

## Índice

### Preâmbulo

---

## Capítulo I Disposições gerais

artigo 1.º	Âmbito de aplicação e delimitação territorial
artigo 2.º	Definição e Objectivos
artigo 3.º	Composição do Plano
artigo 4.º	Natureza e força vinculativa
artigo 5.º	Definições e abreviaturas
artigo 6.º	Categorias e subcategorias de espaços
artigo 7.º	Perímetro urbano
artigo 8.º	Alinhamentos
artigo 9.º	Logradouro
artigo 10.º	Património arquitectónico
artigo 11.º	Número de pisos
artigo 12.º	Profundidade de Construção
artigo 13.º	Caves

---

## CAPÍTULO II Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

artigo 14.º	Servidões administrativas e restrições de utilidade pública
-------------	---

---

## CAPÍTULO III Zonas de Ocupação Urbanística

### SECÇÃO 1.1. Área urbana de edificabilidade extensiva (EE)

artigo 15.º	Caracterização
artigo 16.º	Uso das construções
artigo 17.º	Condicionantes de ocupação

### SECÇÃO 1.2. Áreas urbanas de equipamentos

artigo 18.º	Caracterização
-------------	----------------

#### SUBSECÇÃO 1.2.1. Área de equipamento do Tipo1 (EQ1)

artigo 19.º	Caracterização
artigo 20.º	Uso e condições de ocupação

#### SUBSECÇÃO 1.2.2. Área de equipamento do Tipo2 (EQ2) – Parque urbano

artigo 21.º	Uso e condições de ocupação
artigo 22.º	Museu etnográfico

---

## CAPÍTULO IV Estacionamento

artigo 23.º	Âmbito
-------------	--------

---

## CAPÍTULO V Disposições finais e Complementares

artigo 24.º	Sistema de execução
artigo 25.º	Entrada em vigor
artigo 26.º	Avaliação e revisão
artigo 27.º	Critérios gerais de gestão
artigo 28.º	Revogação do plano

O Plano Director Municipal (PDM) de Vila Nova de Gaia definiu as principais regras de ocupação urbanística. No entanto, a outras escalas o PDM é muito vago quanto às especificações técnicas de ocupação do território, porque se trata de um instrumento de planeamento à escala do Concelho.

O Plano de Pormenor para a área envolvente ao cemitério de Vilar do Paraíso é um pressuposto esperado e as pretensões existentes, de iniciativa pública e privada, justificam uma agilização do processo de implementação. Este Plano de Pormenor foi iniciado ao abrigo do D.L. n.º 69/90, de 2 de Março, e concluído com base nas disposições aplicáveis do D.L n.º 380/99, de 22 de Setembro.

## 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 cércea, 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 cérceas 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:

Escala

##### a) Peças Escritas:

- i) Regulamento

##### b) Peças Desenhadas:

- |  |            |        |
|--|------------|--------|
| i) Planta de Implantação                 | (planta 1) | 1:1000 |
| ii) Planta Actualizada de Condicionantes | (planta 2) | 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 3) 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 4) 1:1000
  - ii) Extracto da Planta de Condicionantes – PDM (planta 5) 1:1000
  - iii) Planta da Situação Existente (planta 6) 1:1000
  - iv) Planta de Proposta de Zonamento (planta 7) 1:1000
  - v) Planta de Alteração ao Zonamento – PDM (planta 8) 1:1000
  - vi) Planta de Delimitação das Unidades Espaciais (planta 9) 1:1000
  - vii) Planta de Implantação e Cérceas (planta 10) 1:500
  - viii) Planta dos Pisos (edifícios da unidade A) (planta 11) 1:1000
  - ix) Planta de Implantação e Usos (planta 12) 1:1000
  - x) Planta de Estruturação Viária e Arranjos Exteriores (planta 13) 1:1000
  - xi) Planta de Localização de Equipamentos (planta 14) 1:1000
  - xii) Planta de Estruturação dos Espaços Públicos (planta 15) 1:1000
  - xiii) Planta de Acerto de Cadastros e Cedências (planta 16) 1:1000
  - xiv) Perfis (planta 17) 1:1000
  - xv) Planta de Infra-estruturas Existentes (planta 18) 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**: 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:** 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) **Obra de construção:** as obras de criação de novas edificações;
- j) **Obras de reconstrução:** 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:** 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:** 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:** 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:** 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 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 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 EN1-15 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 (2 lugares/120mq).

#### **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 ponto 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 (classificada 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 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:
  - a) estacionamento;
  - b) passeios e outros espaços exteriores (praças e jardins) propostos;
  - c) arruamentos;
  - d) 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 Tipo1 (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 ponto 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 a 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:
  - a) estacionamento;
  - b) passeios e outros espaços exteriores (praças e áreas ajardinadas) propostos;
  - c) arruamentos;
  - d) 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 Tipo2 (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. **[artigo não ratificado]\***
3. Os equipamentos previstos no ponto anterior devem ser previstos e promovidos por Entidades Públicas ou de interesse público.
7. 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 que garantir a concepção global da solução desenhada.
4. 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 semi-permeáveis.
5. 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.
6. 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.
7. É obrigatória a construção da totalidade das infra-estruturas definidas na Planta de Implantação e especificamente na Planta de Estruturação Viária e Arranjos Exteriores:
  - a) estacionamento;
  - b) passeios e outros espaços exteriores (praças e jardins) propostos;
  - c) arruamentos;
  - d) 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 ao novo 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.

---

\* Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolveu “Excluir de ratificação o n.º 2 do artigo 21.º do Regulamento”

---

## CAPÍTULO IV Regime de estacionamento

---

### **artigo 23.º** Âmbito

1. Para além do disposto no ponto 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, 25m<sup>2</sup>/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 em 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** Critérios 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.