



PLANO DE PORMENOR DE REABILITAÇÃO URBANA DE SANTA CATARINA

REGULAMENTO

Outubro 2016

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS	3
<i>Artigo 1.º – Objetivo e Âmbito Territorial</i>	<i>3</i>
<i>Artigo 2.º – Relação com Outros Instrumentos de Gestão Territorial.....</i>	<i>4</i>
<i>Artigo 3.º – Conteúdo Documental</i>	<i>4</i>
<i>Artigo 4.º – Definições.....</i>	<i>5</i>
CAPÍTULO II – USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO.....	5
SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS.....	5
<i>Artigo 5.º – Categorias de Solo Urbano</i>	<i>5</i>
<i>Artigo 6.º – Espaços Habitacionais</i>	<i>5</i>
<i>Artigo 7.º – Espaços Verdes.....</i>	<i>6</i>
<i>Artigo 8.º – Espaços-Canais</i>	<i>6</i>
CAPÍTULO III – OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA	6
<i>Artigo 9.º – Transformação Fundiária</i>	<i>6</i>
<i>Artigo 10.º – Cedências para o Domínio Público Municipal</i>	<i>6</i>
CAPÍTULO IV – OBRAS DE URBANIZAÇÃO	7
<i>Artigo 11.º – Infraestruturas Viárias</i>	<i>7</i>
<i>Artigo 12.º – Infraestruturas do Subsolo</i>	<i>7</i>
CAPÍTULO V – ESTACIONAMENTO	7
<i>Artigo 13.º – Necessidades de Estacionamento</i>	<i>7</i>
CAPÍTULO VI – EDIFICAÇÃO.....	7
<i>Artigo 14.º – Regime de Edificabilidade.....</i>	<i>7</i>
<i>Artigo 15.º – Regras Gerais dos Elementos Construtivos.....</i>	<i>8</i>
<i>Artigo 16.º – Princípio da não Discriminação entre Fachadas.....</i>	<i>8</i>
<i>Artigo 17.º – Revestimento de Paredes Exteriores.....</i>	<i>8</i>
<i>Artigo 18.º – Platibandas.....</i>	<i>8</i>
<i>Artigo 19.º – Coberturas.....</i>	<i>9</i>
<i>Artigo 20.º – Fecho de Varandas e Terraços.....</i>	<i>9</i>
<i>Artigo 21.º – Estores</i>	<i>9</i>
<i>Artigo 22.º – Caves e Sótãos.....</i>	<i>9</i>
<i>Artigo 23.º – Piscinas</i>	<i>9</i>
CAPÍTULO VII – UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES.....	9
<i>Artigo 24.º – Usos Interditos.....</i>	<i>9</i>
CAPÍTULO VIII – EXECUÇÃO DO PLANO	10
<i>Artigo 25.º – Sistema de execução</i>	<i>10</i>
CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES FINAIS	10
<i>Artigo 26.º – Disposições Gerais</i>	<i>10</i>
<i>Artigo 27.º – Riscos e Vulnerabilidades</i>	<i>10</i>
<i>Artigo 28.º – Omissões ou Dúvidas de Interpretação</i>	<i>11</i>
<i>Artigo 29.º – Entrada em Vigor</i>	<i>11</i>
ANEXO I.....	12

NOTA JUSTIFICATIVA

O Plano de Pormenor aqui regulamentado incide, essencialmente, sobre o objeto da operação de loteamento de Santa Catarina, a qual sofreu, ao longo dos anos, um conjunto de vicissitudes cuja resolução, se concluiu, deveria passar pela aprovação de Plano de Pormenor – Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana e Santa Catarina (PPRUSC) - que, de uma só vez, permitisse quer resolver os equívocos de propriedade, já conhecidos, quer impedir situações futuras, geradoras de confusão.

Neste contexto, optou-se, à data do início do processo de elaboração, pelo Plano de Pormenor, na modalidade de Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, na convicção de que este instrumento permitirá, por um lado, resolver os problemas já identificados e por outro reabilitar o espaço público, o qual se tem vindo a degradar na expectativa de que tais vicissitudes serão ultrapassadas.

Aproveitou-se este instrumento para fixar conceitos e terminologia, os quais se conformam com a legislação em vigor, de forma a impedir a utilização de conceitos indeterminados suscetíveis de provocar equívocos e confusão ao intérprete.

O PPRUSC foi objeto de apreciação pública pelo período de, realizada entre ... e

Foi ainda, objeto de aprovação pela Câmara Municipal, por deliberação tomada em reunião de E pela Assembleia Municipal por deliberação tomada em

CAPÍTULO I – Disposições Gerais

Artigo 1.º – Objetivo e Âmbito Territorial

O Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana de Santa Catarina, adiante designado por Plano e de que o presente Regulamento faz parte, tem como objetivo estabelecer regras e orientações a que obedece a ocupação, uso e transformação do solo dentro dos limites da sua área de intervenção, conforme delimitação na Planta de Implantação.

Artigo 2.º – Relação com Outros Instrumentos de Gestão Territorial

O Plano, na sua área de intervenção, conforma-se com o Plano Regional de Ordenamento do Território e com o Plano Diretor Municipal de Sines. Relativamente ao Plano de Urbanização de Sines, o Plano introduz as seguintes alterações:

- Número máximo de pisos – passa de 2 para 4;
- Altura máxima da fachada – passa de 6,5 metros para 13 metros;
- N.º 1 do artigo 17º do regulamento do PU de Sines – passa a ser admitida a possibilidade de a sobrelevação da cobertura das edificações ter mais de 25 cm acima da última laje desde que cumprida a altura da fachada prevista no plano.

Artigo 3.º – Conteúdo Documental

1. O Plano é constituído por:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Implantação.

2. Por não existirem quaisquer servidões administrativas ou restrições de utilidade pública na área de intervenção do Plano, não há lugar à apresentação da Planta de Condicionantes.

3. O Plano é acompanhado por:
 - a) Relatório;
 - b) Programa de Execução e Plano de Financiamento;
 - c) Declaração de inexistência de compromissos urbanísticos;
 - d) Estudo de Ruído;
 - e) Planta de Enquadramento;
 - f) Planta de Localização;
 - g) Planta da Situação Existente;
 - h) Planta da Situação Cadastral Existente;
 - i) Planta da Explicitação da Transformação Fundiária;
 - j) Planta de Síntese do PDM de Sines (extrato);
 - k) Plano de Zonamento do PU de Sines (extrato);
 - l) Planta de Condicionantes do PU de Sines (extrato);

- m) Planta do Uso Atual do Solo;
- n) Unidades de Paisagem (extrato);
- o) Cortes do Terreno – Situação Existente;
- p) Cortes do Terreno – Proposta de Plano;
- q) Rede Viária – Perfis Transversais Tipo;
- r) Rede de Distribuição de Água e Incêndio;
- s) Rede de Drenagem de Água Residuais Domésticas e Pluviais;
- t) Rede de Distribuição de Energia Elétrica e Iluminação Pública;
- u) Rede de Distribuição de Gás;
- v) Rede de Telecomunicações.

Artigo 4.º – Definições

Para efeitos de aplicação do Plano, as definições são as constantes na legislação em vigor, com as exceções previstas no presente regulamento.

CAPÍTULO II – Uso do Solo e Conceção do Espaço

SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 5.º – Categorias de Solo Urbano

O Plano contempla as seguintes categorias de solo urbano, delimitadas na Planta de Implantação:

- a) Espaços Habitacionais (EH);
- b) Espaços Verdes (EV);
- c) Espaços-Canais (EC).

Secção II

Uso do Solo

Artigo 6.º – Espaços Habitacionais

1. São áreas que se destinam preferencialmente ao uso habitacional, podendo acolher outras utilizações compatíveis com o uso habitacional.

2. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a estes espaços encontram-se definidos no Quadro de Áreas.

Artigo 7.º – Espaços Verdes

1. São áreas com funções de equilíbrio ambiental, de valorização paisagística e de acolhimento de atividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, coincidindo no todo ou em parte com a estrutura ecológica municipal,
2. Nos Espaços Verdes não é permitida a edificação de equipamentos relacionados com as atividades a que os mesmos devem dar suporte.
3. Na execução de plantações e/ou sementeiras devem ser escolhidas espécies da flora local, sempre que possível, ficando interdito o uso de exóticas do género Acácia, e a espécie Eucaliptus globulus.
4. É interdita a utilização de qualquer planta de espécie ou género interdito ou proibido em Portugal, devendo ser dado integral cumprimento à legislação existente.

Artigo 8.º – Espaços-Canais

São áreas que correspondem às áreas de solo afetadas às infraestruturas territoriais ou urbanas de desenvolvimento linear, incluindo as áreas técnicas complementares que lhes são adjacentes e as áreas em torno das infraestruturas destinadas a assegurar a sua proteção e o seu correto funcionamento ou, caso ainda não exista a infraestrutura, as áreas necessárias à sua execução e correspondem às faixas de rodagem e aos estacionamento, aos passeios.

Capítulo III – Operações de Transformação Fundiária

Artigo 9.º – Transformação Fundiária

As operações de transformação fundiária encontram-se explicitadas na Planta de Transformação Fundiária.

Artigo 10.º – Cedências para o Domínio Público Municipal

As áreas de cedência a integrar no domínio público municipal correspondem aos espaços verdes e aos espaços canais, conforme indicado na Planta de Cedências para o Domínio Municipal.

Capítulo IV – Obras de Urbanização

Artigo 11.º – Infraestruturas Viárias

As Infraestruturas Viárias devem obedecer ao definido na Planta da Rede Viária.

Artigo 12.º – Infraestruturas do Subsolo

1. As Infraestruturas do Subsolo obedecerão ao definido nas Plantas das Infraestruturas respectivas e que fazem parte integrante do presente Plano.
2. A edificação será ligada às redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e pluviais, de eletricidade, telecomunicações, gás, salvaguardando os eventuais condicionalismos a serem impostos pelo Câmara Municipal e demais entidades competentes.
3. A drenagem de águas residuais pluviais será projetada de forma a minimizar o risco de inundações.

Capítulo V – Estacionamento

Artigo 13.º – Necessidades de Estacionamento

1. Para efeitos de cálculo das necessidades de estacionamento tem-se o seguinte:
 - a) Habitação unifamiliar - 1 lugar/fogo no interior do lote;
 - b) Habitação plurifamiliar - 1 lugar/fogo no interior do lote em estrutura edificada.
2. Os lugares de estacionamento públicos são os constantes na Planta de Implantação.

Capítulo VI – Edificação

Artigo 14.º – Regime de Edificabilidade

1. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis aos lotes são os constantes no Quadro de Áreas.
2. O Plano deverá coadunar-se com as normativas legais específicas aplicáveis aos riscos naturais e tecnológicos existentes, identificados nos instrumentos de gestão territorial de hierarquia superior.

3. Na elaboração dos projetos e nas obras edificação deverão estar asseguradas o cumprimento das normas aplicáveis às estruturas antissísmicas para minimizar o risco de colapso das mesmas bem como das normas aplicáveis à segurança contra incêndios.

Artigo 15.º – Regras Gerais dos Elementos Construtivos

Quaisquer elementos exteriores à construção, tais como aparelhos de ar condicionado, exaustão de fumos, antenas (parabólicas ou outras), reservatórios de água elevados, geradores de energia eólicos, painéis de aquecimento solar e outros, no caso de existirem, deverão estar devidamente integrados na arquitetura, de forma a evitar a sua visualização do exterior do lote.

Artigo 16.º – Princípio da não Discriminação entre Fachadas

1. Todas as fachadas de um mesmo edifício devem ser objeto de tratamento arquitetónico cuidado, dado que todas elas confrontarão com espaços públicos.
2. O eventual tratamento diferenciado das fachadas laterais e posteriores jamais se poderá traduzir na discriminação da sua qualidade arquitetónica.

Artigo 17.º – Revestimento de Paredes Exteriores

No revestimento exterior de novas edificações deverá ser dada preferência à utilização de rebocos pintados, lisos, de argamassa de cimento e areia. A aplicação de pedra ou azulejos está sujeita a aprovação da amostra do material.

Artigo 18.º – Platibandas

1. Nos novos edifícios, as fachadas poderão ser rematadas no limite superior por uma platibanda que conterà a cobertura.
2. As linhas definidoras das platibandas deverão ser comuns em edifícios com a mesma cota de soleira exceto quanto inserido num jogo de volumes.
3. Num mesmo conjunto de edifícios, os limites superiores das fachadas deverão manter-se constantes no conjunto em que se inserem exceto quanto inserido num jogo de volumes.

Artigo 19.º – Coberturas

Admite-se a sobre-elevação da cobertura das edificações, em qualquer das fachadas, superior a 25 cm acima da última laje do edifício (laje de cobertura), desde que cumprindo a altura da fachada prevista no plano.

Artigo 20.º – Fecho de Varandas e Terraços

São interditas todas as formas de fecho de varandas e terraços, nomeadamente marquises, não consideradas no projeto de arquitetura dos edifícios.

Artigo 21.º – Estores

Os estores e respetivas caixas ou sistemas de recolha deverão estar integrados no vão respetivo de forma a não provocarem desalinhamentos nem saliências nas fachadas onde se integrem.

Artigo 22.º – Caves e Sótãos

1. As caves são admitidas no âmbito da operação de loteamento titulada pelo alvará nº 2/94 e respetivas alterações tituladas pelo seu aditamento.
2. Os sótãos são admitidos no âmbito da operação de loteamento titulada pelo alvará nº 2/94 e respetivas alterações tituladas pelo seu aditamento, não podendo ser destinados a habitação e não dispor de pé-direito regulamentar.
3. Nas caves admite-se estacionamento, arrecadações, equipamentos técnicos, equipamentos lúdicos e serviços de apoio.

Artigo 23.º – Piscinas

As piscinas não serão contabilizados para as áreas de implantação e de construção do edifício.

Capítulo VII – Utilização das Edificações

Artigo 24.º – Usos Interditos

1. São interditos os usos não previstas no Plano, à exceção das atividades produtivas locais e similares consideradas compatíveis com aqueles.
2. São ainda interditas as utilizações ou ocupações que:

- a) Deem lugar à produção de fumos, cheiros ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria;
- b) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento ou provoquem movimentos de carga e descarga que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- c) Acarretem riscos de incêndio ou explosão;
- d) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património edificado, paisagístico ou ambiental;
- e) Correspondam a outras situações de incompatibilidade como tal definidas por lei ou regulamento designadamente no que se refere ao exercício da atividade industrial e ao ruído.

CAPÍTULO VIII – Execução do Plano

Artigo 25.º – Sistema de execução

O Plano será executado no sistema de cooperação, ou de imposição devendo ser outorgado contrato de planeamento, com todos os interessados nos termos do disposto no artigo 108º do DL nº 80/2015, de 14 de maio.

Capítulo IX – Disposições Finais

Artigo 26.º – Disposições Gerais

A totalidade da área de intervenção é classificada como zona mista, para efeitos do disposto no Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 27.º – Riscos e Vulnerabilidades

1. A totalidade da área de intervenção do plano é classificada como Zona A nos termos do Regulamento de Segurança e Ações para Estruturas de Edifícios e Pontes.
2. A ocupação, uso e transformação do solo deverá ter em consideração os riscos naturais e tecnológicos e as vulnerabilidades identificadas no plano, contribuindo para a sua prevenção e mitigação, designadamente:
 - a) Inundações;

- b) Sismo;
- c) Acidente industrial grave em indústrias Seveso;
- d) Temporal;
- e) Incêndio em edifícios.

Artigo 28º – Omissões ou Dúvidas de Interpretação

Quaisquer omissões ou dúvidas de interpretação e aplicação do presente Regulamento devem ser resolvidos de acordo com a legislação em vigor.

Artigo 29.º – Entrada em Vigor

O Plano entra em vigor no dia seguinte à sua publicação em Diário da República.

ANEXO I

QUADRO SÍNTESE DO PLANO

Área de intervenção do plano	9 972,20 m ²
Área total de construção	4 426,10 m ²
Área total de construção (acima da cota de soleira)	4 426,10 m ²
Área total de implantação	2 872,11 m ²
Índice de ocupação do solo	0,29
Índice de utilização do solo	0,44
Área de lotes	6 744,70 m ²
Área de espaços canais	2 924,30 m ²
Área verde	303,20 m ²
N.º de fogos	33

QUADRO DE ÁREAS

Lote	Área do Lote (m ²)	Área de Implantação do Edifício (m ²)	Área de Construção do Edifício (m ²)	Área de Construção Acima da Cota de Soleira (m ²)	Número de Pisos Acima da Cota de Soleira	Altura da Fachada (m)	Fogos	Usos (Piso 1)	Usos (Piso 2)	Usos (Piso 3)	Usos (Piso 4)
1	316,1	316,1*	1 025,0*	1 025,0*	4	13	8	Habit.	Habit.	Habit.	Habit.
2	316,9	316,9*	1.025,0*	1.025,0*	4	13	8	Habit.	Habit.	Habit.	Habit.
3	330,6	97,5	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
4	295,7	97,5	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
5	296,5	97,5	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
6	323,6	97,5	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
7	361,1	97,5	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
8	298,9	118,05*	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
9	297,9	116,04*	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
10	371,6	115,5*	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
11	408,6	172,4*	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
12	315,5	120,32*	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
13	306,6	97,5	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
14	418,4	160,90*	200,9*	200,9*	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
15	787,6	370,40*	222,2*	222,2*	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
16	332,2	97,5	195,0	195,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
17	332,8	143,0*	198,0*	198,0*	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
18	314,5	120,0	220,0	220,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-
19	319,6	120,0	220,0	220,0	2	7	1	Habit.	Habit	-	-