

Plano de Pormenor do Quarteirão do Edifício O Facha - Portalegre

REGULAMENTO

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1º

Âmbito Territorial

1. O Plano de Pormenor do Quarteirão do Edifício O Facha, de ora em diante designado por Plano, tem por objecto a regulamentação da ocupação do quarteirão situado entre os arruamentos públicos Largo António José Lourinho, a Rua 1º de Maio, Travessa ao Largo António José Lourinho e o designado Rossio de Portalegre.

Artigo 2º

Objectivos

2. A elaboração do presente plano de pormenor tem por objectivo desenvolver e concretizar a proposta de organização espacial da área de intervenção, constituída pelo Quarteirão do Edifício Facha, definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação, nomeadamente:

- a) Definir e estabelecer os princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo;
- b) A definição do número máximo de pisos acima e abaixo da cota de soleira que o quarteirão pode ter mediante a demolição do construído existente;
- c) A definição de uso das parcelas do edifício como unidade hoteleira de quatro estrelas, comércio e serviços;
- d) Concretizar o desenho urbano da área de intervenção.

Artigo 3º

Conteúdo Documental

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

a) Regulamento

b) Planta de Implantação / Síntese – Escala 1:000 (desenho 01)

c) Planta de Implantação / Ruído – Escala 2:000 (desenho 02)

2 - A Planta de Condicionantes não integra o processo visto que não existem servidões ou restrições de utilidade pública na área de intervenção do plano de pormenor.

3. O Plano é acompanhado pelos seguintes elementos:

a) O Relatório fundamentando as soluções adoptadas;

b) O Programa de Execução das acções previstas e respectivo Plano de Financiamento;

c) Extractos da planta de ordenamento do PDM e do perímetro urbano de Portalegre.

d) Planta de enquadramento – escala 1:25000 (desenho 05);

e) Planta da situação existente — escala 1:000 (desenho 06);

f) Perfil longitudinal sob a Rua 5 de Outubro – escala 1:200 (desenho 07);

g) Perfil longitudinal sob a Rua 1º de Maio – escala 1:0000 (desenho 07A);

h) Plano de Acessibilidades – escala 1:000 (desenho 010).

Artigo 4.º

Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

O Plano de Pormenor inclui-se em solo urbanizado – área urbana consolidada no aglomerado de nível I – cidade de Portalegre, de acordo com o Plano Director Municipal de Portalegre. Este mantém-se em vigor em todos os domínios em que o presente Plano de Pormenor seja omissivo.

Artigo 5.º

Definições

Para efeitos deste Regulamento, são adoptadas as seguintes definições:

a) Área de solo (As) - porção do território delimitada em planta pela linha poligonal fechada representando planimetricamente a área de intervenção do Plano.

b) Área total de construção (Ac) — é a soma das áreas brutas de todos os pisos, construídos ou a construir (incluindo escadas e caixas de elevadores), acima e abaixo do

solo, com exclusão de garagens, serviços técnicos instalados nas caves e ou coberturas dos edifícios, sótãos não habitáveis, varandas balançadas e exteriores ao plano da fachada, terraços descobertos, galerias exteriores públicas e arruamentos ou espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

c) Área de implantação (Aim) — valor numérico, expresso em metros quadrados (m²), correspondente à área resultante da projecção no plano horizontal de edifícios ou outras construções, incluindo anexos e excluindo varandas balançadas, cimalhas, beirados e platibandas;

d) Altura da fachada — dimensão vertical da construção medida a partir do ponto da cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios, nomeadamente chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água, etc. Em situações específicas de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, o critério a adoptar deve precisar qual a fachada que é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global.

Sempre que o critério atrás referido não for especificado deve entender-se que a cêrcea se reporta à fachada cuja linha de intersecção com o terreno é a de menor nível altimétrico;

e) Índice de utilização do Solo – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas de construção (em m²) e a área ou superfície de referência (em m²) onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice.

f) Índice de Ocupação do Solo – multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a área ou superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

g) Número de pisos (Np) — número máximo de andares ou pavimentos sobrepostos de uma edificação, com excepção dos sótãos não habitáveis e caves sem frentes livres.

i) Polígono de implantação — O polígono de implantação é a linha poligonal fechada que delimita uma área do solo no interior da qual é possível edificar.

CAPÍTULO II

CONDICIONANTES AO USO DO SOLO – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Artigo 6º

Identificação

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

CAPÍTULO III

USO DO SOLO E CONCEÇÃO DO ESPAÇO

Artigo 7º

Qualificação do Solo – Identificação

1. A classe de solo urbano é solo urbanizado – área urbana consolidada.
2. A categoria funcional de solo urbano é Espaço de uso especial.

Artigo 8º

Uso do solo – Lote

No presente plano de pormenor é definido um lote, de acordo com o previsto nas peças desenhadas, devendo o mesmo respeitar os parâmetros definidos no Quadro I, anexo ao presente regulamento.

Artigo 9º

Ocupação

Os usos e as actividades permitidas são turismo (unidade hoteleira), comércio e serviços.

Artigo 10º

Condições da edificação

1. Não são permitidas alterações ao polígono de base para a implantação definido na planta de implantação.
2. O polígono de implantação será igual nos pisos 0 e 1 e recuado nos pisos 2 e 3, junto ao alçado sul.
3. São admitidas varandas balançadas e descobertas, nos alçados, nascente, poente, e sul com uma largura máxima de 1,00m assinalada na planta de implantação.
4. É admissível um piso técnico (piso 4) com a área máxima de 98,00m² e altura máxima de 2,60m
5. É admissível uma cave destinada a serviços de apoio à unidade hoteleira e ao comércio e serviços com a área máxima de 473,00m².
6. É admissível uma sub-cave destinada aos serviços de apoio ao risco de incêndio da unidade hoteleira, com a área máxima de 45,00m².
7. A edificação terá a altura da fachada máxima de 18,00m
8. A edificação deve apresentar materiais e cores que favoreçam a sua integração no conjunto, prevalecendo a cor dos materiais dominantes na área de intervenção.
9. Os parâmetros de edificabilidade a aplicar ao lote, tais como os pisos abaixo e acima da cota de soleira, a área máxima de implantação e a área máxima de construção, são os que constam da planta de implantação e no quadro de parâmetros urbanísticos, anexo ao presente regulamento.

Artigo 11º **Estacionamento**

1. O estacionamento é garantido na via pública existente ao redor do quarteirão e está assinalado na Planta de Implantação.
2. Existe na proximidade do quarteirão, a 80m, um estacionamento público com 150 lugares.

Artigo 12º **Cedências**

As não cedências implicam a compensação ao Município nos termos dos artigos 48º, 49º e 50º do Regulamento Municipal de Urbanização, Edificação e de Taxas e Compensações Urbanísticas do Concelho de Portalegre (RMUETCU).

Artigo 13º **Ruído**

1. A área do Plano insere-se, para efeitos do Regulamento Geral do Ruído, em zona mista, delimitada na planta de implantação/ruído.
2. As operações urbanísticas, nas zonas mistas, ficam sujeitas ao regime estabelecido na legislação em vigor.
3. As zonas mistas, com ocupação exposta a ruído ambiente exterior que exceda os limites fixados no artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, para as zonas mistas, ficam sujeitas, sem prejuízo dos usos previstos no Plano, às disposições do Plano Municipal de Redução do Ruído, de acordo com o disposto no artigo 8.º do mesmo diploma legal.

Artigo 14º **Infra-estruturas**

1. As infra-estruturas previstas no presente plano de pormenor são assinaladas na planta de implantação e correspondem às redes de água, esgotos, electricidade e telefones existentes e respectivas ligações à nova edificação.
2. A câmara municipal deve assegurar junto das entidades responsáveis a conservação e o bom funcionamento das infra-estruturas.

Artigo 15º **Rede Viária**

A rede viária definida na Planta de Implantação do plano de pormenor é constituída pelos arruamentos, áreas de estacionamento e passeios existentes e que delimitam o quarteirão correspondente à área de intervenção do plano de pormenor.

CAPÍTULO IV

Execução do Plano

Artigo 16º

Sistema de execução e faseamento

A responsabilidade de realização das acções do Plano é dos proprietários do edifício que compõe o quarteirão.

Artigo 17º

Mecanismo de perequação compensatória

Considera-se que não há lugar à aplicação dos mecanismos de perequação, uma vez que a edificação será executada unicamente por um dos proprietários, com a autorização do outro proprietário.

CAPÍTULO V – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 18º

Omissões

Em tudo o que este Regulamento for omissivo aplicar-se-ão os regulamentos da especialidade, assim como a demais legislação em vigor, nomeadamente o Plano Director Municipal de Portalegre.

Artigo 19º

Regime Sancionário

As sanções a aplicar pelo não cumprimento das disposições contidas no presente regulamento são as previstas na legislação em vigor aplicável à situação.

Artigo 20º

Prazo de Vigência

O presente Regulamento entra em vigor no dia imediato ao da sua publicação no Diário da República, e tem um prazo de vigência de 10 anos, podendo ser revisto sempre que a Câmara Municipal considere que se tornaram inadequadas as disposições nele consagradas.

Artigo 21º

Norma derogatória

Com a entrada em vigor do Plano de Pormenor serão revogadas as disposições do Plano Director Municipal de Portalegre que não se conformem com o mesmo.

ANEXO I - Quadro de Parâmetros Urbanísticos

Lote	Uso	Área do Lote (m2)	Índice de Utilização do Solo	Área máx.de Construção (m2)	Índice de Ocupação do Solo	Área máx.de de Implantação (m2)	Número de pisos (máximo)	Uso	Área Construção m2 (máximo)	Nº pisos acima cota de soleira (máximo)	Nº pisos abaixo cota de soleira (máximo)
Quarteirão do edifício O Facha	Empreendimento Turístico, Comércio e Serviços	473,00	4,98	2.353,28m2	1,00	473,00	Piso -2	Apoio à unidade hoteleira	45,00		2
							Piso -1	Apoio à unidade Hoteleira/Restauração/Comércio/Serviços	473,00		
							Piso 0	Unidade Hoteleira/Restauração/Comércio/Serviços	473,00	5	
							Piso 1	Unidade Hoteleira	473,00		
							Piso 2 (recuado alçado sul)	Unidade Hoteleira	395,64		
							Piso 3 (recuado alçado sul)	Unidade Hoteleira	395,64		
							Piso 4 (piso técnico)	Unidade Hoteleira	98,00		
Total									2.353,28m2		