



PLANO DE PORMENOR DA CASA PIDWELL

REGULAMENTO

Novembro 2011

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS	3
<i>Artigo 1.º – Objectivo e Âmbito Territorial</i>	<i>3</i>
<i>Artigo 2.º – Relação com Outros Instrumentos de Gestão Territorial.....</i>	<i>3</i>
<i>Artigo 3.º – Conteúdo Documental.....</i>	<i>3</i>
<i>Artigo 4.º – Definições.....</i>	<i>4</i>
CAPÍTULO II – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA	4
<i>Artigo 5.º – Âmbito e regime.....</i>	<i>4</i>
CAPÍTULO III – USO DO SOLO E CONCEPÇÃO DO ESPAÇO.....	4
SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS.....	4
<i>Artigo 6.º – Categorias Funcionais de Solo Urbano</i>	<i>4</i>
<i>Artigo 7.º – Espaços de Actividades Económicas.....</i>	<i>5</i>
<i>Artigo 8.º – Espaços Verdes.....</i>	<i>5</i>
<i>Artigo 9.º – Espaços-Canais</i>	<i>5</i>
CAPÍTULO IV – OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA.....	6
<i>Artigo 10.º – Cedências para o Domínio Público Municipal.....</i>	<i>6</i>
CAPÍTULO V – OBRAS DE URBANIZAÇÃO	6
<i>Artigo 11.º – Modelação do Terreno</i>	<i>6</i>
<i>Artigo 12.º – Infra-Estruturas Viárias.....</i>	<i>6</i>
<i>Artigo 13.º – Infra-Estruturas do Subsolo</i>	<i>6</i>
CAPÍTULO VI – ESTACIONAMENTO.....	6
<i>Artigo 14.º – Necessidades de Estacionamento.....</i>	<i>6</i>
CAPÍTULO VII – EDIFICAÇÃO E DEMOLIÇÃO.....	7
<i>Artigo 15.º – Regime de Edificabilidade.....</i>	<i>7</i>
CAPÍTULO VIII – UTILIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	7
<i>Artigo 16.º – Usos Interditos.....</i>	<i>7</i>
CAPÍTULO IX – EXECUÇÃO DO PLANO.....	8
<i>Artigo 17.º – Sistema de execução.....</i>	<i>8</i>
<i>Artigo 18.º – Comissão de Acompanhamento</i>	<i>8</i>
CAPÍTULO X – DISPOSIÇÕES FINAIS.....	9
<i>Artigo 19.º – Disposições Gerais</i>	<i>9</i>
<i>Artigo 20.º – Riscos e Vulnerabilidades</i>	<i>9</i>
<i>Artigo 21.º – Omissões ou Dúvidas de Interpretação.....</i>	<i>9</i>
<i>Artigo 22.º – Entrada em Vigor.....</i>	<i>9</i>
ANEXO I.....	10

CAPÍTULO I – Disposições Gerais

Artigo 1.º – Objectivo e Âmbito Territorial

O Plano de Pormenor da Casa Pidwell, adiante designado por Plano e de que o presente Regulamento faz parte, tem como objectivo estabelecer regras e orientações a que deverá obedecer 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, altera o Plano de Urbanização de Sines.

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 (extracto);
- k) Plano de Zonamento do PU de Sines (extracto);
- l) Planta de Condicionantes do PU de Sines (extracto);
- m) Planta do Uso Actual do Solo;
- n) Unidades de Paisagem (extracto);
- 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 Eléctrica 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.

CAPÍTULO II – Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública

Artigo 5.º – Âmbito e regime

Na área de intervenção do Plano não existem servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

CAPÍTULO III – Uso do Solo e Concepção do Espaço

SECÇÃO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 6.º – Categorias Funcionais de Solo Urbano

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

- a) Espaços de Actividades Económicas (EAE);
- b) Espaços Verdes (EV);
- c) Espaços-Canais (EC).

Secção II

Uso do Solo

Artigo 7.º – Espaços de Actividades Económicas

1. São áreas que se destinam ao acolhimento de actividades económicas com especiais necessidades de afectação e organização do espaço urbano tais como comércio, serviços e estabelecimentos de restauração e bebidas e que corresponde ao Lote 1.
2. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis a estes espaços encontram-se definidos no Quadro de Áreas.

Artigo 8.º – Espaços Verdes

1. São áreas com funções de equilíbrio ecológico e de acolhimento de actividades ao ar livre de recreio, lazer, desporto e cultura, e correspondem a toda a área do Plano excepto o lote e os Espaços Canais.
2. Nos Espaços Verdes não é permitida a edificação de equipamentos relacionados com as actividades 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 Acacia, 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 9.º – Espaços-Canais

São áreas que correspondem às áreas de solo afectas às infra-estruturas urbanas de desenvolvimento linear e correspondem às faixas de rodagem e estacionamento à superfície.

Capítulo IV – Operações de Transformação Fundiária

Artigo 10.º – Cedências para o Domínio Público Municipal

As áreas de cedência a integrar no domínio público municipal correspondem à área de intervenção do plano com excepção da área do lote.

Capítulo V – Obras de Urbanização

Artigo 11.º – Modelação do Terreno

As cotas finais do terreno deverão obedecer ao definido na Planta de Implantação e demais peças desenhadas e escritas do Plano.

Artigo 12.º – Infra-Estruturas Viárias

As Infra-estruturas Viárias devem obedecer ao definido na Planta da Rede Viária.

Artigo 13.º – Infra-Estruturas do Subsolo

1. As Infra-estruturas do Subsolo devem obedecer ao definido nas Plantas das Infra-Estruturas respectivas e que fazem parte integrante do presente Plano.
2. A edificação deve ser ligada às redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais e pluviais, de electricidade, telecomunicações, gás, salvaguardando os eventuais condicionalismos a serem impostos pelo Câmara Municipal e demais entidades competentes.
3. A drenagem de águas residuais pluviais deverá ser projectada de forma a minimizar o risco de inundações.

Capítulo VI – Estacionamento

Artigo 14.º – Necessidades de Estacionamento

1. Para efeitos de cálculo das necessidades de estacionamento em estrutura edificada (Piso -1) tem-se o seguinte:
 - a) Comércio/serviços/restauração e bebidas: 1 lugar/30 m² de área de construção.
2. Os lugares de estacionamento públicos são os constantes na Planta de Implantação.

Capítulo VII – Edificação e Demolição

Artigo 15.º – Regime de Edificabilidade

1. A Casa Pidwell, que corresponde ao Lote 1, poderá ser objecto de obras de conservação e de alteração devendo ser asseguradas as suas características arquitectónicas.
2. As demolições previstas são as cartografadas na Planta de Implantação.
3. Admite-se, em último recurso, a demolição seguida de construção e mesmo de ampliação da Casa Pidwell, desde que seja atestado que a edificação se encontra em manifesto estado de ruína e após uma prévia vistoria a realizar pela Câmara Municipal de Sines.
4. No caso referido no ponto anterior, deverão ser igualmente asseguradas as características arquitectónicas do edifício pré-existente.
5. Os parâmetros urbanísticos aplicáveis ao lote são os constantes no Quadro de Áreas e na Planta de Implantação.
6. Não se admite a vedação do lote pelos seus limites.
7. Na elaboração dos projectos e nas obras edificação deverão estar asseguradas o cumprimento das normas aplicáveis às estruturas anti-sísmicas para minimizar o risco de colapso das mesmas bem como das normas aplicáveis à segurança contra incêndios.

Capítulo VIII – Utilização das Edificações

Artigo 16.º – Usos Interditos

1. São interditos os usos não previstas no Plano, à excepção das actividades produtivas locais e similares consideradas compatíveis com aqueles.
2. São ainda interditas as utilizações ou ocupações que:
 - a) Dêem lugar à produção de fumos, cheiros ou resíduos que afectem 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 actividade industrial e ao ruído.

CAPÍTULO IX – Execução do Plano

Artigo 17.º – Sistema de execução

1. O Plano será executado no sistema de imposição administrativa considerando que a Câmara Municipal de Sines é a única proprietária dos terrenos inseridos na área de intervenção.
2. Não se estabelece o mecanismo de perequação compensatória por existir um único proprietário.

Artigo 18.º – Comissão de Acompanhamento

3. A Câmara Municipal de Sines poderá aprovar a criação de uma Comissão de Acompanhamento para concretização do Plano cujas atribuições são as seguintes:
 - a) Emitir parecer sobre propostas que lhe sejam presentes pela Câmara Municipal de Sines relativamente a projectos urbanos e de edifícios cuja dimensão, localização, natureza ou utilização sejam considerados de importância relevante para a concretização do Plano;
 - b) Apreciar a qualidade estética e funcional desses projectos e edifícios tendo em vista a qualificação do ambiente urbano desta zona de expansão urbana da cidade;
 - c) Outras que lhe venham a ser atribuídas pela Câmara Municipal de Sines.
4. A composição e regime de funcionamento desta comissão serão estabelecidos pelo órgão competente do município.

Capítulo X – Disposições Finais

Artigo 19.º – Disposições Gerais

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

Artigo 20.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 Acções 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 21.º – 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 22.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	4 172,7 m ²
Área total de construção	1 481,0 m ²
Área total de construção (comércio/serviços/restauração e bebidas)	741,6 m ²
Área total de construção (estacionamento e arrecadações)	739,4 m ²
Área total de construção (acima da cota de soleira)	741,6 m ²
Área total de construção (abaixo da cota de soleira)	739,4 m ²
Área total de implantação	739,4 m ²
Índice de ocupação do solo	0,18
Índice de utilização do solo	0,35
Área de lote	739,4 m ²
Área de espaços canais	2 705,9 m ²
Área verde	727,4 m ²
N.º de lugares de estacionamento públicos	15

QUADRO DE ÁREAS

Lote	Área de Lote (m ²)	Área de impl. do edifício (m ²)	Área de const. do edifício (m ²)	Área de const.de comércio/serviços/restauração e bebidas (m ²)	Área de const.de estac. e arrec. (m ²)	Área de const.acima da cota de soleira (m ²)	Área de const.abaxo da cota de soleira (m ²)	Altura da fachada	Pisos acima da cota de soleira	Pisos abaixo da cota de soleira	Usos (Piso -1)	Usos (Piso 1)	Usos (Piso 2)	Usos (Piso 3)
1	739,4	739,4	1 481,0	741,6	739,4	741,6	739,4,9	A)	3	1	Estac. e arrec.	Comércio, serviços e restauração e bebidas	Comércio, serviços e restauração e bebidas	Comércio, serviços e restauração e bebidas

A) Os valores correspondentes a estes parâmetros são os existentes.