



**Plano de Pormenor da
Zona do Cemitério de
Vila Real de Santo António**

PROPOSTA | Outubro de 2009

(com 1 conjunto de alterações pontuais nos Anexos resultante da Discussão Pública)



Plano de Pormenor da
Zona do Cemitério de
Vila Real de Santo António

PROPOSTA | Outubro de 2009

Relatório

I ENQUADRAMENTO TERRITORIAL da ÁREA de INTERVENÇÃO

A área objecto de intervenção do Plano de Pormenor da Zona do Cemitério de Vila Real de Santo António tem uma superfície de 14,47 ha e situa-se junto ao limite urbano nordeste de Vila Real de Santo António, que é ainda conspicuamente marcado pelo ramal de caminho de ferro outrora usado para ligar a estação com o apeadeiro junto ao porto fluvial. Juntamente com o limite sul da área de protecção a esse ramal, a área de intervenção do Plano é delimitada a nascente pela Avenida da República, a sul pela Rua de Angola e a poente pela Rua Professor José de Campos Coroa que liga à Estação de Caminho de Ferro. O recorte norte, nordeste e nascente é determinado pelo limite da área do Estado cuja jurisdição está afectada ao Instituto Português dos Transportes Marítimos [IPTM], o qual está agora a ser objecto de desenvolvimento de um plano próprio.

Em relação aos limites inicialmente definidos houve uma redução em toda a faixa norte, pois considerou-se desnecessário integrar na área do Plano servidões administrativas com regimes de excepção específicos e muito restritivos, como o da Reserva Natural do Sapal de Castro Marim e Vila Real de Santo António e o de protecção ao Caminho de Ferro. Foi ainda excluída uma parcela no ângulo nordeste que, já depois do início dos procedimentos para a elaboração deste plano, verificámos estar dentro da área de domínio administrativo da área do IPTM e, assim, objecto de instrumento de planeamento específico.

II ENQUADRAMENTO LEGAL da ÁREA de INTERVENÇÃO e do PLANO

A elaboração desta proposta de Plano seguiu os procedimentos estabelecidos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/1999, de 22 de Setembro com as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei n.ºs 310/2003, de 10 de Dezembro, 316/2007, de 19 de Setembro, 46/2009, de 20 de Fevereiro e 181/2009, de 7 de Agosto, nomeadamente no que se refere aos artigos n.º 90º, 91º e 92º. Enquadra-se ainda pela Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro, do Ministério do Ambiente e Ordenamento do Território. Tendo em conta os termos de referência da elaboração do plano e a sua área de intervenção, o presente Plano de Pormenor tem o conteúdo material adequado, considerando o disposto no n.º do artigo 91.º que visou precisamente, sem colocar em causa o princípio da tipicidade, flexibilizar estes instrumentos de gestão territorial.

Foi assim precedida da correspondente deliberação em Reunião de Câmara, na qual se definiram os respectivos Termos de Referência. Esta deliberação foi publicitada pelos meios para tal legalmente definidos, tendo sido aberto um período para participação preventiva da qual resultou uma única proposta, a qual vai ponderada no ponto VI deste relatório. Assim os únicos pressupostos formais específicos para esta proposta são os dos Termos de Referência.

Na área de incidência do Plano de Pormenor encontra-se em vigor o Plano Director Municipal de Vila Real de Santo António [PDM], ratificado pela Portaria n.º 347/92, de 16 de Abril, e alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 114/2004, de 30 de Julho. A

área é ainda abrangida pelo Plano Regional de Ordenamento do território do Algarve, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007 de 3 de Agosto.

III CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA da ÁREA de INTERVENÇÃO

A zona em questão, à data da fundação da cidade, foi ocupada pelo actual núcleo central/histórico do cemitério. Este veio a desenvolver-se bem para além do perímetro inicial, carecendo actualmente de mais espaço. Tal facto dá boa conta da então vocação periférica em relação à cidade implantada bem mais a sul. A norte surgia, quase de imediato, o sapal que contornava Vila Real de Santo António pelo norte.

Entretanto a cidade desenvolveu-se essencialmente por conta da indústria pesqueira e conserveira. Na frente fluvial de grande vocação portuária e entre o cemitério e o núcleo urbano fundacional, então já algo expandido para norte, implantaram-se edifícios para albergar essas actividades, assim se definindo a vocação industrial inicial da área. Como corolário foi ali que se instalou o terminal da linha de caminho de ferro que longitudinalmente serve todo Algarve, tendo-se dela feito uma extensão até ao porto fluvial. Paralelamente surgiu uma estrada que hoje é um dos principais acessos à cidade, bem como o seu limite norte.

A abertura de um eixo perpendicular ao rio — a actual Rua de Angola — definiu-o ao longo dos tempos como uma charneira entre a zona especificamente urbana, a sul, e esta área industrial, a norte, primeiro na frente para a Avenida da República. Ao longo da Rua de Angola surgiram mais instalações industriais, incluindo serviços do Município que, aliás, ocupam uma área considerável. No extremo poente surgiram equipamentos escolares. Assim se formou um “L” de edifícios industriais constituído pela banda norte da Rua de Angola e a frente poente da Avenida da República.

Em tempos mais próximos e, curiosamente, a par com o abandono progressivo das instalações industriais originais, o Município promoveu uma nova e ordenada urbanização industrial justamente por trás dessas antigas instalações, ou seja, do lado interior do “L”. Trata-se de um loteamento em que escassos lotes se encontram ainda por edificar. Paralelamente dava-se a mudança do porto de pesca para o sector da frente fluvial situado imediatamente a norte da cintura viária da cidade.

Entre o Caminho de Ferro e o novo loteamento industrial ficou por ocupar uma pequena faixa de terreno, na qual surgiu uma média superfície comercial com o seu característico parque de estacionamento. Em terrenos municipais contíguos a esse parque de estacionamento por poente e frente à Estação dos Caminhos de Ferro, tem agora o Município projectos para a construção de habitação a custos controlados. Aliás o Município tem dentro da área de intervenção do Plano terrenos que lhe permitem algum controlo da execução, não só formalmente, mas também pela própria capacidade de geração de recursos financeiros para a sua implementação.

Em causa está, pois, uma zona de usos mistos, quase toda ocupada e/ou comprometida, mas com uma área considerável de edifícios industriais devolutos ou em vias de nisso se

transformarem. A decadência da indústria conserveira e a mudança do porto pesqueiro para norte, com o conseqüente abandono da zona portuária que medeia entre a área de intervenção do Plano e o rio — bem como o projecto de animação comercial, cultural e lúdica que o Município e o IPTM, através da celebração de um protocolo, para ali anunciaram — põem definitivamente em causa a manutenção do paradigma de uso industrial estabelecido pelo PDM para o “L”, precisamente constituído pelas frentes de maior exposição urbana e paisagística e também propriedades de maiores dimensões que em alguns casos conformam por inteiro um quarteirão.

Encontram-se, assim, claramente definidas e diferenciadas três unidades morfológicas dentro da área de intervenção do Plano: o “L” de edifícios industriais maioritária e tendencialmente devolutos; o loteamento industrial recente; a zona compreendida entre o cemitério e a Estação com uma ocupação híbrida e rarefeita.

Interferem ainda na zona as áreas limítrofes. A norte existem as ocupações e os condicionamentos impostos pelas servidões administrativas do Caminho de Ferro e da Reserva. A poente a necessidade de dignificação da frente urbana para a Avenida da República e para a futura zona pública de lazer que medeia até ao rio, onde existirão equipamentos e espaços verdes de fruição, que servirão toda a população que se irá instalar na área do presente Plano. A sul a malha urbana compacta e regular proveniente da regra do núcleo fundacional, essencialmente ocupada com habitação, mas muito heterogénea na sua morfologia que varia entre a moradia de dois pisos e os blocos de habitação que atingem os oito pisos. A poente as escolas e uma urbanização habitacional recente cujos edifícios têm 4 pisos.

Uma vez que não foi ainda realizado o necessário trabalho de campo para a demarcação dos limites do leito de cheias, a determinação automática de um perímetro a 100 metros da muralha que delimita o rio acaba por fazer com que um pequeno sector da área de intervenção — a nordeste — surja afectado por essa condicionante. Para tal foram adoptadas no Regulamento as medidas necessárias e apropriadas.

IV PRESSUPOSTOS para a PROPOSTA

Segundo os Termos de Referência, “pretende-se, por intermédio do Plano de Pormenor, a definição de novos usos, em especial para as edificações fabris devolutas, tendo presente que o espaço em causa se encontra qualificado pelo PDM como de Indústria. No fundo pretende-se que esta área, já envolvida pela urbanidade, nele se integre funcional e vivencialmente, preconizando-se a ocupação com habitação, comércio e serviços, essencialmente em empreendimentos imobiliários que se valorizem não apenas pela valia dos investimentos e qualidade arquitectónica, mas essencialmente pelo tratamento dos espaços de logradouro.

Com efeito pretendem-se privilegiar intervenções que se desenvolvam à escala do quarteirão, o que aqui é viável face à dimensão e características do cadastro, sendo este facto particularmente relevante para a redefinição da frente nascente da cidade, ou seja, a frente da área de intervenção sobre a Avenida da República. [...]

O objectivo último do plano é o de promover a requalificação de toda a área, objectivo que se pretende alcançar não apenas através estabelecimento de novas regras de ocupação, uso e transformação do solo, designadamente a fixação de parâmetros urbanísticos específicos, mas ainda por intermédio da reestruturação do espaço público.”

Durante o procedimento de elaboração do Plano foram ainda avançadas novas ideias programáticas, com realce para a necessidade de expansão do cemitério, a criação de zona(s) de estacionamento que o sirvam devidamente e a pretensão de ver integrado no Plano o projecto já existente para habitações a custos controlados junto à Estação. Foi ainda veiculada a ideia de flexibilizar os usos na frente para a Avenida da República, por forma a potenciar em alternativa à habitação, a instalação de serviços, comércio, equipamentos e de hotelaria.

Já durante a fase de ponderação da discussão pública, e como resultado desta, foi destinado um dos quarteirões da frente para a instalação de um Centro Interpretativo da Indústria Conserveira ligado à arqueologia industrial, procurando a salvaguarda de elementos arqueológicos importantes presentes nesse local preciso e outros presentes na área do Plano, mas também dotar a zona de um espaço de ar livre e, simultaneamente, baixar a densidade de ocupação. Tudo sugestões recolhidas quer na Conferência de Serviços e pareceres das diversas entidades, quer nas participações do público. Este Centro Interpretativo deverá estar integrado numa área verde de utilização pública fazendo a transição para o espaço *terreiro* junto ao cemitério. A área do Plano terá uma relação directa com a área de equipamentos de lazer e espaços verdes da frente fluvial com a qual confina a poente, além dos dois quarteirões cuja área interior será de espaço verde de utilização pública.

Todos estes temas acabaram por ser estimulados e articulados com o desenvolvimento que entretanto teve o plano que o IPTM e a Câmara Municipal estão a desenvolver e do qual já foi aprovado um ante-projecto que, em linhas gerais, surge em algumas das peças desenhadas desta proposta. Esse plano contempla a transformação daquela área numa vasta área essencialmente destinada ao lazer, colmatando ainda algumas lacunas das áreas envolventes, de que aqui se destacam as necessidades de estacionamento.

V PROPOSTA

A proposta em si explica-se com tudo o que até aqui foi relatado. A divisão em sectores obedece à divisão morfológica que hoje ali é evidente, destacando-se, pelo seu grau de transformação, o sector A. O Índice de Ocupação é 0,36 e o de Utilização 1,99.

O Sector C, a norte, será essencialmente transformado pela ocupação a poente com a já referida urbanização para habitação a custos controlados e pela expansão do cemitério.

O Sector B, a meio, não sofrerá grandes transformações, uma vez que foi ordenado através do loteamento municipal que ali levou à fixação de um considerável conjunto de instalações industriais. No essencial consolida-se essa ocupação até pela viabilização da transformação de um pequeno bairro de habitação operária em armazéns industriais com a mesma tipologia daqueles nos quais acabou enquistado. Todo o loteamento industrial tem características e qualidades perfeitamente compatíveis com a sua inserção em meio urbano.

O Sector A, a sul e a nascente — no fundo o tal “L” atrás caracterizado — será o que, da perspectiva do Plano, sofrerá mais transformações, quer em termos de uso, quer de volumetria. Graças às características das propriedades, permite o estabelecimento de uma transição integrada entre o ritmo da malha que ali chega desde o núcleo fundacional da cidade e o loteamento implantado no Sector C. Partiu-se do princípio que todos os quarteirões teriam índices semelhantes, com excepção daquele onde será criado o Centro Interpretativo da Indústria Conserveira.

Para tal é determinante a relevância urbanística, patrimonial, cultural e simbólica do eixo que, também como respectivo eixo de composição, une o centro fundacional da cidade e o cemitério, o qual surgirá valorizado com o desenho e volumetria propostos para a via, mas também com a criação de um rossio arborizado na zona fronteira à entrada do cemitério, que cumprirá em simultâneo a função de estacionamento. Note-se como continuará a ser o único atravessamento viário total no sentido norte-sul.

São todas essas características, a mudança de escala da propriedade e dos quarteirões e, muito em especial, os precedentes já implantados do lado sul da Rua de Angola e desta para sul ao longo da Avenida da República, que levam à definição da volumetria proposta. No fundo trata-se de estabilizar uma altura da edificação de 7 pisos ao longo da Rua de Angola e de 7 pisos na Avenida da República, com duas situações pontuais em que a altura da edificação se eleva a 8 pisos. No miolo do “L” a altura da edificação será de 5 e de 3 pisos.

Note-se que a distância entre a Rua de Angola e o extremo norte do núcleo Pombalino de Vila Real de Santo António é de cerca de 140 metros, o que corresponde a dois quarteirões, nos quais surgem edifícios com as cêrceas e volumetrias mais variadas e onde chegam a ser excedidos os valores que surgem na presente proposta de Plano. Como se pode observar, tanto a sul como a norte da cidade erguem-se desordenadamente edifícios com duas, três e quatro vezes a cêrcea Pombalina. A intenção deste Plano é de uniformização de cêrceas, de forma a recompor e regularizar o *skyline* da cidade, ocultando as construções que hoje desfeiam a sua imagem ribeirinha.

A volumetria foi, de facto, um dos aspectos mais cuidados na elaboração do Plano, uma vez que, com especial enfoque para a frente para a Avenida da República, o Município pretende ali ver surgir um conjunto que continue a dignificação e clarificação, enquanto tal, da entrada norte/marginal da cidade, cuja qualificação ao nível viário já empreendeu. Por outro lado visou-se proceder a uma harmoniosa articulação da área com os elementos edificados previstos no plano, já em avançada fase de estudo, para a zona sob jurisdição do IPTM. Houve um especial cuidado em avaliar este facto a partir do rio e, bem assim, de Ayamonte.

Face às características do cadastro, optou-se pela criação de quarteirões com logradouros de utilização comum aos edifícios que o conformam. Em dois casos esses logradouros adquirem o estatuto de espaços de utilização pública, para o que são directamente acessíveis a partir da rua pelo vazamento dos volumes edificados em 3 ou 5 pisos. Um deles — o que será realizado quase exclusivamente em terrenos que são propriedade do Município — constituirá uma ampla expansão do espaço público e se deixa contaminar e expandir a partir do verde que emana do equipamento escolar em frente.

Do ponto de vista normativo pretendeu-se tornar “rígido” (isto é, definido com rigor) o que é essencial e maleável o que possa ser resolvido de melhor forma na negociação e pela criatividade dos particulares. Deste modo, e de forma a deixar aberta a possibilidade de concertação entre os proprietários integrados no Sector — que terão de proceder a uma operação de reparcelamento para repartir entre si a capacidade edificativa resultante da opção do plano em termos proporcionais à sua situação inicial — as parcelas identificadas na Planta de Implantação do Plano tanto poderão corresponder a futuros lotes ou a futuros edifícios.

No que concerne às operações urbanísticas para a concretização do Plano, tudo quanto não resulte devidamente explicitado nas suas peças componentes será definido no projecto a submeter a licenciamento com cumprimento dos parâmetros constantes do PDM e da Lei.

VI PONDERAÇÃO das PROPOSTAS em sede de PARTICIPAÇÃO PREVENTIVA

Como já acima se referiu foi apenas apresentada uma proposta, a qual veio subscrita pela empresa proprietária (Electrofabril, SA.) de uma das maiores parcelas da área de intervenção do Plano, a parcela nº4 a que veio a corresponder a Unidade de Execução III. Trata-se de todo um quarteirão, o qual teve origem na instalação da antiga fábrica de conservas da família Ramirez. O conjunto, devoluto, muito degradado e com partes em ruína, situa-se no ângulo/limite sudeste do Plano, constituindo cerca de 40% da sua frente para a Avenida da República. É óbvia a importância que, dos mais diversos pontos de vista da gestão, uma iniciativa renovadora desta parcela a curto ou médio prazo poderá ter para a implementação e sucesso do Plano.

A proposta em si, tendo como objectivo óbvio e compreensível a valorização da parcela com vista à sua potencial rentabilização imobiliária, integrou a informação disponível sobre o plano que a Câmara Municipal e o IPTM estão a desenvolver para a faixa que medeia entre a área de intervenção do Plano e o rio e tinha subjacente um estudo preliminar ou prévio para a ocupação do terreno. A sua matriz formal era muito simples: uma ocupação perimetral do terreno, mantendo íntegra a leitura do respectivo quarteirão, reforçada pela manutenção cabal dos seus alinhamentos. Propunha também uma altura da edificação uniforme de 7 pisos, ou seja, da ordem dos edifícios que têm vindo a ser erguidos na Rua de Angola, aliás alguns dos quais mais altos. Não esgotando a capacidade construtiva que assim se perspectivava, mas valorizando as vistas sobre o rio, propunha abdicar da construção em toda a altura da frente para o rio. Uma espécie de *ponte* fecharia esse enquadramento, o que implicava nesta frente o aumento da altura da edificação para 8 pisos, ainda que apenas fossem construídos 5.

Desde logo se verificou que, nos mais diversos aspectos, os pressupostos desta proposta eram convergentes com os estabelecidos para o plano (designadamente nos índices, morfologia e volumetria) introduzindo, aliás, alguns temas que do ponto de vista plástico o valorizavam. Por tudo isto o Plano acabou por integrar, nas suas principais linhas de força, a proposta.

VII PONDERAÇÃO dos resultados do MAPA de RUÍDO

Da análise efectuada aos resultados do Mapa de Ruído concluímos não haver lugar a qualquer tratamento especial, uma vez que em situação alguma são actualmente ultrapassados os limites admissíveis e que da execução do plano não resultará o agravamento dos valores lidos nas zonas mais próximas dos pontos críticos. Aliás nessas zonas, o dimensionamento das vias e respectiva compartimentação dos diversos tipos de tráfego, bem como a introdução de manchas arbóreas significativas, contribuirá para o atenuamento dos valores actuais.



Plano de Pormenor da
Zona do Cemitério de
Vila Real de Santo António

PROPOSTA | Outubro de 2009

Regulamento

CAPÍTULO I — DISPOSIÇÕES GERAIS	12
CAPÍTULO II — SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	15
CAPÍTULO III — USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO	15
SECÇÃO I — DISPOSIÇÕES GERAIS	15
SECÇÃO II — DA DEMOLIÇÃO E EDIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS	16
CAPÍTULO IV — ESPAÇO PÚBLICO	19
CAPÍTULO V — EXECUÇÃO DO PLANO E PEREQUAÇÃO	19
CAPÍTULO VI — DISPOSIÇÕES FINAIS	20

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES GERAIS**

Artigo 1.º

Objecto

1. O presente Regulamento do Plano de Pormenor da Zona do Cemitério de Vila Real de Santo António, adiante designado por Plano de Pormenor, estabelece as regras a que obedecem a ocupação, uso e transformação dos espaços urbanos por ele abrangidos e define as condições de urbanização, edificabilidade e transformação dos edifícios, bem como a caracterização dos espaços públicos.
2. Estão sujeitas à aplicação das disposições fixadas no presente Regulamento, sem prejuízo da aplicabilidade da demais legislação em vigor, todas as intervenções urbanísticas e arquitectónicas relativas ao uso do solo, subsolo, suas alterações bem como os actos de controlo prévio de quaisquer operações urbanísticas.

Artigo 2.º

Área territorial

A área total abrangida pelo Plano de Pormenor é de 14,47ha, conforme delimitação constante da planta de implantação, situando-se junto ao limite urbano nordeste de Vila Real de Santo António delimitada pelo ramal de caminho de ferro, pela Avenida da República, Rua de Angola e pela Rua Professor José de Campos Coroa.

Artigo 3.º

Objectivos

1. São objectivos gerais do Plano de Pormenor:
 - a) A requalificação de uma área que se encontra em estado de degradação;
 - b) A determinação, em face da qualificação constante do Plano Director Municipal, de novos usos dominantes para a sua área de intervenção, em especial para as edificações fabris devolutas e armazéns existentes;
 - c) A fixação de parâmetros urbanísticos compatíveis com os novos usos e a reestruturação do espaço público;
 - d) Adequação da área à dinâmica de renovação urbana e da imagem da cidade.
2. O Plano de Pormenor tem ainda como objectivos particulares:
 - a) Assegurar uma efectiva integração da área na sua envolvente, tendo uma especial atenção às características paisagísticas da área;
 - b) Contribuir para uma identidade urbana própria da área, através da valorização das suas especificidades;
 - c) Integrar os equipamentos colectivos e redimensionar os equipamentos existentes;
 - d) Garantir a viabilidade do Plano sob o ponto de vista urbanístico e económico-financeiro, através de uma abordagem realista e tecnicamente segura nas suas implicações orçamentais.

Artigo 4.º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1. A área abrangida pelo presente Plano de Pormenor encontra-se abrangida, a nível local, pelo Plano Director Municipal de Vila Real de Santo António, cujas disposições pretende alterar.
2. O Plano de Pormenor respeita o disposto nos demais instrumentos de gestão territorial de carácter nacional e regional em vigor na sua área de intervenção.

Artigo 5.º

Vinculação

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

Artigo 6.º

Conteúdo documental

1. O Plano de Pormenor é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de implantação;
 - c) Planta de condicionantes.
2. Acompanham o Plano de Pormenor os seguintes elementos:
 - a) Relatório;
 - b) Programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento;
 - c) Planta de enquadramento com a localização do plano no território municipal envolvente, com indicação da área de intervenção e respectiva articulação, designadamente com as vias de comunicação e infra-estruturas relevantes, estrutura ecológica, grandes equipamentos e outros elementos considerados relevantes;
 - d) Planta da situação existente, com a ocupação do território à data da elaboração do plano;
 - e) Extracto do PDM em vigor;
 - f) Perfis longitudinais da área de intervenção explicitando volumetrias, cotas de soleira e altura das edificações da proposta;
 - g) Planta da transformação fundiária com indicação do cadastro inicial;
 - h) Quadros A, B e C de áreas dos lotes ou edifícios, com a indicação dos parâmetros urbanísticos, inseridos na peça desenhada n.º4, em anexo ao presente regulamento, que dele fazem parte integrante;
 - i) Quadro D da perequação entre Unidades de Execução, com o valor das compensações da distribuição equitativa dos benefícios e encargos decorrentes do Plano, anexo ao presente regulamento, que dele faz parte integrante;
 - j) Quadro com a transformação fundiária explicitando o relacionamento entre os prédios originários e os prédios resultantes da operação de transformação fundiária (Quadro E anexo ao presente regulamento, que dele faz parte integrante);
 - k) Planta das áreas de cedência e outros encargos, com a indicação das áreas privadas a ceder ao município, das parcelas municipais a integrarem lotes privados e das áreas a ser sujeitas a servidões de uso;
 - l) Planta das demolições;
 - m) Planta da Rede viária e do Espaço Público;
 - n) Planta com traçado das Redes de infra-estruturas;

- o) Planta de Modelação do terreno;
- p) Declaração da câmara municipal comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos na área do plano;
- q) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação;
- r) Mapa de ruído;
- s) Relatório Ambiental.

Artigo 7.º Definições

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

- a) *Alinhamento* — delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública;
- b) *Altura da Edificação (H)* — dimensão vertical medida desde a cota da soleira até ao ponto mais alto do edifício, incluindo a cobertura e demais volumes edificados nela existentes, mas excluindo chaminés e elementos acessórios e decorativos, acrescida da elevação da soleira, quando aplicável;
- c) *Área de Construção do Edifício (Ac)* — valor resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de sótãos não habitáveis, áreas destinadas a estacionamento, áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.), terraços, varandas e alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- d) *Área de Implantação do Edifício (Ai)* — valor expresso em m², do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;
- e) *Cota de Soleira (S)* — cota altimétrica da soleira da entrada principal do edifício;
- f) *Espaço Privado de Utilização Colectiva* — área não ocupada por edifícios nas Unidades de Execução II, III, IV, V e VI, que funcionalmente se encontra conexas com os lotes ou edifícios, servindo de jardim ou pátio de uso colectivo, com o estatuto definido no n.º 4 do artigo 43.º do Regime Jurídico de Urbanização e Edificação;
- g) *Espaço Privado de Utilização Pública* — área não ocupada por edifícios, nas Unidades de Execução I e VII, servindo de jardim ou pátio de uso público, sendo admitida a implantação de equipamentos de lazer;
- h) *Índice de Ocupação do Solo (Io)* — quociente entre a área de implantação e a área de solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem;
- i) *Índice de Utilização do Solo (Iu)* — quociente entre a área total de construção e a área de solo a que o índice diz respeito;
- j) *Lote* — prédio urbano constituído através de uma operação de loteamento;
- k) *Parcela* — área de terreno física ou juridicamente autonomizada, marginada por via pública, não resultante de uma operação de loteamento ou que, por força de operação de loteamento, se destina a espaços verdes, equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas;
- l) *Prédio* — parte delimitada do solo juridicamente autónoma, abrangendo as águas, plantações, edifícios e construções de qualquer natureza nela existentes ou assentes com carácter de permanência.

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

CAPÍTULO II

SERVIDÕES E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 8.º

Identificação

1. No território abrangido pelo Plano de Pormenor serão observadas as disposições legais e regulamentares referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, a saber: Zona de protecção à ferrovia, a Zona inundável, e a Zona especial de protecção ao eixo do cemitério, imóvel em vias de classificação.
2. Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo fica condicionada às disposições que regem tais servidões ou restrições.

Artigo 9.º

Zonas Inundáveis

1. As zonas inundáveis na área de intervenção do plano de pormenor são as como tal identificadas na Planta de Condicionantes.
2. Nas zonas inundáveis referidas no ponto anterior, os requerentes de pedido de informação prévia ou de quaisquer actos autorizativos de operações urbanísticas devem fazer prova, através de estudo adequado, de que o empreendimento, tal como se encontra projectado, não é susceptível de pôr em perigo a segurança de pessoas e bens, nos termos da legislação em vigor.
3. As mesmas garantias devem ser asseguradas no caso de obras públicas.
4. Nas intervenções de requalificação e urbanização de espaços exteriores de domínio público deverão ser acauteladas soluções que permitam recuperar ou manter as condições de permeabilidade dos solos, bem como a execução de infra-estruturas de protecção e drenagem.

CAPÍTULO III

USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO

SECÇÃO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 10.º

Categoria de Espaço

1. A área abrangida pelo Plano de Pormenor destina-se a habitação e uso industrial, sendo ainda admitido equipamento, hoteleiro ou outro, comércio e serviços, nos termos do disposto no artigo 18.º do presente regulamento e conforme o indicado nos Quadros A, B e C inseridos na peça desenhada nº4 e em anexo ao presente regulamento, que dele faz parte integrante.
2. Na área de intervenção do Plano, existem ainda duas áreas destinadas a equipamento:
 - a) o Centro Interpretativo da Indústria Conserveira;
 - b) o cemitério, que o presente plano distingue entre:

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

Artigo 11.º

Ocupação do Espaço

1. A ocupação do espaço na área de intervenção do Plano de Pormenor obedece à estruturação predial constante na Planta de Transformação Fundiária, peça desenhada n.º4, e nos Quadros A, B, C, D e E, anexos ao presente regulamento, e que dele fazem parte integrante que identifica as parcelas a que corresponderão os futuros lotes ou edifícios, bem como as parcelas em espaço privado, ainda que de uso público.
2. Na planta das Áreas de Cedência e outros Encargos, peça desenhada n.º5, estão identificadas as parcelas a integrar o espaço público, bem como as Parcelas municipais a integrar lote ou edifício privado.

SECÇÃO II

DA DEMOLIÇÃO E EDIFICAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Artigo 12.º

Obras de Demolição

As obras de demolição a efectuar em sede de execução do Plano encontram-se assinaladas na Planta de Demolições, peça desenhada n.º6.

Artigo 13.º

Obras de Edificação

1. A configuração geral da edificação na área de intervenção do Plano observa o disposto no presente regulamento, devendo ainda obedecer aos parâmetros definidos nos Quadros A, B e C inseridos na peça desenhada n.º4 e em anexo ao presente regulamento.
2. Apenas é permitida a alteração à implantação e volumetria definida na Planta de Implantação (peça desenhada n.º1 e em anexo ao presente regulamento) nos Sectores A e C, desde que:
 - a) obedeça aos parâmetros urbanísticos definidos nos Quadros A e C inseridos na peça desenhada n.º 4;
 - b) não exceda a geometria do Polígono de implantação indicado na Planta de Implantação.
3. No Sector B devem ser mantidos todos os parâmetros urbanísticos das construções adjacentes, definidos no loteamento da Zona Industrial de Vila Real de Santo António.
4. Os espaços abertos, elementos decorativos e/ou funcionais, que não constituam área de construção do edifício, podem avançar para além do Polígono de implantação até 2,20 metros, desde que:
 - a) a distância entre a vertical da extremidade dos elementos e a linha do passeio seja superior a 1,10 metros, quando a altura entre a face inferior dos elementos e a cota do passeio for superior ou igual a 3,50 metros;
 - b) nunca exceda a largura do passeio fronteiro, quando a altura entre a face inferior dos elementos e a cota do passeio for superior ou igual a 5,50 metros.

5. Nas obras de edificação apenas é permitido um acréscimo da área de implantação permitida para responder a exigências legais de acessos verticais.
6. Apenas é admitida a variação positiva da cota de soleira das edificações destinadas a uso industrial, comércio ou serviços, desde que não ultrapasse 1.00 metro acima da cota média do arruamento, com o objectivo de atender a problemas resultantes de cheias.
7. Nos lotes ou edifícios destinados a habitação, a cota de soleira deve ser pelo menos 1,00 metros acima da cota média do arruamento.

Artigo 14.º

Servidões de uso

1. Nas Unidades de Execução I e VII, nas áreas como tal identificadas na planta das Áreas de Cedências e outros Encargos, peça desenhada n.º5, serão constituídas servidões de uso ao nível do piso térreo, de forma a permitir uma utilização e permanência aberta ao público.
2. A responsabilidade pela gestão e manutenção destes espaços é do Município.
3. Estas áreas ficam sujeitas ao disposto no artigo 24.º do presente Regulamento.

Artigo 15.º

Materiais e Cores

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

Artigo 16.º

Coberturas

1. No Sector A e C apenas são admitidas coberturas com o máximo de 5% de inclinação.
2. No Sector B as coberturas das novas edificações devem respeitar os parâmetros definidos no loteamento da Zona Industrial de Vila Real de Santo António.

Artigo 17.º

Altura das edificações

1. A altura da edificação máxima para os lotes ou edifícios é definida nos Quadros A, B e C inseridos na peça desenhada n.º 4, e anexos ao presente regulamento e inclui a altura de platibanda.
2. Na área do Plano a altura máxima de platibanda permitida é de 0,50 metros com excepção dos lotes ou edifícios do Sector B conforme n.º3 do artigo 13.º do presente regulamento.
3. Acima da altura da edificação máxima definida apenas podem existir equipamentos técnicos, chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, não sendo permitidas guardas de terraço.

Artigo 18.º

Ocupação

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

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

Artigo 19.º

Estacionamento

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

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

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

Artigo 20.º

Área de Expansão do Cemitério

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

Artigo 21.º

Área de Reserva de Expansão do Cemitério

1. A área referida neste artigo integra a devidamente identificada na Planta de Implantação.
2. Esta área constitui uma reserva para a expansão, a longo prazo, do cemitério a qual pode ser entretanto destinada a espaço público ou equipamento, desde que se utilizem estruturas ou edificações passíveis de desmonte.
3. A responsabilidade pela gestão e manutenção destes espaços é do Município.

Artigo 22.º

Centro Interpretativo da Indústria Conserveira

1. O Centro Interpretativo da Indústria Conserveira corresponde à área identificada como tal na Planta de Implantação, destinada à instalação de um equipamento ligado à arqueologia industrial.
2. O Centro Interpretativo deverá ser objecto de um projecto de execução específico obedecendo aos seguintes princípios gerais:
 - a) a instalação ser feita nas estruturas fabris existentes;
 - b) serem restauradas as estruturas arqueológicas industriais consideradas importantes;
 - c) o espaço envolvente ser integrado e desenhado como um espaço verde de utilização pública.
3. O projecto pode divergir do proposto no presente Plano, desde que baseado, fundamentado e justificado em estudos efectuados no âmbito desse projecto.

CAPÍTULO IV ESPAÇO PÚBLICO

Artigo 22.º Identificação

1. O espaço público integra as áreas públicas já existentes e as áreas a ceder ao município devidamente identificadas na Planta de Cedências.
2. As áreas referidas no n.º anterior destinam-se à implantação de infra-estruturas e espaços verdes públicos.
3. As áreas de cedência passam para propriedade municipal à data da emissão do alvará de licenciamento da operação que as determina.

Artigo 23.º Projectos específicos de execução

1. Todos os espaços públicos referidos no n.º anterior devem ser sujeitos a projectos específicos de execução, os quais deverão respeitar na íntegra os princípios definidos nas peças desenhadas n.º 7 e 8 do presente plano.
2. É obrigatória a implementação de um sistema separativo da drenagem das águas pluviais e das águas residuais.

CAPÍTULO V EXECUÇÃO DO PLANO E PEREQUAÇÃO

Artigo 24.º Unidades de execução

1. A concretização das operações previstas no presente Plano de Pormenor efectua-se no interior das unidades de execução identificadas na Planta de Transformação Fundiária, peça desenhada n.º4, sendo definido o sistema de cooperação.
2. No caso das unidades de execução I, IV, V, VI e VII, a concretização das operações previstas será efectuada por iniciativa dos proprietários abrangidos, sendo os direitos e as obrigações das partes estabelecidos por contrato de urbanização.
3. No caso referido no n.º anterior a execução do Plano em cada Unidade de Execução será efectuada por intermédio da concretização de uma operação de reparcelamento urbano, para a concretização da qual os proprietários poderão associar-se na criação de lotes ou construção de edifícios.
4. No caso da falta de acordo entre os proprietários, o Município poderá utilizar os instrumentos de execução previstos na lei que se mostrem necessários para garantir a concretização das operações previstas no Plano.
5. É admissível a alteração pela Câmara Municipal dos limites das unidades de execução aqui definidas face a erros comprovados do levantamento cadastral, desde que disso não resulte o desvirtuamento dos objectivos que nortearam o seu estabelecimento e corresponda a uma variação de área inferior a 10% da previamente definida.

Artigo 25.º

Perequação

1. A perequação de benefícios e encargos faz-se apenas dentro do Sector A, delimitado no Planta de Implantação, por ser aquele onde se dá maior transformação urbana e fundiária.
2. Por o plano não distribuir a mesma capacidade edificativa a todas as unidades de execução da sua área de intervenção, há lugar à perequação de benefícios e encargos entre unidades de execução, que terá de ser feita nos termos do Quadro D, anexo ao presente regulamento.
3. No interior das Unidades de Execução, a perequação entre os proprietários de solos faz-se tendo como referência os termos previstos no Quadro E, anexo ao presente regulamento, estando dependente dos respectivos processos associativos.
4. A regulamentação de encargos e benefícios será operada através do Regulamento de Taxas definido no Plano de Execução e Financiamento do presente Plano.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 26.º

Zonamento acústico

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

Artigo 27.º

Norma Derrogatória

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

Artigo 28.º

Entrada em Vigor

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



Plano de Pormenor da
Zona do Cemitério de
Vila Real de Santo António

PROPOSTA | Outubro de 2009

Programa de Execução e Plano de Financiamento

I. EXECUÇÃO

1. Considerações gerais

No que à execução do presente Plano de Pormenor diz respeito, deve ter-se em consideração, antes de mais, que não obstante o mesmo se encontrar estruturado em três distintos sectores (A, B e C), apenas para o primeiro se encontra, em grande medida, prevista a realização de novas intervenções urbanísticas (estas ocorrerão também, mas num número mínimo, no sector B e C, em parcelas ainda não ocupadas de modo a fechar a malha urbana existente). Por este motivo, apenas relativamente ao Sector A se apresenta necessário fazer incidir o presente Programa de Execução e de Financiamento.

2. O Sector A do Plano de Pormenor

No Sector A do Plano de Pormenor a concretização das operações previstas efectua-se no interior de unidades de execução, numeradas de I a VII.

Para a Unidade de Execução II, está previsto um equipamento, o Centro Interpretativo da Indústria Conserveira, a ser concretizado pelo Município. Prevê-se o sistema cooperação mediante o qual a iniciativa de execução do plano pertence ao município, com a cooperação dos particulares interessados, actuando coordenadamente, de acordo com a programação estabelecida pela câmara municipal e nos termos do adequado instrumento contratual. Os direitos e as obrigações das partes são definidos por contrato de urbanização, a iniciativa de execução pertence ao município, que actua directamente ou mediante concessão de urbanização

A unidade de execução III corresponde a uma parcela de terreno que pertence a um único proprietário, pelo que a concretização da edificação nela previsto não se apresenta como problemática.

No que concerne às Unidades de Execução I, IV, V, VI e VII, por as mesmas abrangerem prédios pertencentes a vários proprietários, a execução pressupõe que estes se associem, acertando, entre si, através de contrato de urbanização, os respectivos direitos e deveres nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial. Não obstante, prevê-se o sistema de cooperação, que permite a intervenção do Município, designadamente para ultrapassar dificuldades inerentes aos processos associativos e eventual substituição de proprietários nas operações de reparcelamento em que se traduz a execução.

No estabelecimento dos direitos e deveres entre os proprietários deverá ter-se em consideração, como elemento orientador, os dados constantes do Quadro E.

A execução será feita no interior de cada uma das Unidades de Execução referidas através de uma operação de reparcelamento.

Note-se, contudo, que, da perspectiva do Plano, apenas é exigido que desta operação resulte a construção de um edifício ou de vários edifícios que se integrem na área de implantação dos edifícios desenhados na Planta de Implantação do Plano de Pormenor.

Explicitando melhor: do ponto de vista da opção planificadora, é indiferente que o resultado final do reparcelamento consista num *loteamento* ou na criação de um único prédio (emparcelamento).

Na primeira situação poderá ocorrer uma de duas hipóteses:

- a) criação de lotes a ser distribuídos por cada proprietário inicial, onde os mesmos poderão concretizar a edificabilidade a que têm direito;

- b) constituição de lotes comuns a vários proprietários sendo as fracções autónomas de cada um dos edifícios a erigir em cada lote distribuído entre os proprietários abrangidos.

Na segunda situação, poderá ser construído um ou vários edifícios sujeitos a uma propriedade horizontal, sendo as respectivas fracções autónomas distribuídas pelos interessados, tendo como referência os dados constantes do Quadro E que vai inserido no final destas peças escritas.

II. A PEREQUAÇÃO

O Sector A do plano encontra-se dividido em unidades de execução. Por o Plano de Pormenor, no Sector A, não ter distribuído a mesma capacidade edificativa a todos os proprietários da sua área de intervenção, haverá lugar a perequação de encargos e benefícios entre os proprietários. A perequação faz-se entre unidades de execução, nos termos do Quadro D, que vai inserido no final destas peças escritas.

No Quadro D integram-se os critérios para a perequação dos benefícios e encargos e a compensação respectiva, sendo nele apresentadas as unidades de execução, com a respectiva Área (que corresponde ao somatório das áreas das diversas parcelas que a compõem), à qual se aplica o Índice médio de utilização (I_u médio) para o Sector A, que permite fixar um direito abstracto de construir para cada Unidade de Execução. O direito concreto de construir é o resultado da aplicação do plano, mais concretamente do índice de utilização previsto para cada Unidade de Execução. Na diferença entre o direito concreto e o direito abstracto de construir encontra-se o desvio referente à área de construção ($Desvio A_c$), o qual, multiplicado pelo valor de referência por m^2 , determina o valor da compensação dos benefícios.

Foi usada a mesma lógica de cálculo para a obtenção do valor da compensação pela criação de espaço privado de utilização colectiva [epuc], nas unidades de execução I, II e VII que têm o seu espaço de logradouro privado condicionado a utilização pública. Assim, partindo da Área média de espaço privado de utilização colectiva do Sector A (Área epuc média), determina-se o dever abstracto de criação de espaço privado de utilização colectiva a que cada Unidade de Execução tem de dar cumprimento. Uma vez que o dever concreto de criação de de espaço privado de utilização colectiva definido pelo plano difere do direito abstracto (umas vezes para mais, outras para menos), a esse desvio atribui-se um valor de referência por m^2 , o que permite obter o valor da compensação pelo espaço privado de utilização colectiva. A criação do Centro Interpretativo da Indústria Conserveira, pelo tipo de programa, determina a imprescindibilidade da aquisição pelo Município dessa parcela, tendo de se recorrer ao instituto da expropriação se faltarem os mecanismos consensuais para a referida aquisição

De acordo com o plano no interior de cada Unidade de Execução, os proprietários deverão associar-se de modo a concretizar uma única operação urbanística, que tanto pode ser um loteamento urbano, como uma edificação devendo aqueles repartir entre si os encargos e benefícios decorrentes dessa operação urbanística, tendo como referência os termos previstos no Quadro E, que vai inserido no final destas peças escritas.

No Quadro E para cada Unidade de Execução são apresentadas as Parcelas existentes, com a respectiva área e percentagem relativa da Unidade de Execução. Aplicando o Índice médio de Utilização proposto para cada Unidade de Execução é obtido o Direito abstracto de construir de cada Parcela. Uma vez que a divisão dos lotes/edifícios proposta obedece a uma métrica de desenho (para assegurar uma harmonização e ritmo nos alçados), a Área de Construção a que

cada parcela existente terá direito na proposta (Direito concreto de construir) e que pode englobar um ou mais lotes/edifícios, diverge da que lhe seria devida por aplicação do Índice médio de utilização. O quadro indica a diferença criada de modo a que os proprietários conheçam a sua posição relativa no interior da Unidade de Execução a que pertencem (isto é se tem de ser compensados ou se têm de compensar).

Uma vez que a intenção do plano é a de promover e incentivar a associação dos proprietários no interior de cada Unidade de Execução, o quadro E é meramente indicativo da posição relativa de cada um deles entre si de forma a orientá-los nos contratos que tenham de celebrar, deixando flexibilidade suficiente para que possam acordar entre si outros critérios e de forma a não criar entraves ao processo negocial que tenham de levar a cabo.

III. O FINANCIAMENTO

Cabendo a execução do presente Plano, em grande medida, aos proprietários privados, deles ficará dependente a determinação do momento da respectiva execução, sendo certo que nas Unidades de Execução I e IV a VII tal execução apenas poderá ocorrer havendo acordo entre os mesmos.

Sendo dos proprietários a responsabilidade da execução do plano, deles será também, a responsabilidade pelo seu financiamento, cabendo-lhes ainda ceder as parcelas destinadas às vias e aos espaços de uso público.

Ao município caberá a execução do equipamento proposto para a Unidade de Execução II, para o qual será necessária a aquisição da parcela, cujo financiamento será feito através dos mecanismos de perequação propostos no presente Plano.

A execução das infra-estruturas viárias e a gestão quer das parcelas cedidas ao domínio público, quer daquelas que, sendo privadas, ficam oneradas com uma servidão de uso público, caberá também ao Município.

O financiamento destas será feito, por um lado, à custa da comercialização imobiliária dos terrenos que o Município detém no local, e por outro, através da cobrança das taxas urbanísticas aplicadas segundo o Regulamento de Taxas específico para a área do Plano, a ser aprovado em Assembleia Municipal, e sem o qual o Plano não entra em vigor.



**Plano de Pormenor da
Zona do Cemitério de
Vila Real de Santo António**

PROPOSTA | Outubro de 2009

(com 1 conjunto de alterações pontuais nos Anexos resultante da Discussão Pública)

Anexos

Quadro A

Sector	Unidade de Execução	N.º lote/edifício	Área lote	Ai	Ac	Altura da Edificação	N.º pisos máx.	Uso	Tipo de cobertura		
A	I	1	2.174	1.729	12.659	26,00	7 e 8	V	plana		
		2	865	865	6.052	23,00	7	V	plana		
		3	864	864	4.824	26,00	7 e 8	V	plana		
A	II	4	5.866	1.482	1.511	8,00	2	E	a definir		
A	III	5	11.577	5.597	35.513	26,00	7 e 8	V	plana		
A	IV	6	334	334	1.670	17,00	5	H	plana		
		7	248	248	1.240	17,00	5	H	plana		
		8	334	334	1.670	17,00	5	H	plana		
		9	208	208	624	11,00	3	H	plana		
		10	215	215	645	11,00	3	H	plana		
		11	215	215	645	11,00	3	H	plana		
		12	209	209	627	11,00	3	H	plana		
		13	336	336	2.352	23,00	7	H	plana		
		14	248	248	1.736	23,00	7	H	plana		
		15	336	336	2.352	23,00	7	H	plana		
		16	205	205	615	11,00	3	H	plana		
		17	215	215	645	11,00	3	H	plana		
		18	215	215	645	11,00	3	H	plana		
		A	IV	19	206	206	618	11,00	3	H	plana
A	V	20	321	321	1.605	17,00	5	H	plana		
		21	202	202	606	11,00	3	H	plana		
		22	215	215	645	11,00	3	H	plana		
		23	215	215	645	11,00	3	H	plana		
		24	203	203	609	11,00	3	H	plana		
		25	320	320	2.240	23,00	7	H	plana		
		26	248	248	1.736	23,00	7	H	plana		
		27	320	320	2.240	23,00	7	H	plana		
		28	199	199	597	11,00	3	H	plana		
		29	215	215	645	11,00	3	H	plana		
		30	215	215	645	11,00	3	H	plana		
		31	200	200	600	11,00	3	H	plana		
		32	321	321	1.605	17,00	5	H	plana		
		A	V	33	248	248	1.240	17,00	5	H	plana
A	VI	34	234	234	1.170	17,00	5	H	plana		
		35	248	248	1.240	17,00	5	H	plana		
		36	248	248	1.240	17,00	5	H	plana		
		37	234	234	1.170	17,00	5	H	plana		
		38	196	196	588	11,00	3	H	plana		
		39	215	215	645	11,00	3	H	plana		
		40	215	215	645	11,00	3	H	plana		
		41	197	197	591	11,00	3	H	plana		
		42	234	234	1.638	23,00	7	H	plana		
		43	248	248	1.736	23,00	7	H	plana		
		44	248	248	1.736	23,00	7	H	plana		
		45	234	234	1.638	23,00	7	H	plana		
		46	192	192	576	11,00	3	H	plana		
		47	214	214	642	11,00	3	H	plana		
		A	VI	48	215	215	645	11,00	3	H	plana
		A	VII	49	193	193	579	11,00	3	H	plana
50	259			259	1.813	23,00	7	H/ C	plana		
51	247			247	1.729	23,00	7	H/ C	plana		
52	248			248	1.736	23,00	7	H/ C	plana		
53	248			248	1.736	23,00	7	H/ C	plana		
54	259			259	1.813	23,00	7	H/ C	plana		
55	189			189	1.323	23,00	7	H/ C	plana		
56	215			215	1.505	23,00	7	H/ C	plana		
57	215			215	1.505	23,00	7	H/ C	plana		
58	190			190	1.330	23,00	7	H/ C	plana		
59	253			253	1.771	23,00	7	H/ C	plana		
60	248			248	1.736	23,00	7	H/ C	plana		
61	248			153	1.451	23,00	7	H/ C	plana		
62	500			323	2.969	23,00	7	H/ C	plana		
63	338			0	1.352	23,00	7	H	plana		
A	VII			64	248	0	992	23,00	7	H	plana
A	VII			65	335	0	1.340	23,00	7	H	plana

Quadro C

Sector	N.º lote/ edifício	Área lote	Ai	Ac	Altura da Edificação	N.º pisos máx.	Uso	Tipo de cobertura
C	1	570	570	2.280	14,00	4	H	plana
C	2	543	543	2.172	14,00	4	H	plana
C	3	543	543	2.172	14,00	4	H	plana
C	4	660	660	2.640	14,00	4	H	plana
C	5	Licenciada	Licenciada	Licenciada	Licenciada	2	C	Licenciada
C	6	4.859	----	----	----	----	E	----
C	7	1.580	----	----	----	----	E	----
C	8	8.267	----	----	----	----	E	----

Legenda Quadros A, B e C:

Ai – área de implantação do edifício

Ac – área de construção do edifício

*igual – deve seguir os parâmetros das construções adjacentes

Usos:

- C – comércio, serviços ou equipamento
- E – equipamento
- H/C – habitação e comércio, serviços ou equipamento
- H – habitação
- I – industrial
- V – habitação, equipamento (hoteleiro ou não), comércio ou serviços

Todas as áreas são dadas em m2

Quadro D

identificação UE		perequação capacidade construção					perequação espaço privado de utilização colectiva [epuc]					
Designação UE	Área	Iu médio	Dto abstracto de construir	Iu UE	Dto concreto de construir	Desvio Ac	Valor compensação (250€xm2)	Índice de área epuc Média	Dto abstracto a epuc	epuc UE	Desvio epuc	Valor compensação (5€xm2)
I	8.767	2,37	20.773	2,68	23.535	2.763	690.689 €	0,17	1.526	0	-1.526	-7.630 €
II	6.243		14.792	0,00	0	-14.792	-3.698.076 €		1.087	0	-1.087	-5.434 €
III	12.621		29.904	2,81	35.513	5.609	1.402.130 €		2.197	5.981	3.784	18.920 €
IV	5.736		13.591	2,80	16.084	2.493	623.248 €		998	1.278	280	1.398 €
V	6.253		14.816	2,50	15.658	842	210.501 €		1.088	1.120	32	158 €
VI	6.594		15.624	2,50	16.479	855	213.757 €		1.148	1.339	191	956 €
VII	9.615		22.782	2,60	25.013	2.231	557.751 €		1.674	0	-1.674	-8.368 €
TOTAL	55.829		132.282	2,37	132.282	0	0 €		9.718	9.718	0	0 €

Quadro E

Designação	un. execução (UE)	existente				lotes atribuídos decorrentes do Plano					
		Parcela	Área parcela	% relativa da UE	Dto abstracto de construir	Sector	Número lotes/edif.s	Ac lotes/edif.s	Dto concreto de construir	Desvio Ac	
I	2,68	P1	5.628	64,20	15.109	A 1	12.659	12.659	-2.450		
		P2	3.139	35,80	8.427	A 2	6.052				
						A 3	4.824	10.876	2.450		
II	0,00	P3	6.243	100,00	0	A 4	0	0	0		
III	2,81	P4	12.621	100,00	35.513	A 5	35.513	35.513	0		
						A 6	1.670				
		P5	1.607	28,02	4.506	A 7	1.240				
						A 8	1.670	4.580	74		
						A 9	624	624	-371		
		P6	355	6,19	995	A 10	645	645	-278		
		P7	329	5,74	923	A 11	645	645	112		
		P8	190	3,31	533	A 12	627				
		P9	1.147	20,00	3.216	A 13	2.352	2.979	-237		
		P10	451	7,86	1.265	A 14	1.736	1.736	471		
		P11	655	11,42	1.837	A 15	2.352	2.352	515		
		P12	191	3,33	536	A 16	615	615	79		
		P13	185	3,23	519	A 17	645	645	126		
		P14	356	6,21	998	A 18	645	645	-353		
		IV	2,80	P15	270	4,71	757	A 19	618	618	-139
V	2,50	P16	929	14,86	2.326	A 20	1.605				
						A 21	606	2.211	-115		
						A 22	645				
		P17	742	11,87	1.858	A 23	645				
						A 24	609	1.899	41		
						A 25	2.240				
		P18	1.677	26,82	4.199	A 26	1.736	3.976	-223		
						A 27	2.240				
						A 28	597				
		P19	2.905	46,46	7.274	A 29	645				
						A 30	645				
						A 31	600				
						A 32	1.605				
						A 33	1.240	7.572	298		
						A 34	1.170	1.170	-467		
P20	655	9,93	1.637	A 35	1.240	1.240	983				
				A 36	1.240						
				A 37	1.170						
				A 38	588						
				A 39	645						
				A 40	645						
				A 41	591						
				A 42	1.638						
				A 43	1.736	8.253	-6				
				A 44	1.736	1.736	74				
P21	103	1,56	257	A 45	1.638						
				A 46	576						
P22	3.305	50,12	8.259	A 47	642	2.856	17				
P23	665	10,08	1.662	A 48	645	645	-285				
P24	1.136	17,23	2.839	A 49	579	579	-316				
				A 50	1.813	1.813	845				
VI	2,50	P25	372	5,64	930						
		P26	358	5,43	895						
		P27	182	1,89	473						
		P28	190	1,98	494						
		P29	208	2,16	541						
		P30	176	1,83	458	A 51	1.729	1.729	730		
		P31	521	5,42	1.355	A 52	1.736	1.736	381		
						A 53	1.736				
		VII	2,60	P32	8.338	86,72	21.691	A 54	1.813		
								A 55	1.323		
A 56	1.505										
A 57	1.505										
A 58	1.330										
A 59	1.771										
A 60	1.736										
A 61	1.071										
A 62	2.261										
A 63	1.352										
A 64	992										
A 65	1.340	19.735	-1.956								

Regulamento de Taxas

áreas, fogos e habitantes	Ac nova (m2)	nº estimado de fogos	nº estimado de habitantes
Sector A	133.905,00	1.002	3.005
Sector B	2.710,00	0	0
Sector C	9.264,00	77	232
Totais	145.879,00	1.079	3.237

redes		ml/un	preço unitário	totais	
		2.400,00	60,00€		144.000,00€
Telecomunicações	PT	5,00	50.000,00€	250.000,00€	
	MT	800,00	40,00€	32.000,00€	
	BT+IP	2.800,00	90,00€	252.000,00€	534.000,00€
Electricidade	tubagem	2.400,00	60,00€	144.000,00€	
Saneamento	caixas	60,00	750,00€	45.000,00€	189.000,00€
		2.800,00	50,00€		140.000,00€
Água	rede	2.400,00	50,00€	120.000,00€	
	reservatório	1,00	30.000,00€	30.000,00€	150.000,00€
Gás	tubagem	3.200,00	75,00€	240.000,00€	
Pluviais	caixas	80,00	750,00€	60.000,00€	300.000,00€
total					1.457.000,00€

pavimentos		m2/un	preço unitário	totais	
Arruamentos	base betão	22.209,00	30,00€	666.270,00€	
	asfalto	22.209,00	15,00€	333.135,00€	999.405,00€
Passeios	base betão	14.829,00	28,00€	415.212,00€	
	lajetas	14.829,00	30,00€	444.870,00€	860.082,00€
	base betão	6.503,00	30,00€	195.090,00€	
Estacionamento com árvores	acabamento	6.503,00	20,00€	130.060,00€	
	rega	6.503,00	25,00€	162.575,00€	487.725,00€
Estacionamento	base betão	4.175,00	30,00€	125.250,00€	
	asfalto	4.175,00	15,00€	62.625,00€	187.875,00€
Espaços verdes	relva/arranjos	13.483,00	22,00€	296.626,00€	
	rega	13.483,00	25,00€	337.075,00€	633.701,00€
total					3.168.788,00€

custo total estimado das infraestruturas 4.625.788,00€
€/€ / m2 Ac 31,71 €

expansão do cemitério

área de terreno a adquirir para expansão do cemitério (m2)	1.580,00
área de terreno a adquirir para reserva de expansão do cemitério (m2)	4.858,00
total	6.438,00
m2 Cemitério / m2 Ac	0,044
Ac possível de edificar usando o mesmo critério dos demais terrenos (m2)	15.258,06
valorização do terreno por m2/Ac	500,00€
custo total do terreno	7.629.030,00€
custo do terreno a imputar a cada m2 Ac nova	52,30€

valor final apurado para as taxas 84,01€

FICHA DE DADOS ESTATÍSTICOS (Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro)

DESIGNAÇÃO: Plano de Pormenor da Zona do Cemitério

Modalidade não específica

LOCALIZAÇÃO

Região: Sotavento Algarvio

Município: Vila Real de Santo António

Lugar: Vila Real de Santo António

VALORES GLOBAIS

Área de intervenção do plano

Área de intervenção do plano em solo urbanizado	14,47 [ha]
Área de intervenção do plano em solo programado	0 [ha]
Área de intervenção do plano em solo urbano	14,47 [ha]
Área de intervenção do plano em solo rural	0 [ha]
Área de intervenção do plano	14,47 [ha]

Estrutura ecológica

Área da Estrutura Ecológica Urbana	16.688 [m ²]
Área da Estrutura Ecológica Municipal (em solo rural)	0 [m ²]
Área da Estrutura Ecológica Municipal (total)	16.688 [m ²]

Espaços de utilização colectiva

Área de equipamentos públicos de utilização colectiva	20.554 [m ²]
Área de espaços verdes de utilização colectiva	9.004 [m ²]
Área de espaços urbanos de utilização colectiva	475 [m ²]

Infraestruturas urbanas

Área de circulação viária e estacionamento marginal	28.742 [m ²]
Área de circulação pedonal	13.492 [m ²]
Área de infra-estruturas de circulação (total)	42.234 [m ²]

População

População existente	42 hab
População prevista	3.237 hab
População (total)	3.279 hab

Número de lotes ou parcelas:	
Existentes	110
Previstas	34
Número de lotes ou parcelas (total)	144

Número de fogos:	
Habituação colectiva	1.079
Habituação unifamiliar	0
Número de fogos (total)	1.079

Número de camas turísticas	0
-----------------------------------	---

Áreas construção:	[m ²]
Habituação	57.485
Comércio	1.637
Mistos	84.061
Indústria	35.402
Área de construção (total)	178.585

Equipamentos	Área de solo [m ²]	Área de construção [m ²]
Cemitério	14688	189
Museológico	5866	1623

Número de lugares de estacionamento	
Público	818
Privado	2.278
Número de lugares de estacionamento (total)	3.096

Área de implantação	45.881 [m ²]
Área de impermeabilização equivalente	122.496 [m ²]
Volume de construção	541.191 [m ³]

INDICADORES

Índice de utilização	1,25	
Índice de ocupação	0,32	
Índice de impermeabilização	0,85	
Índice volumétrico	3,74	[m ³ /m ²]
Número máximo de pisos	8	
Moda do número de pisos	2	
Densidade habitacional	75	fogos/ha
Densidade populacional	227	hab/ha

ARTICULAÇÃO

Enquadramento em Instrumentos de Gestão Territorial:

Plano Director Municipal de Vila Real de Santo António

IGT que altera ou revoga:

Plano Director Municipal de Vila Real de Santo António



**Plano de Pormenor da
Zona do Cemitério de
Vila Real de Santo António**

PROPOSTA | Outubro de 2009

(com 1 conjunto de alterações pontuais nos Anexos resultante da Discussão Pública)

Relatório de ponderação da Discussão Pública

c) do artigo 1º da Portaria nº138/2005 de 2 de Fevereiro

RELATÓRIO de PONDERAÇÃO de todos os episódios de DISCUSSÃO PÚBLICA

Este plano foi sujeito a um primeiro período de Discussão Pública — conforme o previsto no artigo 77.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial — no início do ano de 2009, no qual foram recebidas 6 participações. A todas foi dada resposta na versão que foi submetida a nova Discussão Pública entre o final do ano de 2009 e o início deste ano de 2010. De facto, e conforme se poderá verificar nesta última versão da proposta do plano, algumas dessas participações — muito em especial uma — sugeriram melhorias consideráveis, as quais, assim, conduziram à sua revisão. Para além disso procedeu-se também à rectificação de pequenos erros e lapsos existentes na Proposta presente àquela primeira Discussão Pública, mas que em nada comprometem as opções e soluções apresentadas. No entanto, e dado que algumas das alterações derivadas das participações tinham impactos significativos nos interesses dos proprietários da área do Plano, entendeu-se ser necessário dar início ao período de Discussão Pública, que terminou recentemente e do qual surge finalmente este relatório.

Porém, neste segundo período de Discussão Pública uma das reclamações anteriores — a n.º 4 — foi parcialmente reiterada, isso apesar de na proposta já terem sido introduzidas alterações por forma a corrigir o problema detectado, mas também a acautelar a existência de outros erros semelhantes. De qualquer das formas e face ao fornecimento pelo Município dos dados necessários para tal, foi aqui introduzida uma pequena alteração — a única entre esta versão do plano e a que esteve patente na última Discussão Pública — que consagra o pedido (justo) do reclamante, a qual se traduz em alterações nos Quadros D e E destes Anexos e na adenda sob o título “Participação 7” ao Relatório da Ponderação da Discussão Pública.

PARTICIPAÇÃO 1

19 de Fevereiro de 2009

Miguel Moita Vila Nova

Rua Barão do Rio Zêzere, n.º 57 A, Vila Real de Santo António

Pedidos de esclarecimento relativos à parcela do ginásio (Mike’s Gym) de que o participante é proprietário, situada no Sector A e identificada no Plano como parcela P15 (Planta de Transformação Fundiária, peça desenhada n.º 4), inserida na Unidade de Execução IV.

1.1 Pedido de esclarecimento: soluções para continuação da actividade

«Quais as soluções para a continuação da minha actividade»

O Plano determina para a Unidade de Execução em questão a construção de habitação, não prevendo a existência de outras actividades complementares nesse local. A continuação da actividade no futuro irá ter de passar por uma localização diferente; por exemplo, no interior da área do PPZC, nas Unidades de Execução I, III e VII. O participante pode negociar com os restantes proprietários dessa Unidade de Execução, de outra, ou com um construtor, no sentido de obter uma permuta de terreno. Pode ainda, através da venda deste terreno, realizar capital que permita a sua instalação noutra ponto.

1.2 Pedido de esclarecimento: identificação e localização do lote correspondente

«Qual o espaço me será atribuído e onde?»

Conforme indicado no Quadro E anexo ao presente Plano, e como referência, é atribuído ao proprietário da Parcela P15 o lote 19, identificado na peça desenhada n.4, na área da Unidade de Execução IV. Esta distribuição é apenas indicativa, ou seja, o negócio entre os vários proprietários da Unidade de Execução pode ser diferente.

1.3 Pedido de esclarecimento: área de construção a que terá direito

«Que direitos tenho a área do meu prédio (300m²) com a possível permuta com um construtor?»

A área de construção a que cada proprietário terá direito é a que resulta da aplicação do Índice de Utilização previsto para cada Unidade de Execução. Na Unidade de Execução onde está inserido o prédio do participante, a UE IV, o Índice de Utilização é de 2,80.

Se a distribuição fundiária efectuada for aquela que é indicada no Quadro E, o proprietário terá direito a ser compensado pela diferença de 139m² entre o direito abstracto de construir (resultado da aplicação do índice de utilização de 2,80) e o direito concreto de construir (lote 19). Uma vez que a intenção do plano é a de promover e incentivar a associação dos proprietários no interior de cada Unidade de Execução, o quadro E é meramente indicativo da posição relativa de cada um deles entre si de forma a orientá-los nos contratos que tenham de celebrar, deixando flexibilidade suficiente para que possam acordar entre si outros critérios e de forma a não criar entraves ao processo negocial que tenham de levar a cabo. Ou seja, vai depender em grande parte do negócio efectuado entre os diversos proprietários.

1.4 Pedido de esclarecimento: intervenção da Câmara Municipal no caso de não haver acordo entre proprietários

«No caso de não haver acordo com os proprietários como intervém a Câmara Municipal?»

Uma vez que se prevê o sistema de cooperação, o Município poderá intervir para ultrapassar dificuldades inerentes aos processos associativos e eventual substituição de proprietários nas operações de reparcelamento em que se traduz a execução. Ou seja, se não houver acordo entre os proprietários o Município pode intervir como mediador ou mesmo substituir-se aos proprietários que se estão a opor à execução do plano, por via da expropriação.

1.5 Pedido de esclarecimento

«Uma vez que para a área onde tenho a minha actividade está previsto a construção de 1 lote para habitação sem comércio e sem serviços gostaria de saber se não tiver capital para construir quais as alternativas.»

Uma vez que o Plano cria uma grande flexibilidade, são vários os negócios que se podem realizar entre os proprietários de cada Unidade de Execução. Ou seja, vai sempre depender do tipo de negócio que for efectuado. Por exemplo, pode optar por vender o terreno e com o dinheiro realizado instalar-se num outro local; pode permutar de terreno com um construtor, para outro local; pode ainda acordar com os restantes proprietários, ou um promotor, em que o seu investimento para uma futura construção é o terreno, em troca de uma fracção da construção final.

PARTICIPAÇÃO 2

1 de Março de 2009

AMA – Associação dos Amigos da Mata e do Ambiente, associação sem fins lucrativos
Vila Real de Santo António

2.1 Reclamação/ observação

Ponto 1 da Participação: «O Plano de Pormenor [...] não é compatível ou conforme ao Plano Director Municipal de Vila Real de Santo António»

O Plano Director Municipal em vigor é de 1991 e está em revisão pelo que a alteração aos usos aí previstos constitui uma opção da Câmara Municipal, expressa nos Termos de Referência do presente Plano segundo os quais *«pretende-se, por intermédio do Plano de Pormenor, a definição de novos usos, em especial para as edificações fabris devolutas, tendo presente que o espaço em causa se encontra qualificado pelo PDM como de Indústria. No fundo pretende-se que esta área, já envolvida pela urbanidade, nele se integre funcional e vivencialmente, preconizando-se a ocupação com habitação, comércio e serviços»*. A concertação com a equipa que está a proceder à revisão do Plano Director Municipal já foi efectuada. Mais, a alteração por Plano de Pormenor das disposições de Plano Director Municipal encontra-se prevista no artigo 25.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

2.2 Reclamação/ observação

Pontos 2, 3 e 4: «A volumetria de 7 e 8 pisos proposta para a Rua de Angola e Avenida da República»

As cêrceas propostas de 7 pisos ao longo da Rua de Angola e Avenida da República — aqui com duas inserções pontuais de 8 pisos —, para além da opção clara da Câmara Municipal no sentido de ser garantida uma densidade de ocupação significativa e, o mais possível, equitativa para todas as propriedades abrangidas, têm fundamentos de ordem urbanística e paisagística. Com efeito, após uma análise cuidada dos sistemas de vistas da zona intervencionada e da sua relação com a envolvente, pareceu determinante a criação de um contínuo edificado de qualidade e regularidade que normalizem/absorvam/ocultem o forte impacto negativo actual (ver fotos anexas).



Justificam-se ainda pela qualificação da entrada norte da cidade, designadamente pela articulação volumétrica com o hotel cuja construção está prevista num plano em desenvolvimento conjunto da CMVRSA e IPTM para a zona ribeirinha.

2.3 Reclamação/ observação

Ponto 5: «O PPZC não prevê novos equipamentos colectivos»

A Câmara Municipal considerou que a área em causa está devidamente servida, na respectiva envolvente, por equipamentos, sendo apenas necessário proceder-se ao alargamento do

Cemitério. Contudo, introduziu-se uma flexibilização dos usos nas Unidades de Execução I, III e VII, de forma a que seja possível dar resposta às necessidades de equipamentos, como creche/ jardim-de-infância, etc.. Assim para além do uso habitacional, possibilita-se agora usos de comércio, serviços e equipamento ao nível do piso térreo.

Relativamente ao terminal de autocarros situado actualmente na área do Plano, a sua deslocalização está prevista para a área do Plano de Pormenor do Parque Tecnológico Norte de VRSA.

2.4 Reclamação/ observação

Ponto 6: *«O PPZC não prevê espaços verdes significativos»*

O dimensionamento dos espaços verdes e de utilização colectiva, infra-estruturas viárias e equipamentos não pode ser percepcionado apenas dentro do limite do plano, uma vez que se encontra em desenvolvimento um outro plano para a zona que separa esta do rio, o qual contempla essencialmente espaços desse tipo e com essas funções.

No entanto, na área do presente Plano está prevista a criação de diversos espaços verdes nomeadamente no interior das Unidades de Execução I e VII e no espaço público e equipamento localizados na Unidade de Execução II, junto ao cemitério. Importa ainda ter em conta o facto de que, a Área de Reserva de Expansão do Cemitério (4.858m²) será destinada a espaço público, até que se torne necessário o crescimento deste equipamento.

2.5 Reclamação/ observação

Ponto 7: *«É inconcebível que [...] o PPZC preveja apenas 315 lugares de estacionamento público para 1450 fogos referentes a 4350 camas»*

Esse valor (315) foi retirado da Ficha de Dados Estatísticos anexa ao Plano, e resulta de um balanço entre a localização e os usos dos edifícios adjacentes. No entanto, e uma vez que nos lugares de estacionamento público qualquer pessoa pode estacionar, informa-se que no Plano estão previstos 818 lugares públicos à superfície, o que ali se poderá verificar. Para além disso é compulsiva a criação de 2.278 lugares de estacionamentos privado. O número previsto excede largamente o exigido na Portaria n.º 216-B/2008.

2.6 Reclamação/ Observação

Ponto 8: Eventual incumprimento à distribuição perequativa dos benefícios e encargos de todos os proprietários da zona abrangida.

Dentro da área do Plano distinguem-se três zonas de características substancialmente diferentes, o que determinou a criação no Plano de três sectores – Sector A, Sector B e Sector C – a que correspondem diferentes lógicas de intervenção, quase planos diferentes dentro do mesmo plano.

O Sector A é o que sofre mais alterações, pois dá-se uma transformação do uso do espaço, armazéns e espaços industriais antigos e (muitos) devolutos darão lugar a uma nova área habitacional. O Sector B inclui o loteamento industrial recente e consolidado, não sofrendo alterações significativas com este Plano. Também o Sector C mantém as características, apenas havendo de notar a inclusão de uma pequena área de habitação a custos controlados de iniciativa camarária.

Face do que foi aqui exposto optou-se, em termos de perequação, por fazer a distinção entre as diferentes lógicas de intervenção. Assim, a distribuição perequativa dos benefícios e encargos faz-se apenas dentro do Sector A, justamente por ser aquele que vai sofrer maiores

alterações. Aliás, se fosse englobada nesta perequação os outros sectores, de características tão diversas, teria também de ser ponderada a inclusão de toda a área envolvente ao Plano, bem como a restante cidade. Obedecendo ao princípio da proporcionalidade não faz sentido no âmbito deste plano uma distribuição perequativa para além do Sector A.

Mais, a limitação da perequação dentro de unidades de execução e não entre todas elas é uma possibilidade admitida no n.º 2 do artigo 136.º do Decreto-Lei n.º 380/99.

2.7 Reclamação/ observação

Ponto 9: Perequação relativa às áreas de cedência

Considerou-se bastante pertinente esta observação, o que levou a incluir no Plano, no Sector A, um sistema de perequação relativa aos espaços privados de utilização colectiva. Pretende-se, assim, compensar os proprietários, sobretudo das Unidades de Execução I e VII cujos espaços interiores do quarteirão serão de utilização pública, pelas diferenças relativas a estes espaços. Assim determinou-se a área média de espaço privado de utilização colectiva, por cada m2 de área das parcelas existentes, em função da qual os proprietários deverão ser compensados ou não pelas diferenças, nos termos do Quadro D. O valor do m2 de espaços privados de utilização colectiva deverá ser aprovado em Assembleia Municipal e inserido no Regulamento de Taxas.

2.8 Reclamação/ Observação

Ponto 10: *«a proposta constante do PPZC é um convite imediato ao encerramento das actuais unidades industriais e comerciais em funcionamento na Rua de Angola, com os inerentes efeitos em termos de emprego»*

O presente Plano obedece aos objectivos traçados nos Termos de Referência aprovados aquando da decisão de elaboração do mesmo. As unidades industriais estão na sua maioria devolutas, mas nada obriga a que as existentes tenham de se deslocar de imediato. Com efeito a entrada em vigor do Plano apenas terá efeitos de impedimento da transformação dos edifícios existentes fora do que determina. A transformação ali preconizada apenas terá início se e quando os proprietários o desejarem, ou seja, quando a oportunidade de negócio o justificar. Nada neste Plano indicia qualquer desígnio de prejudicar quem quer que seja, designadamente proprietários, mas tão só proporcionar-lhes oportunidades de negócio que viabilizem o desenvolvimento positivo das suas actividades e investimentos, garantindo, no entanto, que com isso também a cidade obtenha benefícios significativos.

PARTICIPAÇÃO 3

2 de Março de 2009

Feliciano do Sacramento Gutierrez

Rua Almirante Cândido dos Reis, 171 – 4.º Dto, 8900-254 Vila Real de Santo António

3.1 Reclamação/ observação

i: *«Alteração do uso do solo»*

Ver resposta à 2.1.

3.2 Reclamação/ observação

ii: *«Alteração do número de pisos»*

Ver respostas à 2.1 e 2.2.

3.3 Reclamação/ observação

iii: «*Excessiva densidade do número de fogos por ha*»

Uma vez que a crítica não é objectiva, pois não quantifica nem apresenta critérios para quantificação, entende-se apenas ser possível responder à questão na perspectiva de violação do PDM em vigor. Assim, ver resposta à 2.1.

3.4 Reclamação/ observação

iv: «*Insuficiência de equipamentos colectivos*»

Ver resposta à 2.3

3.5 Reclamação/ observação

v: «*Insuficiência de zonas verdes*»

Ver resposta à 2.4

3.6 Reclamação/ Observação

vi: «*Insuficiente número de estacionamento públicos nas áreas adjacentes aos edifícios habitacionais, comerciais e hoteleiros*».

O PPZC prevê o total de 818 lugares de estacionamento público, aos quais acrescem um total de 2.278 lugares de estacionamento privado, conforme indicado na Ficha de Dados Estatísticos, anexa às peças escritas. O número previsto excede largamente o exigido na Portaria n.º 216-B/2008.

PARTICIPAÇÃO 4 (ver também a Participação 7)

6 de Abril de 2009

Pilotos & Capa

Rua António Capa – 10, 8900-245 Vila Real de Santo António

4.1 Reclamação/ observação

Ponto 1: «*solicitamos [...] que no Plano de Pormenor, os valores da UE I sejam devidamente corrigidos*»

Considerou-se esta participação deveras pertinente. Na eventualidade de existir algum desacerto do levantamento cadastral, que serviu de base ao Plano, tal não terá implicações nos particulares uma vez que os dados constantes no Quadro E são indicativos e não vinculativos, isto é, a legitimidade dos proprietários deverá sempre ser aferida no momento das contratualizações entre eles.

No que diz respeito à delimitação da Unidade de Execução, para acautelar problemas derivados de erros do levantamento cadastral, inseriu-se uma norma no articulado do Regulamento deste Plano, o n.º 5 do artigo 24.º, que abre a possibilidade de acertos nesta delimitação para a conformar com a do cadastro, desde que respeite a lógica a que ela obedece.

4.2 Reclamação/ observação

Ponto 2: «*Na Planta de Implantação 3.5.1 está previsto para a UE I, na frente para a Avenida da República, um edifício de 8 pisos com 5 vazados.*

No entanto no capítulo “V – Proposta”, a pgs 7, diz-se: “Em dois casos esses logradouros adquirem o estatuto de espaços de utilização pública, para o que são directamente acessíveis a partir da rua pelo vazamento dos volumes edificados em 3 pisos”.

Julga-se, portanto, que a indicação de “5 pisos vazados” para o referido edifício, poderá ser um simples lapso de transcrição, que deveria ser corrigido.»

De facto trata-se apenas de um lapso que será corrigido. Onde diz no Relatório, pág. 7, «vazamento dos volumes edificados em 3 pisos» deveria dizer «vazamento dos volumes edificados em 3 ou 5 pisos»

PARTICIPAÇÃO 5

6 de Maio de 2009

ALIMOBÉ – Sociedade Imobiliária, S.A.

Urbanização Retur, lote 13

Pinhal do Gancho

8950-257 Castro Marim

Pedido de esclarecimento relativos à parcela de que o participante é proprietário, situada no Sector A e identificada no Plano como parcela P3 (Planta de Transformação Fundiária, peça desenhada n.º 4), inserida na Unidade de Execução II.

5. 1 Pedido de esclarecimento - Soluções para continuação da actividade

«gostaríamos que nos fosse fornecida informação detalhada sobre projectos futuros e incidentes sobre a área»

A parcela P3 em questão dará lugar ao lote/ edifício 4, para onde se encontra proposto a criação de um equipamento ligado à arqueologia industrial, concretamente o Centro Interpretativo da Indústria Conserveira.

Pela natureza do programa a instalar prevê-se a aquisição dessa parcela de terreno pelo Município, sendo a devida compensação ao proprietário obtida em função da expectativa de rentabilização desta parcela com o presente Plano, ou seja, através dos mecanismos de perequação de benefícios e encargos propostos.

O equipamento deverá ser objecto de um projecto de execução específico, nos termos do disposto no presente Plano.

PARTICIPAÇÃO 6:

7 de Maio de 2009

APAI – Associação Portuguesa de Arqueologia Industrial

Rua de Arroios, n.º96 – 3.º Esq.

1150-056 Lisboa

Dado o seu carácter, origem, objectivo, estrutura e, essencialmente, efeitos, esta participação será comentada de forma diversa das demais, até porque, necessariamente breve. E porquê? Porque a melhor resposta se encontra nas alterações que foram introduzidas na proposta do plano, uma vez que as sugestões dadas foram consideradas como muito pertinentes e úteis. Isso para além de se integrarem perfeitamente na filosofia geral do plano, facto que, aliás, é reforçado quando no texto da própria participação se verifica uma compreensão e apoio à mesma.

A primeira reacção foi no sentido de considerar que a ideia de manutenção de alguns elementos significativos do património industrial da indústria conserveira da cidade era excelente, mas consubstanciada da forma proposta levaria a uma dispersão de elementos, apenas apreensível por especialistas ou à custa de um grande esforço de informação. A zona

tornar-se-ia, diga-se assim, um enigmático relatório arqueológico ao ar livre. Por outro lado tornaria mais difícil a gestão do plano e a fiscalização da sua implementação. Desta forma foi estabelecida pela equipa técnica do plano um contacto directo com os subscritores, uma vez que só com o seu indiscutível know-how se poderia chegar a um outro caminho, eventualmente mais arrojado que o que havia sido proposto na versão do plano colocada a discussão pública.

Assim aconteceu. Com efeito a proposta do plano desenvolveu a ideia por forma a criar condições para ali vir a surgir um Centro Interpretativo do tema, instalado no conjunto edificado mais bem preservado e enquadrado por um espaço que será transformado em espaço público verde. Tudo isso permitiu ainda um decréscimo da densidade, objectivo traçado por alguns dos demais participantes e, bem assim, pelas entidades consultadas, em especial a CCDR Algarve. Melhor do que continuar aqui a descrição será consultar a proposta do Plano.

PARTICIPAÇÃO 7 (ver também a Participação 4)

6 de Janeiro de 2010

Pilotos & Capa

Rua António Capa – 10, 8900-245 Vila Real de Santo António

Reclamação/ observação respeitante à parcela de que o participante é proprietário, situada no Sector A e identificada no Plano como parcela P1 (Planta de Transformação Fundiária, peça desenhada n.º 4), inserida na Unidade de Execução I.

«Apesar de ter sido considerado pertinente o pedido[...] que apresentámos na anterior discussão pública [...] verificamos que no plano agora reformulado a área de UE I apresenta a área de 8.650m² [...], quando deveria ser de 8.767m² [...], o prédio P1 deverá ter a área de 5.628m² em vez de 5.498m².»

A questão levantada diz respeito a um desacerto entre o levantamento cadastral e o registo predial, o que foi confirmado pelo Município. Não tem qualquer implicação em direitos ou deveres de terceiros.

A participação foi atendida e a alteração introduzida nas peças escritas do plano — mais precisamente nos Quadros D e E destes Anexos — uma vez que não tem expressão nas peças desenhadas.

De qualquer modo e como já havia sido oportunamente respondido à Participação 4, na eventualidade de existir algum outro desacerto do levantamento cadastral que serviu de base ao Plano, tal não terá implicações nos particulares uma vez que os dados constantes no Quadro E são indicativos e não vinculativos, isto é, a legitimidade dos proprietários deverá sempre ser aferida no momento das contratualizações entre eles.