

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 22/2006

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Aveiro aprovou, em 29 de Dezembro de 2004, o Plano de Pormenor do Parque (antigo Estádio Mário Duarte), no município de Aveiro.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública prevista no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Verifica-se a conformidade do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor.

De referir que a identificação do sistema de execução a utilizar na área de intervenção do Plano de Pormenor, determinado pelo disposto na alínea *h*) do n.º 1 do artigo 91.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção do Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, se encontra consignada no programa de execução, elemento do conteúdo documental do Plano de Pormenor, nos termos do disposto na alínea *c*) do n.º 2 do artigo 92.º daquele decreto-lei.

Na área de intervenção do Plano de Pormenor encontra-se em vigor o Plano Director Municipal de Aveiro, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 165/95, de 11 de Dezembro, alterado pelas deliberações da Assembleia Municipal de Aveiro, respectivamente, de 8 de Março de 1999, 11 de Fevereiro de 2002 e 16 de Setembro de 2002.

O Plano de Pormenor altera o Plano Director Municipal de Aveiro ao propor habitação e comércio numa zona destinada a «zona de equipamentos».

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

Considerando o disposto na alínea *e*) do n.º 3, conjugado com o disposto no n.º 8, ambos do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 2 de Fevereiro:

Assim:

Nos termos da alínea *g*) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Pormenor do Parque (Estádio Mário Duarte), cujo Regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Alterar o Plano Director Municipal de Aveiro na área de intervenção do Plano de Pormenor, designadamente numa área qualificada como «zona de equipamento» que é requalificada para habitação e comércio.

Presidência do Conselho de Ministros, 26 de Janeiro de 2006. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE (ESTÁDIO MÁRIO DUARTE)

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito e regime

1 — O âmbito de intervenção do Plano de Pormenor do Parque (Estádio Mário Duarte), adiante designado por PP Parque, é a área

delimitada na planta de implantação como limite do Plano, que corresponde a 5,10 ha do território concelhio.

2 — O presente Plano de Pormenor foi elaborado de acordo com o estabelecido no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Artigo 2.º

Objectivos

Os objectivos do PP Parque são estabelecer:

- a) A base de uma gestão programada do território;
- b) Os princípios e as regras de garantia da qualidade ambiental;
- c) Os princípios e os critérios subjacentes a opções de localização de infra-estruturas e funções, nomeadamente habitação, comércio, serviços, equipamentos e espaços verdes;
- d) Os parâmetros de uso do solo;
- e) Os parâmetros de uso e função do espaço público.

Artigo 3.º

Planos em vigor

O plano em vigor que integra esta área é o Plano Director Municipal (PDM), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 165/95, de 11 de Dezembro.

Artigo 4.º

Composição do Plano

1 — Elementos que constituem o Plano:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação (desenho n.º 1, à escala de 1/1000);
- c) Planta de condicionantes (desenho n.º 2, à escala de 1/1000).

2 — Elementos que acompanham o Plano:

- a) Relatório;
- b) Programa de execução;
- c) Plano de financiamento;
- d) Planta de enquadramento (desenho n.º 3, à escala de 1/5000);
- e) Planta de extracto das plantas de ordenamento e de condicionantes do PDM (desenho n.º 4, à escala de 1/10 000);
- f) Planta da situação existente (desenho n.º 5, à escala de 1/1000);
- g) Planta da situação fundiária (desenho n.º 6, à escala de 1/1000);
- h) Carta de ruído (desenho n.º 7, à escala de 1/1000);
- i) Planta de apresentação (desenho n.º 8, à escala de 1/1000);
- j) Planta de modelação (desenho n.º 9, à escala de 1/1000);
- k) Perfis longitudinais (desenho n.º 10, à escala de 1/1000);
- l) Planta de rede de abastecimento de água (desenho n.º 11, à escala de 1/1000);
- m) Planta de rede de abastecimento de água — nós (desenho n.º 12, à escala de 1/1000);
- n) Planta da rede de águas pluviais (desenho n.º 13, à escala de 1/1000);
- o) Planta da rede de saneamento doméstico (desenho n.º 14, à escala de 1/1000);
- p) Planta de rede de gás (desenho n.º 15, à escala de 1/1000);
- q) Planta de rede eléctrica (desenho n.º 16, à escala de 1/1000);
- r) Planta de rede de telecomunicações (desenho n.º 17, à escala de 1/1000).

Artigo 5.º

Definições e conceitos

Para efeitos da aplicação do presente Regulamento, devem ser consideradas as seguintes definições:

- a) «Alinhamento» — linha que em planta separa uma via pública dos edifícios e terrenos contíguos e que é definida pela intercepção dos planos verticais das fachadas com o plano horizontal dos arruamentos adjacentes;
- b) «Área de construção» — valor numérico, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas brutas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medida pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de salas de condomínio, sótãos não habitáveis, garagens e arrumos, quando localizados em cave, áreas técnicas, varandas, terraços, gale-

- rias exteriores públicas, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- c) «Área de implantação» — valor, expresso em metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios, excluindo varandas e platibandas;
- d) «Cave» — área localizada abaixo da cota de soleira, não habitável, destinada a estacionamento, arrumos e áreas técnicas;
- e) «Cércea» — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior da platibanda, beirado ou guarda de terraço;
- f) «Cota de soleira» — demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício;
- g) «Obras de urbanização» — obras de criação e remodelação de infra-estruturas destinadas a servir directamente os espaços urbanos e os edifícios, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e abastecimento de água, electricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização colectiva;
- h) «Parcela» — área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;
- i) «Polígono de implantação» — perímetro que demarca a área na qual pode ser implantado o edifício;
- j) «Profundidade máxima das construções» — dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada principal e a fachada de tardo de um edifício;
- k) «Restrições de utilidade pública» — limitações ao direito de propriedade que visam a realização de interesses públicos abstractos;
- l) «Servidão administrativa» — encargo imposto pela lei sobre o prédio em proveito da utilidade pública de uma coisa.

CAPÍTULO II

Condicionantes

Artigo 6.º

Servidões e restrições de utilidade pública

Na área abrangida pelo PP Parque são observadas as protecções, servidões administrativas e restrições de utilidade pública em vigor, nomeadamente as identificadas na planta de condicionantes.

CAPÍTULO III

Disposições urbanísticas

SECÇÃO I

Disposições gerais

Artigo 7.º

Designação

O PP Parque contempla espaços destinados à habitação, comércio, serviços, indústria do tipo 4 e equipamento, cujas áreas específicas de ocupação se encontram assinaladas na planta de implantação e no quadro síntese.

Artigo 8.º

Usos

1 — Nos edifícios devem ser respeitados os usos constantes das peças desenhadas e escritas integrantes do Plano.

2 — Admite-se a localização de comércio, serviços e indústria do tipo 4 nas parcelas n.ºs 1, 2, 4 e 5 desde que não criem condições de incompatibilidade com a função habitacional e sejam respeitados os seguintes requisitos:

- a) Estes usos apenas são permitidos ao nível do piso térreo nos edifícios com a indicação destes na planta de implantação;
- b) A área de construção afecta àqueles usos não pode exceder 50 % da área máxima de implantação para cada edifício, ainda que dentro da mesma parcela;

- c) Nas parcelas n.ºs 1 e 2 não se admite o licenciamento de qualquer estabelecimento comercial que venda ou sirva bebidas alcoólicas.

Artigo 9.º

Condições de incompatibilidade

Considera-se existirem condições de incompatibilidade quando as actividades mencionadas no n.º 2 do artigo anterior:

- a) Dêem lugar a ruídos, vibrações, maus cheiros, fumos e resíduos ou agravem as condições de salubridade;
- b) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento, nomeadamente com operações de carga e descarga;
- c) Acarretem sérios riscos de incêndio, explosão ou toxicidade;
- d) Possuam dimensão ou outras características não conformes com a escala urbana do local.

Artigo 10.º

Implantação dos edifícios

Os edifícios a erigir devem inscrever-se dentro dos polígonos de implantação definidos na planta de implantação.

Artigo 11.º

Profundidade dos edifícios

A profundidade máxima dos edifícios não pode exceder 18 m medidos entre os alinhamentos das fachadas opostas.

Artigo 12.º

Cérceas

1 — Nos edifícios das parcelas n.ºs 1 a 6, a altura máxima admitida para a cércea definida na planta de implantação e quadro síntese é de 16 m acima da cota de soleira.

2 — Nas parcelas n.ºs 7, 8 e 9, a cércea máxima corresponde a dois pisos, devidamente justificada por razões de topografia e integração paisagística.

3 — Nos pisos térreos onde ocorre comércio, serviços e indústria do tipo 4, deve ser mantida de nível a laje de pavimento do 1.º andar, admitindo-se que a cota de pavimento do comércio desça abaixo da cota de soleira definida, garantindo no mínimo um pé-direito de 3 m.

Artigo 13.º

Balanços

Respeitando a área total de construção definida no quadro síntese da planta de implantação, são admitidos balanços fechados, com uma saliência máxima de 0,60 m relativamente ao plano de fachada.

Artigo 14.º

Varandas

Admitem-se varandas, a partir do 1.º piso, com uma profundidade máxima de 1,80 m relativamente ao plano da fachada.

Artigo 15.º

Palas

Admite-se o uso de palas nas fachadas dos edifícios ao nível do piso térreo, devendo assegurar-se, de acordo com a planta de implantação, a continuidade dos percursos pedonais estabelecidos.

Artigo 16.º

Estendais

1 — Devem ser criadas zonas de estendal que fiquem contidas dentro do polígono de implantação.

2 — Podem ser criadas na cobertura áreas individualizadas para o efeito, em conformidade com o estabelecido no artigo seguinte.

Artigo 17.º

Coberturas

1 — As coberturas dos edifícios a erigir devem ser planas.

2 — Acima da laje de cobertura podem ser criadas salas de domínio e zonas técnicas e de tratamento de roupas, cuja área não deve ser superior a 30 % da área máxima de implantação estabelecida.

3 — Nas parcelas em que ocorra ocupação de subsolo, as lajes de cobertura desses espaços devem ser maciças, calculadas para suportar cargas correspondentes ao uso e à sua acessibilidade e garantir uma altura livre abaixo das cotas finais previstas para os espaços exteriores no mínimo de 1 m, quer se trate de zonas ajardinadas quer pavimentadas.

Artigo 18.º

Materiais

Os materiais de revestimento dos edifícios a erigir devem respeitar as seguintes condições:

- Aquando do processo de licenciamento, devem ser apresentadas amostras dos materiais a utilizar;
- Os revestimentos preferenciais são o reboco, a pedra e o tijolo maciço e materiais cerâmicos da cor da argila.

Artigo 19.º

Muros

1 — Apenas são admitidos muros de vedação das parcelas, a título excepcional, em situações pontuais devidamente fundamentadas aquando do licenciamento dos edifícios.

2 — Os muros dos logradouros que constituem limite do Plano devem respeitar as seguintes condições:

- Os materiais de acabamento devem ser em tijolo maciço (tijolo burro) ou em material cerâmico da cor da argila, admitindo-se a sua associação a reboco pintado na cor branca;
- Os muros a nascente devem respeitar a cota altimétrica de capeamento de 14 m.

Artigo 20.º

Publicidade

A aplicação de publicidade nos edifícios a erigir deve respeitar as seguintes condições:

- A publicidade no exterior dos edifícios deve sujeitar-se a condições de estética, volume e iluminação de forma a não perturbar a correcta leitura da fachada, alterar o ambiente ou provocar incómodo por intensidade, intermitência de luz ou ruído;
- Em cada fachada, a área afecta à colocação de painéis de publicidade deve ser repartida tendo em atenção a proporção do espaço inerente a cada serviço e ou comércio existente no edifício;
- É proibida a afixação de reclusos ou outro tipo de publicidade na cobertura dos edifícios;
- Nos espaços de utilização colectiva, a publicidade será integrada, obrigatoriamente, em expositores envidraçados, cujo tipo e localização serão definidos pela Câmara Municipal.

Artigo 21.º

Resíduos sólidos urbanos

Os resíduos sólidos urbanos devem ser depositados nos locais indicados para esse fim na planta de implantação.

SECÇÃO II

Disposições específicas

Artigo 22.º

Equipamentos

As seguintes parcelas, identificadas na planta de implantação com uso de equipamento, devem respeitar as seguintes condições:

- A parcela n.º 7 destina-se à instalação de equipamento de apoio ao Parque D. Pedro V, admitindo-se também um estabelecimento de restauração e bebidas;
- As parcelas n.ºs 8 e 9 destinam-se à localização de equipamentos desportivos, admitindo-se também a instalação de edifícios de apoio aos mesmos;

- Nas parcelas n.ºs 8 e 9 não são admitidos muros de vedação;
- As bancadas assinaladas nas parcelas n.ºs 8 e 9 devem ser executadas em materiais que assegurem uma coexistência com a área verde.

SECÇÃO III

Espaços urbanos

Artigo 23.º

Espaços verdes

1 — Os espaços verdes encontram-se identificados na planta de implantação e, sem prejuízo do disposto nos números seguintes, integram áreas ajardinadas, arborizadas e planos de água.

2 — Estes espaços devem ser objecto de projecto de arranjos exteriores a aprovar pela Câmara Municipal, tendo como referência para a sua elaboração a representação gráfica da planta de implantação.

3 — Para além do mobiliário urbano, pode ser admitida a implantação de quiosques e equipamentos de utilização colectiva de carácter recreativo e de lazer em estruturas efémeras.

4 — É permitida a criação de percursos pedonais e pistas para ciclistas e admite-se ocasionalmente a circulação de tráfego motorizado respeitante a cargas e descargas, ambulâncias, bombeiros e serviços de higiene e segurança.

5 — As áreas pedonais e os percursos que consideram a circulação ocasional de tráfego motorizado devem assegurar na sua pavimentação uma coexistência entre o inerte e a área verde.

Artigo 24.º

Passeios

1 — O pavimento destes espaços deve respeitar uma unidade de conjunto sem barreiras arquitectónicas e o material de acabamento a utilizar deve ser a pedra, de cor clara, observando-se sempre a regra da precedência em cada espaço urbano.

2 — Nestes espaços é permitida a implantação de quiosques e de mobiliário urbano, desde que não seja inviabilizado o tráfego motorizado ocasional ou prejudicada a realização de actividades de animação.

3 — Quando um acesso automóvel cruze um passeio, a constituição deste deve ser reforçada para suportar as cargas dos veículos, não devendo ser alterada a sua cota de nível por esse facto, e o desnível entre a rua e o passeio deve ser vencido por rampa integrada na respectiva guia com cantos de concordância biselados.

SECÇÃO IV

Infra-estruturas

Artigo 25.º

Infra-estruturas gerais

1 — A realização de obras de urbanização, bem como a manutenção destas, pode ser objecto de contrato de urbanização com a Câmara Municipal, o qual fixará as obrigações das partes.

2 — O espaço frontal às entradas dos edifícios e confinante com o arruamento deve ser salvaguardado para colocação de caixas de intersecção e válvulas de manobra das infra-estruturas gerais.

3 — No âmbito das infra-estruturas eléctricas, devem ser consideradas as seguintes condições:

- Quando necessários, os postos de transformação (PT) devem ser compactos subterrâneos, de manobra interior e localizados em espaço público;
- Os armários de distribuição devem ser embutidos nos edifícios.

Artigo 26.º

Estacionamentos

1 — Devem ser assegurados em cave(s) os seguintes valores mínimos de lugares de estacionamento:

- Habitação: dois lugares/fogo;
- Comércio: um lugar/30 m² de área de construção para comércio;

