

## MUNICÍPIO DE VILA REAL

### Aviso n.º 7470/2024/2

**Sumário:** Plano de Pormenor Mateus Poente.

#### **Plano de Pormenor Mateus Poente**

Rui Jorge Cordeiro Gonçalves dos Santos, Presidente da Câmara Municipal de Vila Real, torna público, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão de 21 de dezembro de 2023, foi aprovado o Plano de Pormenor Mateus Poente.

Para efeitos de eficácia, manda publicar a deliberação, bem como o Regulamento, a Planta de Implantação e a Planta de Condicionantes.

Este Plano entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

26 de fevereiro de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal, Eng.º Rui Jorge Cordeiro Gonçalves dos Santos.

#### **Deliberação**

João Manuel Ferreira Gaspar, Presidente da Assembleia Municipal de Vila Real, no uso da competência referida no artigo 30.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Certifico que, da Minuta de Ata da Sessão Ordinária da Assembleia Municipal, de 21 de dezembro de 2023, consta, entre outras, a seguinte deliberação:

Aprovado, por maioria, o Plano de Pormenor Mateus Poente, nos termos do n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, conjugado com a alínea h) do n.º 1 artigo 25.º do Anexo I Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Por ser verdade, mandei passar a presente que vou assinar e faço autenticar com o selo branco em uso neste Município.

Vila Real, 27 de dezembro de 2023. — O Presidente da Mesa da Assembleia Municipal, João Manuel Ferreira Gaspar, Dr.

#### **Regulamento**

##### **CAPÍTULO I**

##### **Disposições Gerais**

##### **Artigo 1.º**

##### **Objeto e Âmbito Territorial**

1 — O presente Regulamento, elaborado de acordo com o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo, bem como todas operações urbanísticas e as suas alterações, no âmbito do Plano de Pormenor de Mateus Poente, doravante designado por Plano.

2 — As disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território abrangido pelo Plano, tal como este se encontra definido na Planta de Implantação.

## Artigo 2.º

### Objetivos

O Plano tem como objetivos:

- a) Estruturar uma nova centralidade que promova uma urbanidade qualificada e sustentável, assente numa intervenção planeada e global;
- b) Eliminar a fragmentação urbana;
- c) Dotar o espaço de equipamentos de índole administrativa, cultural e social.

## Artigo 3.º

### Instrumentos de Gestão Territorial em vigor

1 – No território abrangido pelo Plano vigoram os seguintes planos territoriais:

a) Plano Diretor Municipal de Vila Real, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, através do Aviso n.º 7317/2011 de 22 de março, com as correções materiais publicadas através da Declaração n.º 178/2013, de 19 de agosto, da Declaração n.º 29/2014, de 12 de fevereiro, da Declaração n.º 202/2014, de 26 de novembro, e da Declaração de Retificação n.º 240/2018, de 29 de março, e com as alterações introduzidas através do Aviso n.º 1447/2018, de 30 de janeiro;

b) Plano de Urbanização de Vila Real, publicado no *Diário da República*, 2.ª série, através do Aviso n.º 18469/2020, de 13 de novembro, com as correções materiais publicadas através do Aviso n.º 6140/2021, de 31 de março e do Aviso n.º 16283/2022, de 17 de agosto.

2 – Na área de intervenção do Plano não é aplicável o disposto no n.º 2 do Artigo 64.º do Regulamento do Plano de Urbanização de Vila Real.

## Artigo 4.º

### Conteúdo Documental

1 – O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação, à escala 1:1000;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:1000.

2 – Acompanham o Plano:

- a) Relatório;
- b) Programa de Execução, Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económico-financeira e Modelo de Redistribuição de Encargos e Benefícios;
- c) Planta de Localização, à escala 1:10 000;
- d) Extratos das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do Plano Diretor Municipal, à escala 1:10 000;
- e) Extratos das Plantas de Zonamento e de Condicionantes do Plano de Urbanização, à escala 1:10 000;
- f) Planta de Situação Existente, à escala 1:1000;
- g) Planta de Trabalho, à escala 1:1000;
- h) Planta de Infraestruturas, à escala 1:1000;
- i) Perfis Longitudinais, à escala 1:1000;

- j) Perfis Tipo, à escala 1:200;
- k) Planta da Situação Fundiária Atual, à escala 1:1000;
- l) Planta de Transformação Fundiária, à escala 1: 1000;
- m) Declaração comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos;
- n) Relatório de Recolha de dados acústicos;
- o) Ficha de dados estatísticos;
- p) Participações recebidas durante o período de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- q) Relatório Ambiental.

#### Artigo 5.º

#### **Definições**

Para efeitos do presente Regulamento, são adotados os conceitos técnicos estabelecidos no Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro.

### CAPÍTULO II

#### **Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública**

#### Artigo 6.º

#### **Âmbito**

Na área do Plano são observadas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública associadas:

- a) À Zona Especial de Proteção do Alto Douro Vinhateiro;
- b) À Estrada Nacional 322;
- c) À linha ferroviária da linha do Corgo.

### CAPÍTULO III

#### **Uso do Solo e Conção do Espaço**

#### SECÇÃO I

#### **Disposições Comuns**

#### Artigo 7.º

#### **Estacionamento**

1 – Os parâmetros quantitativos mínimos de estacionamento privativo no interior dos lotes são os definidos no quadro síntese da Planta de Implantação.

2 – A dotação de estacionamento de uso público é a estabelecida na Planta de Implantação.

#### Artigo 8.º

#### **Zonamento Acústico**

No que respeita à poluição sonora, a totalidade do solo urbano é classificada como zona mista nos termos do Regulamento Geral do Ruído, devendo implementar-se medidas de controlo de ruído

que garantam um nível sonoro contínuo equivalente do ruído ambiente exterior inferior aos máximos permitidos neste diploma.

#### Artigo 9.º

##### **Princípios de adaptação e mitigação das alterações climáticas**

Na defesa e preservação do quadro de recursos naturais e do território, as intervenções adotam práticas e que garantam a sustentabilidade paisagística e ambiental e o uso eficiente da água e da energia e privilegiem a adaptação e mitigação das alterações climáticas, em acordo com os seguintes princípios:

a) Assegurar uma cuidada integração de tecnologias sustentáveis orientadas para a redução de consumos, para a eficiência energética e para a produção de energia a partir de fontes renováveis, através:

i) Do controlo da iluminação pública, nomeadamente da intensidade e dispersão da luminosidade, privilegiando soluções que permitam a manutenção das características do céu noturno escuro;

ii) Da autossuficiência energética dos edifícios, incentivando a produção de energia renovável em meio urbano pela instalação de painéis solares e fotovoltaicos;

b) Implementar medidas que tenham como objetivo o controlo de cheias por força de fenómenos extremos de pluviosidade, designadamente através:

i) da instalação de superfícies vegetais na cobertura de edifícios, retardando a chegada das águas pluviais à rede pública de drenagem e, simultaneamente, regulando as alterações térmicas urbanas e contribuindo para o sequestro de carbono e para a eficiência energética dos edifícios;

ii) da infiltração no terreno através de poço absorvente ou outro meio artificial, de percentagem significativa das águas pluviais que caem nesse prédio.

#### SECÇÃO II

##### **Classificação e Qualificação do Solo**

#### Artigo 10.º

##### **Classificação do solo**

O território do Plano está integrado na classe de solo urbano.

#### Artigo 11.º

##### **Qualificação do Solo**

A área do Plano integra a categoria de Espaços Centrais.

#### SECÇÃO III

##### **Uso do Solo e Edificação**

#### Artigo 12.º

##### **Identificação**

1 – No território do Plano estabelecem-se os seguintes usos, em acordo com a Planta de Implantação:

a) Construções propostas, nomeadamente habitação coletiva, com ou sem comércio ou serviços no rés-do-chão;

b) Áreas de Logradouro;

- c) Espaço público:
- i) Arruamentos;
  - ii) Estacionamento;
  - iii) Passeios;
  - iv) Praça;
  - v) Ciclovia;
  - vi) Caldeiras de arborização;
  - vii) Áreas verdes de uso público.

2 – Admite-se a alteração do uso definido para o conjunto dos lotes 2 e 3 ou, em alternativa, para o conjunto dos lotes 4 e 5, para a edificação de um estabelecimento hoteleiro, em acordo com o Artigo 14.º

#### Artigo 13.º

##### **Habitação coletiva**

1 – Sem prejuízo do disposto no Artigo 14.º, as construções propostas afetas as habitações coletivas, em acordo com o definido na Planta de Implantação, podem ter como uso exclusivo a habitação ou ter o rés-do-chão afeto a comércio ou serviços, devendo o acesso destes a partir do espaço público ser independente do da habitação.

2 – Os limites máximos da área de implantação, da área de construção, do número de pisos, da altura de fachada e do número de fogos são os definidos no quadro síntese da Planta de Implantação.

3 – No caso das construções propostas para o Lote 1, admite-se a existência de balanços sobre o espaço público e uma profundidade inferior à prevista no respetivo polígono de implantação.

4 – As áreas de logradouro, quando existam, devem ser objeto de projeto de arranjos exteriores, o qual deve respeitar as seguintes condições:

- a) Manutenção de uma área permeável mínima de 60 %;
- b) Utilização de espécies arbóreas e arbustivas autóctones e com baixas necessidades hídricas;
- c) Rega efetuada através de soluções de reaproveitamento de águas pluviais.

#### Artigo 14.º

##### **Estabelecimento hoteleiro**

1 – Um dos conjuntos formados pelos lotes 2 e 3 ou pelos lotes 4 e 5 pode ser destinado à implantação de um estabelecimento hoteleiro com categoria mínima de 3 estrelas.

2 – No caso previsto no número anterior, a edificação deverá respeitar o limite do polígono de implantação definido para este uso específico na Planta de Implantação, bem como os valores máximos da altura da fachada, da área de implantação, da área de construção, do número de pisos e do número de unidades de alojamento definidos no quadro síntese da Planta de Implantação relativo ao estabelecimento hoteleiro.

3 – O estabelecimento hoteleiro deverá ter em conta os seguintes requisitos de eficiência ambiental:

- a) Utilização de materiais permeáveis ou semipermeáveis nos espaços exteriores, devendo a impermeabilização de áreas ser fundamentada tecnicamente;
- b) Adoção de soluções arquitetónicas adequadas ao clima e valorizadoras da paisagem e da identidade regional, com adequada inserção na envolvente e na morfologia do terreno;

c) Adoção de soluções paisagísticas valorizadoras do património natural do local e da envolvente, recorrendo a espécies autóctones ou outras adaptadas às condições edafoclimáticas do local, com reduzidas exigências hídricas e de manutenção, e com maior capacidade de captura de carbono;

d) Tratamento adequado de águas residuais e reutilização de águas residuais e pluviais, nomeadamente em espaços verdes e jardins ou lavagem de pavimentos, e instalação de dispositivos que promovam a redução dos consumos de água nos edifícios e nos espaços exteriores;

e) Adoção de medidas mitigadoras dos consumos energéticos nos espaços exteriores e nos edifícios, designadamente através da instalação de equipamentos de maior eficiência energética, da adoção de sistemas solares passivos e da utilização de fontes de energia renovável;

f) Adoção de sistemas de separação de resíduos sólidos nos edifícios e espaços exteriores com vista ao respetivo tratamento e valorização.

#### SECÇÃO IV

#### **Espaços Públicos**

##### Artigo 15.º

##### **Execução**

1 – Os espaços públicos identificados na Planta de Implantação devem ser executados de acordo com o desenho constante desta e dos Perfis-Tipo, admitindo-se os ajustamentos e alterações decorrentes dos respetivos projetos.

2 – Na execução dos espaços públicos deverão ser criados lugares para estacionamento de bicicletas e outros veículos não motorizados, assim como veículos elétricos.

##### Artigo 16.º

##### **Revestimentos**

Os materiais de revestimento a utilizar nos espaços públicos são indicativos, devendo em todo o caso contribuir para a valorização do espaço público, garantindo a coerência da intervenção na totalidade da área do Plano e favorecendo, sempre que possível, a infiltração das águas das chuvas e a diminuição do escoamento superficial:

a) Arruamentos: betuminoso;

b) Estacionamento e passeio: pavé betão/betão poroso;

c) Praça: material a definir em sede de projeto, privilegiando a durabilidade e baixa manutenção, assegurando uma permeabilidade nunca inferior a 85 % e o recurso a soluções tipo biovaleta;

d) Ciclovía: betuminoso com pigmento de cor vermelha;

e) Caldeiras de arborização: Faixa de alinhamento de árvores em saibro e/ou brita ou caldeiras individuais com grelhas.

f) Áreas verdes de uso público: material a definir em sede de projeto, privilegiando a permeabilidade do solo, nunca inferior a 90 %, assim como a utilização de espécies arbóreas e arbustivas autóctones e com baixas necessidades hídricas, devendo a rega destes espaços ser efetuada através de soluções de reaproveitamento de águas pluviais.

##### Artigo 17.º

##### **Arborização**

1 – Na arborização dos espaços públicos devem ser utilizadas espécies arbóreas e arbustivas autóctones, com baixas necessidades hídricas, sendo dada prioridade a espécies vegetais com maior

capacidade de captura de carbono, com o objetivo de promover a melhoria da qualidade do ar e do conforto bioclimático dos utilizadores.

2 – Na execução dos espaços verdes deve ser dada prioridade à manutenção dos espécimes autóctones existentes através de transplantação.

Artigo 18.º

#### **Bacia de retenção**

O projeto de execução da praça deve garantir a execução de uma bacia de retenção com capacidade de 53,64 m<sup>3</sup>, cuja localização se encontra definida, de forma indicativa, na Planta de Infraestruturas.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Operações de Transformação Fundiária**

Artigo 19.º

#### **Operações urbanísticas**

1 – As operações urbanísticas necessárias à execução do Plano concretizam-se no respeito pela reestruturação fundiária proposta na Planta de Transformação Fundiária.

2 – No caso de se optar pela construção do estabelecimento hoteleiro previsto no Artigo 14.º, é permitido o emparcelamento do conjunto dos lotes sobre o qual incidir esta opção.

Artigo 20.º

#### **Cedência ao Domínio Municipal**

1 – Nas operações de loteamento previstas, constituem cedências ao domínio municipal as áreas correspondentes aos espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva identificadas na Planta de Transformação Fundiária.

2 – É ainda cedida ao domínio privado da Câmara Municipal a parcela sobrança da operação de loteamento identificada na Planta de Implantação para execução da restante área da SUOPG definida no Plano de Urbanização.

### **CAPÍTULO V**

#### **Execução do Plano**

Artigo 21.º

#### **Forma, Sistema e Prazo de Execução**

1 – O Plano executa-se por execução sistemática, no âmbito das unidades de execução delimitadas na Planta de Implantação e na Planta de Transformação Fundiária, através do sistema de iniciativa dos interessados.

2 – A ocupação processar-se-á em acordo com o parcelamento definido pelo Plano, sem prejuízo do disposto no Artigo 19.º

3 – Enquanto não forem concretizadas as unidades de execução, admite-se a manutenção dos usos e atividades existentes.

4 – As unidades de execução têm um prazo de execução de oito anos após a entrada em vigor do presente Plano, findo o qual, caso não sejam concretizadas, passa a vigorar o Plano de Urbanização.

## Artigo 22.º

### Avaliação de solo

1 – A avaliação de solo, para efeitos de execução do Plano e para efeitos de expropriação por utilidade pública, considera os usos efetivos existentes em cada propriedade e os usos admitidos pelo Plano.

2 – A avaliação do solo atende:

- a) À edificabilidade média correspondente a cada propriedade;
- b) Aos encargos urbanísticos correspondentes à edificabilidade referida na alínea anterior, a serem deduzidos no valor da edificabilidade média;
- c) Ao valor de edificação, caso exista e tenha existência legal, considerando o respetivo estado de conservação.

## CAPÍTULO VI

### Disposições Finais

## Artigo 23.º

### Planos territoriais a observar

1 – As disposições do presente Plano prevalecem sobre quaisquer disposições do Plano Diretor Municipal de Vila Real.

2 – Em tudo o que estiver omissa, aplicar-se-á o disposto no Plano de Urbanização de Vila Real.

## Artigo 24.º

### Entrada em vigor

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

#### Identificadores das imagens e respetivos endereços do sítio do SNIT (conforme o disposto no artigo 14.º da Portaria n.º 245/2011)

71992 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond\\_71992\\_1714\\_PI\\_Cond.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PCond_71992_1714_PI_Cond.jpg)

71998 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp\\_71998\\_1714\\_PI\\_Impl.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_71998_1714_PI_Impl.jpg)

617493963