

ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE DA CIDADE DE VIANA DO CASTELO

PROPOSTA FINAL

ABRIL 2021

MANUEL FERNANDES DE SÁ, LDA

1 ENQUADRAMENTO

1. A Proposta do Plano de Pormenor do Parque da Cidade de Viana do Castelo foi entregue em julho de 2001 e aprovada e publicada no Diário da República em Agosto de 2002.

Em julho de 2003 foi iniciada a execução do Projeto do Espaço Público desse Plano cuja construção foi terminada pouco depois.

Embora o seu prazo de vigência esteja ultrapassado, o Plano está em vigor, ao abrigo do número 1 do artigo 93.º do Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, que afirma que *“Os Planos Municipais podem ter um prazo de vigência máxima previamente fixado, permanecendo, no entanto, eficazes até à entrada em vigor da respetiva revisão ou alteração”*.

Situando-se junto à principal entrada da cidade, perto do seu Centro Histórico, no prolongamento da frente urbana ribeirinha e integrando um diversificado sistema de espaços naturais, importantes equipamentos públicos e edifícios de usos diversificados e assinalável valor patrimonial, esta área possui excelentes condições para potenciar o surgimento de um valioso espaço de civilidade e animação urbana, de formação e informação ambiental e de fruição e contacto com o rio e a natureza.

Todavia, e em grande parte devido à crise económica que surgiu logo após a construção das suas infraestruturas e espaço público, o desenvolvimento urbano desta área privilegiada não ocorreu no seu tempo e com o ritmo que se esperava.

Efetivamente houve várias tentativas de venda, de todo este conjunto edificável, entre 2006 e 2013, que não tiveram o sucesso que se previa.

Em janeiro de 2010 foi aprovado o projeto de reabilitação do Complexo Náutico (Remo) e em 2017 foi apresentado o projeto de um equipamento vocacionado para diversas atividades, situado no lote O nas imediações do complexo náutico.

Neste ano começaram a sentir-se as primeiras dinâmicas de intervenção por parte da iniciativa privada, cuja materialização se iniciou a partir de 2019, com o início de construção de alguns imóveis habitacionais e com a apresentação de propostas ligadas a outras atividades, designadamente hotelaria.

2. Atualmente, a área está infraestruturada e o espaço público concluído e pronto a receber construção. Está bem organizado, razoavelmente tratado, possuindo já alguma edificação como se pode observar na planta anexa. Reflete um ambiente inacabado mas que permite visualizar claramente a imagem prevista no Plano, estruturada por um espaço público com um desenho atual e seguro.

ALTERAÇÃO AO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE DA CIDADE DE VIANA DO CASTELO

PROPOSTA FINAL

ABRIL 2021

MANUEL FERNANDES DE SÁ, LDA





É interessante frisar que o estacionamento público responde às exigências expressas no Plano de Urbanização aprovado, que totalizam 1.150 lugares. Efetivamente este plano garante uma oferta de 1.280 lugares de estacionamento o que excede os números referidos naquele plano. Note-se que, se for necessário, o local tem capacidade para aumentar significativamente a oferta de estacionamento existente.

3. Durante o tempo que mediou entre a conceção do Plano, a execução do espaço público e a atual situação observaram-se algumas alterações legislativas e novas formas de viver e usar o espaço construído e a cidade, que aconselham a algumas alterações pontuais do Plano.

Tratam-se de pequenas clarificações e ajustes, uma vez que, na sequência da avaliação efetuada pelos Serviços Municipais, e que está na origem da presente proposta de alteração, não se revela adequada uma revisão do Plano, pois não se mostra necessária qualquer adequação ao nível das opções estratégicas subjacentes à sua elaboração, pressuposto legal de um processo de revisão, nos termos do disposto no artigo 124.º, n.º 2, do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

No caso do Plano de Pormenor do Parque da Cidade de Viana do Castelo, considera-se suficiente uma alteração que assegure, por um lado, uma maior facilidade na gestão das operações urbanísticas previstas, através da pela sua clarificação face a normas legais e regulamentares supervenientes e, por outro lado, vise colmatar algumas dificuldades de interpretação manifestadas pelos serviços de Gestão Urbanística da Câmara Municipal de Viana do Castelo nos procedimentos de fiscalização prévia à realização de operações urbanísticas inseridas no âmbito do Plano de Pormenor, as quais em nada alteram ou ferem a sua génese, o seu substrato de estratégias, princípios e soluções.

Entende-se que não há razões objetivas para proceder à revisão dos seus objetivos ou princípios, preconizando-se a manutenção dos aspetos essenciais do plano, da sua estrutura e volumetria, da sua integração na paisagem e na cidade.

Assim, as pequenas alterações propostas, não afetarão o Plano nem a sua imagem, resumindo-se a intervenções cirúrgicas e claramente delimitadas, dizendo, essencialmente respeito, aos seguintes aspetos:

- Alguma legislação relativamente recente preconiza uma alteração dos pés direitos inicialmente propostos, justificada por novas exigências construtivas referentes ao isolamento térmico e acústico e a sistemas de ventilação.

Note-se que a dimensão destes acertos tem muito pouco significado em termos de volumetria dos edifícios.

- Entende-se que a possibilidade de integrar algumas atividades não residenciais, obviamente compatíveis com a habitação tais como escritórios, serviços e equipamentos, podem valorizar a vivência deste setor da cidade, não prejudicando as funções residenciais que continuarão a ser dominantes. Por outro lado, considera-se que será mais consentâneo com os princípios subjacentes

ao Plano flexibilizar a área comercial proposta, já que se tem verificado uma retração contínua desta atividade.

- A utilização da cobertura para a instalação de outras funções, por exemplo de lazer, não contrariando os dispositivos regulamentares apresentados, também pode valorizar a fruição do edifício e proporcionar vivências mais ricas.

- As questões relacionadas com as cotas de implantação são, neste caso secundárias, porque os passeios de acesso aos vários edifícios já existem e, portanto determinam a cota de soleira.

Refere-se que serão mantidas as cotas dos pisos anteriormente aprovadas e que estão indicadas nas fichas anexas.

Estas pequenas alterações cirúrgicas são agora devidamente regulamentadas, não afetando a substância do Plano, que se mantém.

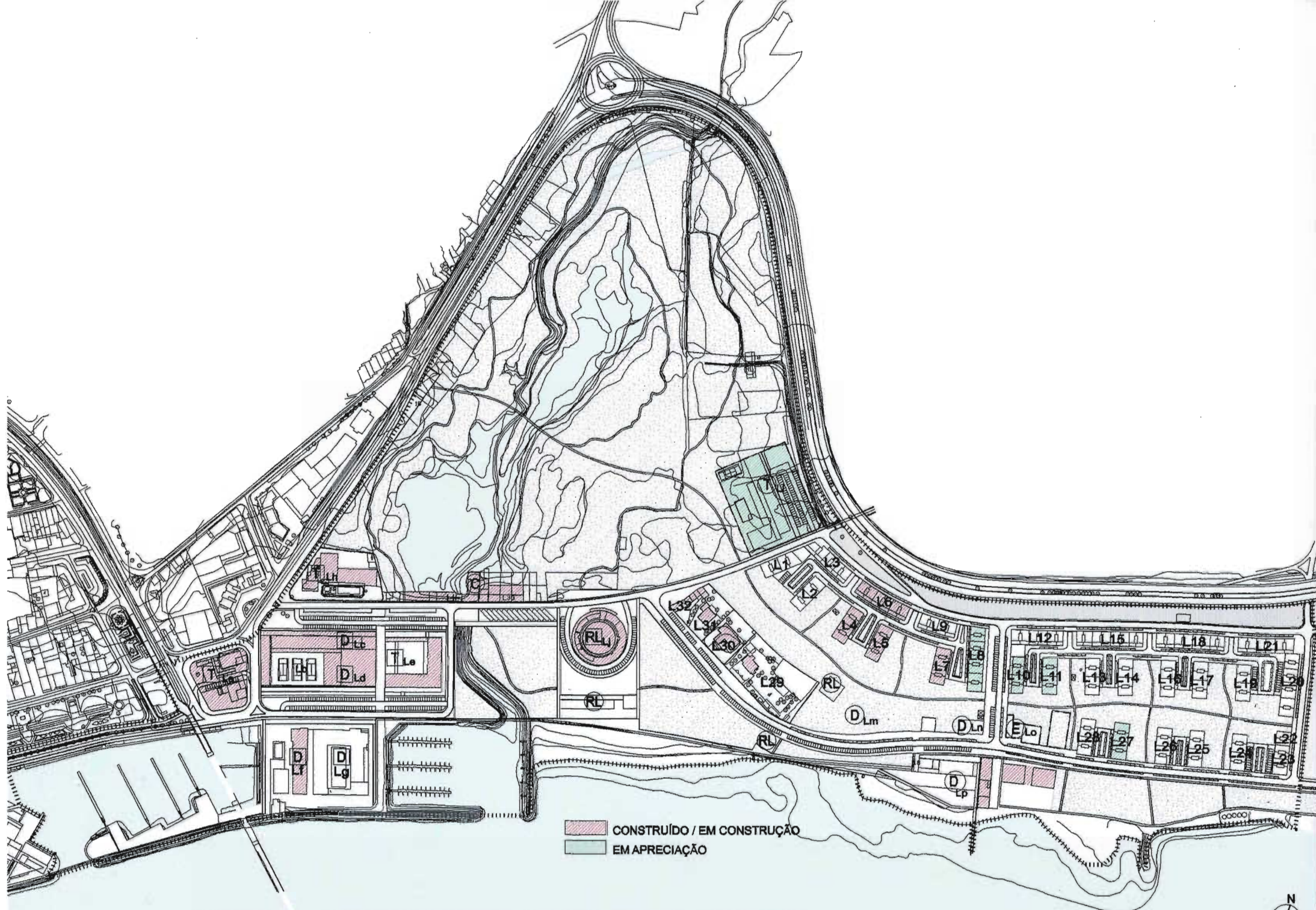
Efetivamente, verifica-se que foi possível alcançar todos os objetivos propostos, atualizando-o quer a normas supervenientes quer à evolução dos interesses públicos subjacentes, sem se beliscarem os parâmetros urbanísticos que estão na sua génese, bem como os princípios de localização e distribuição das atividades económicas, mantendo-se o seu conteúdo material e documental que apenas foi muito pontualmente alterado sem qualquer consequência ao nível substantivo.

Por conseguinte, o Plano de Pormenor do Parque da Cidade de Viana do Castelo está hoje mais apto a acolher operações urbanísticas que potenciem uma utilização mais rica e contemporânea deste setor da cidade, estando este processo de alteração em absoluta consonância com o regime jurídico do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

4. Finalmente refere-se a conveniência do PDM em elaboração confirmar as propostas agora apresentadas, o que poderia ser garantido por um parecer/declaração camarária que confirme a coerência entre os dois Planos.

Poderia eventualmente ser reforçada pela previsão de uma UOPG ou Unidade de Execução no âmbito do PDM, que assumisse de uma forma mais operativa as propostas de alteração deste Plano.

Manuel Fernandes de Sá
(Arquiteto)



2 PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE DA CIDADE DE VIANA DO CASTELO

PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

Assim, nos termos do disposto no artigo 118.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de Maio, apresenta-se a seguinte proposta de alteração do Regulamento do Plano de Pormenor do Parque da Cidade de Viana do Castelo:

Artigo 1.º

Alterações normativas

Alteração ao Regulamento do Plano de Pormenor do Parque da Cidade de Viana do Castelo

Os artigos 2º, 3º, 4º, 6º, 10º, 12º, 18º, 21º, 22º, 23º, 24º e 26º do Regulamento do Plano de Pormenor do Parque da Cidade de Viana do Castelo, na redação da Declaração nº 246/2002 (2ª série), de 8 de agosto de 2002, passam a ter a seguinte redação:

CAP.I (...)

Art.º 2.º

(...)

O “Plano de Pormenor” obedece ao estipulado no Dec. Lei-80/2015, de 14 de Maio e demais legislação aplicável, estando enquadrado pela legislação específica do Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental da Cidade, Programa Polis, os Decretos-Lei 314/2000 de 2 de Dezembro e 119/2000 de 4 de Julho.

Art.º 3.º

(...)

1. (...)
2. Nesta unidade será adotado o sistema de compensação nas condições a definir em contrato de urbanização, a celebrar nos termos da legislação aplicável.

Artº 4º.

(...)

O Plano é constituído pelos seguintes documentos:

- a) Regulamento e fichas anexas;

b) (...);

c) (...)

(...):

d) Relatório e anexo;

e) (...);

f) (...).

Art.º 6.º

(...)

O Plano deve ser revisto obrigatoriamente ao fim de 10 anos de vigência, nos termos da legislação aplicável.

CAP.II (...)

Artº 10º.

(...)

(...)

a) (...);

b) (...);

c) Equipamentos propostos;

d) Equipamentos existentes e programados;

e) Edifícios de Comércio, Hotelaria e Similares.

Artº 12º.

(...)

a) São edifícios destinados a habitação os que se localizam nos lotes 1 a 28.

b) Na cave e no piso 0 dos edifícios não é permitida a utilização para fins habitacionais, ou quaisquer outros que impliquem uma utilização permanente do espaço, salvo o disposto na alínea c), devendo sempre ser assegurado o cumprimento do disposto no artigo 24.º.

c) Nos lotes 8 e 10 está prevista a instalação de comércio no piso 0, podendo ter outros usos compatíveis, de acordo com a alínea seguinte.

d) São considerados usos compatíveis com a habitação os que não comprometam a afetação funcional dominante da categoria do solo correspondente, nem a sustentabilidade das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão suficiente de recusa de licenciamento, aprovação ou autorização,

em função da sua localização, as utilizações, ocupações ou atividades que:

- d1) Deem lugar à produção de fumos, odores ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria, designadamente, vazadouros, lixeiras, parques de sucatas ou quaisquer outros resíduos;
 - d2) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento, ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
 - d3) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
 - d4) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
 - d5) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal.
- e) A localização, implantação, número de pisos, alinhamento, profundidade e área bruta de cada edifício estão indicadas na planta de implantação e nas fichas anexas.

Artº 18º.

(...)

- a) Os espaços delimitados na Planta de Implantação como Área Verde de Proteção e Enquadramento são consideradas de grande sensibilidade para o equilíbrio ecológico e ambiental da área, não sendo nelas permitido qualquer tipo de edificação, com exceção de instalações de apoio às redes de infraestruturas básicas (saneamento, drenagem de águas pluviais, eletricidade, telefones, gás, etc.), desde que não seja afetada negativamente a área envolvente, tanto do ponto de vista paisagístico, da sua utilização ou dos efeitos de insalubridade que possam originar.
- b) (...)
- c) (...)
- d) (...)

CAP.III (...)

Artº 21º.

(...)

- a) Nos edifícios destinados a habitação coletiva só é permitida a utilização de coberturas planas, que deverão apresentar um revestimento que, pela sua textura e cor, se integre na envolvente, nunca sendo permitida, para o efeito, a utilização de chapa ou tela de alumínio;
- b) As caixas de elevadores e outras instalações técnicas ou de lazer deverão ser consideradas como parte integrante do projeto de arquitetura e, como tal, participar na composição do remate da cobertura, devendo o seu volume estar contido no interior dos planos virtuais de uma cobertura

com duas águas iguais e cuja inclinação não ultrapasse os 20 graus;

c) (...)

Art.º 22.º

(...)

- a) São permitidas as projeções dos corpos balançados dos edifícios desde que não excedam 1,2 metros contados a partir do plano das fachadas, devendo garantir uma altura relativamente ao solo, que garanta a sua normal utilização nomeadamente no que respeita à circulação de veículos e peões.
- b) Os corpos balançados não devem prejudicar as condições de segurança e privacidade de edifícios contíguos.

Art.º 23.º

(...)

- a) (...)
- b) A conceção e dimensionamento dos acessos aos edifícios devem respeitar as normas técnicas indicadas no Dec. Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto e demais legislação aplicável.

Art.º 24.º

(...)

As intervenções na área do Plano deverão garantir os lugares de estacionamento público e privado exigidos na legislação em vigor, nomeadamente na parte aplicável do Regulamento do Plano de Urbanização aprovado.

Art.º 26.º

(...)

- a) (...)
- b) (...)
- c) Em caso de loteamento, destaque ou construção, a tipologia dos edifícios a construir nesses lotes deve ser de habitação multifamiliar e obedecer aos alinhamentos e volumetria indicados na Planta de Implantação e fichas anexas.

Artigo 2.º

Norma revogatória

É revogado o artigo 13.º do Regulamento do Plano de Pormenor do Parque da Cidade de Viana do Castelo, na redação da Declaração nº 246/2002 (2ª série), de 8 de agosto de 2002.

Artigo 3.º

Alteração de fichas anexas

Na sequência das alterações efetuadas no Regulamento, foram alteradas as fichas respeitantes aos lotes objeto de alteração, as quais constituem anexo a esta proposta, mantendo-se inalterada toda a sua informação essencial.

Por força do disposto desta proposta, segue o anexo com o regulamento republicado.

Lote 1	Área Bruta de Construção		
Piso 3	657,7 m ²		
Piso 2	657,7 m ²		
Piso 1	657,7 m ²		
Piso 0	657,7 m ²		
TOTAL	2.630,8 m ²		

Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

PISO 0
CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

PISO 1, 2 e 3

CORTE

Lote 2	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²		

Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

PISO 0
CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

PISO 1, 2 e 3

CORTE

Lote 3	Área Bruta de Construção			
Recuado	670,2 m ²			
Piso 3	845 m ²			
Piso 2	845 m ²			
Piso 1	845 m ²			
Piso 0	845 m ²			
TOTAL	4.050,2 m ²	Área do Lote	845 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

PISO 0
CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

PISO 1, 2 e 3

RECUADO

CORTE

Lote 4	Área Bruta de Construção			
Piso 3	640 m ²			
Piso 2	640 m ²			
Piso 1	640 m ²			
Piso 0	640 m ²			
TOTAL	2.560 m ²			Área do Lote

PISO 0
CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

PISO 1, 2 e 3

CORTE

Lote 5	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²		

Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

PISO 0
CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

PISO 1, 2 e 3

CORTE

Lote 6	Área Bruta de Construção		
Recuado	800 m ²		
Piso 3	986,8 m ²		
Piso 2	986,8 m ²		
Piso 1	986,8 m ²		
Piso 0	986,8 m ²		
TOTAL	4.747,2 m ²	Área do Lote	986,8 m ²

Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

PISO 0
CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

PISO 1, 2 e 3

RECUADO

CORTE

Lote 7	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²		

Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

PISO 0
CONFRONTOAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

PISO 1, 2 e 3

CORTE

Lote 8	Área Bruta de Construção		
Piso 3	1.136,8 m ²		
Piso 2	1.136,8 m ²		
Piso 1	1.136,8 m ²		
Piso 0	1.136,8 m ²		
Cave	1.415,5 m ²		
TOTAL	5.962,7 m ²		

Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

CAVE
CONFRONTOAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

PISO 0

PISO 1, 2 e 3

CORTE

Lote	9	Área Bruta de Construção			
Recuado		529,3 m ²			
Piso 3		655 m ²			
Piso 2		655 m ²			
Piso 1		655 m ²			
Piso 0		655 m ²			
TOTAL		3.149,3 m ²	Área do Lote	655 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

PISO 0

PISO 1, 2 e 3

RECUADO

CORTE

CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote	10	Área Bruta de Construção			
Piso 3		640 m ²			
Piso 2		640 m ²			
Piso 1		640 m ²			
Piso 0		640 m ²			
Cave		640 m ²			
TOTAL		3.200 m ²	Área do Lote	640 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

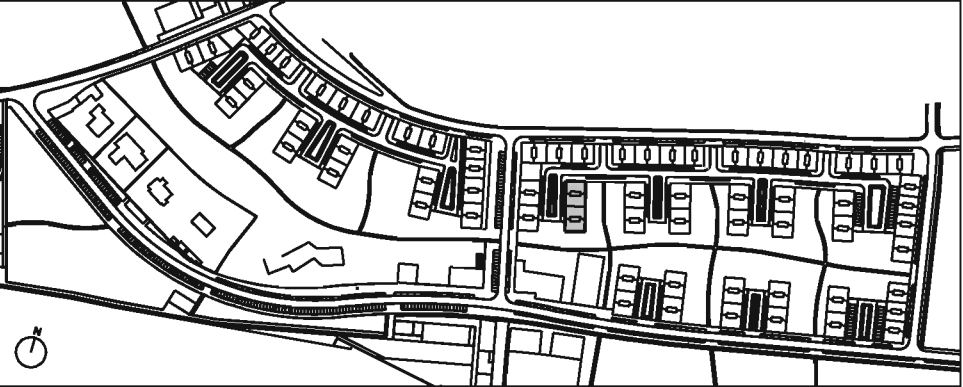
CAVE

PISO 0

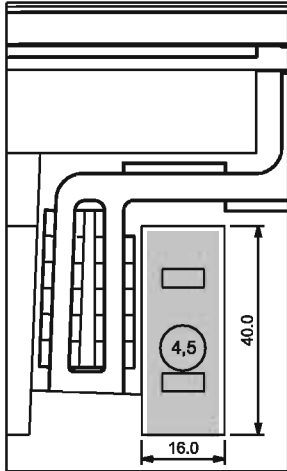
PISO 1, 2 e 3

CORTE

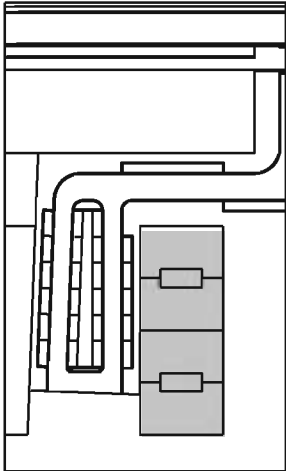
CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote 11	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²	Área do Lote	640 m ²

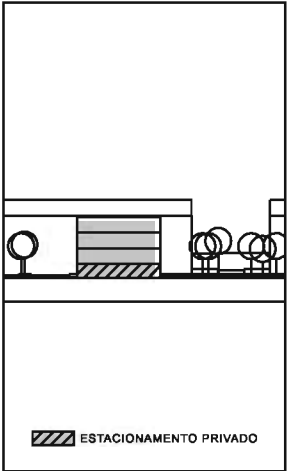
Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



PISO 0

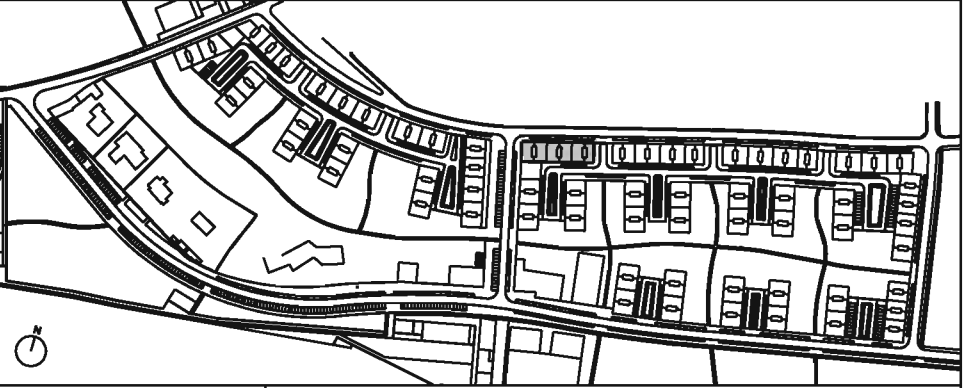


PISO 1, 2 e 3

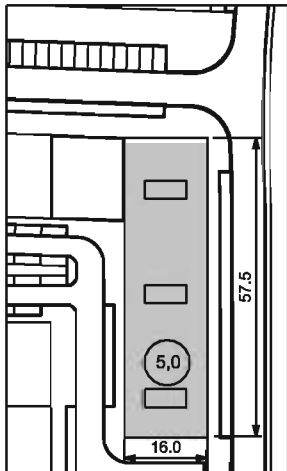


CORTE

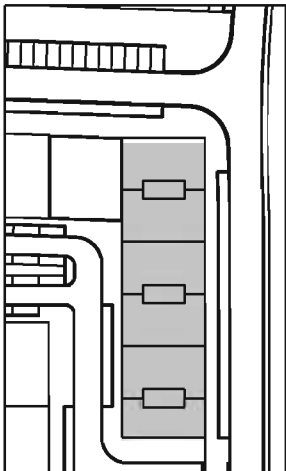
CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote 12	Área Bruta de Construção		
Recuado	747,5 m ²		
Piso 3	920 m ²		
Piso 2	920 m ²		
Piso 1	920 m ²		
Piso 0	920 m ²		
TOTAL	4.427,5 m ²	Área do Lote	920 m ²

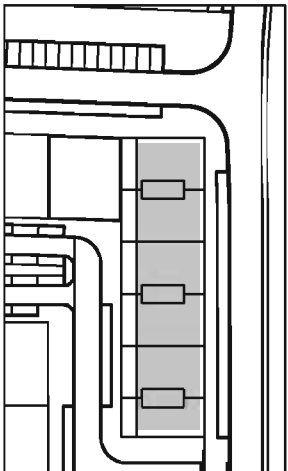
Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



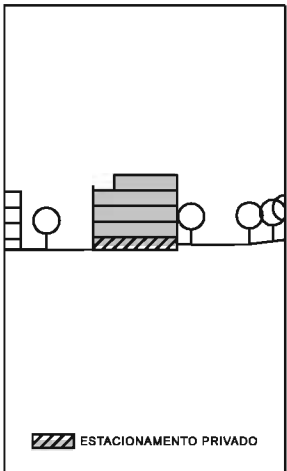
PISO 0



PISO 1, 2 e 3

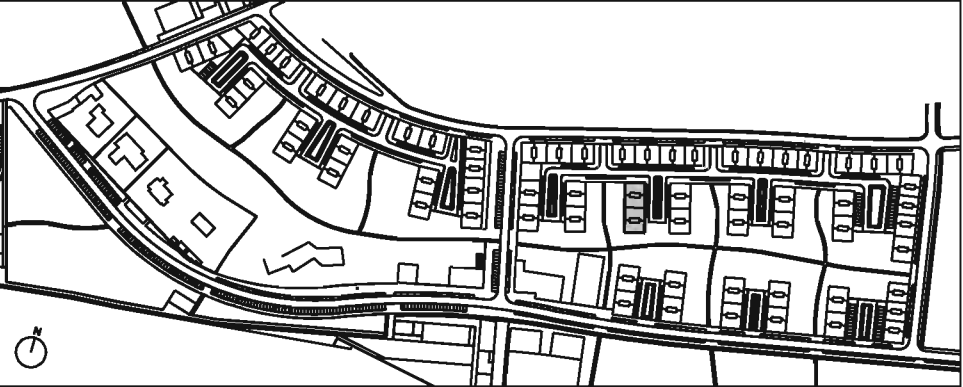


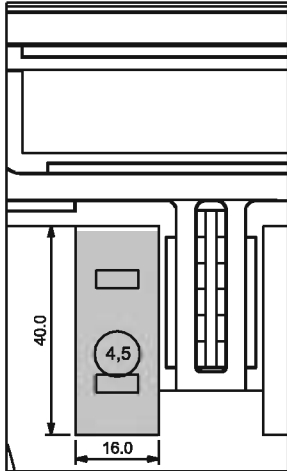
RECUADO



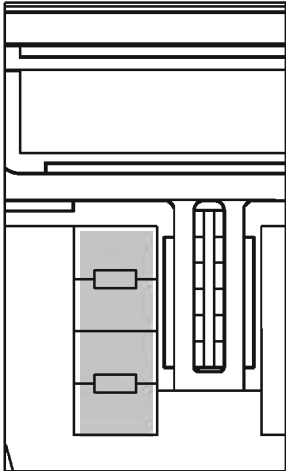
CORTE

CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

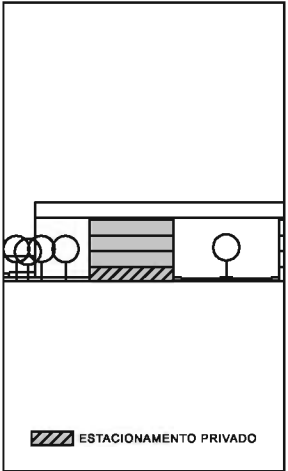
Lote 13	Área Bruta de Construção			
Piso 3	640 m ²			
Piso 2	640 m ²			
Piso 1	640 m ²			
Piso 0	640 m ²			
TOTAL	2.560 m ²	Área do Lote	640 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



PISO 0

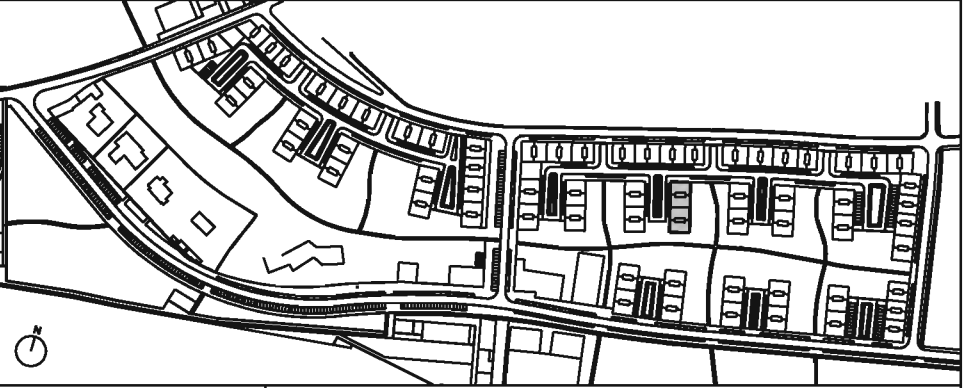


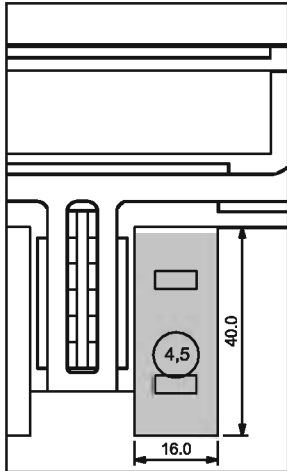
PISO 1, 2 e 3



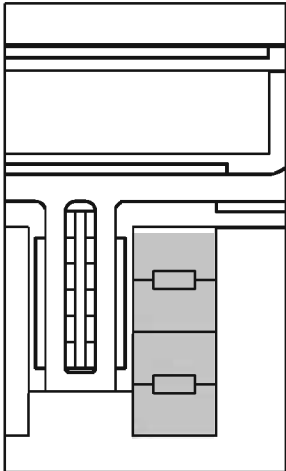
CORTE

CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

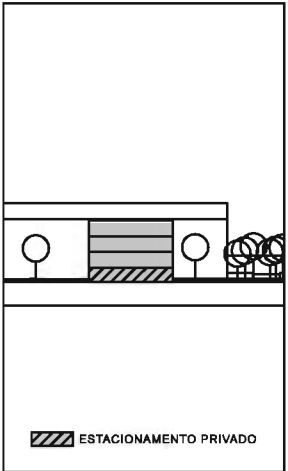
Lote 14	Área Bruta de Construção			
Piso 3	640 m ²			
Piso 2	640 m ²			
Piso 1	640 m ²			
Piso 0	640 m ²			
TOTAL	2.560 m ²	Área do Lote	640 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



PISO 0



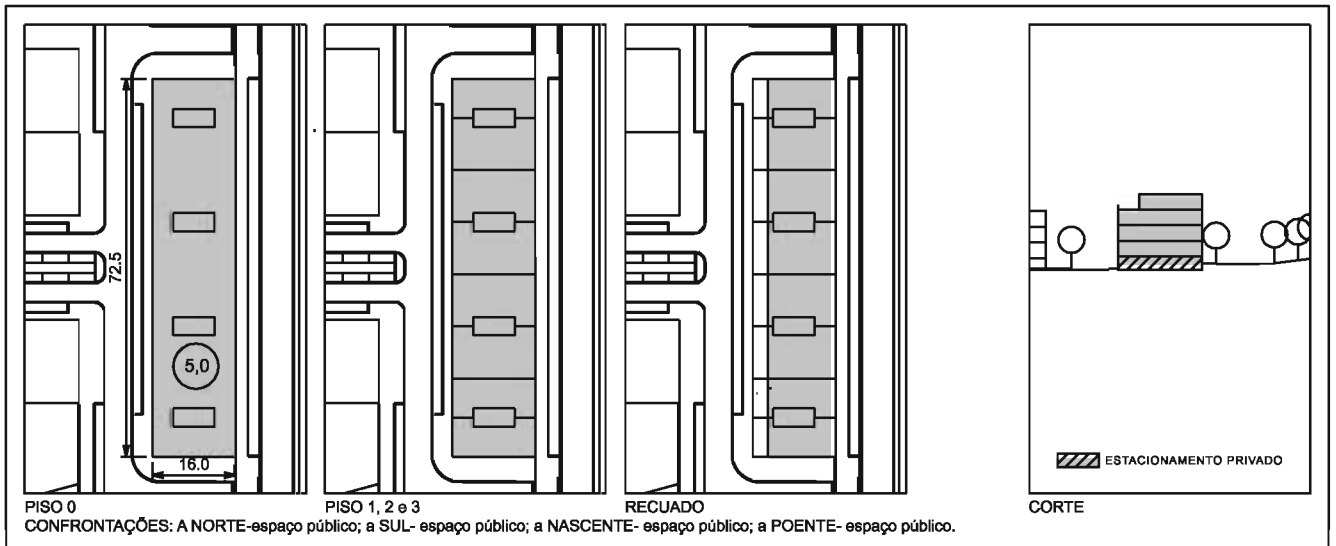
PISO 1, 2 e 3



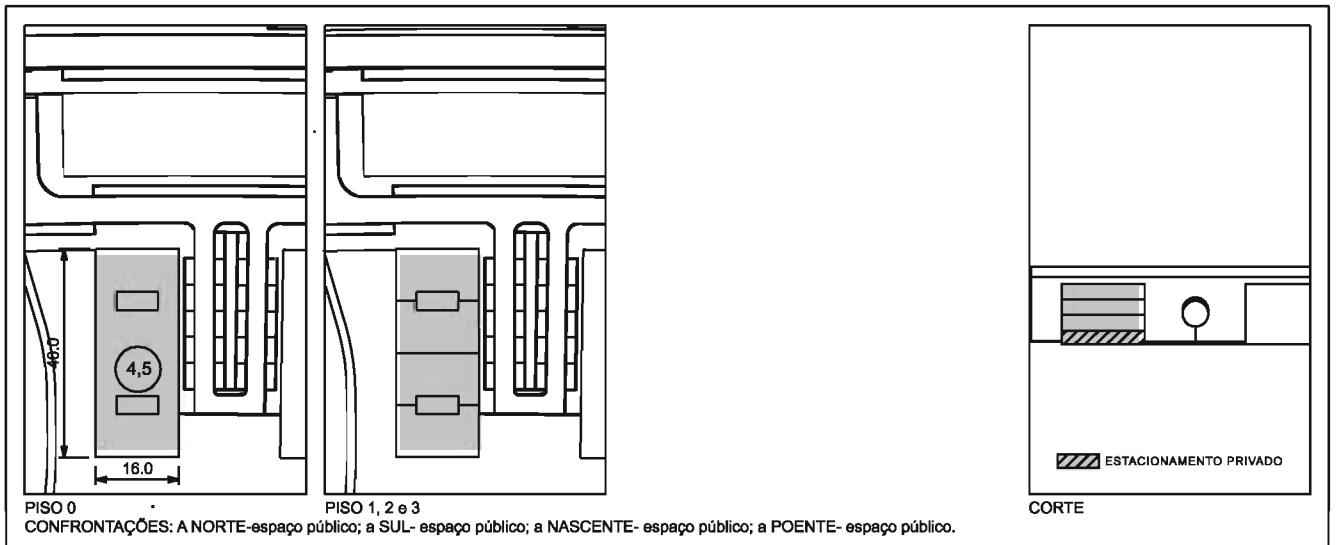
CORTE

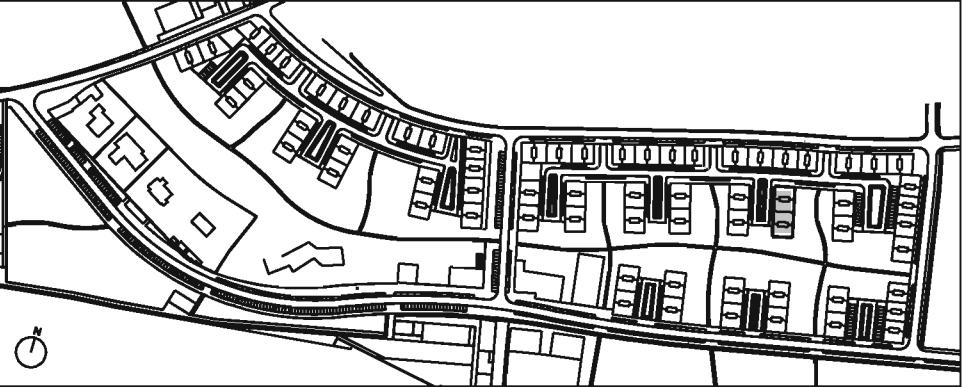
CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote 15	Área Bruta de Construção			
Recuado	942,5 m ²			
3º Andar	1.160 m ²			
2º Andar	1.160 m ²			
1º Andar	1.160 m ²			
R/C	1.160 m ²			
TOTAL	5.582,5 m ²	Área do Lote	1.160 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

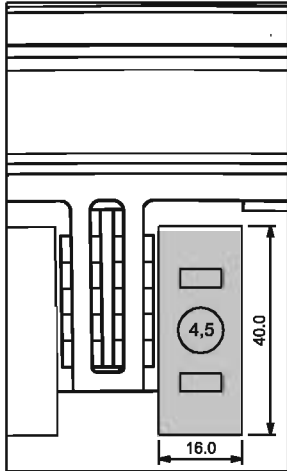


Lote 16	Área Bruta de Construção			
3º Andar	640 m ²			
2º Andar	640 m ²			
1º Andar	640 m ²			
R/C	640 m ²			
TOTAL	2.560 m ²			Área do Lote

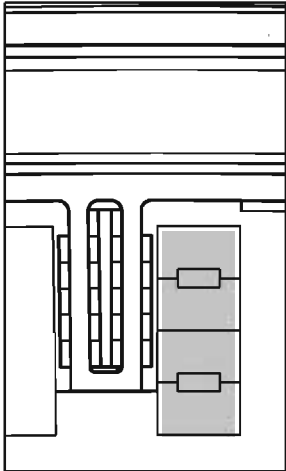


Lote 17	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²	Área do Lote	640 m ²

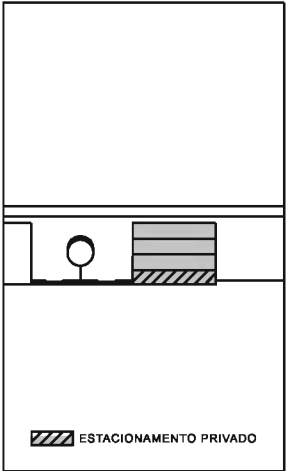
Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



PISO 0

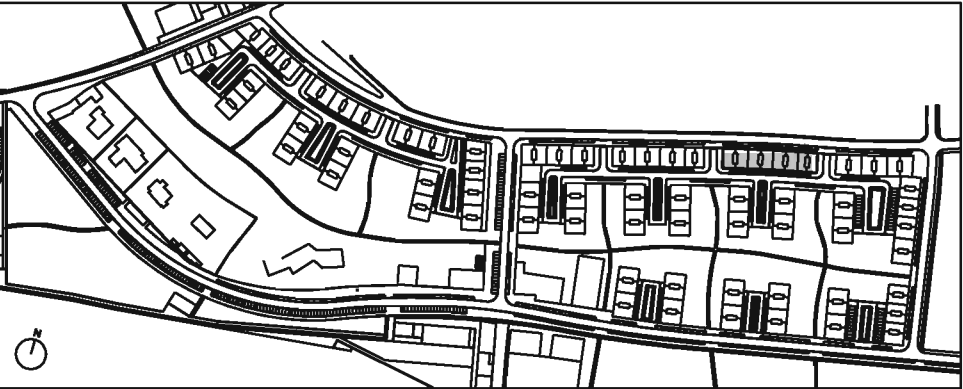


PISO 1, 2 e 3

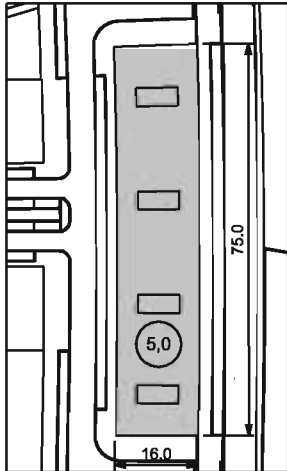


CORTE

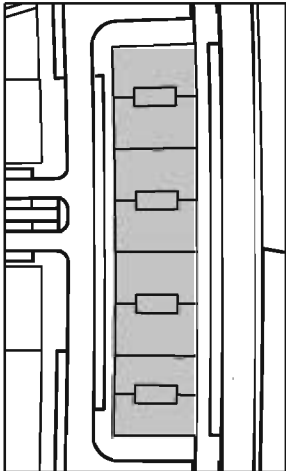
CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote 18	Área Bruta de Construção		
Recuado	972,6 m ²		
Piso 3	1.197 m ²		
Piso 2	1.197 m ²		
Piso 1	1.197 m ²		
Piso 0	1.197 m ²		
TOTAL	5.760,6 m ²	Área do Lote	1.197 m ²

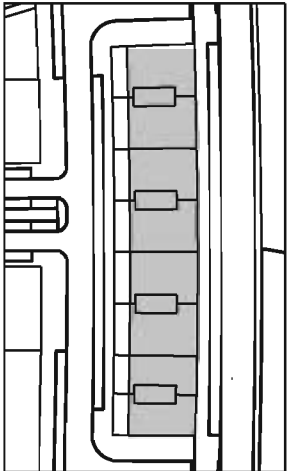
Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



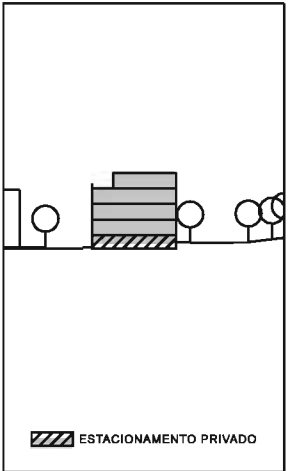
PISO 0



PISO 1, 2 e 3



RECUADO



CORTE

CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote 19	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²	Área do Lote	640 m ²

Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

PISO 0

PISO 1, 2 e 3

CORTE

CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote 20	Área Bruta de Construção		
Piso 3	1.109,5 m ²		
Piso 2	1.109,5 m ²		
Piso 1	1.109,5 m ²		
Piso 0	1.109,5 m ²		
TOTAL	4.438 m ²	Área do Lote	1.109,5 m ²

Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

PISO 0

PISO 1, 2 e 3

CORTE

CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote 21	Área Bruta de Construção			
Recuado	793,4 m ²			
Piso 3	980,2 m ²			
Piso 2	980,2 m ²			
Piso 1	980,2 m ²			
Piso 0	980,2 m ²			
TOTAL	4.714,2 m ²	Área do Lote	980,2 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

PISO 0
CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

PISO 1, 2 e 3

RECUADO

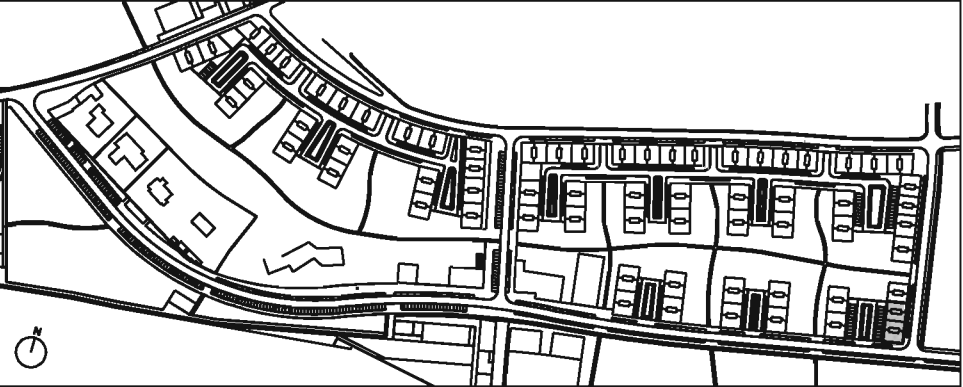

CORTE

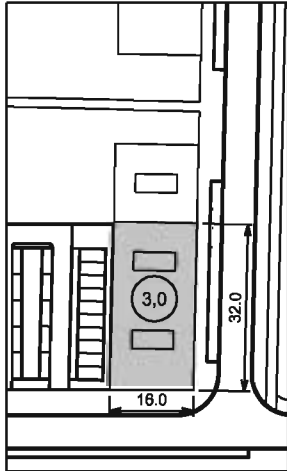
Lote 22	Área Bruta de Construção			
Piso 3	240 m ²			
Piso 2	240 m ²			
Piso 1	240 m ²			
Piso 0	240 m ²			
TOTAL	960 m ²	Área do Lote	240 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

PISO 0
CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- lote 23; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

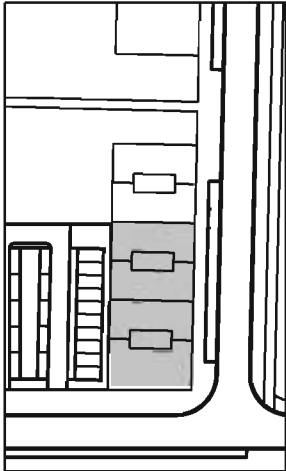
PISO 1, 2 e 3

CORTE

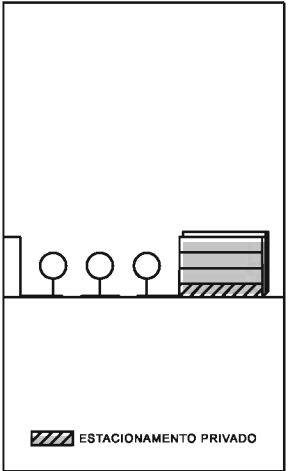
Lote 23	Área Bruta de Construção			
Piso 3	515,2 m ²			
Piso 2	515,2 m ²			
Piso 1	515,2 m ²			
Piso 0	515,2 m ²			
TOTAL	2.060,8 m ²	Área do Lote	515,2 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



PISO 0

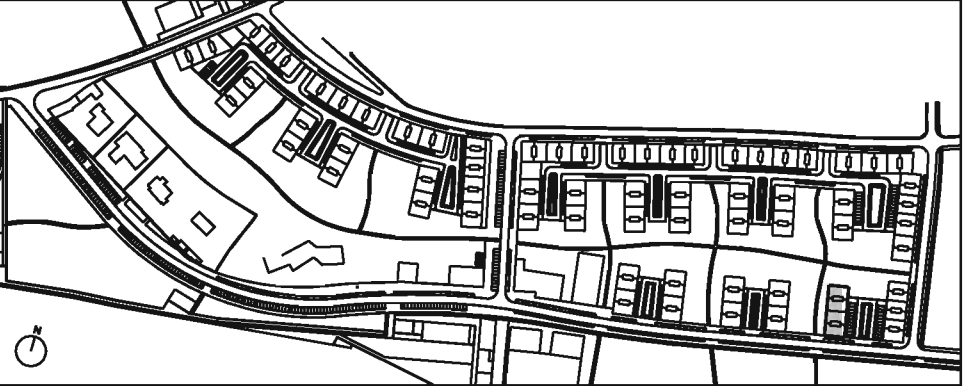



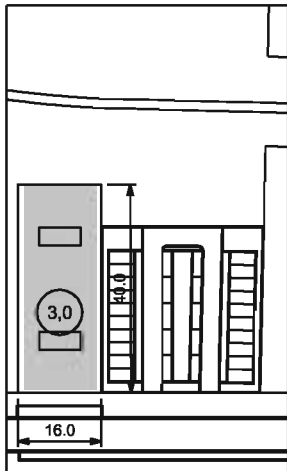
PISO 1, 2 e 3



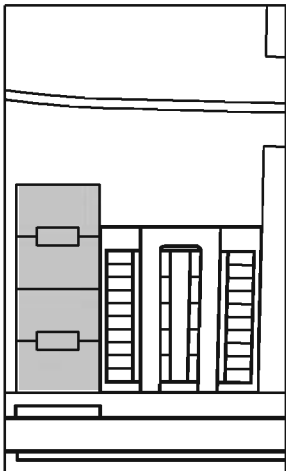
CORTE

CONFRONTOÇÕES: A NORTE-lote 22; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

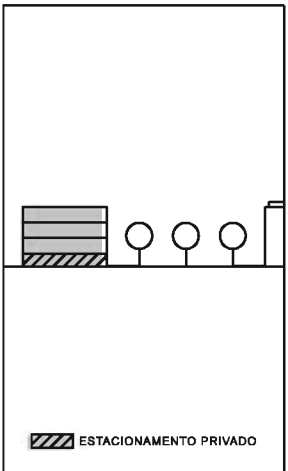
Lote 24	Área Bruta de Construção			
Piso 3	640 m ²			
Piso 2	640 m ²			
Piso 1	640 m ²			
Piso 0	640 m ²			
TOTAL	2.560 m ²	Área do Lote	640 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



PISO 0

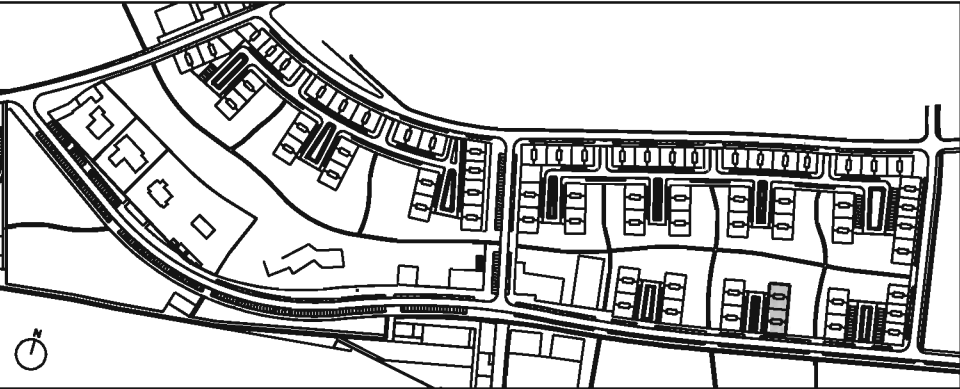


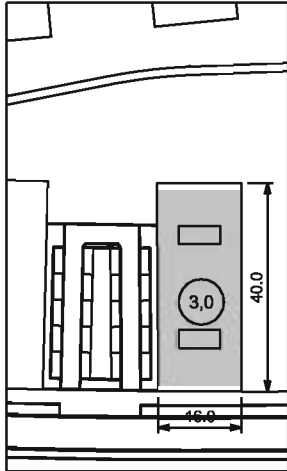
PISO 1, 2 e 3



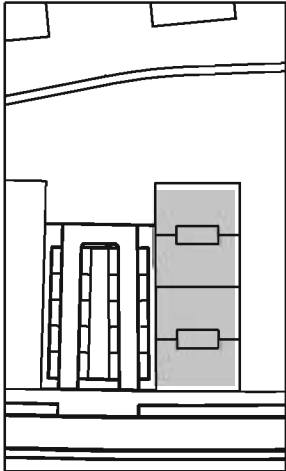
CORTE

CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

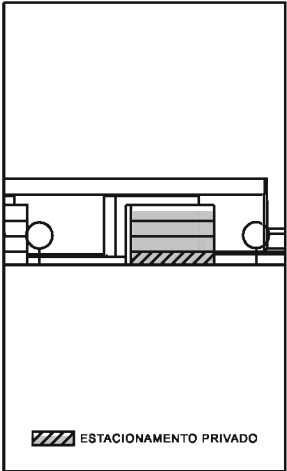
Lote 25	Área Bruta de Construção			
Piso 3	640 m ²			
Piso 2	640 m ²			
Piso 1	640 m ²			
Piso 0	640 m ²			
TOTAL	2.560 m ²	Área do Lote	640 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



PISO 0

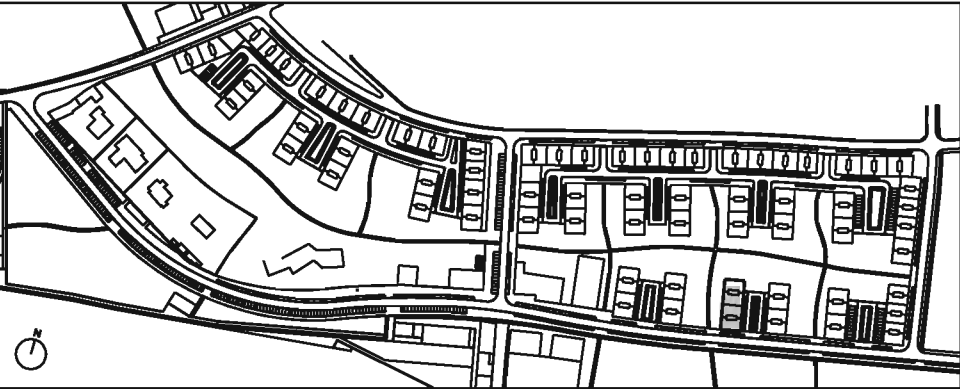


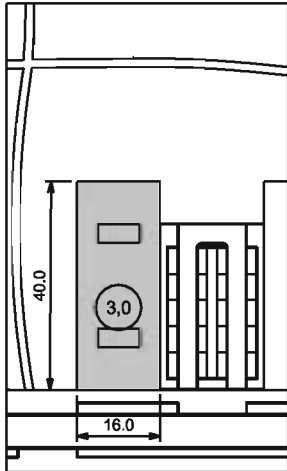
PISO 1, 2 e 3



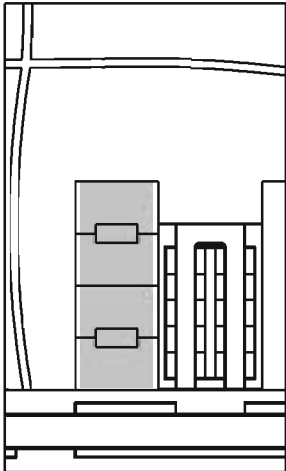
CORTE

CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

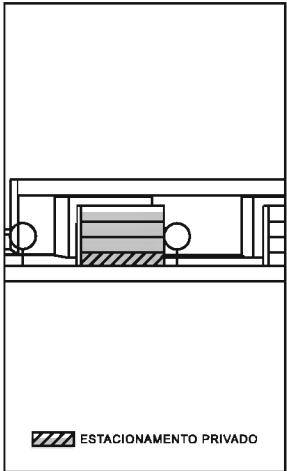
Lote 26	Área Bruta de Construção			
Piso 3	640 m ²			
Piso 2	640 m ²			
Piso 1	640 m ²			
Piso 0	640 m ²			
TOTAL	2.560 m ²	Área do Lote	640 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



PISO 0



PISO 1, 2 e 3



CORTE

CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote 27	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²		

Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

PISO 0

PISO 1, 2 e 3

CORTE

CONFRONTAÇÕES: A NORTE- espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote 28	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²		



Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

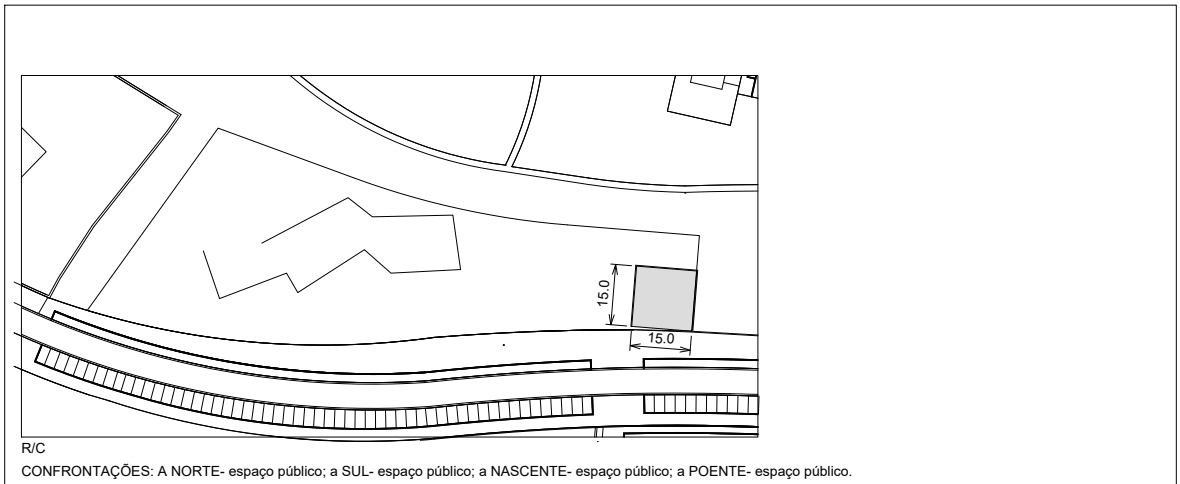
PISO 0

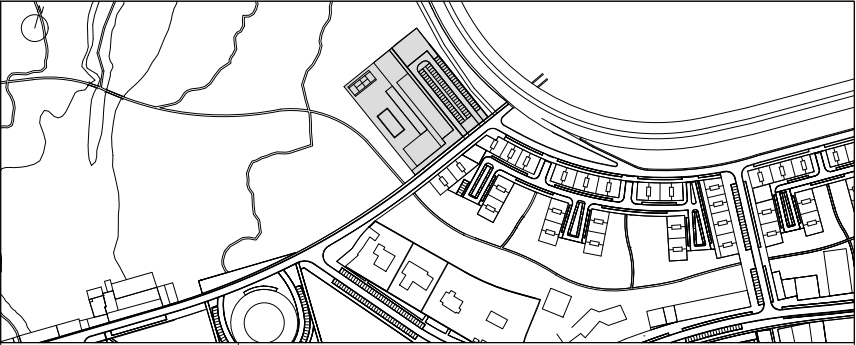
PISO 1, 2 e 3

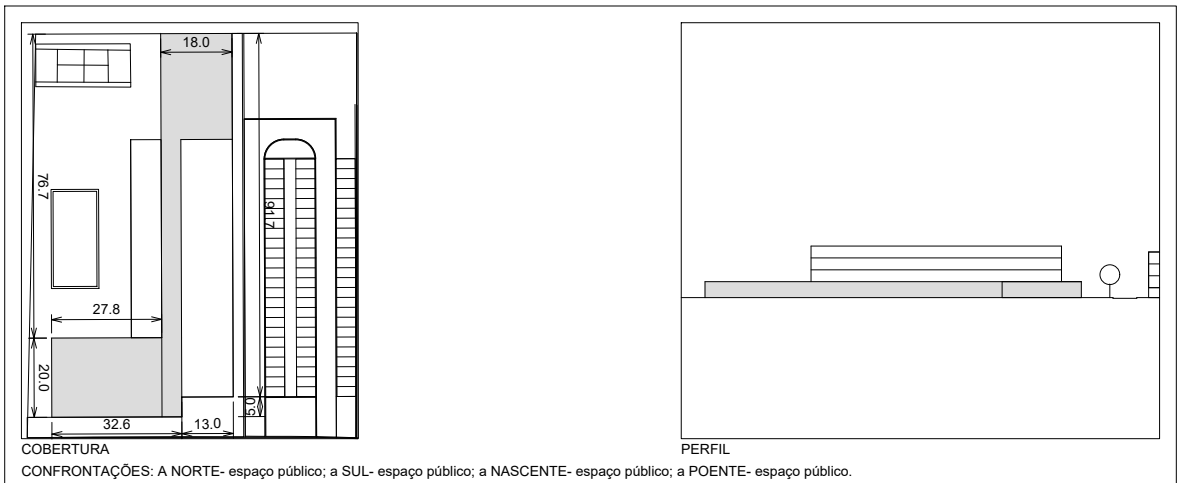
CORTE


CONFRONTAÇÕES: A NORTE- espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

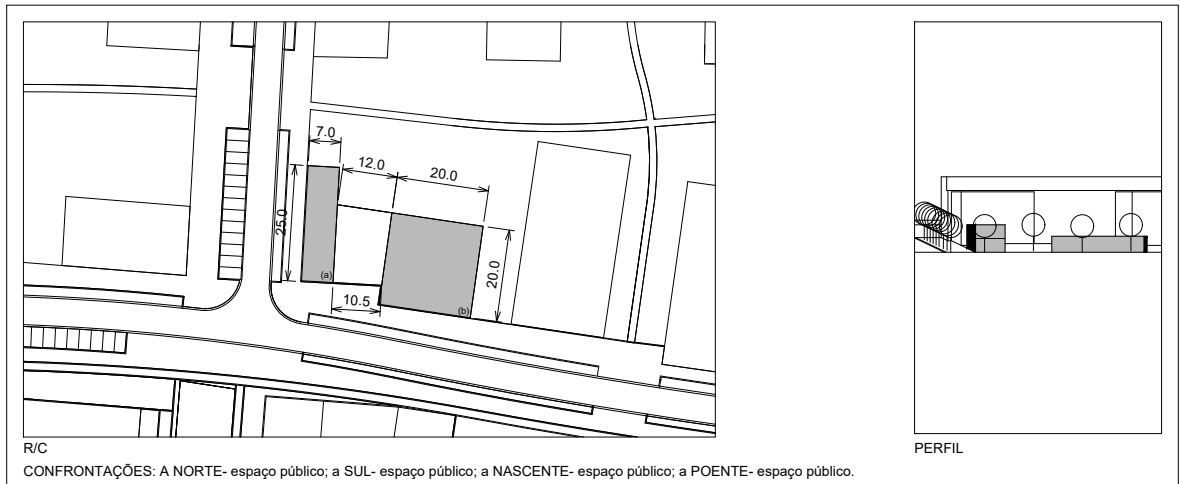
Lote	m	Área Bruta de Construção	Usos		
R/C		225 m ²	EQ. DESPORT		
TOTAL		225 m ²		Área do Lote	4942.5 m ² Observações:




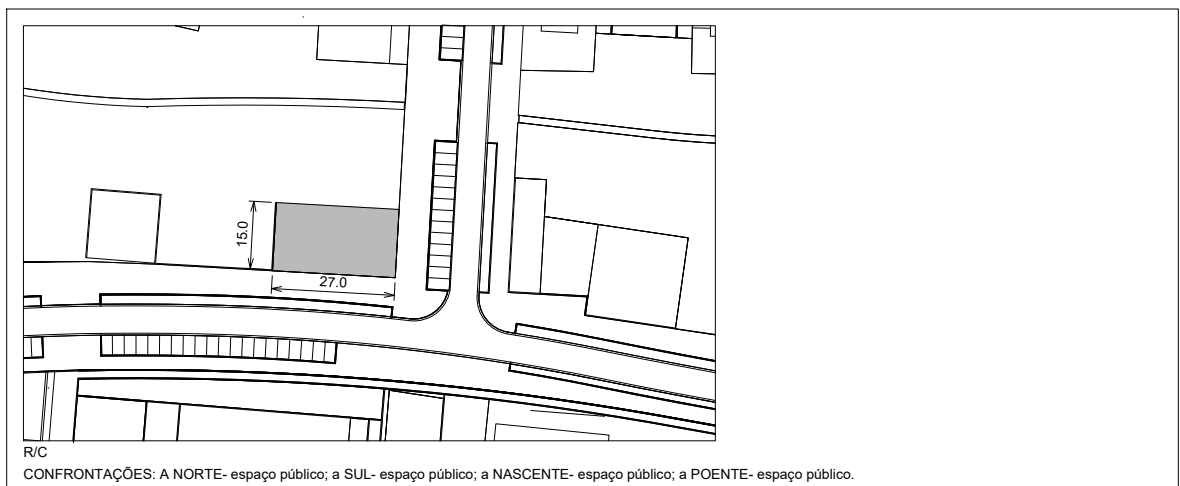
Lote	I	Área Bruta de Construção	Usos		
R/C		2232,3 m ²	HOTEL		
TOTAL		7000 m ²		Área do Lote	8496,7 m ² Observações:




Lote	Área Bruta de Construção	Usos			
1º Andar	170,3 m ²	EQ. SOCIAL/ EDUCATIVO			
R/C	570,3 m ²	EQ. SOCIAL/ EDUCATIVO			
TOTAL	740,6 m ²		Área do Lote	754,3 m ²	Observações: Área Total de Construção = 170,3 x 2 pisos (a) + 400 x 1 piso (b)



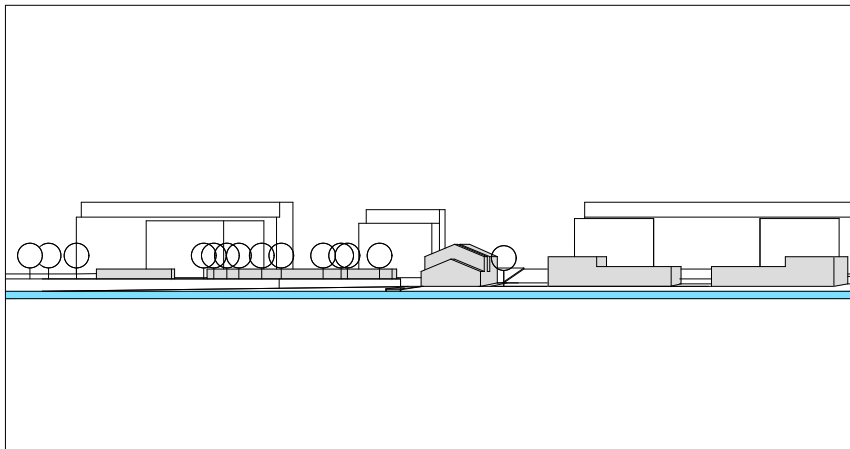
Lote	Área Bruta de Construção	Usos			
R/C	405 m ²	EQUIP DESPORTIVO			
TOTAL	405 m ²		Área do Lote	405 m ²	Observações:



Lote p	Área Bruta de Construção	Usos			
Edifício (a)	155 m ²	BAR/RESTAURANTE	Área do Lote	8.193,2 m ²	Observações:
Edifício (b)	555 m ²	BAR/RESTAURANTE			
Edifício (c)	1.129,1 m ²	EQUIPAMENTO DESPORTIVO			
Edifício (d)	700 m ²	EQUIPAMENTO DESPORTIVO			
Edifício (e)	700 m ²	EQUIPAMENTO DESPORTIVO			
	3.239,1 m ²				



R/C



PERFIL

CONFRONTAÇÕES: A NORTE- espaço público; a SUL- rio; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.



**REPUBLICAÇÃO DO
REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DO PARQUE DA CIDADE DE VIANA DO CASTELO**

CAP.I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.º 1.º

Objeto e Âmbito

- a) O presente Regulamento disciplina a ocupação e uso do solo da área abrangida pelo “Plano de Pormenor do Parque da Cidade em Viana do Castelo”, adiante designado por Plano, definindo com detalhe a conceção da forma de ordenamento do espaço público e as regras de gestão urbanística a aplicar, servindo, ainda, de base aos projetos de execução de infraestruturas, de arquitetura dos edifícios e dos espaços exteriores;
- b) A área de intervenção do Plano está delimitada na Planta de Implantação;
- c) As ações de construção, reestruturação, reabilitação, conservação e restauro, alteração de uso, destaque de parcelas, loteamento, bem como qualquer outra ação de iniciativa pública ou privada que gere a alteração do relevo do solo tem que respeitar, para além do disposto na legislação diretamente aplicável, o disposto no presente Regulamento e nas Plantas de Implantação e Condicionantes.

Art.º 2.º

Enquadramento Legal

O “Plano de Pormenor” obedece ao estipulado no Dec. Lei 80/2015, de 14 de Maio e demais legislação aplicável, estando enquadrado pela legislação específica do Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental da Cidade, Programa Polis, os Decretos-Lei 314/2000, de 2 de Dezembro e 119/2000, de 4 de Julho.

Art.º 3.º

Sistema Executório

- 1. O sistema de execução do Plano é o de Imposição Administrativa, com exceção da Unidade de Execução A, assinalada na Planta de Implantação.
- 2. Nesta unidade será adotado o sistema de compensação nas condições a definir em contrato de urbanização, a celebrar nos termos da legislação aplicável.

Art.º 4.º

Composição

O Plano é constituído pelos seguintes documentos:

- a) Regulamento e fichas anexas;
- b) Planta de Implantação à escala 1/2000 e 1/1000;
- c) Planta de Condicionantes à escala 1/5000

e acompanhado por:

- d) Relatório e anexo;
- e) Outras peças escritas e desenhadas;
- f) Programa de Execução e Plano de Financiamento.

Art.º 5.º

Servidões Administrativas

Na área de intervenção do Plano são cumpridas todas as exigências decorrentes das Servidões Administrativas e Restrição de Utilidade Pública em vigor, nomeadamente as assinaladas na Planta de Condicionantes.

Art.º 6.º

Revisão

O Plano deve ser revisto obrigatoriamente ao fim de 10 anos de vigência, nos termos da legislação aplicável.

Art.º 7.º

Condição Geral de Edificabilidade

Sem prejuízo do cumprimento da legislação diretamente aplicável, é condição imperativa de edificabilidade, seja qual for o tipo ou utilização do edifício, a existência prévia de infraestruturas de acesso público, de abastecimento de água, de saneamento e de eletricidade.

Art.º 8.º

Rede Viária

Os arruamentos propostos podem ser pontualmente alterados, mediante justificação técnica conclusiva, decorrente dos respetivos projetos de execução, desde que o princípio geral definido no

Plano não seja posto em causa.

Art.º 9.º

Definições

- a) Área Bruta de Construção – Valor expresso em m², resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, com exclusão de sótãos não habitáveis; áreas destinadas a estacionamento; áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha do lixo, etc.); terraços, varandas e alpendres; galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- b) Área de Equipamentos – Área relativa a todos os equipamentos urbanos de utilização coletiva (desportivos, culturais, recreio e lazer, etc.) existentes ou a prever;
- c) Área de Implantação – Valor expresso em m² do somatório das áreas resultantes da projeção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;
- d) Área do Lote - Área de terreno de uma unidade cadastral mínima, destinados à edificação urbana, resultante de uma operação de loteamento;
- e) Cércea – Dimensão vertical da construção, medida em metros ou em número de pisos de pé-direito mínimo regulamentar, a partir do ponto de 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 (chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água etc.);
- f) Cota de Soleira - Demarcação altimétrica do nível do pavimento da entrada principal do edifício;
- g) Profundidade de um Edifício – É a distância compreendida entre o plano da fachada anterior e o plano da fachada posterior, consideradas acima do nível do solo;
- h) Anexo – Dependência coberta não incorporada no edifício principal e destinada ao uso particular da habitação;
- i) Edifícios com Interesse Ambiental – São edifícios que, embora não estejam classificados ou em vias de classificação, representam testemunhos da história da ocupação e do uso do território e assumem interesse relevante para a memória e identidade das comunidades, e que, como tal, devem ser defendidos;
- j) Obras de Construção – Obras de criação de novas edificações;
- k) Obras de Reabilitação – Obras que visam adequar e melhorar as condições de desempenho funcional de um edifício, com eventual reorganização do espaço interior, mantendo o esquema estrutural

básico e o aspeto exterior original;

- l) Obras de Manutenção – Conjunto de operações preventivas destinadas a manter em bom funcionamento, quer um edifício como um todo, quer cada uma das suas partes constituintes.

CAP.II – MORFOLOGIA URBANA, TIPOLOGIA EDIFICATÓRIA E DISTRIBUIÇÃO DE FUNÇÕES

Art.º 10.º

Tipologia Edificatória

A área abrangida pelo Plano integra os seguintes tipos edificatórios a que correspondem usos específicos.

- a) Edifícios de Habitação Uni e Bifamiliar;
- b) Edifícios de Habitação Multifamiliar;
- c) Equipamentos propostos;
- d) Equipamentos existentes e programados;
- e) Edifícios de Comércio, Hotelaria e Similares.

Art.º 11.º

Edifícios de Habitação Uni e Bifamiliar

- a) São edifícios localizados nas parcelas 29; 30; 31; 32 e 34;
- b) Em caso de loteamento, destaque ou reconstrução, deverá ser mantida a tipologia existente;
- c) Na parcela 34 não são admitidas quaisquer operações de loteamento, destaque ou construção, nem obras de ampliação ou de construção de anexos, admitindo-se somente obras de manutenção.
- d) Quer em novas construções quer por ampliação das construções existentes não pode ser ultrapassado um índice de construção de 0,8 m²/m²;
- e) A área total de implantação dos anexos não poderá exceder 20% da área do lote ou parcela ou 50% da área de implantação do edifício principal;
- f) Os anexos só podem ter 1 piso acima do nível do logradouro e o seu pé-direito não pode exceder 2,30 m.

Art.º 12.º

Edifícios de Habitação Multifamiliar

- a) São edifícios destinados a habitação os que se localizam nos lotes 1 a 28.

- b) Na cave e no piso 0 dos edifícios não é permitida a utilização para fins habitacionais, ou quaisquer outros que impliquem uma utilização permanente do espaço, salvo o disposto na alínea c), devendo sempre ser assegurado o cumprimento do disposto no artigo 24.º.
- c) Nos lotes 8 e 10 está prevista a instalação de comércio no piso 0, podendo ter outros usos compatíveis, de acordo com a alínea seguinte.
- d) São considerados usos compatíveis com a habitação os que não comprometam a afetação funcional dominante da categoria do solo correspondente, nem a sustentabilidade das condições ambientais e urbanísticas, podendo ser razão suficiente de recusa de licenciamento, aprovação ou autorização, em função da sua localização, as utilizações, ocupações ou atividades que:
- d1) Deem lugar à produção de fumos, odores ou resíduos que afetem as condições de salubridade ou dificultem a sua melhoria, designadamente, vazadouros, lixeiras, parques de sucatas ou quaisquer outros resíduos;
- d2) Perturbem gravemente as condições de trânsito e estacionamento, ou provoquem movimentos de cargas e descargas que prejudiquem as condições de utilização da via pública;
- d3) Acarretem agravados riscos de incêndio ou explosão;
- d4) Prejudiquem a salvaguarda e valorização do património classificado ou de reconhecido valor cultural, arquitetónico, paisagístico ou ambiental;
- d5) Correspondam a outras situações de incompatibilidade que a lei geral considere como tal.
- e) A localização, implantação, número de pisos, alinhamento, profundidade e área bruta de cada edifício estão indicadas na planta de implantação e nas fichas anexas.

Art.º 13.º

(Revogado)

Art.º 14.º

Equipamentos Propostos

- a) Os equipamentos propostos são os seguintes;
- Hotel localizado no lote l
 - Centro Náutico localizado no lote p
 - Equipamentos Desportivos ou de Lazer localizados nos lotes m e n
 - Equipamento Social/ Educativo localizado no lote o
 - Centro de Monitorização e Informação Ambiental localizado no lote i
- b) As fichas anexas, que fazem parte integrante deste Regulamento, definem os limites dos lotes

atribuídos e sugerem uma forma e área de implantação que, em função da especificidade dos programas a instalar, poderão ser alteradas, desde que essa alteração não modifique significativamente as intenções deste Plano e seja aprovada pela Assembleia Municipal;

- c) Admite-se a alteração do tipo de equipamento a instalar, desde que seja apresentada uma justificação aceite pela Assembleia Municipal, obtidos os pareceres favoráveis das entidades que intervêm no planeamento, licenciamento e execução do equipamento;

Art.º 15.º

Equipamentos Existentes e Programados

- a) Os equipamentos existentes e programados são os seguintes:
- Equipamento Turístico localizados no lote a
 - Equipamentos Desportivos localizados nos lotes b, c, d e g
 - Instalações de Apoio à Marina localizado no lote f
 - Hotel existente localizado no lote h
 - Pousada da Juventude localizada no lote e
 - Equipamento de Recreio e Lazer localizado no lote j
- b) Admitem-se intervenções destinadas a melhorar as condições de utilização destes equipamentos;
- c) Sempre que as intervenções envolvam alterações significativas das suas funções, área de ocupação, arquitetura e volumetria, deverão ser devidamente justificadas e deverão garantir a compatibilização volumétrica e arquitetónica com as pré-existências, e submetidas à aprovação da Assembleia Municipal.

Art.º 16.º

Edifícios de Comércio, Hotelaria e Similares

- a) Localizam-se nos lotes 33 A, 33 B, 33 C e 33 D
- b) Nestes edifícios só são permitidas obras de reabilitação, podendo, no entanto, ser alterado o seu uso, desde que seja garantida uma correta integração funcional com a envolvente.

Art.º 17.º

Estrutura Verde Urbana – Recreio e Lazer

- a) Os espaços delimitados na Planta de Implantação como Área Verde de Recreio e Lazer são constituídos por áreas de grande sensibilidade paisagística e ambiental, onde se deve privilegiar a conservação, a gestão racional e a capacidade de renovação dos recursos naturais, e são destinados

ao recreio e lazer dos cidadãos, com uma forte componente de educação e formação cívica, científica e estética.

- b) A proteção desta área garante a conservação dos habitats existentes, a manutenção dos recursos biológicos, a produtividade e equilíbrio dos sistemas ecológicos e o seu desenvolvimento natural, devendo ser defendidas de quaisquer ações que diminuam as suas funções e potencialidades naturais.

Neste espaço só são permitidas as intervenções construtivas (edificações e vias) estritamente necessárias para a normal satisfação das necessidades decorrentes dos usos indicados na alínea a).

Art.º 18.º

Estrutura Verde Urbana – Proteção e Enquadramento

- a) Os espaços delimitados na Planta de Implantação como Área Verde de Proteção e Enquadramento são consideradas de grande sensibilidade para o equilíbrio ecológico e ambiental da área, não sendo nelas permitido qualquer tipo de edificação, com exceção de instalações de apoio às redes de infraestruturas básicas (saneamento, drenagem de águas pluviais, eletricidade, telefones, gás, etc.), desde que não seja afetada negativamente a área envolvente, tanto do ponto de vista paisagístico, da sua utilização ou dos efeitos de insalubridade que possam originar.
- b) Só excepcionalmente será permitida a alteração deste espaço, pelo que qualquer ação de abate de árvores ou de diminuição do coberto vegetal será precedida por pedido com justificação fundamentada, ficando sujeita a licenciamento camarário.
- c) As construções atualmente existentes dentro desta área deverão, logo que possível, ser demolidas, e as respetivas parcelas serem tratadas de modo semelhante à restante Área Verde de Proteção.
- d) Transitoriamente, a estas construções aplica-se o disposto na alínea c) do art.º 11.º deste Regulamento.

CAP.III – DISPOSIÇÕES ESPECIAIS RELATIVAS À EDIFICAÇÃO

Art.º 19.º

Edifícios com Interesse Ambiental

- a) São considerados Edifícios com Interesse os seguintes imóveis devidamente assinalados na Planta de Implantação:
- Casa da Quinta de Cordoeira, localizada no lote 32;

- Moinho de Marés e edifícios anexos a Poente, localizados no lote i;
 - Praça de Touros, localizada no lote j;
 - Antiga Fábrica das Bóinas, localizada no lote p.
- b) Qualquer intervenção arquitetónica nestes edifícios deverá obedecer aos seguintes quesitos:
- Não poderá afetar a leitura dos valores essenciais da sua arquitetura;
 - No caso de edifícios e equipamentos com programas especiais, a Câmara Municipal pode, mediante a análise de soluções alternativas do ponto de vista arquitetónico, técnico e económico, que demonstrem a impossibilidade de proceder apenas à manutenção do edifício, permitir a execução de obras que viabilizem a instalação do programa pretendido.

Art.º 20.º

Valores Patrimoniais

Para a salvaguarda e registo do Património Arqueológico existente na área abrangida pelo Plano deverá ser cumprido o disposto na legislação em vigor referente ao Património Arqueológico.

Art.º 21.º

Coberturas

- a) Nos edifícios destinados a habitação coletiva só é permitida a utilização de coberturas planas, que deverão apresentar um revestimento que, pela sua textura e cor, se integre na envolvente, nunca sendo permitida, para o efeito, a utilização de chapa ou tela de alumínio;
- b) As caixas de elevadores e outras instalações técnicas ou de lazer deverão ser consideradas como parte integrante do projeto de arquitetura e, como tal, participar na composição do remate da cobertura, devendo o seu volume estar contido no interior dos planos virtuais de uma cobertura com duas águas iguais e cuja inclinação não ultrapasse os 20 graus;
- c) Só é permitida a instalação de uma antena de televisão por cada edifício.

Art.º 22.º

Balanços sobre a Via Pública

- a) São permitidas as projeções dos corpos balançados dos edifícios desde que não excedam 1,2 metros, contados a partir do plano das fachadas, devendo garantir uma altura relativamente ao solo, que garanta a sua normal utilização nomeadamente no que respeita à circulação de veículos e peões.
- b) Os corpos balançados não devem prejudicar as condições de segurança e privacidade dos edifícios contíguos.

Art.º 23.º**Rampas e Escadas**

- a) As rampas e escadas de acesso aos edifícios não podem localizar-se em áreas de domínio público nem interferir com a circulação de veículos e peões;
- b) A conceção e dimensionamento dos acessos aos edifícios devem respeitar as normas técnicas indicadas no Dec. Lei nº 163/2006, de 8 de Agosto e demais legislação aplicável.

Art.º 24.º**Estacionamento**

As intervenções na área do Plano deverão garantir os lugares de estacionamento público e privado exigidos na legislação em vigor, nomeadamente na parte aplicável do Regulamento do Plano de Urbanização aprovado.

Art.º 25.º**Unidades do Projeto**

- a) Os projetos de arquitetura a elaborar para cada uma das unidades de projeto identificadas na Planta de Implantação deverão ser únicos ou devidamente coordenados e deverão submeter-se a regras estabelecidas em estudo arquitetónico de conjunto, por forma a garantir a qualidade da imagem urbana da zona, a sua unidade em termos de materiais, linguagem arquitetónica e integração paisagística, e, ainda, uma correta interação espacial e funcional entre os edifícios e os espaços que a compõem;
- b) A concretização destes projetos implica o estabelecimento de um protocolo de acordo entre os proprietários e demais agentes envolvidos, podendo ser faseada desde que obedeça a uma programação aprovada pela Câmara Municipal.

Art.º 26.º**Dispositivo Transitório**

- a) Numa 1.ª fase de implementação do Plano, só são permitidas obras de reabilitação ou manutenção dos edifícios de habitação unifamiliar e anexos existentes nas parcelas onde se implantam os lotes 22, 23 e 24, desde que seja cumprido o disposto nas alíneas d), e) e f) do art.º. 11º deste Regulamento;

- b) Exceção da alínea anterior os anexos utilizados para indústria ou armazenagem, onde só são permitidas obras de manutenção;
- c) Em caso de loteamento, destaque ou construção, a tipologia dos edifícios a construir nesses lotes deve ser de habitação multifamiliar e obedecer aos alinhamentos e volumetria indicados na Planta de Implantação e fichas anexas.

Art.º 27.º

Vigência

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

Abril de 2021

FICHAS ANEXAS

Lote 1	Área Bruta de Construção		
Piso 3	657,7 m ²		
Piso 2	657,7 m ²		
Piso 1	657,7 m ²		
Piso 0	657,7 m ²		
TOTAL	2.630,8 m ²		

Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

PISO 0
CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

PISO 1, 2 e 3

CORTE

Lote 2	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²		

Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

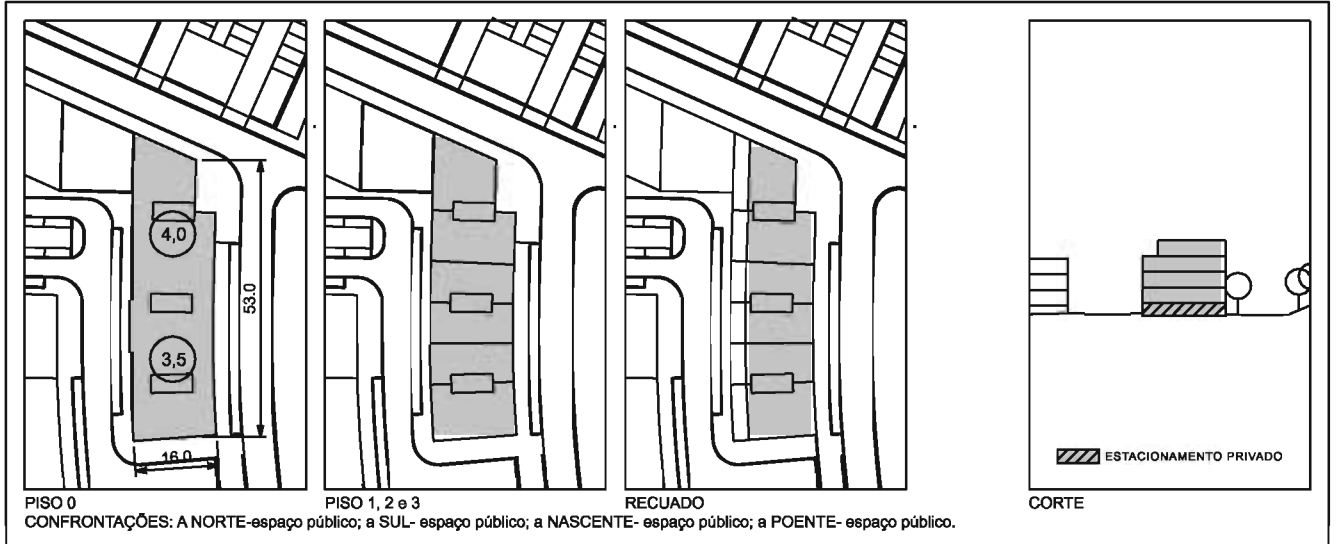
PISO 0
CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

PISO 1, 2 e 3

CORTE

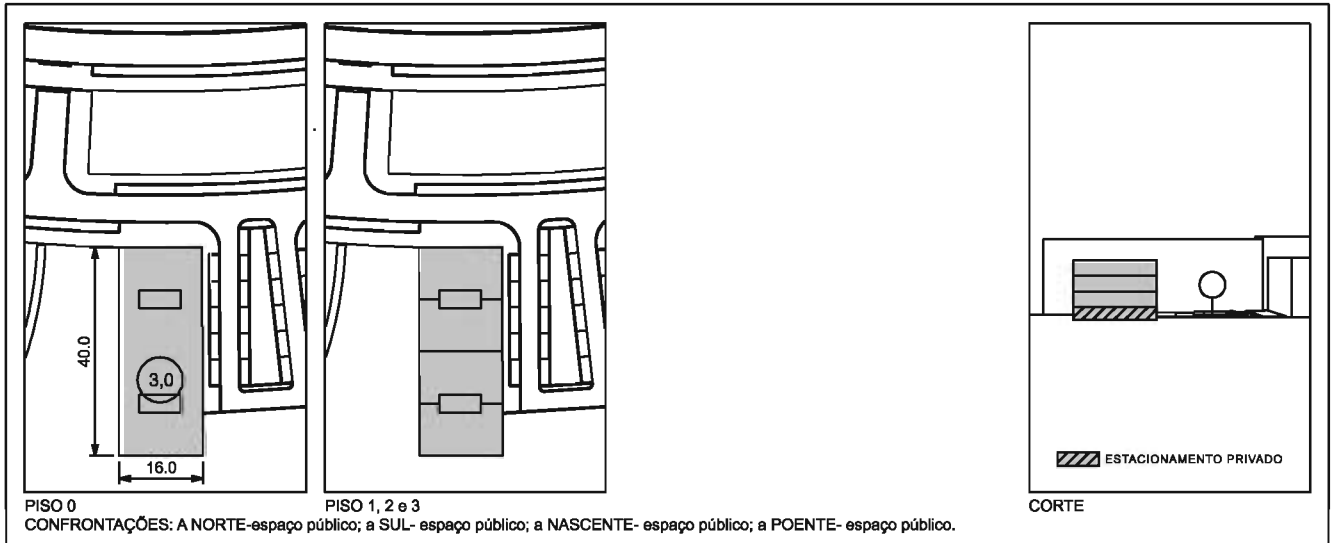
Lote 3	Área Bruta de Construção		
Recuado	670,2 m ²		
Piso 3	845 m ²		
Piso 2	845 m ²		
Piso 1	845 m ²		
Piso 0	845 m ²		
TOTAL	4.050,2 m ²	Área do Lote	845 m ²

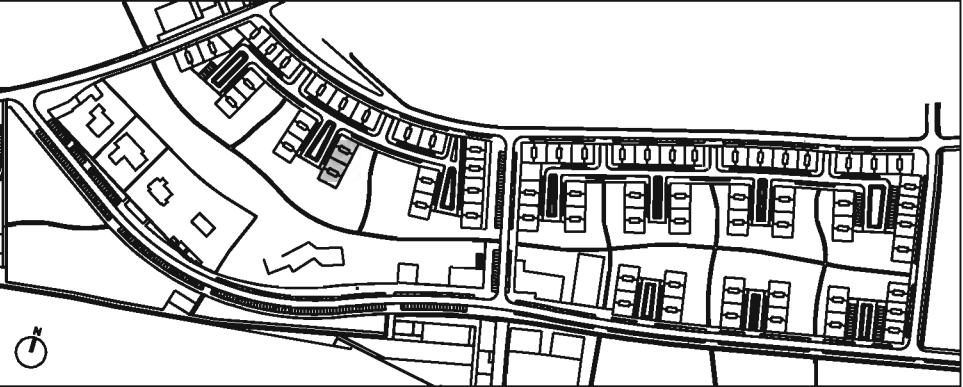
Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



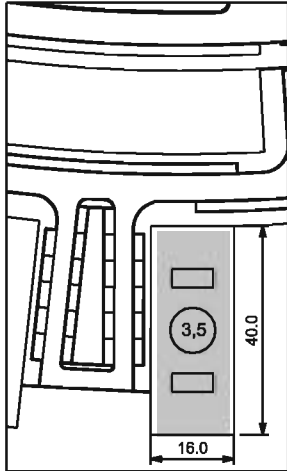
Lote 4	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²		

Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

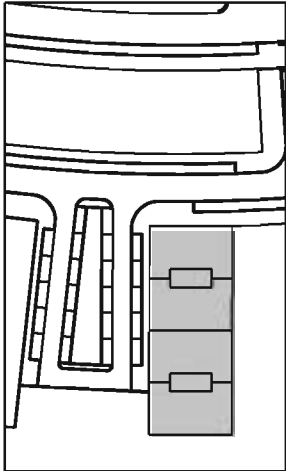


Lote 5	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²		

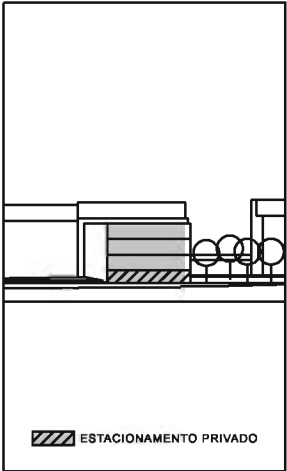
Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



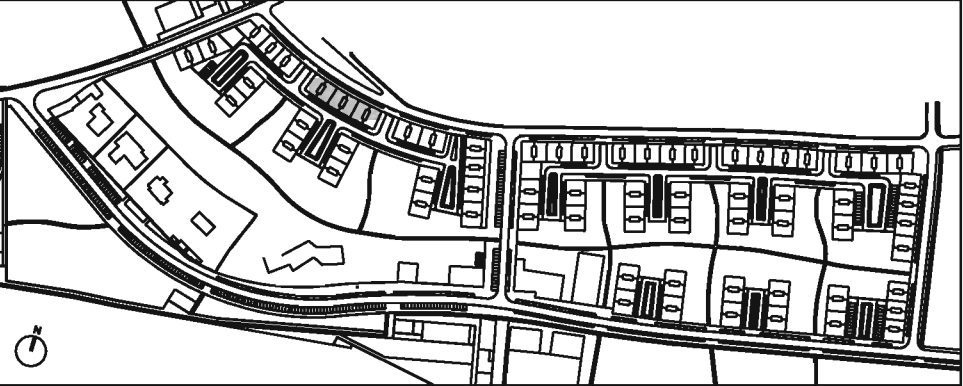
PISO 0
CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.



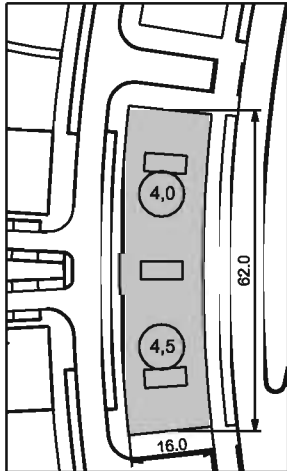
PISO 1, 2 e 3



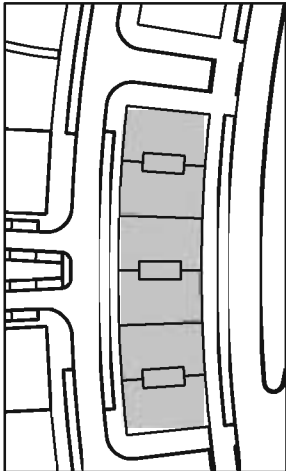
CORTE

Lote 6	Área Bruta de Construção		
Recuado	800 m ²		
Piso 3	986,8 m ²		
Piso 2	986,8 m ²		
Piso 1	986,8 m ²		
Piso 0	986,8 m ²		
TOTAL	4.747,2 m ²	Área do Lote	986,8 m ²

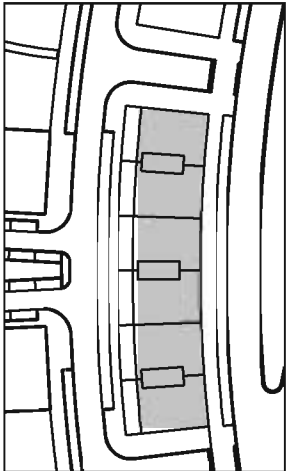
Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



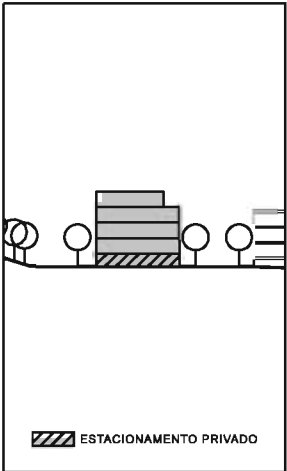
PISO 0
CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.



PISO 1, 2 e 3



RECUADO



CORTE

Lote 7	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²		

Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

PISO 0
CONFRONTOAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

PISO 1, 2 e 3

CORTE

Lote 8	Área Bruta de Construção		
Piso 3	1.136,8 m ²		
Piso 2	1.136,8 m ²		
Piso 1	1.136,8 m ²		
Piso 0	1.136,8 m ²		
Cave	1.415,5 m ²		
TOTAL	5.962,7 m ²	Área do Lote	1.415,5 m ²

Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

CAVE
CONFRONTOAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

PISO 0

PISO 1, 2 e 3

CORTE

Lote	9	Área Bruta de Construção		
Recuado	529,3 m ²			
Piso 3	655 m ²			
Piso 2	655 m ²			
Piso 1	655 m ²			
Piso 0	655 m ²			
TOTAL	3.149,3 m ²	Área do Lote	655 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

PISO 0
CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

PISO 1, 2 e 3

RECUADO

CORTE

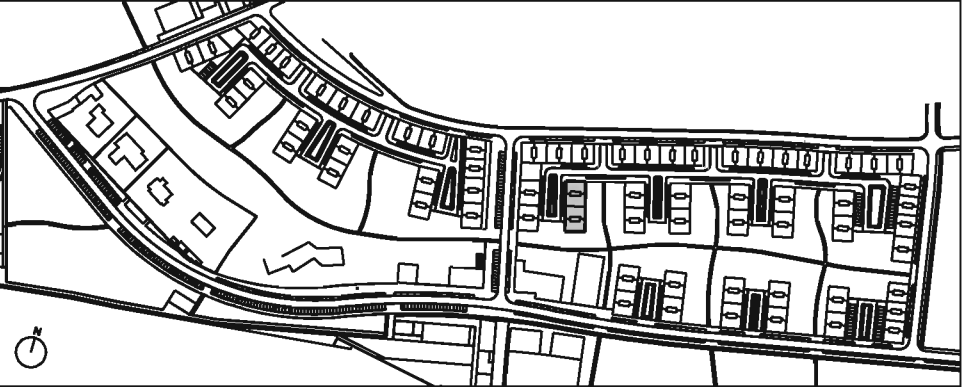
Lote	10	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²			
Piso 2	640 m ²			
Piso 1	640 m ²			
Piso 0	640 m ²			
Cave	640 m ²			
TOTAL	3.200 m ²	Área do Lote	640 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

CAVE
CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

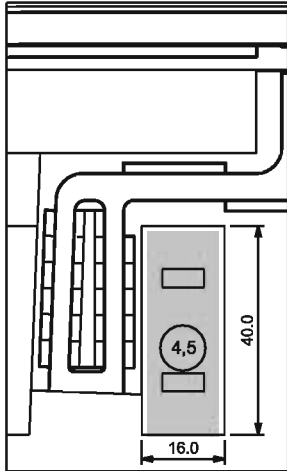
PISO 0

PISO 1, 2 e 3

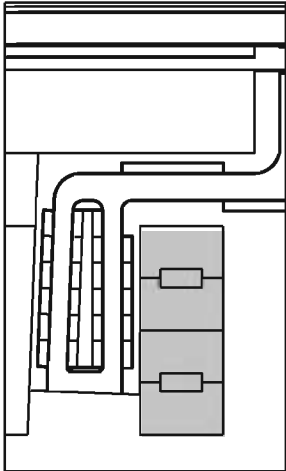
CORTE

Lote 11	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²	Área do Lote	640 m ²

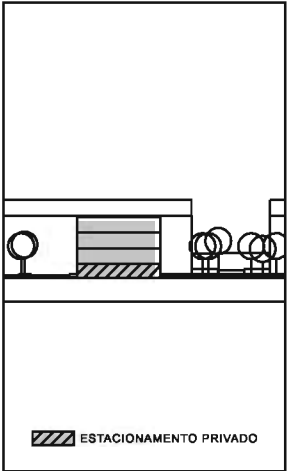
Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



PISO 0

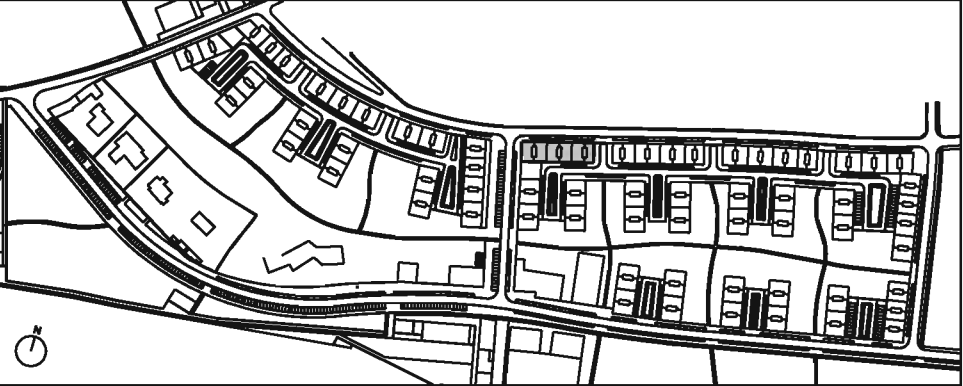


PISO 1, 2 e 3

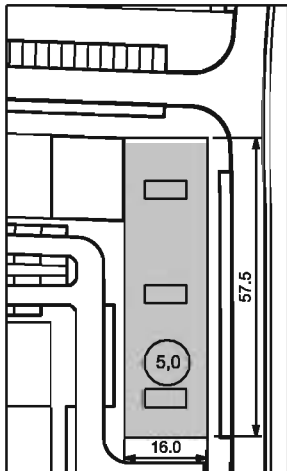


CORTE

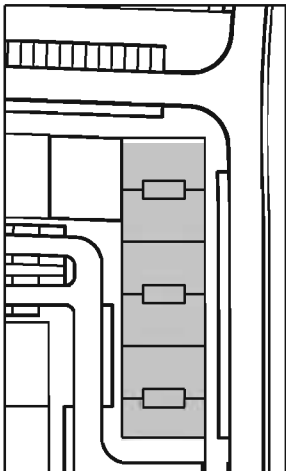
CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote 12	Área Bruta de Construção		
Recuado	747,5 m ²		
Piso 3	920 m ²		
Piso 2	920 m ²		
Piso 1	920 m ²		
Piso 0	920 m ²		
TOTAL	4.427,5 m ²	Área do Lote	920 m ²

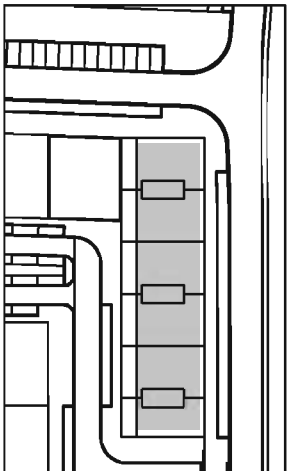
Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



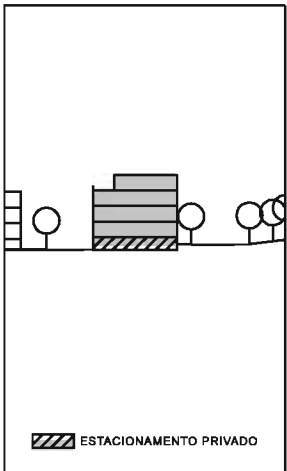
PISO 0



PISO 1, 2 e 3

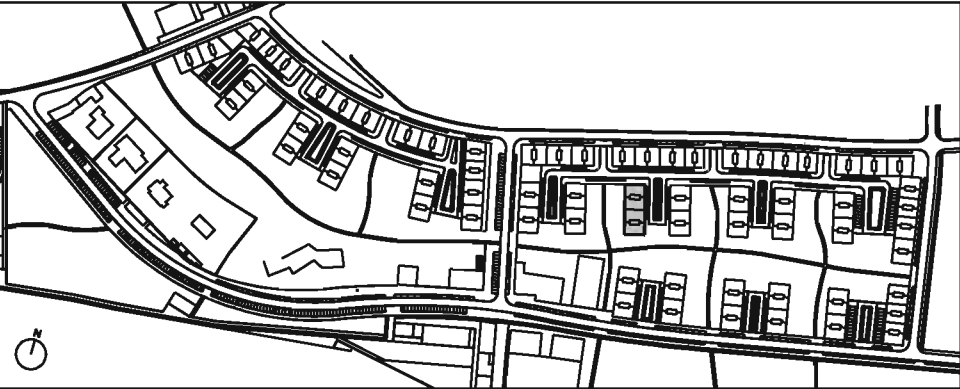


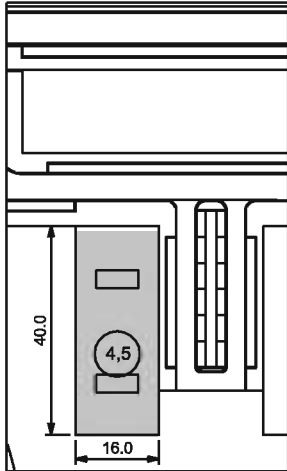
RECUADO



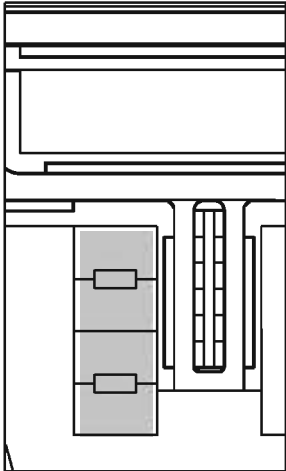
CORTE

CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

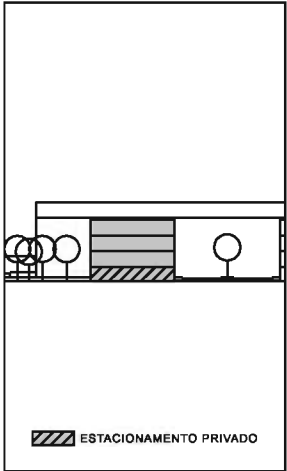
Lote 13	Área Bruta de Construção			
Piso 3	640 m ²			
Piso 2	640 m ²			
Piso 1	640 m ²			
Piso 0	640 m ²			
TOTAL	2.560 m ²	Área do Lote	640 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



PISO 0

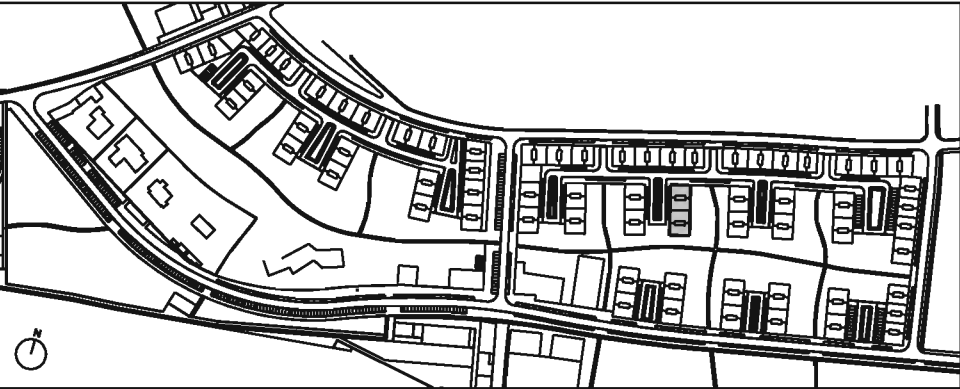


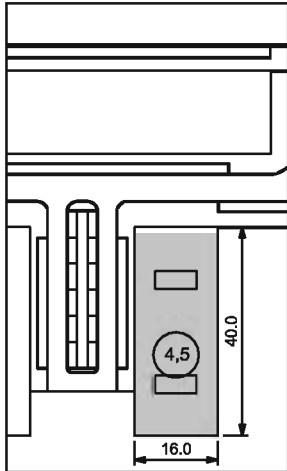
PISO 1, 2 e 3



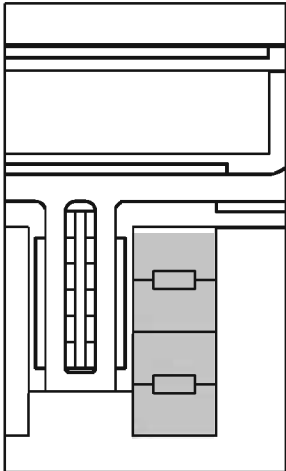
CORTE

CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

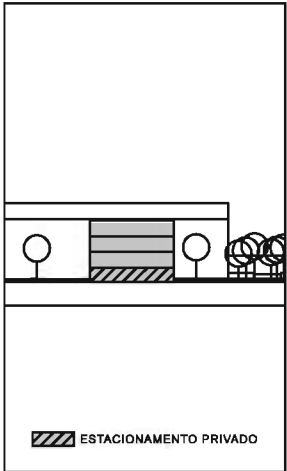
Lote 14	Área Bruta de Construção			
Piso 3	640 m ²			
Piso 2	640 m ²			
Piso 1	640 m ²			
Piso 0	640 m ²			
TOTAL	2.560 m ²	Área do Lote	640 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



PISO 0



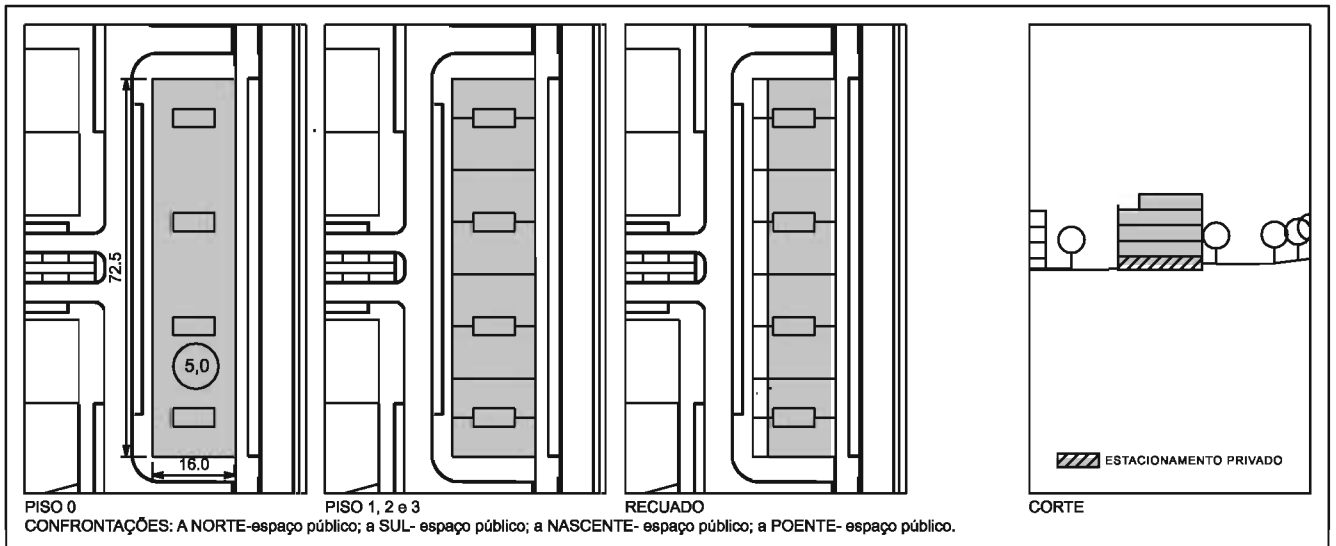
PISO 1, 2 e 3



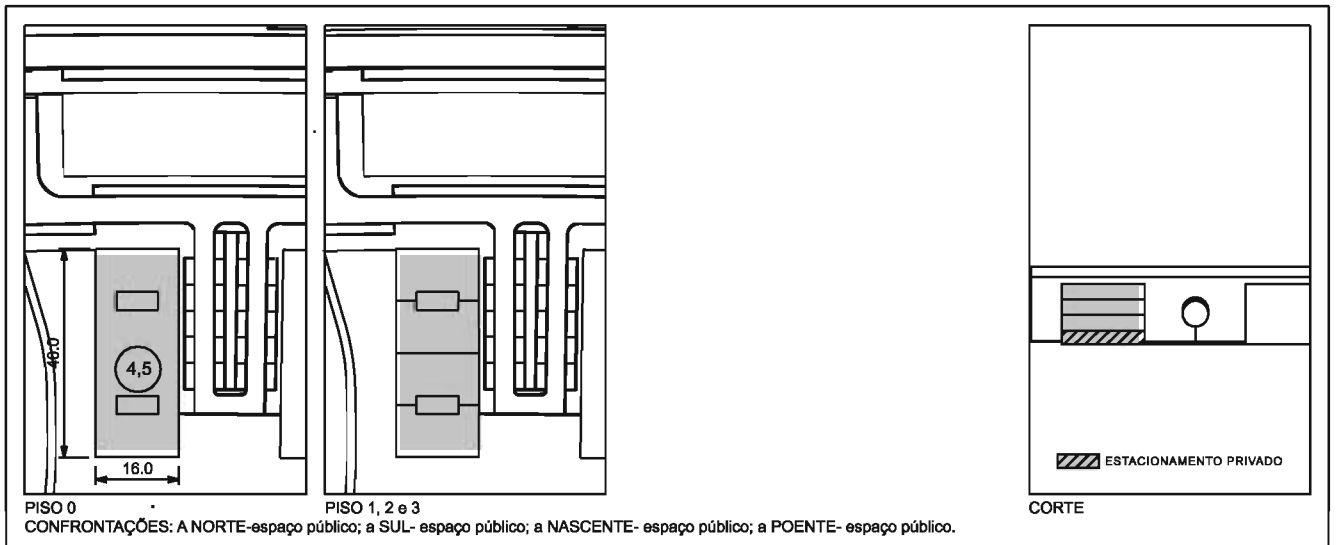
CORTE

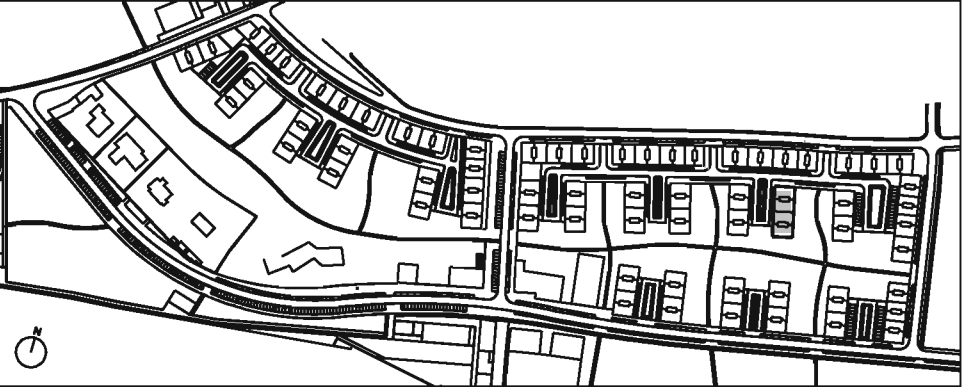
CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote 15	Área Bruta de Construção			
Recuado	942,5 m ²			
3º Andar	1.160 m ²			
2º Andar	1.160 m ²			
1º Andar	1.160 m ²			
R/C	1.160 m ²			
TOTAL	5.582,5 m ²	Área do Lote	1.160 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

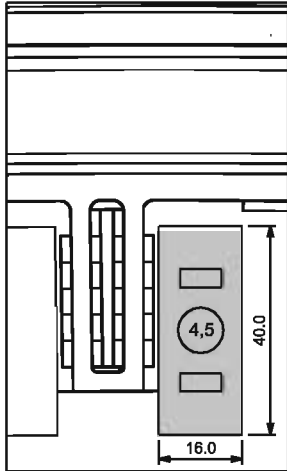


Lote 16	Área Bruta de Construção			
3º Andar	640 m ²			
2º Andar	640 m ²			
1º Andar	640 m ²			
R/C	640 m ²			
TOTAL	2.560 m ²			Área do Lote

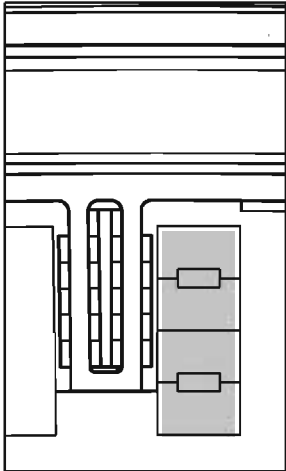


Lote 17	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²	Área do Lote	640 m ²

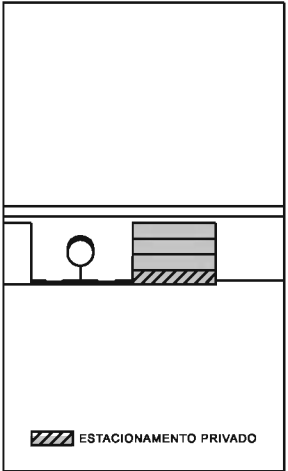
Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



PISO 0

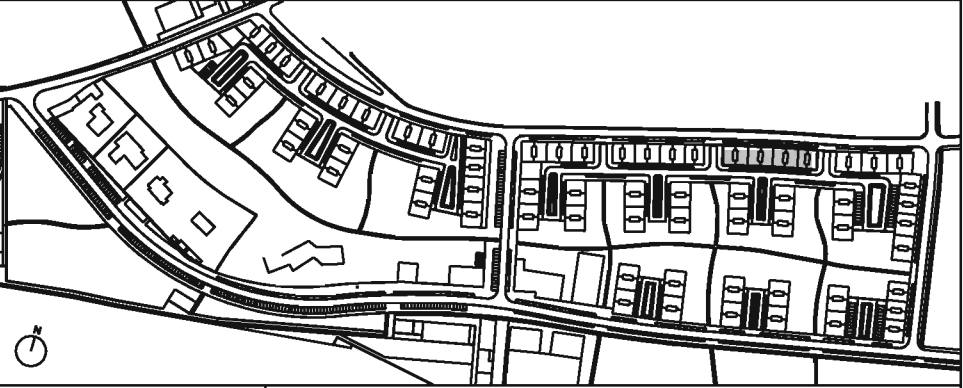


PISO 1, 2 e 3

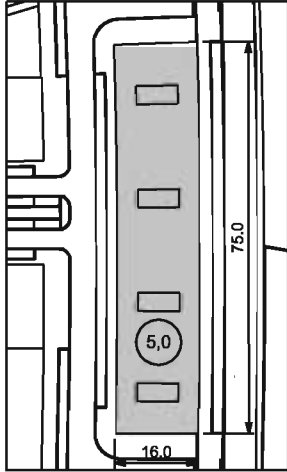


CORTE

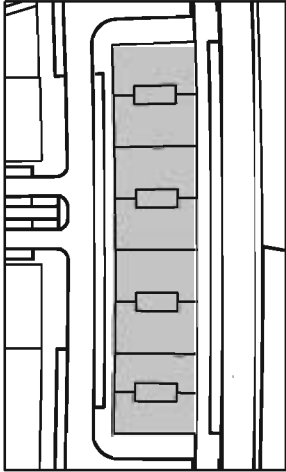
CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote 18	Área Bruta de Construção		
Recuado	972,6 m ²		
Piso 3	1.197 m ²		
Piso 2	1.197 m ²		
Piso 1	1.197 m ²		
Piso 0	1.197 m ²		
TOTAL	5.760,6 m ²	Área do Lote	1.197 m ²

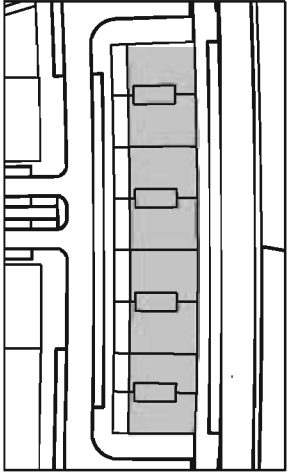
Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



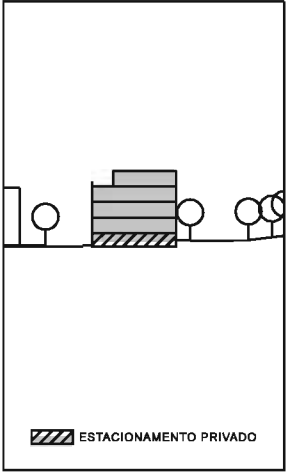
PISO 0



PISO 1, 2 e 3



RECUADO



CORTE

CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote 19	Área Bruta de Construção			
Piso 3	640 m ²			
Piso 2	640 m ²			
Piso 1	640 m ²			
Piso 0	640 m ²			
TOTAL	2.560 m ²	Área do Lote	640 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

PISO 0

PISO 1, 2 e 3

CORTE

CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote 20	Área Bruta de Construção			
Piso 3	1.109,5 m ²			
Piso 2	1.109,5 m ²			
Piso 1	1.109,5 m ²			
Piso 0	1.109,5 m ²			
TOTAL	4.438 m ²	Área do Lote	1.109,5 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

PISO 0

PISO 1, 2 e 3

CORTE

CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote 21	Área Bruta de Construção			
Recuado	793,4 m ²			
Piso 3	980,2 m ²			
Piso 2	980,2 m ²			
Piso 1	980,2 m ²			
Piso 0	980,2 m ²			
TOTAL	4.714,2 m ²	Área do Lote	980,2 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

PISO 0
CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

PISO 1, 2 e 3

RECUADO

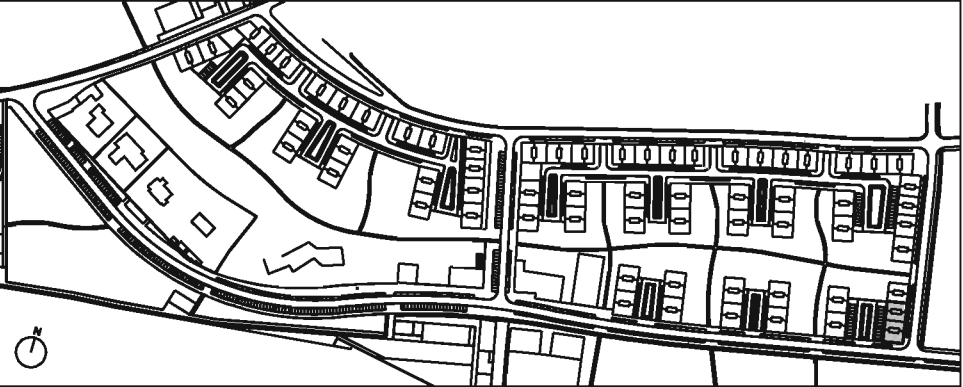
CORTE

Lote 22	Área Bruta de Construção			
Piso 3	240 m ²			
Piso 2	240 m ²			
Piso 1	240 m ²			
Piso 0	240 m ²			
TOTAL	960 m ²	Área do Lote	240 m ²	Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

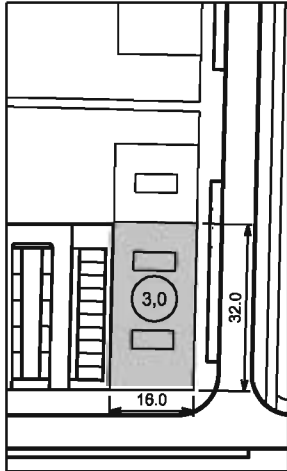
PISO 0
CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- lote 23; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

PISO 1, 2 e 3

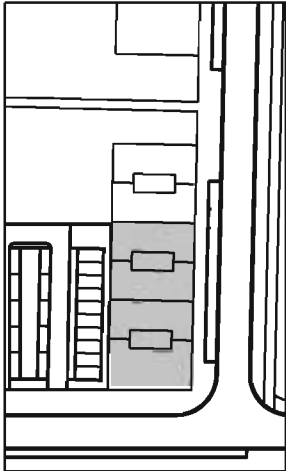
CORTE

Lote 23	Área Bruta de Construção		
Piso 3	515,2 m ²		
Piso 2	515,2 m ²		
Piso 1	515,2 m ²		
Piso 0	515,2 m ²		
TOTAL	2.060,8 m ²	Área do Lote	515,2 m ²

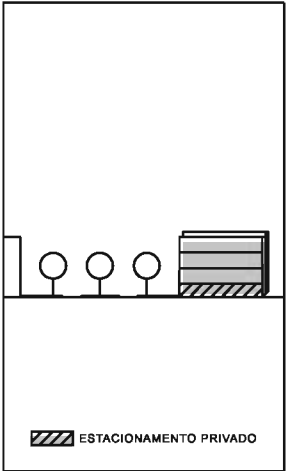
Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



PISO 0

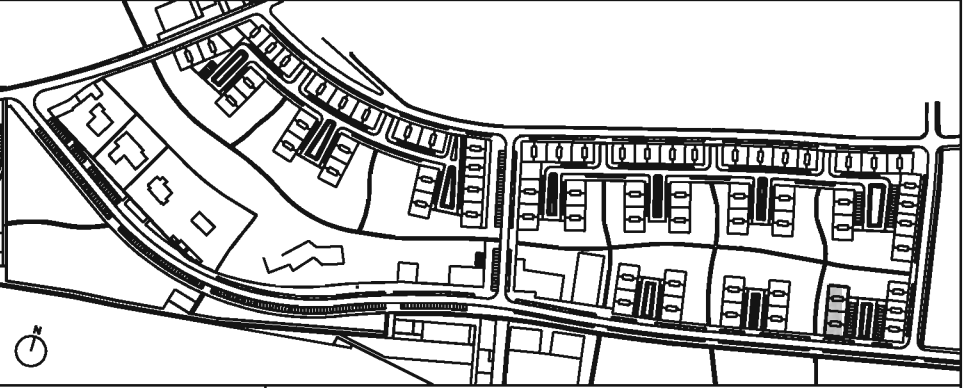


PISO 1, 2 e 3

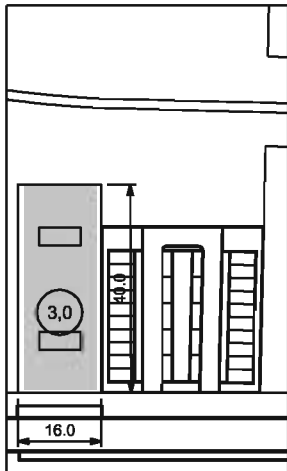


CORTE

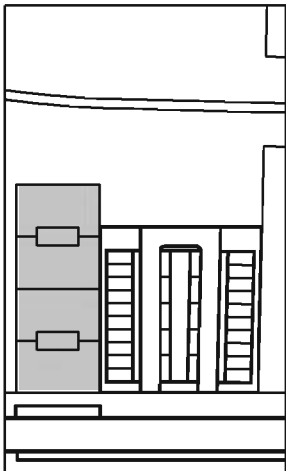
CONFRONTOÇÕES: A NORTE-lote 22; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote 24	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²	Área do Lote	640 m ²

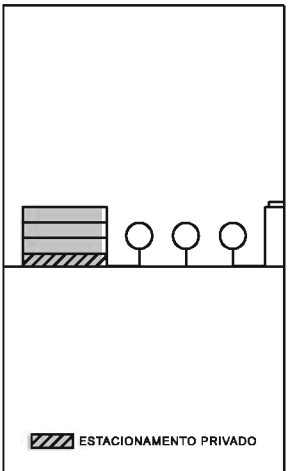
Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



PISO 0

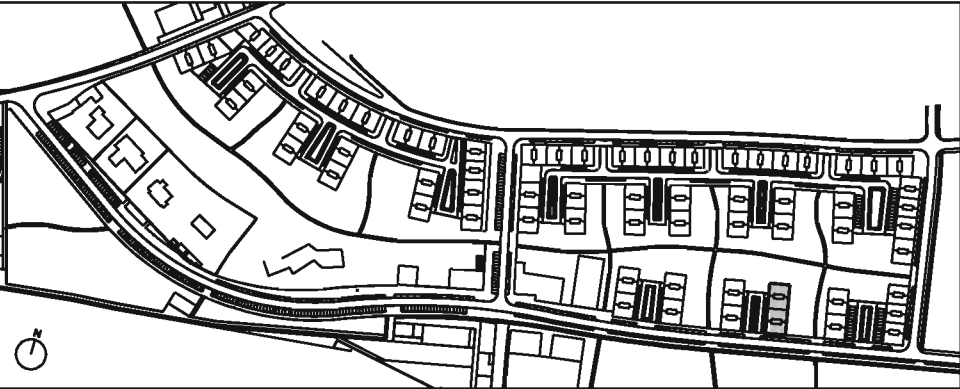


PISO 1, 2 e 3

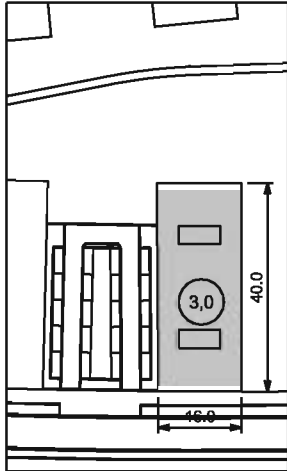


CORTE

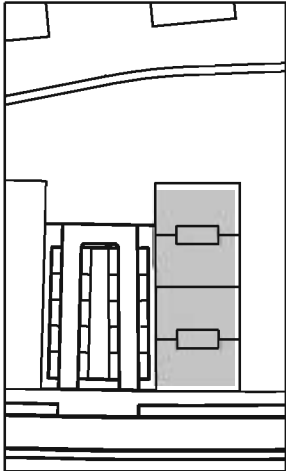
CONFRONTOÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote 25	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²		

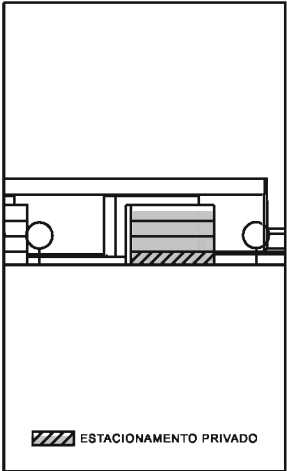
Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



PISO 0

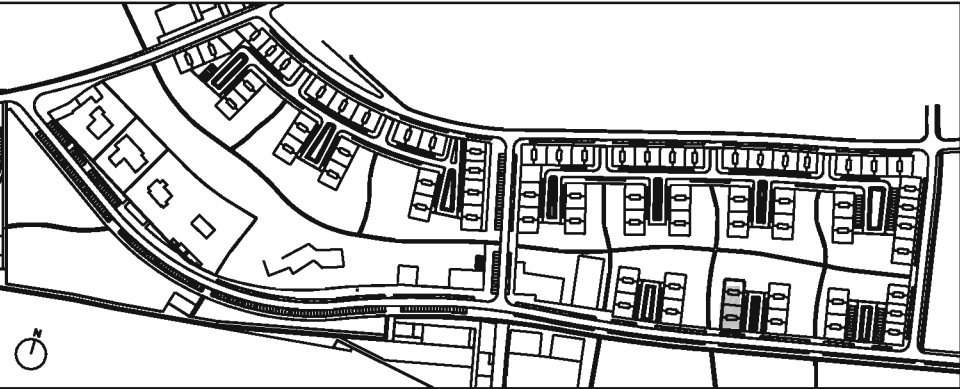


PISO 1, 2 e 3

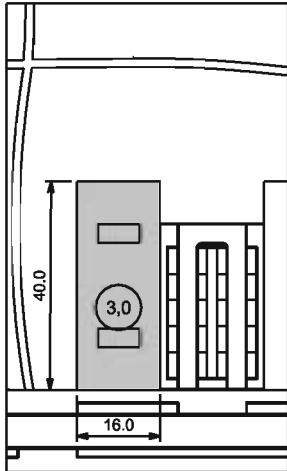


CORTE

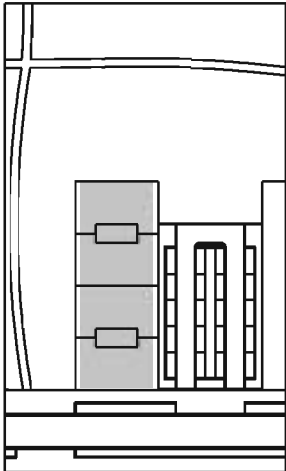
CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

Lote 26	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²		

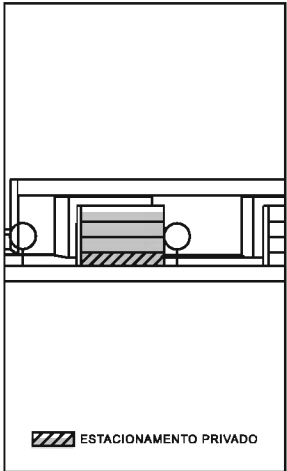
Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.



PISO 0



PISO 1, 2 e 3

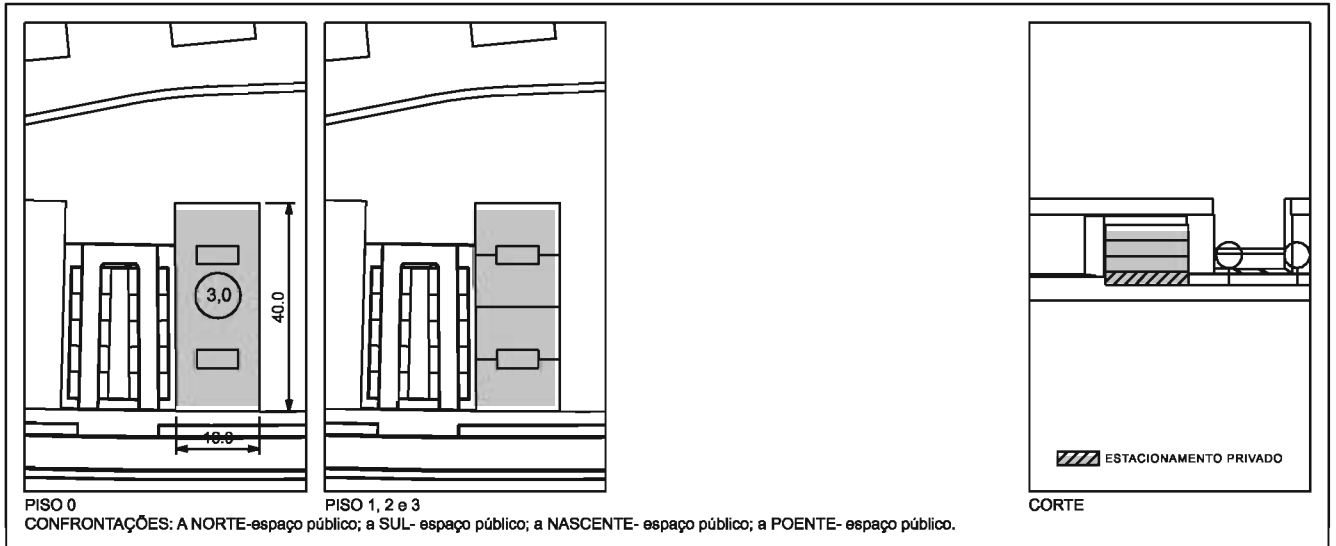


CORTE

CONFRONTAÇÕES: A NORTE-espaço público; a SUL- espaço público; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

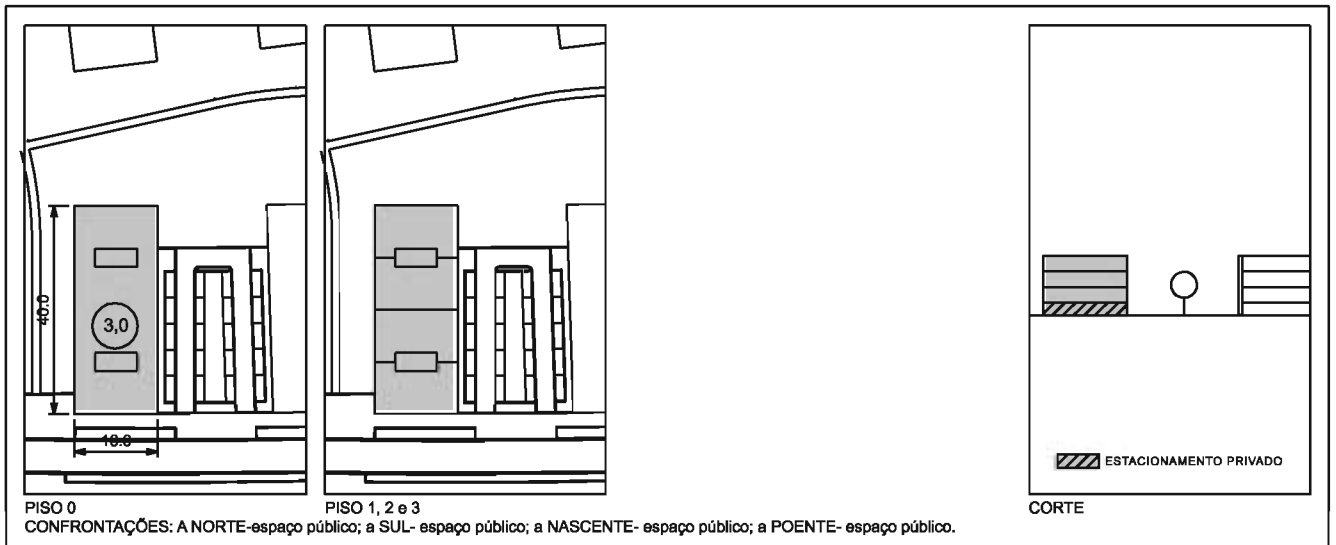
Lote 27	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²		



Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.

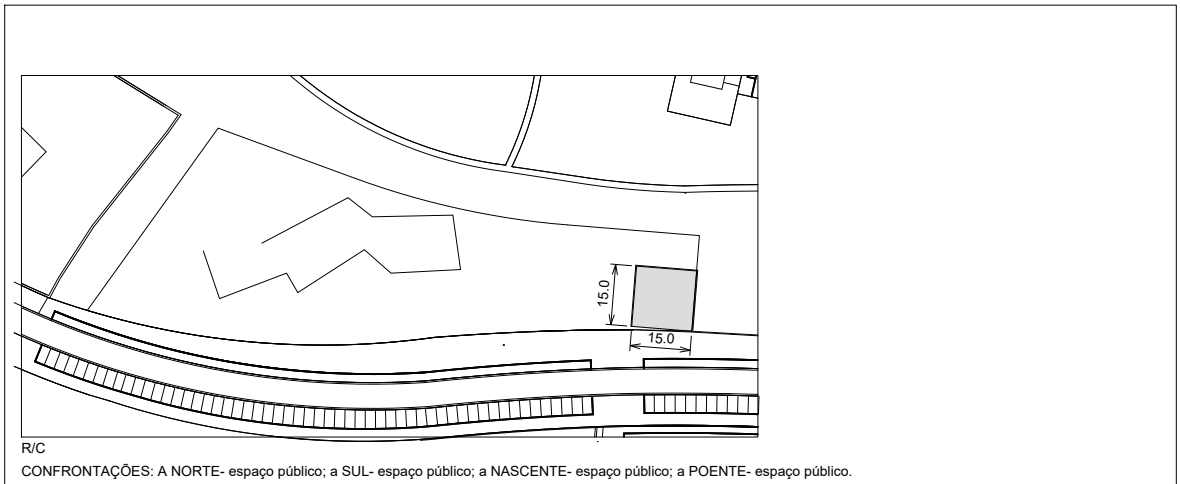


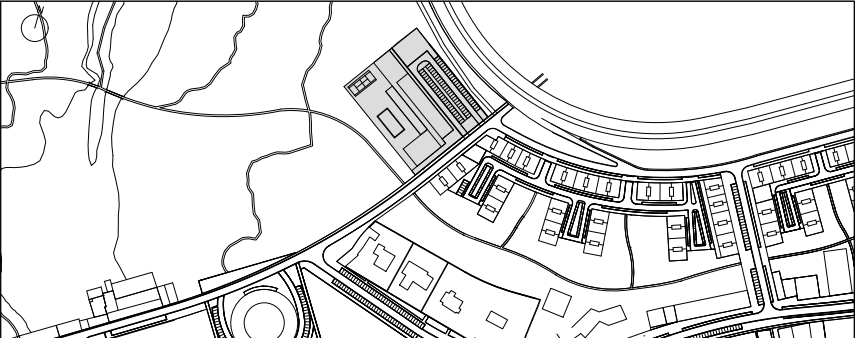
Lote 28	Área Bruta de Construção		
Piso 3	640 m ²		
Piso 2	640 m ²		
Piso 1	640 m ²		
Piso 0	640 m ²		
TOTAL	2.560 m ²		

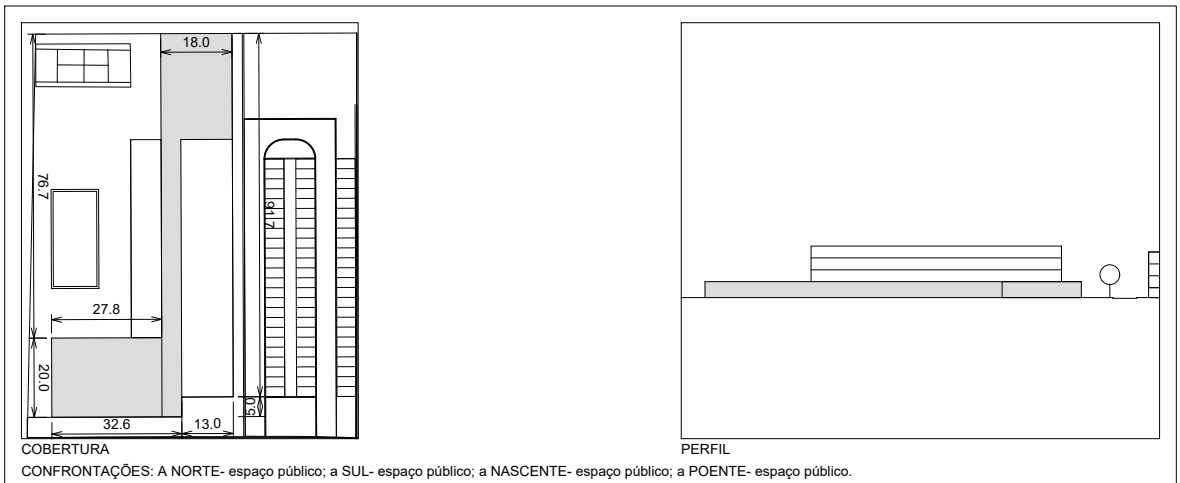
Observações: O número de pisos é o definido nesta ficha. Na eventualidade de a cêrcea ser medida em metros, esta não poderá exceder o valor correspondente ao somatório de 3,5 m por piso.




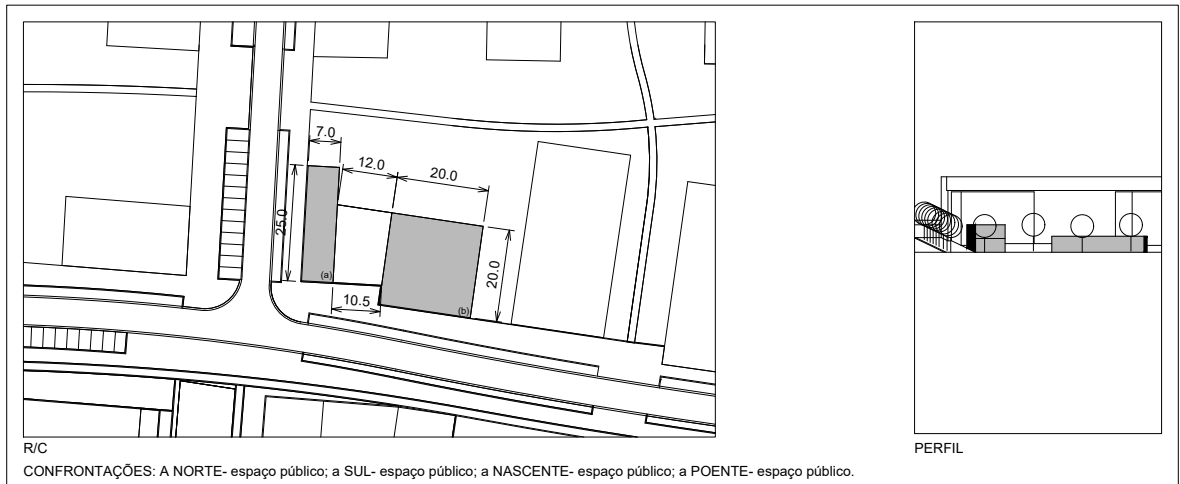
Lote	m	Área Bruta de Construção	Usos		
R/C		225 m ²	EQ. DESPORT		
TOTAL		225 m ²		Área do Lote	4942.5 m ² Observações:




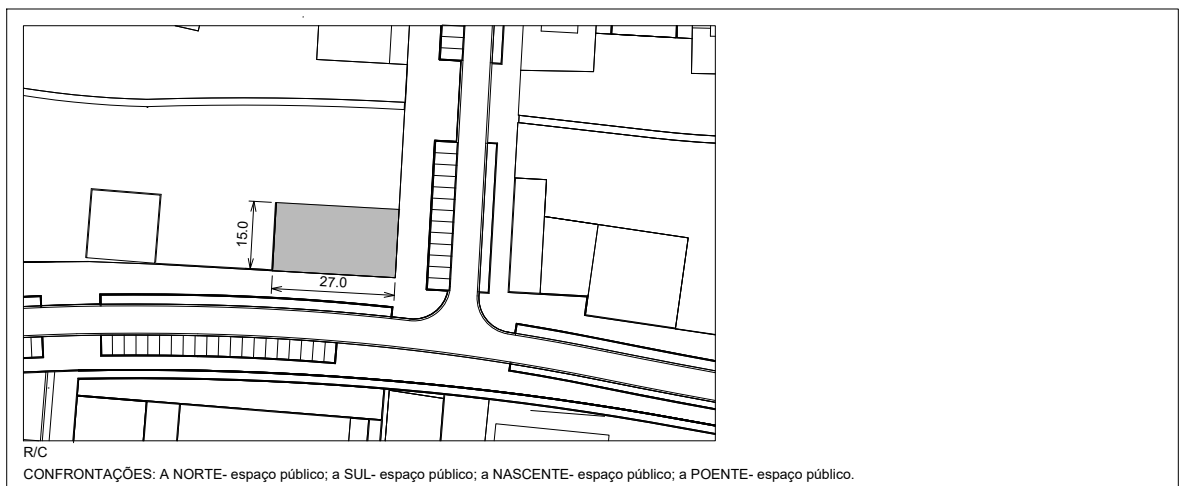
Lote	l	Área Bruta de Construção	Usos		
R/C		2232,3 m ²	HOTEL		
TOTAL		7000 m ²		Área do Lote	8496,7 m ² Observações:




Lote	Área Bruta de Construção	Usos			
1º Andar	170,3 m2	EQ. SOCIAL/ EDUCATIVO			
R/C	570,3 m2	EQ. SOCIAL/ EDUCATIVO			
TOTAL	740,6 m2		Área do Lote	754,3 m2	Observações: Área Total de Construção = 170,3 x 2 pisos (a) + 400 x 1 piso (b)



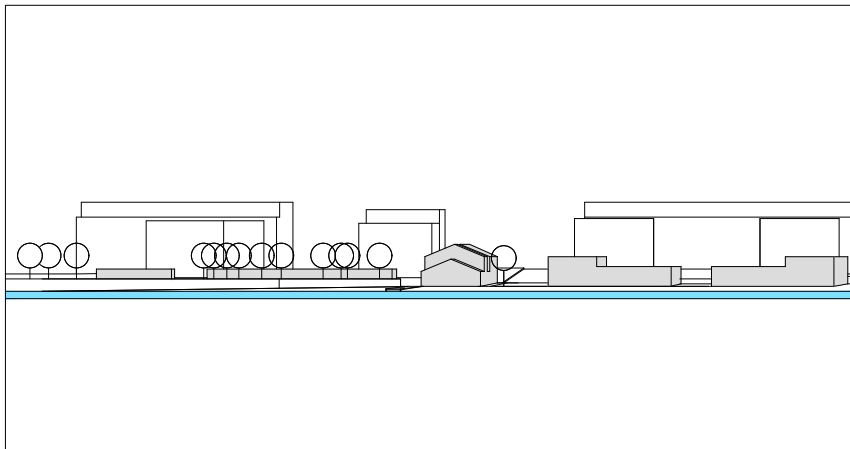
Lote	Área Bruta de Construção	Usos			
R/C	405 m2	EQUIP DESPORTIVO			
TOTAL	405 m2		Área do Lote	405 m2	Observações:



Lote p	Área Bruta de Construção	Usos		
Edifício (a)	155 m ²	BAR/RESTAURANTE	<p>Área do Lote 8.193,2 m² Observações:</p>	
Edifício (b)	555 m ²	BAR/RESTAURANTE		
Edifício (c)	1.129,1 m ²	EQUIPAMENTO DESPORTIVO		
Edifício (d)	700 m ²	EQUIPAMENTO DESPORTIVO		
Edifício (e)	700 m ²	EQUIPAMENTO DESPORTIVO		
	3.239,1 m ²			



R/C



PERFIL

CONFRONTAÇÕES: A NORTE- espaço público; a SUL- rio; a NASCENTE- espaço público; a POENTE- espaço público.

