

CAPÍTULO I

Disposições Gerais

Artigo 1º (Âmbito Territorial e Objectivos)

1. O Plano de Pormenor das Antas, adiante designado por Plano, tem por objecto a ocupação, uso e transformação do solo na área delimitada na planta de implantação, com as seguintes confrontações principais:
 - Norte - Bairro Contumil;
 - Sul - Rua de S. Roque da Lameira;
 - Nascente - Via Férrea;
 - Poente - Av. Fernão de Magalhães.

2. O Plano tem como objectivos:
 - a) A criação de uma área central que articule, integre e valorize o território envolvente;
 - b) A realocização de grandes equipamentos desportivos;
 - c) A redução dos impactes da Via de Cintura Interna sobre a área de intervenção do plano.

3. Para a prossecução dos objectivos enunciados no número anterior, o Plano procede à transformação da situação fundiária da sua área de intervenção.

Artigo 2º (Unidades de Execução)

- São delimitadas as seguintes unidades de execução, conforme Planta de Implantação, nos termos e para os efeitos dos artigos 120º e 131º a 134º do Decreto-lei 380/99, de 22 de Setembro:
- a) Unidade de Execução I;
 - b) Unidade de Execução II.

Artigo 3º (Conteúdo Documental)

1. O Plano é constituído por:
 - a) Regulamento;
 - b) Planta de Implantação, que contém o zonamento, desenho urbano, parâmetros urbanísticos e delimitação das unidades de execução;
 - c) Planta de Condicionantes.
2. O Plano é acompanhado por:
 - a) Relatório;
 - b) Peças desenhadas:
 - b1) Planta do Cadastro (com indicação de edifícios a manter, a demolir e a reabilitar;

- b2) Extracto da carta de ordenamento das Normas Provisórias;
- b3) Planta da situação existente;
- b4) Plantas, cortes e alçados das malhas 1 a 9;
- b5) Coordenadas dos limites de malhas e parcelas;
- b6) Planta de estrutura verde;
- b7) Planta de faseamento da execução de infraestruturas;
- c) Peças desenhadas que suportam as operações de transformação fundiária previstas:
 - c1) Planta de reparcelamento;
 - c2) Planta de trabalho desagregada em
 - planta da zona Norte
 - planta da zona Sul
- d) Programa de execução;
- e) Plano de financiamento.

Artigo 4º (Definições)

Para efeitos do Plano, são adoptadas as seguintes definições:

Malha - conjunto de uma ou mais parcelas, numerado de 1 a 9 e delimitado na Planta de Implantação, e utilizado para efeito de organização do Plano.

Parcela - área delimitada na Planta de Implantação, susceptível de construção imediatamente ou através de operação de loteamento - reparcelamento ou emparcelamento.

Parcela de equipamento - área delimitada na Planta de Implantação, exclusivamente destinada à construção de equipamento urbano e não susceptível de operação de loteamento.

Domínio público - conjunto das vias públicas, zonas verdes e parcela de equipamento E2.

Cota de cobertura - cota de toco da face superior da laje de cobertura do último piso, definida na Planta de Implantação e nas Plantas, Cortes e Alçados das malhas 1 a 9. Esta cota não se aplica à Pala.

Pala - cobertura dos terraços do último piso habitável.

Platibanda - murete construído acima da laje de cobertura, para remate da mesma.

Cota de pavimento - cota de pavimento de logradouro ou terraço acessível.

Plano Marginal – plano vertical que passa pela linha que delimita a malha ou parcela da Via Pública.

Área Útil Locável– área útil de cada unidade comercial.

Área Bruta Locável– somatório das áreas úteis locáveis do conjunto das unidades comerciais.

Indústria compatível - estabelecimentos industriais da classe D, nos termos do disposto no Regulamento do Exercício da Actividade Industrial.

Artigo 5º
(Vinculação)

O plano vincula as entidades públicas e ainda, directa e indirectamente, os particulares.

CAPÍTULO II
Das Servidões Administrativas e outras Restrições de Utilidade Pública

Artigo 6º
(Servidões e Restrições)

As servidões administrativas e outras restrições de utilidade pública estão assinaladas na Planta de Condicionantes e são as seguintes:

- a) Domínio hídrico;
- b) Ferroviárias;
- c) Rodoviárias;
- d) Quartel da Bela Vista.

Artigo 7º
(Regime)

A ocupação, uso e transformação do solo, nas áreas abrangidas pelas servidões e restrições referidas no artigo anterior, obedecerá ao disposto na legislação aplicável cumulativamente com as disposições do Plano que com elas sejam compatíveis.

CAPÍTULO III Do Ordenamento

Artigo 8º (Zonamento)

O Plano é constituído pelas seguintes zonas, delimitadas na Planta de Implantação:

- a) Zona Mista;
- b) Zona de Comércio;
- c) Zona de Equipamentos;
- d) Zonas Verdes;
- e) Via Pública e Espaço Canal.

SECÇÃO I Disposições Gerais

Artigo 9º (Postos de transformação)

Os proprietários das parcelas cederão gratuitamente o espaço construído necessário para a instalação de postos públicos de seccionamento e transformação de energia, de acordo com os requisitos regulamentares, quando necessário.

Artigo 10º (Depósitos de água)

No âmbito dos projectos de licenciamento de edificações na área do Plano, impõe-se que seja prevista a instalação de reservas de água para abastecimento domiciliário, capazes de alimentar, com a pressão exigida, todos os fogos em causa.

Artigo 11º (Sistemas de deposição de resíduos sólidos)

1. O presente plano vincula qualquer projecto de construção de edifícios em regime de propriedade horizontal, com um número de pisos superior a 4, a prever obrigatoriamente um compartimento colectivo de deposição de resíduos, comum para resíduos indiferenciados e materiais passíveis de valorização, nos termos de um parecer prévio da Divisão Municipal de Limpeza Urbana e, de acordo com as “Normas Técnicas para os Sistemas de Deposição de Resíduos Sólidos Urbanos do Concelho do Porto.”

2. Na eventualidade de se vir a concretizar uma solução generalizada de recolha automatizada de resíduos, por via pneumática, os compartimentos colectivos criados para esse efeito deverão ser convertidos em infraestruturas de apoio ao novo sistema, nomeadamente para albergar a instalação de compactadores de recepção aos resíduos.

Artigo 12º
(Edifícios a manter)

Os edifícios a manter encontram-se identificados na Planta de Cadastro.

Artigo 13º
(Edifícios a reabilitar)

Os edifícios a reabilitar encontram-se identificados na Planta de Cadastro.

Artigo 14º
(Demolições)

Os edifícios a demolir para efeitos de execução do Plano, encontram-se assinalados na Planta de Cadastro.

Artigo 15º
(Logradouros)

Os logradouros dos edifícios ficam sujeitos às seguintes regras:

- a) Só é permitida a construção no subsolo destinada a estacionamento e áreas técnicas;
- b) A cobertura do estacionamento deverá ser construída por forma a que, entre a face superior da laje da respectiva cobertura e a cota de pavimento do logradouro indicada na Planta de Implantação, existam camadas de impermeabilização, drenagem e terra vegetal, perfazendo, no mínimo, 1 metro;
- c) Na parte dos logradouros sem construção subterrânea não é permitida a impermeabilização do solo;
- d) Os logradouros das parcelas 2.1, 3.1, 8.6 e 9.1 não podem ser fisicamente subdivididos, mesmo no caso das referidas parcelas serem objecto de operação de loteamento.

SECÇÃO II Zonas Mistas

Artigo 16º (Usos)

1. As Zonas Mistas são predominantemente destinadas aos usos de habitação, comércio, serviços e equipamentos complementares, onde se admite indústria compatível - classe D.
2. As Plantas, Cortes e Alçados das Malhas 1 a 9 determinam os usos permitidos em cada uma das parcelas onde se integram.
3. As áreas comerciais e de serviços localizar-se-ão preferencialmente ao longo da Alameda e da via envolvente do Estádio.
4. As áreas comerciais referidas no número anterior não poderão ultrapassar 33% da área bruta afectada aos usos de comércio e serviços, nestas zonas.
5. Nos edifícios que tenham uso misto, têm que ser garantidos acessos independentes à habitação.

Artigo 17º (Estacionamento)

1. As novas construções deverão ser dotadas de estacionamento privativo, dimensionado para cada um dos usos previstos, de acordo com os critérios mínimos a seguir definidos:
 - a) Habitação : 1,5 lugar por fogo ou por cada 100 m² de área bruta de construção, tomando-se o valor mais elevado;
 - b) Comércio e serviços e armazéns, estes quando localizados em áreas mistas: o mínimo de 1 lugar/50 m² de área bruta de construção e nunca inferior a 1 lugar por unidade funcional;
 - c) Salas de espectáculos e conferências: 1 lugar/10 lugares sentados;
 - d) Outros locais de reunião: 1 lugar/20 lugares ou fracção desse valor;
 - e) Estabelecimentos hoteleiros: 1 lugar/5 quartos de hóspedes ou fracção desse valor;
 - f) Estabelecimentos do ensino superior e equiparados: 1 lugar/ 5 alunos;
 - g) Instalações industriais e oficinas e armazéns não abrangidos pela alínea b) deste número: 0,4 lugares/300 m³ de volume bruto de construção, quando em edifício com esse uso exclusivo; 1 lugar/100 m² de área bruta de construção, nas outras situações.
2. São interditos acessos a estacionamentos pela Alameda das Antas, excepto na malha 8.
3. Nas parcelas que forem objecto de operação de loteamento, a construção das vias comuns de acesso ao estacionamento de cada lote, quando necessária, tem que ser assegurada pelo loteador no interior da parcela.

Artigo 18º
(Parâmetros Urbanísticos)

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis nas zonas mistas são a área bruta de construção e as cotas altimétricas obrigatórias, estabelecidos na Planta de Implantação.

Artigo 19º
(Desenho Urbano)

1. O desenho urbano está definido na Planta de Implantação e pormenorizado nas Plantas, Cortes e Alçados das malhas 1 a 9.
2. Nas Plantas, Cortes e Alçados das malhas 1 a 9, são vinculativos, para além dos aspectos expressamente indicados na respectiva legenda, os seguintes:
 - a) as galerias exteriores cobertas e respectivo dimensionamento, com o objectivo de assegurar a continuidade entre lotes da mesma parcela (a área destas galerias não é contabilizada como área bruta de construção);
 - b) as palas, o respectivo dimensionamento e cotas altimétricas, com o objectivo de assegurar a continuidade entre lotes da mesma parcela;
 - c) as platibandas, o respectivo dimensionamento e cotas altimétricas, com o objectivo de assegurar a continuidade entre lotes da mesma parcela;
 - d) os planos marginais, em pelo menos, 50% da sua superfície.
3. São permitidos corpos balançados e varandas abertas, projectados do plano marginal, em todos os pisos com excepção do primeiro piso acima da galeria exterior coberta e dos dois últimos pisos habitáveis. Os corpos balançados deverão estar afastados do cunhal, no mínimo, 7.5m.
A área dos corpos balançados será contabilizada como área bruta de construção.
A área das varandas abertas não será contabilizada como área bruta de construção.
4. Todas as coberturas serão em terraço. Os volumes salientes da cobertura (tais como caixas de elevador, chaminés, ventilações, lanternins) com mais de 50 cm de altura, têm de estar afastados das fachadas, no mínimo, 3.00m.
5. O revestimento das fachadas entre o pavimento das galerias públicas e o passeio, será em pedra de granito cinzento não polido e nos lotes de cada parcela esta pedra deverá ser da mesma qualidade.
6. As guardas das galerias públicas e dos terraços deverão garantir transparência visual.
7. As guardas de cobertura deverão estar afastadas das fachadas, no mínimo, 1 metro.
8. A Câmara Municipal do Porto definirá um esquema de cores para o conjunto das malhas.

9. O disposto nos pontos anteriores não se aplica à torre da malha 5, por esta ser considerada um elemento excepcional.

10. Na Malha 2, o piso vazado à cota da rua (cota 135) do lado da Rua Transversal 1, será de uso privativo dos condóminos da respectiva malha, devendo a vedação do lado da via pública ser assegurada por uma grade transparente que permita a visibilidade da Rua para o interior da referida malha.

11. Na malha 4, caso se pretenda construir um hotel, admitem-se as seguintes alterações ao desenho urbano pormenorizado na Planta, Cortes e Alçados:

- a) A profundidade de empena poderá aumentar até 20.0 m;
- b) A distância piso a piso poderá aumentar até 3,40 m.

Artigo 20º
(Espaço privado de uso público)

Os espaços privados de uso público a que ficam sujeitos os edifícios a construir nas parcelas estão assinalados na Planta de Implantação e pormenorizados nas Plantas, Cortes e Alçados das malhas.

Artigo 21º
(Parcelas das Malhas 2 e 3)

Os proprietários das parcelas das Malhas 2 e 3 cedem para o domínio público municipal as áreas necessárias à implantação da Rua Transversal 2, conforme indicado na Planta de Reparcelamento, reservando para si a propriedade do espaço aéreo correspondente.

SECÇÃO III
Zona de Comércio

Artigo 22º
(Uso)

1. A zona de comércio é constituída pela parcela 4.1, integrada na malha 4 e destina-se exclusivamente a comércio, serviços e lazer.
2. A área bruta locável (Abl) na malha 4.1 não poderá ultrapassar 70% da área bruta de construção (Abc). Os 30% restantes de Abc destinam-se a praças, ruas e galerias de utilização pública.
3. A quota de área comercial (comércio a retalho e serviços pessoais) não poderá ultrapassar os 60% da área bruta locável.

Artigo 23º
(Estacionamento)

1. As novas construções deverão ser dotadas de estacionamento privativo, dimensionado para cada um dos usos previstos, de acordo com os critérios mínimos a seguir definidos:
 - a) Comércio e serviços e armazéns: o mínimo de 6 lugar/100 m2 de área locável e nunca inferior a 1 lugar por unidade funcional;
 - b) Salas de espectáculos e conferências: 1 lugar/10 lugares sentados;
 - c) Outros locais de reunião: 1 lugar/20 lugares ou fracção desse valor.
2. Os locais de acesso ao estacionamento e para cargas e descargas são os estabelecidos nas plantas, cortes e alçados da parcela 4.1 da malha 4.
3. A área destinada a cargas e descargas e apoio logístico complementar não será contabilizada como área bruta de construção.

Artigo 24º
(Parâmetros Urbanísticos)

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis à zona de comércio constantes da Planta de Implantação são:

- a) as cotas altimétricas obrigatórias das coberturas;
- b) O alinhamento das fachadas pelos planos marginais, definidos pelos vértices da Parcela, em pelo menos 50% da sua extensão.

Artigo 25º
(Desenho Urbano)

O desenho urbano da zona de comércio está definido na planta de implantação e pormenorizado nas plantas, cortes e alçados da parcela 4.1 da malha 4, sendo ainda vinculativas as seguintes regras:

- a) a interdição de corpos balançados, varandas ou palas a menos de 4,5 m do ponto mais desfavorável do nível do passeio;
- b) as áreas técnicas na cobertura têm que ser encerradas lateralmente e cobertas com grelha;
- c) todos os terraços de cobertura deverão ter tratamento arquitectónico e paisagístico adequado.
- d) os espaços de circulação de público no interior da malha 4.1 deverão assegurar uma ligação franca entre a praça do Estádio e o parque das Antas.

Artigo 26º
(Servidões)

1. Nos edifícios a construir na parcela 4.1, serão constituídas as seguintes servidões a favor do edifício a construir na parcela 4.2:

- a) Servidão de vistas;
- b) Servidão de uso – se for o caso - do terraço na cobertura, com a área mínima de 1919 m², assinalada na planta, cortes e alçados da malha 4.

2. Nos edifícios a construir na Parcela 6.2, será constituída uma servidão de passagem com 6.00m de largura, a favor dos edifícios a construir na Parcela 6.4, para garantir o acesso aos estacionamento localizados nesta última.

SECÇÃO IV
Zonas de Equipamento

Artigo 27º
(Usos)

As zonas de equipamentos são constituídas pelas parcelas de equipamento 1 (E1), equipamento 2 (E2), equipamento 3 (E3) e equipamento 4 (E4), sendo a parcela E1 destinada ao Estádio do Futebol Clube do Porto e instalações complementares.

Artigo 28º
(Parâmetros Urbanísticos)

Os parâmetros urbanísticos aplicáveis nas zonas de equipamentos , são os seguintes:

Parcela E1

- a) Polígono de implantação conforme Planta de Implantação;

- b) A cobertura do espaço entre o edifício do Estádio e o limite da parcela, será uma praça pedonal, de uso público, respeitando as cotas indicadas na Planta de Implantação.

Parcela E2

- a) Polígono de implantação conforme Planta de Implantação;
- b) A cobertura do edifício será um espaço pedonal de uso público, respeitando as cotas altimétricas definidas na Planta de Implantação;
- c) Poderão existir elementos excepcionais, com cota altimétrica superior ao definido na Planta de Implantação, desde que a sua área seja inferior a 10% da área do polígono de implantação.

Parcela E3

- a) Polígono de implantação correspondente ao limite da parcela;
- b) Índice de Construção Bruto $\leq 2,1$.

Parcela E4

- a) Polígono de implantação correspondente ao limite da parcela;
- b) A cobertura do edifício não poderá exceder a cota 112 e deverá ter tratamento arquitectónico adequado;
- c) Parte da parcela está sujeita a servidão de uso público, conforme definido na Planta de Implantação;

SECÇÃO V

Zonas Verdes

Artigo 29º

(Caracterização)

As Zonas Verdes estão delimitadas na Planta de Implantação e são constituídas por:

- a) Parque Urbano das Antas;
- b) Passeio Central da Alameda;
- c) Áreas Verdes Complementares.

Artigo 30º

(Usos)

1. O Parque Urbano das Antas é destinado a lazer e recreio, sujeito a projecto de conjunto com observação das seguintes regras:

- a) Ocupação do solo predominantemente de coberto vegetal;
- b) Interditada a construção de vias de circulação de veículos motorizados para além das previstas no Plano;
- c) Interditada a criação de parques de estacionamento bem como o estacionamento automóvel;
- d) poderão ser construídos edifícios de apoio, com 1 piso, destinados a instalações de apoio aos campos de jogos, instalações sanitárias, instalações de apoio à manutenção do parque e cafetaria. A área total de

construção destes edifícios não deverá ultrapassar os 500 m², em unidades de dimensão não superior a 250 m².

2. O Passeio Central da Alameda e as Áreas Verdes Complementares são destinados a circulação e estadia de peões, não podendo ser utilizados para estacionamento de veículos motorizados.

SECÇÃO VI Vias Públicas e Espaços Canais

Artigo 31º (Caracterização)

1. As Vias Públicas e os Espaços Canais encontram-se delimitados na Planta de Implantação.
2. Os Espaços Canais são constituídos por:
 - a) Espaço Canal da Ferrovia;
 - b) Espaço Canal da Via de Cintura Interna.

Artigo 32º (Desenho Urbano)

1. Os traçados e a modelação de terreno das Vias Públicas encontram-se definidos na Planta de Implantação.
2. Os traçados e a modelação do terreno dos Espaços Canais, estão definidos a título indicativo na Planta de Implantação e serão objecto dos ajustamentos necessários decorrentes dos respectivos projectos de execução.

CAPÍTULO IV
Da Execução do Plano

Artigo 33º
(Sistema de execução)

O Plano será executado por imposição administrativa.

Artigo 34º
(Perequação compensatória)

1. A perequação compensatória dos benefícios e encargos decorrentes do Plano é aplicada na área delimitada das Unidades de Execução.
2. Os mecanismos de perequação utilizados, são os constantes do Programa de Execução.