

# **Regulamento do Plano de Pormenor do Quarteirão de Santo António**

## **CAPÍTULO**

### **Disposições gerais**

#### **Artigo 1.º**

##### **Âmbito e aplicação**

O Plano de Pormenor do Quarteirão de Santo António, de ora avante designado apenas como Plano de Pormenor, abrange a área assinalada na planta de implantação, que é delimitada a norte e poente pela Rua de Santo António, a sul pela EN 227 e a nascente pela Avenida de Camilo Tavares de Matos.

#### **Artigo 2.º**

##### **Regime**

Sem prejuízo do disposto na demais legislação aplicável, incluindo o Regulamento do PDM, todos os pedidos de parecer, aprovação ou licenciamento de construções, de reconstruções ou de recuperações ficam sujeitos às disposições deste Regulamento.

#### **Artigo 3.º**

##### **Objectivos**

Constituem objectivos do Plano de Pormenor:

- a) O reordenamento e consolidação do espaço urbano da área central;
- b) A requalificação do espaço público pedonal;
- c) A integração do jardim público existente na área do Plano;
- d) A redefinição da relação espacial peão/automóvel.

#### **Artigo 4.º**

##### **Prazo de vigência e revisão**

O Plano de Pormenor manter-se-á em vigor até à sua revisão nos termos legais.

#### **Artigo 5.º**

##### **Composição do Plano**

O Plano de Pormenor é constituído pelos seguintes elementos:

1 – Elementos fundamentais:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação 1.1 – escala de 1:500;
- c) Planta de Condicionantes 1.2 – escala de 1:1000;

2 – Elementos complementares:

- a) Relatório
- b) Condicionantes de ordem superior;
- c) Plano de execução e financiamento;
- d) Estudo Económico;
- e) Planta de enquadramento 2.1 – escala de 1:5000;

3 – Elementos anexos:

- a) Estudos de caracterização – física, sócio-económica e urbanística;
- b) Extracto da carta de ordenamento 3.1 – escala de 1:5000;
- c) Planta da situação existente 3.2 – escala de 1:1000;
- d) Planta do estado de conservação 3.3 – escala de 1:1000;
- e) Planta de utilização dos espaços públicos existentes 3.4 – escala de 1:1000;
- f) Traçados esquemáticos das infra-estruturas 3.5 – escala de 1:1000;
- g) Planta esquemática de infra-estruturas eléctricas 3.6 – escala de 1:500;
- h) Planta de trabalho/espaço/transformação de usos 3.7 – escala de 1:500;
- i) Planta dos espaços pedonais 3.8 – escala de 1:500;
- j) Alçados e perfis 3.9 – escala de 1:200 e 1:500;
- k) Axonometria 3.10 – escala 1:500;
- l) Levantamento 3.11 – fotográfico.

## **Artigo 6.º**

### **Alterações legislativas**

A referência neste regulamento a diplomas legais deverá considerar-se feita pelos diplomas que os venham a substituir.

## **CAPÍTULO II**

### **Estrutura de espaços**

## **Artigo 7.º**

### **Enquadramento com o PDM**

1 – A área de intervenção encontra-se definida na carta de ordenamento do PDM nas classes de uso designadas por área urbana de maior densidade (tipo A) e área de equipamento.

2 – O ordenamento proposto no Plano de Pormenor estrutura-se em espaços construídos, espaços livres e rede viária.

## **SUBCAPÍTULO I**

### **Espaços construídos**

#### **Artigo 8.º**

Designação – Área mista

A área designada por área mista, que constitui a única categoria de uso dos espaços construídos deste Plano, destina-se à localização de habitação, permitindo-se outros usos complementares, nomeadamente de comércio e serviços.

#### **Artigo 9.º**

Uso

O uso fixado para a área mista tem as seguintes afectações:

1 – As caves destinam-se a estacionamento e a sua área de ocupação é a definida no quadro síntese da planta de implantação.

2 – Ao nível do 1.º piso (rés-do-chão) é permitida a ocupação com habitação, comércio e serviços.

2.1 – Nas zonas adjacentes à galeria, a sul e a nascente é obrigatório o uso comercial.

2.2 – Nas restantes zonas é facultativo o tipo de uso, podendo neste caso o número de unidades fixado para o comércio ser afectado a habitação ou serviços.

3 – O 2.º piso destina-se preferencialmente a uso habitacional, admitindo-se, no entanto, uma ocupação alternativa com serviços e ou comércio.

4 – A nível dos 3.º, 4.º, 5.º e 6.º pisos só é permitido o uso habitacional.

#### **Artigo 10.º**

Implantação e número de pisos

1 – As edificações a licenciar ficarão definidas pelas implantações e número de pisos acima do solo previstos nas peças desenhadas e escritas, que constituem o Plano.

2 - Relativamente às peças desenhadas e escritas, é admitida uma variação de 5% no número máximo de fogos.

3 – A cota da soleira das entradas dos edifícios não poderá no seu ponto médio ser superior a 0,15m, medidos relativamente ao passeio adjacente.

4 – A cota do patamar de acesso às habitações, quando estas se situem no piso térreo, não poderá nunca exceder a diferença de 0,85m, relativamente à cota de soleira da entrada do edifício.

#### **Artigo 11.º**

## Coberturas

As coberturas dos edifícios serão planas ou com pendentes mínimas, sempre protegidas com platibandas, devendo nas unidades arquitectónicas que constituem o quarteirão ser mantidas constantes as cotas das platibandas.

### **Artigo 12.º**

#### Profundidade das construções

1 – A implantação e a profundidade das novas construções são estipuladas nas peças desenhadas.

2 – A profundidade, ao nível do rés-do-chão comercial, não poderá exceder a implantação definida nas peças desenhadas. Nos casos em que existam galerias, estas terão a largura de 3m (conforme o estipulado nas peças desenhadas).

3 – A implantação da cave é coincidente com a implantação do edifício, cuja área é a estipulada no quadro síntese da planta de implantação.

4 – Admite-se, no entanto, no caso das parcelas 1, 2, 3, 4 e 5 a ocupação do interior do quarteirão, ao nível da cave.

5 – As coberturas das caves do interior do quarteirão referido no número anterior serão em terraço, de utilização pública, e a pavimentação destes espaços deverá dar continuidade ao espaço público adjacente.

### **Artigo 13.º**

#### Estacionamento

1 – Cada edifício deverá prever, no mínimo, um lugar e meio de estacionamento por:

- a) Fogo;
- b) Cada 100m<sup>2</sup> de área destinada a comércio e serviços.

2 – No caso de edifícios multifamiliares, a cada fogo será destinado, no mínimo, um lugar de garagem, devendo para o efeito possuir a mesma designação (fracção) aquando da constituição da propriedade horizontal.

3 – Para o cumprimento do disposto no n.º 1 deste artigo, são admitidos lugares duplos (desde que afectos à mesma fracção) que não venham a por em causa o disposto no n.º 2 deste artigo.

4 – Sempre que houver lugar a cedência de área para utilização pública, esta será deduzida no número de lugares de estacionamento calculados de acordo com o n.º1 e sem prejuízo do disposto no n.º2. Os lugares serão calculados tendo por base 25m<sup>2</sup> por unidade.

5 – A cada lugar em falta e depois de aplicado o disposto no n.º4 deste artigo será aplicada uma taxa de 350 000\$, por unidade.

6 – As áreas de aparcamento no interior do edifício deverão cumprir o estabelecido no artigo 51.º do Decreto-Lei n.º64/90, de 21 de Fevereiro. Nos edifícios de utilização colectiva será permitido o desenvolvimento de um ou mais pisos em cave desde que destinados a garagens ou arrumos, devendo

cumprir o estabelecido nos artigos 19.º do REGEU e 48.º do Decreto-Lei n.º64/90, de 21 de Fevereiro.

7 – A distribuição dos lugares de estacionamento e a circulação interna dos veículos deverá ser elaborada de forma a não prejudicar a acessibilidade a todos os lugares, devendo os mesmos ser indicados e marcados nas plantas do projecto por forma a avaliar-se o seu número, respectiva área e funcionamento das respectivas circulações, tendo sempre em conta a localização dos elementos estruturais.

8 – Os lugares de estacionamento poderão ser em espaços demarcados ou encerrados (com divisórias), sendo a área útil mínima, respectivamente, de 12,50 m<sup>2</sup> ou 17 m<sup>2</sup> para cada unidade. No caso de espaços encerrados destinados a mais de um veículo, deverá ser garantido o mínimo de 15m<sup>2</sup> de área útil por unidade.

9 – As entradas e rampas de acesso às áreas de estacionamento deverão ser devidamente dimensionadas, possuindo no mínimo 3 m de largura, pé-direito mínimo livre de 2,2 m e inclinação máxima de 17%. Os acessos às garagens serão feitos preferencialmente pela Rua de Santo António, sendo no caso do 1.º quarteirão comuns às parcelas 1, 2, 3, 4 e 5.

Nos restantes casos o acesso às garagens poderá ser feito através das transversais à Rua de Santo António.

## **SUBCAPÍTULO II**

### **Espaços Livres**

#### **Artigo 14.º**

##### **Áreas de cedência**

As áreas de cedência para o domínio público são as definidas nos quadros e peças desenhadas e que se referem ao alargamento de vias e interior do quarteirão.

#### **Artigo 15.º**

##### **Espaços Livres**

1 – Os espaços livres dividem-se em ajardinados e pavimentados, conforme o definido nas plantas de implantação e de espaços pedonais.

2 – Os espaços pavimentados podem dar origem a esplanadas e percursos pedonais, que se encontram demarcados e definidos nas peças desenhadas que constituem o Plano.

3 – Os espaços ajardinados são constituídos basicamente pelo jardim público existente e integram o conjunto dos espaços públicos deste Plano.

## **SUBCAPÍTULO III**

### **Rede viária**

**Artigo 16.º**  
Designação

A rua compreende, além da faixa de rodagem, os estacionamento e passeios adjacentes, devendo ser respeitado o traçado e os perfis definidos nas peças desenhadas.

**Artigo 17.º**  
Tipologia de ruas

As ruas previstas subdividem-se nos seguintes grupos:

- a) Pedonais – ruas de circulação pedonal (Rua do Dr. Domingos F. Nogueira, Travessa do Jardim e Travessa de Santo António) de acesso automóvel condicionado aos serviços existentes para cargas e descargas, cujo horário deverá vir a ser regulamentado;
- b) Sentido único – Rua de Santo António;
- c) Dois sentidos – EN 227 e Avenida de Camilo Tavares de Matos.

**CAPÍTULO III**

**Disposições finais**

**Artigo 18.º**  
Casos omissos

Os casos omissos e duvidosos serão resolvidos pelos mecanismos previstos na lei e, se mesmo assim a omissão e a dúvida persistirem, por deliberação da Assembleia Municipal.

**Artigo 19.º**  
Outras disposições

Não são permitidas a posteriori quaisquer alterações individuais tanto na estrutura como nos acabamentos das fachadas que descaracterizem o projecto, nomeadamente a construção de marquises não previstas.

