

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

**REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DA ZONA
ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE**

PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE

REGULAMENTO

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Âmbito territorial

1. O Plano de Pormenor da Zona Envolverte da Igreja Matriz de Vila Verde adiante designado por Plano, é elaborado de acordo com o Decreto-Lei 380/99 de 22 de Setembro, alterado pelos D.L. 310/2003 de 10 de Dezembro e D.L. nº 316/2007 de 19 de Setembro Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e constitui o instrumento de planeamento territorial que tem por objeto a definição da organização espacial e dos normativos que regulam a ocupação, o uso e a transformação do solo na área abrangida.
2. A área do Plano encontra-se delimitada na Planta de Implantação, configurando 2 Unidades de Execução, enquadrada em dois quarteirões balizados pelos seguintes arruamentos:
 - A Norte – Rua Maria do Céu Vilhena da Cunha
 - A Sul – Rua Luís Vaz de Camões
 - A Nascente – Rua Luís Vaz de Camões
 - A Poente – EN 101

Artigo 2º

Objetivos

1. O Plano pretende promover o ordenamento de uma área livre interior e de frentes urbanas inconsistentes, enquadradas em dois quarteirões urbanos, que ocupam uma parte central e nevrálgica de Vila Verde.
2. Do conjunto de propostas urbanísticas do Plano resulta uma colmatação destas frentes urbanas perimetrais e a abertura dos respetivos interiores dos quarteirões à vida urbana.
3. Em concreto, os objetivos do Plano são os seguintes:
 - a) Consolidar um núcleo destinado a equipamentos de carácter social junto à Igreja Matriz, aproveitando a existência de terrenos e sinergias próprias;
 - b) Reforçar a função habitacional nesta parte central da Vila;
 - c) Aproveitar o interior do quarteirão norte para espaços públicos ajardinados e arborizados, que permitam ligações pedonais transversais que integrem o espaço público da zona central da Vila;
 - d) Organizar e disciplinar a colmatação das frentes urbanas abrangidas e a ocupação no interior destes quarteirões, tendo em vista dar coerência morfológica ao conjunto;
 - e) Enquadrar nos objetivos enunciados na alínea anterior a capacidade construtiva viabilizada pela Câmara Municipal para os terrenos que abrangem a designada Avenida Abade de Priscos.

Artigo 3º

Relação com outros instrumentos de gestão territorial

1. O Plano é incompatível compatível com o Plano Diretor Municipal (PDM) publicado no (publicado no Diário da República nº 225, I Série-B de 28/09/95) no que respeita ao cumprimento do estabelecido no nº 1 do Artº 46º do respetivo Regulamento, passando a vigorar a diferenciação de número de pisos estabelecida na Planta de Implantação Diário da República através do Aviso n.º 12954/2014 no Diário da República, 2.ª série, N.º 224, de 19 de novembro de 2014, retificado e republicado pela Declaração n.º 58/2015, publicada no Diário da República, 2.ª série, N.º 48, de 10 de março de 2015, e alterado e republicado pelo Aviso n.º 8047/2016, publicado na 2.ª Série do Diário da República, n.º 121, de 27 de junho de 2016.
2. Na área de intervenção definida na Planta de Implantação valem as regras do presente Plano, substituindo-se ao disposto no Plano Diretor Municipal em vigor.

Artigo 4º

Conteúdo documental

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Implantação na escala 1/500;
 - c) Planta de Condicionantes na escala 1/500;
2. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos complementares:
 - a) Relatório;
 - b) Elementos anexos:
 - i) - Extrato da Planta de Ordenamento do PDM à escala 1/10000;
 - ii) - Extrato da Planta de Condicionantes do PDM à escala 1/10000;
 - iii) - Extrato do Regulamento do PDM em vigor;
 - iv) - Cobertura fotográfica do existente;
 - v) - Planta de Localização;
 - vi) - Planta de Enquadramento;

PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE

- vii) - Planta da Situação Existente;
 - viii) - Plantas do Cadastro;
 - ix) - Planta de Cedências e Demolições;
 - x) - Planta de Rede Viária e de Circulação;
 - xi) - Planta de Infraestruturas;
 - xii) - Planta de Ruído (Mapa Diurno);
 - xiii) - Planta de Ruído (Mapa Noturno);
 - xiv) - Perfis;
 - xv) - Definição prévia do espaço público (2 Plantas dos Quarteirões Norte e Sul);
 - xvi) - Planta da Operação de Transformação Fundiária;
 - xvii) - Cedências ao Domínio Municipal;
 - xviii) - Planta de Compromissos Urbanísticos.
- c) Estudo do Ruído;
 - d) Estruturação das Ações de Perequação Compensatória;
 - e) Deliberação da Câmara Municipal que dispensa a Avaliação Ambiental;
 - f) Programa de Execução e Financiamento;
 - g) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação.

Artigo 5º

Definições

Para aplicação ao presente Regulamento consideram-se as seguintes definições urbanísticas:

Área de Construção - Valor expresso em m², 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, terraços, varandas e alpendres, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços de utilização pública cobertos pela edificação;

Cave - Volume enterrado ou parcialmente enterrado em que pelo menos uma das paredes confine totalmente com o terreno original;

Altura/Cércea - Dimensão vertical da construção, contada a partir do ponto de cota média, no alinhamento da fachada, excluindo platibandas;

Cota de soleira - Demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício;

Alinhamento - Linha ou plano que separa uma via pública dos edifícios existentes ou previstos ou dos terrenos contíguos, e que é definida pela intersecção dos planos verticais das fachadas, muros ou vedações, com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;

Terciário - Sector de atividades relacionadas com o comércio e a prestação de serviços, tais como escritórios e atividades administrativas;

IMC - Índice médio de construção, resultante da razão entre a área de intervenção e a área de construção global;

DAC - Direito abstrato de construção, que configura um valor teórico para o sistema perequativo;

DCC - Direito concreto de construção, que configura a capacidade efetiva de construção resultante do Plano;

VMT - Valor médio de terreno antes do Plano de Pormenor;

VMTU - Valor médio do terreno após realização do Plano incluindo custos de urbanização e das parcelas de equipamentos e espaços verdes a adquirir;

CAPÍTULO II – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º

Condicionantes

1. A zona do Plano é identificada como zona mista em função do estudo do ruído, devendo submeter-se às disposições do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei nº 9/2007 de 17 de Janeiro, na sua redação atual.

2. Parte da área do Plano, delimitada em Planta de Condicionantes, é de Proteção a Edifício e Construção de Interesse Público Na área do Plano é identificado o vértice geodésico designado por Vila Verde.

CAPÍTULO III – USO DO SOLO

SECÇÃO I- Disposições Gerais

Artigo 7º

Identificação de valores culturais a proteger e valorizar

Na área do Plano identifica-se o conjunto de interesse cultural composto pelo edifício religioso da Igreja Matriz e pelo adro exterior e respetiva escadaria.

Artigo 8º

Unidades de Execução

PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE

O Plano discrimina duas áreas de gestão integrada, consideradas Unidades de Execução do Plano, adiante designadas por UE, que abrangem um conjunto de parcelas que no seu conjunto permitem ações consistentes de requalificação urbanística.

Artigo 9º

Áreas de utilização públicas e privadas de uso público

1. As áreas estabelecidas no Plano, existentes ou a integrar no domínio público para espaços de fruição pública, para circulação viária, estacionamento, circulação pedonal, espaços verdes ou equipamentos ao ar livre, devem ser cedidas gratuitamente no âmbito das ações individuais a desenvolver em cada parcela ou, adquiridas por negociação ou imposição administrativa, para dar cumprimento à execução do Plano, em conformidade com o estabelecido na Planta de Implantação.
2. A arquitetura e o tratamento destes espaços públicos devem obedecer às indicações estabelecidas nas plantas nºs 16 e 17 de definição de espaço público que acompanham o Plano, concomitantemente com as estabelecidas na Planta de Implantação.
3. Em termos de cedências e dimensionamento de áreas destinadas a espaços pedonais, a estacionamento e a zonas verdes, nos termos do Art.º 39º do regulamento do PDM, aplica-se exclusivamente o estabelecido no Plano, em obediência ao respetivo reparcelamento e configuração morfológica, em eventual prejuízo do disposto no Art.º 40º do mesmo regulamento no Regulamento do Plano Diretor Municipal e no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação.
4. Para efeito do licenciamento, a edificabilidade prevista no Plano não deve ser considerada com impacto relevante ou semelhante a loteamento.

SECÇÃO II - Qualificação e edificação

Artigo 10º

Subcategorias

1. Na área do Plano estabelecem-se as seguintes subcategorias, em função das características funcionais e tipológicas:
 - a) Edificação para habitação coletiva e terciário;
 - b) Área para equipamentos;
 - c) Área destinada a espaços públicos e infraestruturas.
2. As subcategorias discriminadas no número anterior agregadas em duas unidades de execução submetem-se à disciplina de transformação urbanística específica estabelecida nos artigos 11º e 12º, cumulativamente às restantes disposições aplicáveis no presente Regulamento e na Planta de Implantação.
3. As subcategorias discriminadas no número 1 exteriores às unidades de execução submetem-se à disciplina de transformação urbanística estabelecida nos artigos 13º e 14º, cumulativamente às restantes disposições aplicáveis no presente Regulamento e na Planta de Implantação.

Artigo 11º

Unidade de Execução UE1

1. A Unidade de Execução UE1 corresponde ao gaveto da EN 101 com a Rua Luís Vaz de Camões e abrange 5 4 parcelas com algumas edificações existentes, que serão demolidas para darem lugar a 3 novas edificações designadas e1, e2 e e3, vocacionadas para habitação e terciário.
2. A área sobrance às novas parcelas a constituir deve ser cedida ou adquirida para o domínio público municipal, para os efeitos estabelecidos no Plano.
3. Nas edificações e1 e e2 está prevista a construção de um volume enterrado destinado a estacionamento automóvel que extravasa a implantação acima do solo, com uma inserção abaixo da cota dos passeios correspondentes e um acabamento superficial ajardinado, cuja entrada automóvel pode vir a ser comum por conveniência das partes.
4. As edificações referidas devem respeitar a implantação acima do solo e os alinhamentos estabelecidos em planta e cortes, bem como os seguintes parâmetros:
 - a) Edificação e1:

i) - Área de implantação abaixo da cota de soleira	465,67 m2;
ii) - Área de implantação acima da cota de soleira	340,31 m2;
iii) - Área de construção acima do solo	1.226,54 m2;
iv) - Área de construção em cave e subcave (opcional)	768,32 m2;
v) - Número de pisos acima do solo	4;
vi) - Número de pisos subterrâneos	1/2;
vii) - Ocupação funcional	- Terciário no piso térreo; - Habitação no 1º, 2º e 3º andares; - Estacionamento, arrumos e zonas técnicas na cave.
 - b) Edificação e2;

PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE

- i) - Área de implantação abaixo da cota de soleira 465,67 m²;
- ii) - Área de implantação acima da cota de soleira 340,31 m²;
- iii) - Área de construção acima do solo 1.226,54 m²;
- iv) - Área de construção em cave e subcave (opcional) 768,32 m²;
- v) - Número de pisos acima do solo 4;
- vi) - Número de pisos subterrâneos 1/2;
- vii) - Ocupação funcional - Terciário no piso térreo;
- Habitação no 1º, 2º e 3º andares;
- Estacionamento, arrumos e zonas técnicas na cave.

c) Edificação e3:

- i) - Área de implantação abaixo da cota de soleira 859 m²;
- ii) - Área de implantação acima da cota de soleira 612,80 m²;
- iii) - Área de construção acima do solo 2.230,68 m²;
- iv) - Área de construção em cave e subcave (opcional) 1.388 m²;
- v) - Número de pisos acima do solo 4;
- vi) - Número de pisos subterrâneos 1/2;
- vii) - Ocupação funcional - Terciário no piso térreo;
- Habitação no 1º, 2º e 3º andares;
- Estacionamento, arrumos e zonas técnicas na cave.

5. O piso térreo deve ser recuado relativamente ao plano de alinhamento perimetral dos andares, de modo a configurar uma galeria coberta, conforme indicado em planta e perfis.

6. O acesso automóvel às caves das edificações deve ser processado em conformidade com o estabelecido na Planta de Implantação.

7. As áreas privadas livres acima do solo devem ser consideradas de fruição pública, não sendo permitida a criação de logradouros vedados ou configurações de passeios e espaços verdes diferentes dos estabelecidos no Plano.

8. As tipologias habitacionais estabelecidas devem ser consideradas meramente indicativas, podendo ser reavaliadas pelo Município em função do interesse do promotor e da sobrecarga para as infraestruturas e para a envolvente urbana.

9. A construção da subcave é considerada opcional.

10. A edificabilidade prevista em e1 e e2 deve ser preferencialmente de construção simultânea, na perspetiva da configuração conjunta dos espaços de fruição pública envolventes, para passeios e espaços verdes, que resultam de cedências próprias de áreas para esse efeito.

Artigo 12º

Unidade de Execução UE2

1. A Unidade de Execução UE2 corresponde ao interior do quarteirão norte para onde se prevê uma edificação articulada em 2 volumes independentes, que faz o fecho da morfologia existente à face da Rua Luís Vaz de Camões para o interior do quarteirão.

2. Prevê-se a constituição de duas edificações, designadas e6 e e7, para habitação e terciário.

3. As edificações referidas devem respeitar obrigatoriamente a implantação e a morfologia estabelecida em planta e cortes, bem como os seguintes parâmetros:

a) Edificação e6:

- i) - Área de implantação abaixo da cota de soleira 1.727,50 m²;
- ii) - Área de implantação acima da cota de soleira 1.225,46 m²;
- iii) - Área de construção acima do solo 4.342,00 m²;
- iv) - Área de construção em cave e subcave (opcional) 3.185,28 m²;
- v) - Número de pisos acima do solo 3/4;
- vi) - Número de pisos subterrâneos 1/2;
- vii) - Ocupação funcional - Terciário no piso térreo;
- Habitação no 1º, 2º e 3º andares;
- Estacionamento, arrumos e zonas técnicas na cave.

b) Edificação e7:

- i) - Área de implantação abaixo da cota de soleira 943,60 m²;
- ii) - Área de implantação acima da cota de soleira 678,93 m²;
- iii) - Área de construção acima do solo 2.715,72 m²;
- iv) - Área de construção em cave e subcave (opcional) 1.887,20 m²;
- v) - Número de pisos acima do solo 4;
- vi) - Número de pisos subterrâneos 1/2;
- vii) - Ocupação funcional - Terciário no piso térreo;

PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE

- Habitação no 1º, 2º e 3º andares;
- Estacionamento, arrumos e zonas técnicas na cave.

4. As tipologias habitacionais estabelecidas devem ser consideradas indicativas, podendo ser reavaliadas pelo Município em função do interesse do promotor e da sobrecarga para as infraestruturas e para a envolvente urbana.

5. A construção da subcave é considerada opcional.

CAPÍTULO IV – TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

Artigo 13º

Condições gerais de edificação

1. As Unidades de Execução constituem áreas de gestão integrada nas quais se preveem ações conjuntas de estruturação urbanística, que envolvem ações de edificação, de reparcelamento de criação de espaço público, em conformidade com a transformação fundiária prevista no Plano.

2. As ações individuais de edificação são admitidas com a condição de constituírem uma unidade morfológica consistente, em concordância com a geometria de implantação e de desenvolvimento estabelecida no Plano, desde que não prejudiquem as restantes obras de urbanização previstas.

3. A realização destas ações pressupõe a existência ou criação de infraestruturas necessárias e adequadas ao seu funcionamento.

4. Nas novas edificações são admitidos exclusivamente acabamentos em fachadas capazes de garantir um bom enquadramento arquitetónico, designadamente com placagem em pedra natural ou similar, com reboco pintado de cor branca, entre outros, sendo de excluir os que possam ser considerados inadequados a este enquadramento urbano, designadamente a aplicação generalizada de mosaico cerâmico colorido ou de chapa quinada nos primeiros planos de fachada.

5. As coberturas das novas edificações devem ser planas e visitáveis, com recurso a platibandas de modo a garantir um perfil homogéneo e a ocultar e minimizar o impacto visual negativo de elementos relativos a equipamentos e infraestruturas de ventilação e climatização, claraboias, caixas de elevador, antenas, parabólicas e de coletores para energias renováveis.

Artigo 14º

Parâmetros urbanísticos

1. A edificabilidade tem por base o conjunto de parâmetros fixados no presente Regulamento e que concomitantemente com a Planta de Implantação determinam a capacidade e o modo edificável.

2. Estes parâmetros interagem com a realização dos espaços públicos e dos equipamentos previstos no Plano num processo que será gerido coletivamente ou pelo Município, consoante se revele mais eficaz.

3. A edificabilidade implica a obrigatoriedade de cedência das áreas destinadas à configuração de espaços públicos e o cumprimento das condições arquitetónicas e paisagísticas impostas no Plano para espaços privados de fruição pública ou coletiva.

4. A arquitetura das novas edificações previstas no Plano deve respeitar a morfologia estabelecida, sendo obrigatório o cumprimento de alinhamentos de fachadas **não sendo admitidas consolas que excedam o plano de fachada.**

5. O índice médio aplicável na fórmula de compensação no âmbito das Unidades de Execução é de 1.

CAPÍTULO V – EXECUÇÃO DO PLANO

Artigo 15º

Estruturação das ações de perequação compensatória

1. O sistema perequativo faz parte integrante do presente Regulamento e realiza-se no âmbito de duas unidades de execução.

2. Estas áreas determinam uma capacidade edificável que decorre da morfologia construtiva estabelecida na Planta de Implantação do Plano, que baliza um Direito Concreto de Construção (DCC) e que permite uma perequação compensatória, tendo por base um Direito Abstrato de Construção (DAC), avaliado em termos globais para toda a área de intervenção.

3. A perequação compensatória tem por objetivo:

- a) Promover a distribuição equitativa das mais-valias geradas pelo Plano a todos os proprietários abrangidos;
- b) Permitir ao Município obter meios financeiros adicionais para a realização das infraestruturas urbanísticas necessárias e para o pagamento de valores compensatórios e de indemnização para eventuais expropriações.

Artigo 16º

Sistema de execução

PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE

O sistema de execução adotado é de compensação quanto às ações urbanísticas reguladas pelos Anexos 1 e 2 e de imposição administrativa nas ações de iniciativa municipal, com vista à criação de espaços verdes e infraestruturas, de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 17º

Compensações

1. Quando o Direito Concreto de Construção (DCC) for superior ao Direito Abstrato de Construção (DAC) haverá lugar ao pagamento de uma compensação em numerário ou em espécie ao Município, conforme previsto na fórmula compensatória.
2. Quando o Direito Concreto de Construção for inferior ao Direito Abstrato de Construção, haverá lugar ao recebimento de uma indemnização compensatória correspondente.
3. O mecanismo compensatório aplica-se complementarmente às taxas de urbanização já previstas no regulamento municipal de taxas.

ANEXO 1

Distribuição compensatória

1. O cálculo da compensação resulta da razão entre, o produto da diferença entre o DAC e DCC pelo valor médio do terreno infraestruturado (VMTU), e o índice médio de construção (IMC), de acordo com a fórmula seguinte:

$$a) \text{ Compensação} = \frac{\text{DAC} - \text{DCC}}{\text{IMC}} \times \text{VMTU}$$

IMC - Índice Médio de Construção

DAC - Direito Abstrato de Construção

DCC - Direito Concreto de Construção

VMT - Valor Médio de Terreno antes do Plano de Pormenor

VMTU - Valor Médio do Terreno Urbanizado após realização do Plano incluindo custos de urbanização e das parcelas de equipamentos ao ar livre e espaços verdes a adquirir definidas na proposta de Plano de Pormenor.

b) Nos casos das parcelas pertencentes à propriedade da Igreja, considerada instituição de utilidade pública, bem como a parcela P7, propriedade do Município de Vila Verde, não há lugar ao pagamento de compensações, porque destinada a equipamentos.

c) O mesmo regime de exclusão estabelecido na alínea anterior é aplicável às parcelas correspondentes às edificações e4 e e5, em virtude dos compromissos urbanísticos válidos anteriores ao Plano.

2. Este cálculo tem em consideração a especificidade do Plano, enquadrada no disposto no Dec. Lei 380/99, de 22 de Setembro e é traduzido no seguinte Quadro de Compensação/Reparcelamento Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, é traduzido no Quadro de Compensação/Reparcelamento constante do Anexo 2 do presente regulamento.

3. A aquisição de áreas por imposição administrativa ou a cedência de áreas privadas, identificadas nos custos de execução do Plano, para a configuração de áreas públicas de interesse municipal, é considerado um valor a imputar na compensação.

ANEXO 2

Quadro de reparcimento e compensação

Parcela Inicial	Parcela Nova	Área (da parcela inicial)	DAC	DCC	IMC	VMTU	Valor final
P	e	m2	m2	m2	1	€	€
P0 e P1	e1	859,40	859,40	1.226,54	1	75,00	-27.535,50
P2	e2	1.260,17	1.260,17	1.226,54	1	75,00	2.522,25
P3	e3	1.653,34	1.653,34	2.230,68	1	75,00	-43.300,50
P21	e6	6.350,75	3.873,95	4.342,00	1	75,00	-35.103,75
P21	e7		2.476,80	2.715,72	1	75,00	-17.919,00

Quadro de compensação

Parcela Inicial	Valor final
P16	53.065,50
P17*	32.138,58
P18	2.370,00
P24	8.000,00

*Valor que não entra no sistema perequativo

PLANO DE PORMENOR DA ZONA ENVOLVENTE DA IGREJA MATRIZ DE VILA VERDE

Nota: O valor final representa o montante de indemnização a receber (+) ou a pagar (-), em função da aplicação do mecanismo perequativo estabelecido.

Junho 2018