

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 141/2004

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Vila Nova de Gaia aprovou, em 30 de Janeiro de 2003, o Plano de Pormenor para a Área Envolvente ao Cemitério de Vilar do Paraíso, no município de Vila Nova de Gaia.

A elaboração do Plano de Pormenor decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo a discussão pública obedecido já ao estatuído no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Verifica-se a conformidade do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do disposto no n.º 2 do artigo 21.º do Regulamento, por colidir com o preceituado no n.º 2 do artigo 1.º do Decreto n.º 73/73, de 28 de Fevereiro, que dispõe que os projectos de obras devem ser elaborados e subscritos por arquitectos, engenheiros civis, agentes técnicos de engenharia civil e de minas, construtores civis diplomados ou outros técnicos diplomados em engenharia ou arquitectura reconhecidos pelos respectivos organismos profissionais.

O município de Vila Nova de Gaia dispõe de Plano Director Municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 28/94, de 6 de Maio, e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/2001, de 30 de Março.

A ocupação proposta pelo presente Plano de Pormenor não está em conformidade com a qualificação de espaços prevista no mencionado Plano Director Municipal, pois, embora conserve a tipologia de usos prevista para a área, procede a uma redistribuição das funções pelo espaço abrangido. O Plano de Pormenor procede, também, à desafectação de solos da Reserva Agrícola Nacional e ao desvio de uma linha de água.

O Plano de Pormenor foi objecto de parecer favorável da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte.

Considerando o disposto na alínea e) do n.º 3 e o n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção 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 Área Envolvente ao Cemitério de Vilar do Paraíso, no município de Vila Nova de Gaia, cujo Regulamento, planta de implantação, planta dos pisos (edifícios da unidade A) e planta de condicionantes se publicam em anexo a esta resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Excluir de ratificação o n.º 2 do artigo 21.º do Regulamento.

3 — Na área de intervenção do Plano de Pormenor é alterado o Plano Director Municipal de Vila Nova de Gaia.

Presidência do Conselho de Ministros, 10 de Setembro de 2004. — O Primeiro-Ministro, *Pedro Miguel de Santana Lopes*.

REGULAMENTO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação e delimitação territorial

1 — A área de intervenção do Plano de Pormenor para a Área Envolvente ao Cemitério de Vilar do Paraíso, designado abreviadamente por Plano, é a que consta da planta de implantação.

2 — O Plano disciplina a ocupação, o uso do solo e respectiva edificabilidade e os critérios de ordenamento do espaço público.

3 — As acções de licenciamento de construção, reabilitação, reestruturação, recuperação, conservação, restauro, alteração de uso, destaque de parcela, loteamentos, obras de urbanização, e qualquer outra acção de iniciativa pública ou privada que altere a morfologia do solo e ou alteração do coberto vegetal da área de intervenção do Plano, ficam sujeitas ao disposto neste Plano.

Artigo 2.º

Definição e objectivos

1 — Com o presente Plano pretende-se disciplinar o tecido urbano, conforme objectivos previamente definidos, quer ao nível da cêrcea, do uso e da tipologia, e estruturar a área de intervenção com uma nova malha que sustente a transformação urbana e o desenvolvimento local.

2 — O Plano prossegue os seguintes objectivos:

- a) Definir e caracterizar a área de intervenção;
- b) Identificar os valores culturais e naturais a proteger e a requalificar;
- c) Concretizar o desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento, bem como do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações e distribuição volumétrica;
- d) Localizar os equipamentos de uso e interesse colectivo, bem como as zonas verdes;
- e) Concretizar a distribuição de funções e a definição de parâmetros urbanísticos aplicáveis a cada uma das categorias de espaços;
- f) Definir as operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;
- g) Definição e configuração do espaço edificado. Definição e localização do espaço público e dos equipamentos de interesse colectivo. Definição das cêrceas das edificações e respectivas funções;
- h) Identificação do sistema de execução para a área de intervenção do Plano.

Artigo 3.º

Composição do Plano

O Plano é composto de elementos fundamentais, elementos complementares e elementos anexos.

1 — Elementos fundamentais:

- a) Peças escritas:
 - i) Regulamento;
- b) Peças desenhadas:
 - i) Planta de implantação (planta n.º 1) à escala de 1:1000;
 - ii) Planta actualizada de condicionantes (planta n.º 2) à escala de 1:1000.

2 — Elementos complementares:

- c) Peças escritas:
 - i) Relatório;
 - ii) Programa de execução;
 - iii) Plano de financiamento;
- d) Peças desenhadas:
 - i) Planta de enquadramento (planta n.º 3) à escala de 1:5000.

3 — Elementos anexos:

- e) Peças escritas:
 - i) Estudos de caracterização;
 - ii) Regulamento do Plano Director Municipal;
 - iii) Constituição da equipa;
- f) Peças desenhadas:
 - i) Extracto da planta de ordenamento — PDM (planta n.º 4) à escala de 1:1000;
 - ii) Extracto da planta de condicionantes — PDM (planta n.º 5) à escala de 1:1000;
 - iii) Planta da situação existente (planta n.º 6) à escala de 1:1000;
 - iv) Planta de proposta de zonamento (planta n.º 7) à escala de 1:1000;
 - v) Planta de alteração ao zonamento — PDM (planta n.º 8) à escala de 1:1000;

- vi) Planta de delimitação das unidades espaciais (planta n.º 9) à escala de 1:1000;
- vii) Planta de implantação e cêrceas (planta n.º 10) à escala de 1:500;
- viii) Planta dos pisos (edifícios da unidade A) (planta n.º 11) à escala de 1:1000;
- ix) Planta de implantação e usos (planta n.º 12) à escala de 1:1000;
- x) Planta de estruturação viária e arranjos exteriores (planta n.º 13) à escala de 1:1000;
- xi) Planta de localização de equipamentos (planta n.º 14) à escala de 1:1000;
- xii) Planta de estruturação dos espaços públicos (planta n.º 15) à escala de 1:1000;
- xiii) Planta de acerto de cadastros e cedências (planta n.º 16) à escala de 1:1000;
- xiv) Perfis (planta n.º 17) à escala de 1:1000;
- xv) Planta de infra-estruturas existentes (planta n.º 18) à escala de 1:1000.

Artigo 4.º

Natureza e força vinculativa

O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as disposições de cumprimento obrigatório para: as intervenções de iniciativa pública; as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.

Artigo 5.º

Definições e abreviaturas

Para efeitos da aplicação do Plano, são adoptadas as seguintes definições e abreviaturas:

- a) «Arruamento» é a via existente ou proposta constante da planta de implantação deste Plano que está ou previsivelmente será infra-estruturada e pavimentada;
- b) «Alinhamento» é o plano que limita um talhão, lote ou quarteirão de arruamento e que corresponde ao plano de construção existente ou a construir, delimitando os arruamentos e espaços públicos ou privados;
- c) «Equipamentos de utilização colectiva (EUC)» são os espaços de propriedade pública que acolhem as seguintes valências: prestação de serviços à colectividade, prestação de serviços de carácter económico, prática pela colectividade de actividades culturais, de desporto, de recreio e de lazer;
- d) «Área de implantação (AI)» é a área resultante em planta dos edifícios medida pelo perímetro dos pisos mais salientes, excluindo anexos, varandas e platibandas;
- e) «Logradouro» é a totalidade dos espaços exteriores à construção principal cuja área é igual à área de terreno subtraída da AI;
- f) «Área bruta de construção (ABC)» é a superfície total de pavimentos da edificação, medida pelo extradorso das paredes exteriores, nela se incluindo varandas privativas, locais acessórios e espaços de circulação, com exclusão de área em cave;
- g) «Piso» é a área coberta, habitável, definida entre o pavimento e a face superior das vigas aparentes do tecto;
- h) «Edifícios com interesse arquitectónico» são os edifícios que se constituem como factos e momentos urbanos essenciais para a memória colectiva da cidade ou do lugar;
- i) «Obras de construção» são as obras de criação de novas edificações;
- j) «Obras de reconstrução» são as obras de construção subsequente à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstituição da estrutura das fachadas, da cêrcea e do número de pisos;
- k) «Obras de ampliação» são as obras de que resulte o aumento da área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação;
- l) «Obras de alteração» são as obras de que resulte a modificação existente ou sua fracção, designadamente a respectiva estrutura existente, o número de fogos ou divisões interiores, ou a natureza e cor dos materiais de revestimento exterior, sem aumento da área de pavimento ou de implantação ou da cêrcea;
- m) «Obras de conservação» são as obras destinadas a manter uma edificação nas condições existentes à data da sua construção, reconstrução, ampliação ou alteração, designadamente as obras de restauro, reparação ou limpeza;
- n) «Obras de demolição» são as obras de destruição, total ou parcial, de uma edificação existente.

Artigo 6.º

Categorias e subcategorias de espaços

A área de intervenção contém a delimitação das seguintes categorias e subcategorias de espaços:

- 1 — Áreas urbanas de edificabilidade extensiva (EE);

- 2 — Áreas urbanas de equipamentos:
 - 2.1 — Área de equipamento do tipo 1 (EQ1);
 - 2.2 — Área de equipamento do tipo 2 — parque urbano (EQ2).

Artigo 7.º

Perímetro urbano

O perímetro urbano coincide com o limite do Plano e está delimitado na planta de implantação do Plano.

Artigo 8.º

Alinhamentos

Os alinhamentos dos edifícios a fornecer pela entidade Câmara Municipal para efeitos de licenciamento estão definidos na planta de implantação e especificamente na planta de implantação e cêrceas (planta n.º 10).

Artigo 9.º

Logradouro

Os pedidos de licenciamento devem incluir os projectos de arranjos dos espaços exteriores, de acordo com as especificidades compositivas e formais do actual Plano.

Artigo 10.º

Património arquitectónico

O edifício com interesse arquitectónico está assinalado na planta de implantação. Este edifício está sujeito apenas a obras de reconstrução e a obras de conservação.

Artigo 11.º

Número de pisos

O número de pisos admitido para os edifícios propostos está referenciado à cota de soleira. A sua representação consta da planta de implantação e especificamente da planta de implantação e cêrceas (planta n.º 10). Para a área plano não se admite a implementação de andares recuados nem o aproveitamento do vão do telhado.

Artigo 12.º

Profundidade de construção

1 — A profundidade das novas construções é a constante na planta de implantação.

2 — No edifício assinalado na planta de implantação como interesse arquitectónico não é permitida a alteração da profundidade de construção existente.

3 — No edifício destinado a museu etnográfico, e no âmbito da natureza de obras permitidas (alteração e ampliação), admite-se o aumento da profundidade de construção até ao plano da praça prevista a nascente.

Artigo 13.º

Caves

A implantação e as cotas de referência das caves estão assinaladas nas peças desenhadas da proposta de Plano, nomeadamente na planta de implantação, na planta de pisos (dos edifícios da unidade A) e perfis.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 14.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública ao uso do solo referem-se à linha de alta tensão e domínio hídrico, constantes na planta de condicionantes, e regem-se pelo disposto na legislação aplicável.

CAPÍTULO III

Zonas de ocupação urbanística

SECÇÃO 1.1

Área urbana de edificabilidade extensiva (EE)

Artigo 15.º

Caracterização

1 — A solução urbanística desta área urbana pressupõe que o espaço não construído tenha um carácter colectivo, pelo que os pisos

directamente relacionados com o espaço exterior são vocacionados para o uso comercial e ou serviços.

2 — Inserida nesta classe de espaços existe uma parcela adjacente à EN 1-15 com várias construções existentes: duas das construções estão sujeitas a obras de reconstrução e conservação, as restantes serão demolidas.

Artigo 16.º

Uso das construções

1 — O uso dominante das construções é o habitacional, admitindo-se outros usos, nomeadamente o comercial e o de serviços, conforme está assinalado no quadro constante na planta de implantação e na planta de pisos e planta de implantação e usos.

2 — Não é permitida a instalação de actividades ligadas à indústria.

3 — As caves das novas construções que se desenvolvem abaixo da cota de soleira terão o uso indicado na planta dos pisos da unidade espacial A, admitindo-se, para além do estabelecido, áreas técnicas e arrecadações/armazenagem para o uso exclusivo do edifício em que se localizam, desde que salvaguardada a área de estacionamento necessária à habitação prevista (dois lugares/120 m²).

Artigo 17.º

Condicionantes de ocupação

1 — O projecto de arquitectura deve englobar todos os volumes, e obedecer a um estudo de conjunto que abranja a totalidade da EE, garantindo a sua unidade conceptual, uma interacção espacial e funcional entre todos os elementos construtivos e os espaços que o compõem, a coerência formal e compositiva e a harmonia arquitectónica.

2 — O estudo de conjunto anunciado no número anterior deve ser coordenado por licenciado em Arquitectura.

3 — Não se admite o faseamento projectual das novas construções na unidade espacial A sem embargo do construtivo a definir no processo de licenciamento desde que se traduza numa mais-valia operacional.

4 — Para o edifício existente (classificado de interesse arquitectónico), a natureza de licenciamento permitido é o de obras de reconstrução e de conservação.

5 — O número de pisos admitido para os edifícios propostos está referenciado à cota de soleira e está representado na planta de implantação — especificamente na planta de implantação e cêrceas (planta n.º 10), correspondendo a cota do rés-do-chão à cota de soleira.

6 — Na presente área urbana é obrigatória a construção da totalidade das infra-estruturas definidas na planta de implantação e especificamente na planta de estruturação viária e arranjos exteriores:

- Estacionamento;
- Passeios e outros espaços exteriores (praças e jardins) propostos;
- Arruamentos;
- Ligação às redes gerais as redes de abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, drenagem de esgotos, distribuição de gás, iluminação pública, distribuição eléctrica de baixa tensão, telecomunicações.

SECÇÃO 1.2

Áreas urbanas de equipamentos

Artigo 18.º

Caracterização

As áreas assinaladas na planta de implantação (e na planta de proposta de zonamento) como áreas urbanas de equipamento correspondem a áreas onde se distribuem equipamentos de utilização colectiva que assumem um interesse primordial na definição de uma rede de equipamento urbano local.

SUBSECÇÃO 1.2.1

Área de equipamento do tipo 1 (EQ1)

Artigo 19.º

Caracterização

A área assinalada na planta de implantação (e igualmente na planta de proposta de zonamento) como EQ1 corresponde na sua totalidade à área envolvente à igreja de Vilar do Paraíso e destina-se à ampliação do actual cemitério e à construção de sanitários, casas mortuárias e respectivos apoios.

Artigo 20.º

Uso e condições de ocupação

1 — O projecto de arquitectura dos volumes definidos na planta de implantação deve obedecer a um estudo de conjunto que abranja a totalidade da EQ1, delimitada na planta de implantação (e igualmente na planta de proposta de zonamento), garantindo a sua unidade conceptual, bem como uma interacção espacial e funcional entre todos os elementos construtivos e os espaços que o compõem.

2 — O estudo de conjunto anunciado no número anterior deve ser coordenado por licenciado em Arquitectura.

3 — A elaboração e consequente implementação do projecto de arquitectura dos volumes definidos na planta de implantação deverá ser presente à Câmara Municipal, e esta deverá deliberar sobre os protocolos de actuação entre os agentes envolvidos, a disposição técnica do projecto, o faseamento e a programação do projecto.

4 — Admite-se o acerto da área de implantação até a um máximo de 10% e consequente área bruta de construção dos volumes definidos no Plano, designadamente na planta de implantação, desde que justificado por necessidade de concretização do programa de arquitectura desde que seja garantida a concepção global da solução desenhada.

5 — A área de implantação e as cêrceas das novas construções são as constantes na planta de implantação.

6 — É obrigatória a construção da totalidade das infra-estruturas definidas na planta de implantação e especificamente na planta de estrutura viária e arranjos exteriores:

- Estacionamento;
- Passeios e outros espaços exteriores (praças e áreas ajardinadas) propostos;
- Arruamentos;
- Redes de abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, drenagem de esgotos, distribuição de gás, iluminação pública, distribuição eléctrica de baixa tensão, telecomunicações.

SUBSECÇÃO 1.2.2

Área de equipamento do tipo 2 (EQ2) — Parque urbano

Artigo 21.º

Usos e condições de ocupação

1 — Nesta área é permitida a construção de equipamentos públicos de apoio à ocupação urbanística local, expressamente definidos e representados nos elementos desenhados deste Plano. Os equipamentos previstos são um auditório, um anfiteatro e um museu etnográfico (reconversão da construção existente).

2 — O projecto de arquitectura dos volumes definidos no Plano deve ser elaborado por licenciado(s) em Arquitectura.

3 — Os equipamentos previstos no número anterior devem ser previstos e promovidos por entidades públicas ou de interesse público.

4 — Admite-se o acerto pontual da área de implantação do auditório até um limite máximo de 10% e consequente área bruta de construção desde que justificado por necessidade de concretização do programa de arquitectura. O acerto da área de implantação tem de garantir a concepção global da solução desenhada.

5 — Devem ser potenciados e qualificados os percursos pedonais para promover uma melhor articulação entre os diferentes espaços urbanos construídos. Os pavimentos a utilizar na definição dos percursos pedonais devem ser permeáveis ou semipermeáveis.

6 — As áreas ajardinadas e ou arborizadas devem ser objecto de intervenções que visem a sua valorização e requalificação paisagística e ambiental, a regulamentar conforme projecto paisagístico a desenvolver para este parque urbano.

7 — Qualquer intervenção a realizar deve ser precedida de um estudo de conjunto de toda a área definida em planta de implantação promovido pela entidade Câmara Municipal e em coordenação com um arquitecto paisagista.

8 — É obrigatória a construção da totalidade das infra-estruturas definidas na planta de implantação e especificamente na planta de estruturação viária e arranjos exteriores:

- Estacionamento;
- Passeios e outros espaços exteriores (praças e jardins) propostos;
- Arruamentos;
- Redes de abastecimento de água, drenagem de águas pluviais, drenagem de esgotos, distribuição de gás, iluminação pública, distribuição eléctrica de baixa tensão, telecomunicações.

Artigo 22.º

Museu etnográfico

1 — A construção existente, assinalada na planta de implantação e destinada a museu etnográfico, será adaptada aos novos usos. Esta construção é sujeita a obras de alteração e de ampliação.

2 — No processo de ampliação da construção existente, a área de implantação não poderá exceder 50 % da área actual.

3 — A cêrcea da nova construção não deverá exceder 3,5 m da construção existente.

CAPÍTULO IV

Regime de estacionamento

Artigo 23.º

Âmbito

1 — Para além do disposto no n.º 3 do artigo 16.º, a área de estacionamento destinada aos edifícios habitacionais da unidade espacial A deve localizar-se em conformidade com a planta de implantação (e na planta de pisos desta unidade específica) e dispor do número de lugares correspondente ao número de fogos respectivos, 25 m²/lugar.

2 — Em todas as unidades espaciais deve ser respeitado o estacionamento definido na proposta urbanística formulada, quer em número quer em desenho.

CAPÍTULO V

Disposições finais e complementares

Artigo 24.º

Sistema de execução

1 — A execução do Plano é promovida pela Câmara Municipal através do sistema de cooperação de acordo com o programa de execução e mediante contrato de urbanização a celebrar.

2 — Este sistema de cooperação envolve o município e o proprietário da parcela P1.

3 — O limite da unidade de execução corresponde ao limite da parcela P1.

Artigo 25.º

Entrada em vigor

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

Artigo 26.º

Avaliação e revisão

1 — O Plano deve ser objecto de avaliação sempre que a Câmara Municipal entenda que as disposições que consagra se encontram inadequadas.

2 — A Câmara Municipal deve proceder à revisão do Plano no prazo estipulado na legislação em vigor.

3 — A revisão a que se refere o número anterior não prejudica qualquer decisão que nesse sentido a Câmara Municipal entenda assumir, sem embargo do disposto na legislação em vigor.

Artigo 27.º

Crítérios gerais de gestão

O Plano será objecto de um programa integrado de gestão que articule os interesses públicos e privados vocacionado para a beneficiação e requalificação do espaço público, a reconversão e redefinição do espaço edificado, a criação de infra-estruturas e equipamentos, o uso do solo, a qualidade arquitectónica e ambiental e a morfologia urbana.

Artigo 28.º

Revogação do Plano

1 — Com a aprovação deste Plano fica revogado o Plano Director Municipal para a área de intervenção do Plano.

2 — As questões omissas neste Regulamento são analisadas ao abrigo do Plano Director Municipal e da legislação específica em vigor.



