à linha superior da cornija, beirado, platibanda ou guarda de terraço, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;

- m) Piso – área construída, delimitada e com pé-direito regulamentar e habitável, e destinada a utilização humana ou a outros fins, equivalendo o piso 1 ao nível da cota da soleira e os pisos 2 a n, àqueles que se lhe sobreponham;
- n) Cave – área enterrada ou semienterrada, coberta por laje, quando as diferenças entre a cota do plano inferior dessa laje e as cotas do pavimento do espaço público mais próximo forem iguais ou inferiores a 1,20m nos cunhais da fachada principal confinante com a via pública;
- o) Fogo – parte ou a totalidade de um edifício, dotada de acesso independente, constituída por um ou mais compartimentos destinados à habitação e por espaços privados complementares;
- p) Cota de Soleira – nível altimétrico da soleira da entrada principal do edifício expressa em metros;
- q) Platibanda – muro de limitação de um terraço ou telhado com altura igual ou inferior a 1,20m.

CAPÍTULO II - SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 7.º - Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

As servidões administrativas e restrições de utilidade pública encontram-se assinaladas na Planta de Condicionantes e são as seguintes:

- a) Áreas sujeitas ao regime hídrico;
- b) Reserva Ecológica Nacional:
 - 1. Leito de linha de água;
 - 2. Zonas ameaçadas pelas cheias;
- c) Imóvel de Interesse Público e sua zona especial de proteção - Convento de Refojos classificado através do Decreto n.º 23.011, publicado no Diário do Governo n.º 197, de 31 de Agosto de 1933, e respetivo ato de ampliação.

Artigo 8.º - Regime

A ocupação, uso e transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública, referidas no artigo anterior, obedecem ao disposto na legislação aplicável.

Artigo 9.º - Ruído

A área do plano é classificada como zona mista, em conformidade com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, que aprova o Regulamento Geral do Ruído, na sua atual redação.

CAPÍTULO III - USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO

SECÇÃO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 10.º - Cotas de soleira e de cobertura

1 - A cota de soleira é a definida na Planta de Implantação e, nos perfis das Fichas das Parcelas a reparcelar.

2 - A cota de cobertura é a definida nos perfis das Fichas das Parcelas a reparcelar.

3 - A fim de permitir uma melhor adequação dos edifícios à pendente natural do terreno pode ser, em alguns casos, definida mais do que uma cota de soleira e/ou de cobertura para a mesma Parcela.

4 - É admitida uma variação de 0,5 m nas cotas de soleira e de cobertura em relação às definidas no Plano de Pormenor.

Artigo 11.º - Número de Pisos

O número de pisos dos edifícios e destino é o definido na Planta de Implantação e pelo quadro sinóptico e estará de acordo com os perfis das Parcelas a reparcelar

Artigo 12.º - Estacionamento

1 - A dotação e execução de estacionamento público é da responsabilidade do Município e terá como referência o desenhado na Planta de Implantação bem como o que venha a decorrer do respetivo Projeto de Execução de Obras de Urbanização a desenvolver.

2 - Os parâmetros de dimensionamento do número de lugares para o estacionamento privado obrigatório, a instalar em áreas construídas com este destino, ou a prever dentro da Parcela, são os seguintes:

a) Em Edifícios Unifamiliares:

1. 1 lugar para edifícios com Área Bruta de Construção inferior a 120 m²;
2. 2 lugares para edifícios com Área Bruta de Construção compreendida entre 120 m² e 300 m²;
3. 3 lugares para edifícios com Área Bruta de Construção superior a 300 m²;

b) Em Edifícios Multifamiliares:

1. 1 lugar por fogo para frações de tipologia T0 e T1;
2. 2 lugares por fogo para frações de tipologia T2, T3 e T4;
3. 3 lugares por fogo para frações de tipologia igual ou superior a T5;

c) Em Edifícios Mistos, em complemento do cálculo realizado para a função habitação, e de Comércio/Serviços e Equipamentos Públicos:

1. 1 lugar por cada 60 m² de Área Bruta de Construção para edifícios ou frações com área inferior a 1000 m²;
2. 1 lugar por cada 50 m² de Área Bruta de Construção para edifícios ou frações com área compreendida entre 1000 m² e 2500 m²;

3. 1 lugar por cada 30 m² de Área Bruta de Construção para edifícios ou frações com área superior a 2500 m².

3 - Com exceção dos edifícios destinados a equipamento, nas restantes Parcelas, o acesso a garagens para estacionamento, é o definido na Planta de Implantação.

Artigo 13.º - Caves

1 - Nos Edifícios Multifamiliares, nos Edifícios Mistos, nos Edifícios de Comércio/Serviços e nos Equipamentos, as caves, nos seus diversos níveis, apenas podem ter como destino o estacionamento obrigatório; exceciona-se desta norma, a possibilidade de instalar áreas técnicas necessárias ao funcionamento dos edifícios nestes pisos, bem como a Parcela 7, onde se poderão instalar serviços.

2 - As caves em Edifícios Unifamiliares podem ter outras funções para além de estacionamento.

Artigo 14.º - Muros

1 - Nos Projetos de Arquitetura das edificações a construir os muros de vedação são obrigatoriamente definidos, em planta e em corte, que explicita a relação com a envolvente.

2 - Os muros de vedação não podem ter mais do que 1,20m de altura visível no lado exterior do muro voltado à via pública, e do que 2,20m de altura relativamente a Parcelas confinantes.

3 - Os muros de vedação da antiga propriedade da Quinta do Mosteiro ainda existentes são obrigatoriamente preservados, podendo apenas ser objeto de obras de recuperação, conservação e manutenção;

4 - As reminiscências da antiga cerca original do Mosteiro de S. Miguel de Refojos deverão ser integralmente protegidas nas imediações da Capela da Rua de S. Sebastião e no espaço compreendido pelo tardoz das Parcelas 7 a 13 e o Parque Urbano, bem como deverá ser também protegido o seu embasamento ainda existente junto às Parcelas 43 a 50 e 54 e 56, devendo as vedações destas Parcelas, em sebe ou de estrutura metálica, ser erigidas para o interior das mesmas e a uma distância que assegure a salvaguarda daquele património.

Artigo 15.º - Edifícios existentes

Nos edifícios já existentes admitem-se obras de conservação, ou demolição ou alteração apenas no interior, de acordo com o artigo 2º do Decreto-lei nº 555/99 de 16 de Dezembro com a sua redação atual, e terá assim de garantir a manutenção da função, implantação, volumetria e morfologia das fachadas.

Artigo 16.º - Edifício Anexo existente

Os edifícios anexo existentes, com exceção das garagens e dos espaços complementares da função habitação, como sejam ginásios e salas de convívio, deverão, tendencialmente, ser demolidos, podendo manter-se em outras situações, sem alteração de usos e em cumprimento da legislação ou regulamentação aplicável, caso sejam sujeitos a requalificação da sua imagem com a execução de obras de conservação no exterior e, ou, de alteração apenas no interior, de acordo com o artigo 2º do Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de Dezembro com a sua redação atual.

SECÇÃO II - QUALIFICAÇÃO DO SOLO

Artigo 17.º - Qualificação do Solo

A área abrangida pelo Plano de Pormenor integra as seguintes áreas, delimitadas na Planta de Implantação, a que correspondem usos específicos e condições de edificabilidade ou de alteração da edificabilidade, específicas também:

- a) Edifícios Unifamiliares;
- b) Edifícios Multifamiliares;
- c) Edifícios de Comércio/Serviços;
- d) Edifícios Mistos;
- e) Equipamentos Públicos;
- f) Parcelas com Implantação sujeita Projeto específico;
- g) Construções Complementares;
- h) Espaço Privado de Uso Público;
- i) Espaços Verdes e de Utilização Coletiva.

SECÇÃO III - USO DO SOLO

SUBSECÇÃO I - PARCELAS DESTINADAS A EDIFÍCIOS UNIFAMILIARES

Artigo 18.º - Usos

As Parcelas destinadas a Edifícios Unifamiliares destinam-se exclusivamente à função habitação a realizar em edifícios isolados ou geminados de acordo com a Planta de Implantação

Artigo 19.º - Desenho Urbano e Parâmetros Urbanísticos

1 - O desenho urbano e parâmetros urbanísticos máximos são os definidos na Planta de Implantação e no quadro sinóptico.

2 - Os parâmetros urbanísticos definidos no quadro sinóptico não podem ser ultrapassados, assim como, são de cumprimento obrigatório os alinhamentos anterior e posterior graficamente descritos na Planta de Implantação.

3 - Ainda que não respeitem o polígono de implantação, são admitidas varandas ou corpos balançados, desde que a variação relativamente àquele, medida pela sua profundidade, não ultrapasse 1,5m nem 20% da área do piso e não dê origem a acréscimo da área de construção indicada no quadro sinóptico, nem afete a livre circulação de pessoas e viaturas.

Artigo 20.º - Logradouros

Admite-se a impermeabilização de uma parte dos logradouros não superior a 30% da sua área, apenas para a criação de áreas pavimentadas de acesso de viaturas e peões ao edifício; excluem-se destes parâmetros as piscinas que são sempre possíveis de implantar até uma dimensão de 120,00 m2.

Artigo 21.º - Anexos

1 - Nas Parcelas destinadas ou onde já existem Edifícios Unifamiliares é possível a construção nos logradouros de edifícios anexos destinados a estacionamento de viaturas ou a outras funções compatíveis com o uso principal.

2 - A Área Bruta de Construção de anexos, não pode exceder, no caso de funções de estacionamento, uma dimensão de 17,50 m2 por viatura em cumprimento do prescrito no Artigo 12º deste Regulamento, nem, para outras funções, 15% da área do logradouro

SUBSECÇÃO II - PARCELAS DESTINADAS A EDIFÍCIOS MULTIFAMILIARES

Artigo 22.º - Usos

As Parcelas destinadas a Edifícios Multifamiliares destinam-se exclusivamente à função habitação a realizar em frações ou espaços autónomos.

Artigo 23.º - Desenho Urbano e Parâmetros Urbanísticos

1 - O desenho urbano e parâmetros urbanísticos máximos são os definidos na Planta de Implantação e no quadro sinóptico.

2 - Os parâmetros urbanísticos definidos no quadro sinóptico não podem ser ultrapassados, assim como, são de cumprimento obrigatório os alinhamentos, graficamente descritos na Planta de Implantação.

3 - Ainda que não respeitem o polígono de implantação, são admitidas varandas ou corpos balançados, desde que a variação relativamente àquele, medida pela sua profundidade, não ultrapasse 1,5m nem 20% da área do piso e não dê origem a acréscimo da área de construção indicada no quadro sinóptico, nem afete a livre circulação de pessoas e viaturas.

Artigo 24.º - Logradouros

1 - Nos logradouros das Parcelas, quando existam, não é admitida a construção acima da cota de soleira.

2 - Abaixo da cota de soleira e apenas nos casos em que, em cave, não se consigam garantir as áreas de estacionamento obrigatório, pode haver lugar à construção, para além do polígono de implantação, desde que sejam cumpridas cumulativamente as seguintes regras:

- a) A construção tem que se destinar a estacionamento em cumprimento do Artigo 12º deste Regulamento;
- b) A cobertura da construção tem que garantir a necessária impermeabilização e drenagem de águas, e tem que ser revestida com camada vegetal natural ou sintética.

3 - A fim de permitir a concretização do previsto no número anterior, é admissível a alteração proporcional da área de implantação e da área de construção, previstas no quadro sinóptico, não se impermeabilizando nunca a Parcela em mais de 75% da sua área.

Artigo 25.º - Anexos

Não é admitida a construção de anexos de qualquer espécie.

SUBSECÇÃO III - PARCELAS DESTINADAS A EDIFÍCIOS COMERCIAIS E/OU SERVIÇOS

Artigo 26.º - Usos

1 - As Parcelas destinadas a Edifícios de Comércio/Serviços destinam-se exclusivamente ao exercício de atividades terciárias de comércio e/ou serviços.

2 - Nos usos previstos para as Parcelas destinadas a Edifícios de Comércio/Serviços incluem-se os ramos de hotelaria, restauração e/ou bebidas, sendo ainda permitida a ocupação com ramos de atividades que tradicionalmente e por uso se entrosam com a atividade comercial, como serviços públicos, administrativos ou de interesse público e profissões liberais, podendo excecionalmente instalar-se pequenas indústrias não poluentes do tipo 3.

Artigo 27.º - Desenho Urbano e Parâmetros Urbanísticos

1 - O desenho urbano e parâmetros urbanísticos máximos são os definidos na Planta de Implantação e no quadro sinóptico.

2 - Os parâmetros urbanísticos definidos no quadro sinóptico não podem ser ultrapassados, assim como, são de cumprimento obrigatório os alinhamentos, graficamente descritos na Planta de Implantação.

3 - Ainda que não respeitem o polígono de implantação, são admitidas varandas ou corpos balançados, desde que a variação relativamente àquele, medida pela sua profundidade, não ultrapasse 1,5m nem 20% da área do piso e não dê origem a acréscimo da área de construção indicada no quadro sinóptico, nem afete a livre circulação de pessoas e viaturas.

Artigo 28.º - Logradouros

1 - Nos logradouros das Parcelas, quando existam, não é admitida a construção acima da cota de soleira.

2 - Abaixo da cota de soleira e apenas nos casos em que, em cave, não se consigam garantir as áreas de estacionamento obrigatório, pode haver lugar à construção, para além do polígono de implantação, desde que sejam cumpridas cumulativamente as seguintes regras:

- a) A construção tem que se destinar a estacionamento em cumprimento do Artigo 12.º deste Regulamento;
- b) A cobertura da construção tem que garantir a necessária impermeabilização e drenagem de águas, e tem que ser revestida com camada vegetal natural ou sintética.

3 - A fim de permitir a concretização do previsto no número anterior, é admissível a alteração proporcional da área de implantação e da área de construção, previstas no quadro sinóptico, não se impermeabilizando nunca a Parcela em mais de 75% da sua área.

Artigo 29.º - Anexos

Não é admitida a construção de anexos.

SUBSECÇÃO IV - PARCELAS DESTINADAS A EDIFÍCIOS MISTOS

Artigo 30.º - Usos

1 - As Parcelas destinadas a Edifícios Mistos destinam-se à função habitação principalmente, complementadas com atividades terciárias de comércio e/ou serviços e que ocupem apenas o piso térreo.

2 - Nos usos previstos para as Parcelas destinadas a Edifícios Mistos incluem-se os ramos da restauração e/ou bebidas, sendo ainda permitida a ocupação com ramos de atividades que tradicionalmente e por uso se entrossem com a atividade comercial, como serviços públicos, administrativos ou de interesse público e profissões liberais, podendo excecionalmente instalar-se pequenas indústrias não poluentes do tipo 3.

Artigo 31.º - Desenho Urbano e Parâmetros Urbanísticos

1 - O desenho urbano e parâmetros urbanísticos máximos são os definidos na Planta de Implantação e no quadro sinóptico.

2 - Os parâmetros urbanísticos definidos no quadro sinóptico não podem ser ultrapassados, assim como, são de cumprimento obrigatório os alinhamentos, graficamente descritos na Planta de Implantação.

3 - Ainda que não respeitem o polígono de implantação, são admitidas varandas ou corpos balançados, desde que a variação relativamente àquele, medida pela sua profundidade, não ultrapasse 1,5m nem 20% da área do piso e não dê origem a acréscimo da área de construção indicada no quadro sinóptico, nem afete a livre circulação de pessoas e viaturas.

Artigo 32.º - Logradouros

1 - Nos logradouros das Parcelas, quando existam, não é admitida a construção acima da cota de soleira.

2 - Abaixo da cota de soleira e apenas nos casos em que, em cave, não se consigam garantir as áreas de estacionamento obrigatório, pode haver lugar à construção, para além do polígono de implantação, desde que sejam cumpridas cumulativamente as seguintes regras:

- a) A construção tem que se destinar a estacionamento em cumprimento do Artigo 12.º deste Regulamento;
- b) A cobertura da construção tem que garantir a necessária impermeabilização e drenagem de águas, e tem que ser revestida com camada vegetal natural ou sintética.

3 – A fim de permitir a concretização do previsto no número anterior, é admissível a alteração proporcional da área de implantação e da área de construção, previstas no quadro sinóptico, não se impermeabilizando nunca a Parcela em mais de 75% da sua área.

Artigo 33.º - Anexos

Não é admitida a construção de anexos.

SUBSECÇÃO IV - PARCELAS DESTINADAS A EQUIPAMENTO PÚBLICO

Artigo 34.º - Usos

As Parcelas destinadas a Equipamento Público com edificações já existentes devem manter as suas atividades de prestação de serviços à coletividade, de cariz público ou privado.

Artigo 35.º - Parâmetros Urbanísticos

Qualquer intervenção nos edifícios em causa só poderá ser classificada como de conservação ou demolição ou alteração apenas no interior de acordo com o artigo 2º do Decreto-lei nº 555/99 de 16 de Dezembro com a sua redação atual, e terá assim de garantir a manutenção da função, implantação, volumetria e morfologia e tratamento das fachadas.

Artigo 36.º - Logradouros

É admitida a ocupação dos logradouros existentes com estacionamento, designadamente para aparcamento dos veículos dos trabalhadores que aí exerçam a sua atividade e, quando possível, dos visitantes.

Artigo 37.º - Anexos

Não é admitida a construção de anexos.

SUBSECÇÃO VI - PARCELAS COM IMPLANTAÇÃO SUJEITA A PROJETO ESPECÍFICO

Artigo 38.º - Usos

1 – As Parcelas com implantação sujeita a Projeto específico numeradas com 158 e 183, destinam-se a usos de cafeteria, devendo cumprir a legislação aplicável ao seu funcionamento.

2 – A Parcela com implantação sujeita a Projeto específico numerada com 141, destina-se a posto de abastecimento de combustíveis, devendo cumprir a legislação aplicável ao seu funcionamento.

Artigo 39.º - Desenho Urbano e Parâmetros Urbanísticos

1 – O desenho urbano e parâmetros urbanísticos máximos são os definidos no quadro sinóptico.

2 – A implantação dos edifícios nestas Parcelas que não poderá exceder os 50% da área da Parcela, terá um grau de liberdade que não entre em conflito com outras regras urbanísticas supervenientes, nem com o cumprimento preciso de servidões de passagem definidas.

Artigo 40.º - Logradouros

Não é admitida a ocupação edificada dos logradouros que venham a surgir no âmbito dos Projetos específicos, destinando-se estes, no caso da Parcela 91 a Espaço Privado de Uso Público e a esplanada numa percentagem nunca superior a 25% da área da Parcela, e na Parcela 89 a estacionamento de apoio à atividade.

Artigo 41.º - Anexos

Não é admitida a construção de anexos.

SECÇÃO VII - CONSTRUÇÕES COMPLEMENTARES

Artigo 42.º - Mobiliário Urbano – Infraestruturas

As construções classificadas como Mobiliário Urbano – Infraestruturas referem-se ao palco do jardim envolvente ao Mosteiro, a postos de transformação, a depósito de gás e a depósitos de recolha de Resíduos Sólidos Urbanos existentes, ou outras construções similares, implantadas no domínio público ou em Parcelas privadas, mas de utilização coletiva, que se mantêm nas suas localizações, não obstante poderem ser requalificadas na sua estrutura e morfologia.

SECÇÃO VIII - ESPAÇOS PRIVADOS DE USO PÚBLICO

Artigo 43.º - Espaço Privado de Uso Público

São delimitados espaços privados de uso público por força da prossecução do interesse público, que serão registados como servidões administrativas que decorrem de imposição deste Plano de Pormenor, e que são constituídas em favor do acesso a áreas ou infraestruturas públicas, não anulando, nem condicionando o uso previsto para as parcelas privadas em causa fora dos canais constantes da Planta de Implantação.

SECÇÃO IX - ESPAÇOS VERDES E DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Artigo 44.º - Usos

1 – Os espaços verdes e de utilização coletiva destinam-se a enquadramento paisagístico, a atividades de animação e lazer da população e incluem, entre outros, jardins e meras zonas ajardinadas, Parque Urbano e alinhamentos arbóreos e integram a estrutura ecológica urbana, constante ou não na Reserva Ecológica Nacional.

2 – As intervenções nestas áreas estão sujeitas a Projeto.

3 – Não é admissível qualquer edificação nestes espaços para além de mobiliário urbano, arte urbana ou equipamentos de apoio ao lazer e recreio e enquadrados no seu destino.

SECÇÃO X - REDE VIÁRIA

Artigo 45.º - Caracterização

1 - A rede viária encontra-se delimitada na Planta de Implantação, quer quanto às preexistências, quer quanto a soluções a executar pelo Município de acordo com Projeto de Execução a desenvolver.

2 - Nos arruamentos a construir, designadamente na envolvente das Parcelas 110, 111 e 112 dentro da Unidade de Execução, bem como a requalificação da Rua António Mendes, seguirão uma morfologia em que as faixas de rodagem serão executadas com betuminoso e com contra-guia de granito de 15 cm, os passeios serão executados com cubo de granito de 5 cm de aresta e com lancil de granito de 20 cm e as zonas de estacionamento serão executadas com cubo de granito de 15 cm de aresta e delimitadas, entre lugares e destes para com o passeio e com a faixa de rodagem, respetivamente, com por contra-guia e guia de granito de 15 cm.

3 - No espaço territorial que atualmente é designado de Beco dos Ofícios e em toda a área a ceder integrada na Unidade de Execução e compreendida entre as Parcelas 108 e 109 e fronteira às Parcelas 95 a 100, e o Espaço Privado de Uso Público da Parcela 109, onde se admite acessibilidade automóvel apenas para cargas e descargas, terá pavimento à semelhança dos passeios por ser uma área preferencialmente pedonal ou destinada a esplanadas, com cubo de granito de 5 cm de aresta e, junto aos edifícios, com contra-guia de granito de 15 cm.

CAPÍTULO IV - EXECUÇÃO DO PLANO E PEREQUAÇÃO

SECÇÃO I - EXECUÇÃO DO PLANO DE PORMENOR

Artigo 46.º - Programação e Execução

1 - O Plano de Pormenor, globalmente, será executado através do Sistema de Cooperação previsto no Decreto-lei nº 80/2015 de 14 de Maio na sua redação atual, sendo a sua execução nas áreas ainda não consolidadas ou colmatadas de iniciativa do Município que contará com a cooperação dos particulares interessados.

2 - Quando tal se mostre necessário para garantir a concretização das ações do Plano de Pormenor de acordo com o previsto no Programa de Execução, o Município pode optar pelo Sistema de Imposição Administrativa.

3 - Para efeitos da execução nas áreas ainda não consolidadas, é definida uma Unidade de Execução, dentro de cujo território se definem as suas premissas específicas.

4 - Nas áreas já consolidadas e construídas, ao Município cabe fazer a gestão urbanística em reação às iniciativas dos requerentes, de origem pública ou privada.

Artigo 47.º - Unidade de Execução

1 - É delimitada uma Unidade de Execução no âmbito do Plano de Pormenor que faz parte integrante e consta da Planta de Implantação.

2 - A Unidade de Execução integra um conjunto de cinco Parcelas, que serão, em muitos casos, reparceladas quanto às suas delimitações anteriores ou originais que cederão

áreas para o domínio público, e sobre estas, após a entrada em vigor do Plano de Pormenor, havendo possibilidades de executar a intervenção de requalificação do espaço que passa a ser público, o Município pode tomar posse.

3 - Para cada Parcela, na Planta de Implantação e no quadro sinótico, na Planta da Unidade de Execução e nas Fichas de Parcelas a reparcelar, de acordo com o esquema perequativo que consta do artigo seguinte deste regulamento, está definida a capacidade construtiva, a área de implantação, o número de pisos e os respetivos usos, bem assim como a área de cedência ao domínio público prevista.

4 - Na sequência das operações de divisão de Parcelas decorrentes do Plano de Pormenor, designadamente a divisão de um ou vários prédios ou seu reparcelamento, serão obrigatoriamente registadas com alteração das Matrizes e Registos Prediais existentes, cabendo essa tarefa ao Município assim que o Plano de Pormenor entre em vigor.

5 - É responsabilidade do Município executar as obras de construção ou de requalificação do espaço do domínio público, definindo para tal a devida programação e, se assim o entender deliberar, um financiamento extra para além do Fundo de Compensação a criar com o Plano de Pormenor;

6 - Por vantagem justificada do Município ou de cada um dos Proprietários das distintas Parcelas, pode esta Unidade de Execução ser implementada em tempos diferentes.

7 - Os requerentes de edificabilidade nas Parcelas que para tal estejam programadas, ao tempo da aprovação do respetivo licenciamento de construção, deverão contribuir para o Fundo de Compensação com as quantias pecuniárias definidas no esquema perequativo, e que têm por referência o custo total de execução das obras de urbanização definidas na Unidade de Execução.

SECÇÃO II - ESQUEMA PEREQUATIVO

Artigo 48.º - Mecanismos de perequação compensatória

1 - O sistema perequativo faz parte integrante do presente Regulamento e visa o cumprimento dos objetivos previstos no artigo 176.º do Decreto-Lei 80/2015 de 14 de Maio na sua redação atual, e realiza-se apenas na área delimitada da Unidade de Execução identificada na Planta de Implantação e na Planta da Unidade de Execução, dado a restante área de intervenção do Plano de Pormenor Plano já se encontrar consolidada, não havendo condições de imputar custos ou benefícios a outras Parcelas para este fim.

2 - Para a concretização das operações urbanísticas na Unidade de Execução, devem ser aplicados de modo combinado os mecanismos de perequação baseados na área de edificabilidade abstrata e na área de cedência abstrata, e num indicador de conjugação de ambos os índices, conforme quadro abaixo:

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
Parcela de base	Área parcela	Subparcela decorrente do PP	Edificabilidade concreta Total por subparcela	Edificabilidade concreta Total por Parcela	Índice de Edificabilidade Médio ($\Sigma E / \text{Área UE}$)	Edificabilidade Abstrata (B*F)	IE - Indicador de Edificabilidade (E / C)	Área de Cedência Efetiva	Índice de Cedência Média ($\Sigma E / \text{Área UE}$)	Cedência Abstrata (B*J)
165	2.705,26	108	4.617,10	4.939,76		3.074,23	1,607	1.423,67		1.855,89
		109	322,66							
166	6.018,20	110	2.921,48	5.918,57		6.839,02	0,865	4.422,09		4.128,66
		111	1.241,94							
		112	1.755,15							
174	1.749,77	113	1.379,04	2.051,04		1.988,42	1,031	1.060,76		1.200,39
		114	255,86							
		115	416,14							
174 A	377,16	-	-	-	-	428,60	0,000	377,16	-	-
175	509,59	-	-	-	-	579,09	0,000	509,99	-	-
TOTAIS	11.359,98		12.909,37	12.909,37	1,14	12.909,37		7.793,27	0,69	

3 - A fixação do direito de edificabilidade concreta e a cedência efetiva, decorrem das opções e das prescrições estabelecidas no Plano de Pormenor e resulta do somatório da área de construção permitida nas Parcelas e sub-parcelas a atribuir a cada proprietário; dentro da Unidade de Execução existem Parcelas sem qualquer direito de edificabilidade concreta, Parcelas que serão expropriadas pelo Município.

4 - Para o cálculo dos mecanismos de perequação apenas são consideradas como edificabilidade concreta as áreas de construção acima da cota de soleira, e não se considerando nunca áreas de estacionamento.

5 - A área de edificabilidade abstrata decorre do produto da Área da Parcela pelo Índice de Edificabilidade Média da Unidade de Execução, bem como a área de cedência abstrata decorre do produto da Área da Parcela pelo Índice de Cedência Médio da Unidade de Execução; a conjugação destes Índices calcula o Indicador de Perequação, aquele que permitirá atribuir a cada Parcela a edificar a sua quota-parte no financiamento do custo de implementação da Unidade de Execução que inclui obras de urbanização e aquisição das Parcelas às quais se não atribui qualquer edificabilidade concreta.

6 - A quota-parte no financiamento do custo de implementação da Unidade de Execução que representa a contribuição de cada Parcela, será depositado num Fundo de Compensação do Plano de Pormenor que o Município criará para este fim exclusivo.

SECÇÃO III - EXECUÇÃO DE OUTRAS PROPOSTAS DO PLANO DE PORMENOR

Artigo 49.º - Obras de requalificação e revitalização da área delimitada do Plano de Pormenor

1 - Para além da implementação da Unidade de Execução, o Plano de Pormenor tem um conjunto de outras intervenções físicas previstas em domínio público, o que, de forma articulada, que se identificam no Programa de Execução e Financiamento.

2 - As intervenções a realizar são as seguintes:

a) Ciclovia;

- b) Avenida Sá Carneiro / Anfiteatro / Viaduto;
- c) Parque Urbano;
- d) Passadiço sobre Parque Urbano;
- e) Arranjos Exteriores da Unidade de Execução;
- f) Praça Arcipreste Francisco Xavier Almeida Barreto;
- g) Escadaria de acesso à Rua de S. Sebastião.

3 – Para além das intervenções físicas previstas para a Unidade de Execução que serão financiadas pelo Fundo de Compensação que, de igual forma, financiará a aquisição das Parcelas sem edificabilidade abstrata, o financiamento das restantes intervenções físicas previstas no Plano de Pormenor será da responsabilidade do Município, através de fundos próprios, do acesso ao Orçamento de Estado ou de fundos comunitários ou afins disponibilizados.

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 50.º - Normas revogadas

O presente Plano de Pormenor, seu Regulamento e Planta de Implantação, revogam integralmente a 1ª Revisão do Plano de Pormenor da Área Nascente do Mosteiro de S. Miguel de Refojos, inicialmente designado de Plano de Pormenor da Quinta do Mosteiro.

Artigo 51.º - Entrada em Vigor

O Plano de Pormenor entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.