

Preâmbulo

Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha e Campo d'Agonia (PPFRCA)

Alteração por adaptação decorrente da entrada em vigor do Programa da Orla Costeira Caminha/Espinho (POC-CE)

Na sequência de alteração do quadro legal de referência resultante da entrada em vigor do Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE), torna-se necessário atualizar o Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha e Campo d'Agonia (PPFRCA), publicado em Diário da República através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 134/2002 de 13 de novembro, com as sucessivas alterações, na sua atual redação.

O POC-CE foi aprovado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 111/2021 e publicado em Diário da República a 11 de agosto de 2021, abrangendo as águas marítimas costeiras e interiores e os respetivos leitos e margens, bem como as faixas de proteção marítimas e costeiras no Município de Viana do Castelo.

As normas dos planos territoriais incompatíveis com o POC-CE, foram identificadas no anexo III à referida resolução, da qual faz parte integrante, e devem ser atualizadas de acordo com as formas e os prazos estabelecidos nesse anexo.

O Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, com a atual redação, determina, no n.º 3 do artigo 28.º, que a atualização dos planos territoriais, decorrente da entrada em vigor de normas legais e regulamentares, é obrigatória.

É referido ainda no n.º 4 do mesmo artigo que a atualização dos programas e dos planos territoriais, que não implique uma decisão autónoma de planeamento, segue o procedimento previsto no artigo 121.º

Assim, tendo em consideração o facto da referida atualização do Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha e Campo d'Agonia (PPFRCA) não envolver uma decisão autónoma de planeamento, limitando -se a transpor o conteúdo do ato legislativo ou regulamentar do programa que determinou a alteração, conclui-se que o procedimento adequado para esta transposição de normas é a alteração por adaptação, prevista no artigo 121.º do RJIGT.

A metodologia de transposição foi ajustada à estrutura do regulamento do PPFRCA, e contempla fundamentalmente os seguintes aspetos:

- a) Foi aditado um capítulo autónomo (capítulo VII), que incorpora todas as regras do POC-CE aplicáveis às diferentes realidades e componentes territoriais aí caracterizados e na área do plano, definidas as respetivas funções e identificadas as respetivas normas específicas;
- b) Na redação do referido capítulo foram retiradas do seu articulado as alíneas das normas específicas NE12, NE13, NE14, NE18, NE19 e NE20 que constam da RCM n.º 111/2021 de 11 de agosto, em referência aos respetivos artigos 59.º, 61.º e 63.º do presente regulamento e que não têm enquadramento na realidade territorial da área do plano;

- c) Foram alterados os artigos do regulamento do PPFRCA considerando o teor da sua atual redação e as normas identificadas como incompatíveis com o POC-CE no anexo III, à RCM n.º 111/2021;
- d) Foi atualizada a Planta de Implantação, com a delimitação do POC-CE e a atualização da respetiva legenda, incluindo agora as componentes territoriais do POC-CE existentes na área do Plano.
- e) Foram alteradas as fichas referentes aos lotes 7, 8, 9 e 10 os quais, integrando a Área Crítica de Requalificação (ACR) de Viana do Castelo, apresentavam parâmetros em desconformidade com o estabelecido na norma específica NE 14 que consta da RCM n.º 111/2021 de 11 de agosto e cujo regime está estabelecido no artigo 61 do regulamento.”

Artigo 1º

Alteração ao regulamento do Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha e Campo d’Agonia (PPFRCA)

Os artigos 6.º, 11.º, 13.º e 14.º do regulamento do PPFRCA passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 6.º

[...]

a —

b —

c —

d —

e — O limite da área de intervenção do Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE) com as respetivas componentes territoriais.

Artigo 11.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

5 — Não obstante o disposto nos pontos anteriores as intervenções em áreas sujeitas a Regimes de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira, são restringidas pelo regime disposto nos artigos do Capítulo VII deste Regulamento

Artigo 13.º

[...]

1 —

2 —

3 — Não obstante o disposto nos pontos anteriores as intervenções em áreas sujeitas a Regimes de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira, são restringidas pelo regime disposto nos artigos do Capítulo VII deste Regulamento

Artigo 14.º

[...]

1 —

2 —

3 —

4 —

5 —

6 —

7 — Não obstante o disposto nos pontos anteriores, as intervenções em áreas sujeitas a Regimes de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira, são restringidas pelo regime disposto nos artigos do Capítulo VII deste Regulamento.”

Artigo 2º

Alteração às fichas de caracterização anexas ao regulamento do Plano de Pormenor da Frente Ribeirinha e Campo da Agonia

Foram alteradas do seguinte modo as fichas referentes aos lotes 7, 8, 9 e 10, constantes do anexo I:

- a) Foram alterados os usos dos lotes 7, 9 e 10 de “Empreendimentos Turísticos” para “Usos admitidos no artigo 61.º do regulamento”;
- b) Foi eliminado o uso do piso -1 para os lotes 7, 8, 9 e 10;
- c) Em conformidade foi eliminada a observação “Integra acessos ao estacionamento coberto” nas respetivas fichas;
- d) No lote 9 foram ainda eliminadas as referências que distinguem os usos anteriormente propostos a diferentes corpos da construção (símbolos x ou xx).

Artigo 3.º

Aditamento ao Regulamento do PPRCA

São aditados ao regulamento do PPRCA os artigos 57.º a 65.º, com a seguinte redação:

“CAPITULO VII

Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE)

Regime de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira

Artigo 57.º

Definição e âmbito

1 — O presente capítulo estabelece o regime de uso e ocupação para a área de intervenção integra as normas do Programa da Orla Costeira de Caminha-Espinho (POC-CE), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 111/2021 e publicada em Diário da República a 11 de agosto de 2021.

2 — As áreas às quais se aplicam o regime de proteção e salvaguarda da orla costeira encontram -se delimitadas na Planta de Implantação do PPFRC.

3 — As normas constantes do presente capítulo, vigoram cumulativamente com as restantes normas do presente regulamento, prevalecendo as mais restritivas.

4 — Os regimes de proteção e salvaguarda da orla costeira a considerar compreendem as seguintes tipologias:

a) Zona Terrestre de Proteção

I. Faixa de Proteção Costeira (ZTP)

II. Margem

b) Outras

I. Áreas críticas (não se altera a designação para Área Crítica de Requalificação referida pela APA)

SECÇÃO I

Zona Terrestre de Proteção (ZTP)

Artigo 58.º

Caraterização

1 — A Zona Terrestre de Proteção (ZTP) é composta pela margem das águas do mar e por uma faixa, medida na horizontal, com uma largura de 500 m, contados a partir da linha que limita a margem das águas do mar, tendo sido ajustada para uma largura máxima de 1000 m quando se justificou de forma a acautelar a integração de sistemas biofísicos fundamentais no contexto territorial objeto do plano

2 — Para a área do plano, a Zona Terrestre de Proteção apresenta uma componente territorial homogénea:

a) Faixa de Proteção Costeira;

3 — De forma cumulativa e para a área do plano são ainda consideradas como componentes territoriais da Zona Terrestre de Proteção:

- a) Margem;
- b) Áreas críticas (não se altera a designação para Área Crítica de Requalificação referida pela APA);

Artigo 59.º

Disposições gerais

1 — Na Faixa de Proteção Costeira da ZTP, são permitidas, designadamente, as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

- a) Obras de proteção costeira previstas no Programa de Execução do POC-CE;
- b) Construção de infraestruturas de irrigação ou de adução de águas residuais e desde que não haja alternativa;
- c) Obras de requalificação de infraestruturas de tratamento e adução de águas residuais;
- d) Estabilização de taludes de áreas com risco de erosão, nomeadamente através da construção de muros de suporte e obras de correção torrencial;
- e) Construção de vias de circulação de veículos agrícolas e de infraestruturas para a circulação pedonal ou bicicletas, e outras estruturas de apoio à fruição pública, desde que não alterem o perfil natural, não prejudiquem as condições de escoamento e se integrem em percursos existentes suscetíveis de serem mantidos;
- f) Obras de construção de infraestruturas de transporte coletivo em sítio próprio que visem a gestão de fluxos e a redução da carga automóvel nas praias marítimas;
- g) Infraestruturas indispensáveis à operacionalização e viabilização de usos e atividades temporárias e permanentes no espaço marítimo nacional;
- h) Valorização de elementos patrimoniais e arqueológicos classificados de interesse nacional, público ou municipal, nos termos da legislação, através de obras de alteração e reconstrução e da construção de acessos.

2 — Na Faixa de Proteção Costeira da ZTP, são interditas as seguintes ações e atividades:

- a) Instalação de aterros sanitários, deposição, abandono ou depósito de entulhos, sucatas ou quaisquer outros resíduos fora dos locais para tal destinados;
- b) Instalação de quaisquer unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;
- c) Rejeição de efluentes de origem doméstica ou industrial, ou quaisquer outros efluentes, sem tratamento de acordo com as normas legais em vigor;
- d) Outras atividades que alterem o estado das massas de água ou coloquem esse estado em perigo.

SUBSECÇÃO I

Faixa de Proteção Costeira (ZTP)

Artigo 60.º

Caraterização

A Faixa de Proteção Costeira da Zona Terrestre de Proteção constitui a primeira faixa de interação com a zona marítima, onde se localizam os elementos mais representativos dos sistemas biofísicos costeiros, nomeadamente os sistemas praia-duna e as formações vegetais associadas e inclui ainda, as áreas dunares contíguas que se apresentam artificializadas, as áreas ocupadas por habitats naturais com maior interesse conservacionista, os leitos e margens das águas de transição e os troços finais das linhas de água costeiras.

Artigo 61.º

Regime

1 — Na Faixa de Proteção Costeira da ZTP são interditas as seguintes ações e atividades:

a) Operações de loteamento, obras de urbanização e obras de construção, com as seguintes exceções:

- i. Infraestruturas portuárias;
- ii. Infraestruturas de defesa e segurança nacional;
- iii. Instalações de balneoterapia, talassoterapia e desportivas relacionadas com a fruição do mar e estruturas vocacionadas para a observação dos valores naturais, que devam localizar-se nesta faixa e que obtenham o reconhecimento do interesse para o setor pela entidade competente;
- iv. Localizadas em Área Crítica de Requalificação e enquadradas por plano territorial, que vise prosseguir os seguintes objetivos e condições:
 - iv.a) Apoiar uma política de desenvolvimento que permita a utilização dos recursos naturais e humanos, sem que tal coloque em causa o equilíbrio ambiental e social;
 - iv.b) Estabelecer a disciplina da edificabilidade que permita preservar os valores naturais, urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais;
 - iv.c) Reforçar as dinâmicas culturais e de sociabilidade urbanas, tradicionalmente associadas às zonas ribeirinhas, a partir dos equipamentos, dos elementos patrimoniais e da qualificação do espaço público, adequados ao local;
 - iv.d) Rentabilizar os recursos presentes e reformular as construções e atividades associadas que permaneçam no local com vista ao uso público do espaço;
 - iv.e) Valorização da atividade portuária, piscatória e de náutica de recreio;
 - iv.f) Apenas é permitida a instalação de equipamentos de utilização coletiva, comércio,

serviços, restauração e bebidas, e armazéns de apoio à atividade portuária, piscatória e náutica de recreio;

iv.g) As operações urbanísticas admitidas não poderão originar a criação de caves.

b) Obras de ampliação, com as seguintes exceções:

i. As referentes às edificações previstas na alínea anterior;

ii. Nas situações em que as mesmas se destinem a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e acessibilidade a edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos.

c) A abertura de novos acessos rodoviários e estacionamento, fora do solo urbano exceto os previstos no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias ou os que se destinem a serviços de segurança, emergência ou a serviços específicos de apoio e manutenção da orla costeira;

2 — Na Faixa de Proteção Costeira da ZTP, ficam salvaguardados das interdições previstas no número anterior, os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC-CE.

SUBSECÇÃO II

Margem

Artigo 62.º

Caraterização

A Margem é definida por uma faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas, com a largura legalmente estabelecida. O regime estabelecido para a Margem aplica-se, ainda, aos terrenos considerados públicos no âmbito de procedimentos de delimitação do domínio público hídrico.

Artigo 63.º

Regime

1 — Na Margem, são permitidas, designadamente, as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

a) Atividades e infraestruturas portuárias, bem como as que sejam com estas compatíveis, quando em áreas sob a jurisdição de autoridade portuária;

b) Obras de demolição, obras de reconstrução e obras de alteração;

c) Obras de urbanização, em solo urbano, desde que se destinem à criação ou remodelação de espaços urbanos de utilização coletiva ou de espaços verdes de utilização coletiva;

d) Obras de ampliação, em solo urbano, desde que se destinem a suprir insuficiências de segurança ou de salubridade, tenham por objetivo o cumprimento das normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada ou incidam sobre imóveis classificados em ou vias de

classificação, de interesse nacional ou público;

e) Obras de construção e ampliação de edificações existente, em zona urbana consolidada, desde que:

- i. Não ponham em causa a proteção e salvaguarda dos recursos hídricos;
- ii. Promovam a valorização social das frentes de mar, através de uma afetação equilibrada de funções urbanas que salvaguarde a disponibilização de espaços públicos de estadia, recreio e lazer;
- iii. Em situações de colmatção, entre edifícios existentes ou entre edifício existente e espaço público confinante, e se os espaços vazios, na Margem, representarem menos de 20% da malha urbana existente na zona urbana consolidada, não constituindo espaço vazio os prédios ocupados por edifícios e ainda os que exercem uma função urbana e estão afetos ao uso público, como arruamentos, estacionamento, praças e espaços verdes;
- iv. As edificações cumpram a moda da altura da fachada na frente urbana consolidada.

f) Obras de proteção costeira;

g) Obras de modelação do terreno ou construção de infraestruturas tendo em vista a dissipação da energia das águas, amortecimento de cheias e galgamentos e encaminhamento das águas para zonas menos vulneráveis;

h) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;

i) Obras de construção de infraestruturas de projetos de irrigação ou de adução de águas residuais e desde que não haja alternativa;

j) Estabilização de taludes de áreas com risco de erosão, nomeadamente através da construção de muros de suporte e obras de correção torrencial, recorrendo, sempre que possível, a técnicas de engenharia natural;

k) Construção de estruturas para a circulação pedonal ou bicicletas, e outras estruturas de apoio à fruição pública desde que não alterem o perfil natural, não prejudiquem as condições de escoamento ou do transporte eólico, e se integrem em percursos existentes suscetíveis de serem mantidos;

l) Obras de construção de infraestruturas de transporte coletivo em sítio próprio que visem a gestão de fluxos e reduzir a carga automóvel nas praias marítimas;

m) Infraestruturas indispensáveis à operacionalização e viabilização de usos e atividades temporárias e permanentes no espaço marítimo nacional;

n) Valorização de elementos patrimoniais classificados de interesse nacional, público ou municipal, nos termos da legislação, incluindo obras de alteração e reconstrução e construção de acessos.

2 — Na Margem, são interditas, entre outras, as seguintes ações e atividades:

a) Realização de operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, com exceção das previstas nos números 1 e 2;

b) A abertura de novas vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento ou a ampliação e beneficiação de vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento existentes, salvo se associados às infraestruturas previstas neste capítulo ou se previstas em planos municipais de ordenamento do território (PMOT) em vigor à data da aprovação do POC-CE;

c) Prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente, com exceção das previstas nesta norma;

d) Encerramento ou bloqueio dos acessos públicos à água, com exceção dos devidamente autorizados;

e) Instalação de vedações, com exceção daquelas que constituam a única alternativa viável à proteção e segurança de pessoas e bens, sem prejuízo do dever de garantia de acesso à água e circulação na margem.

SECÇÃO II

SUBSECÇÃO I

Áreas Críticas

Artigo 64.º

Caraterização

1 — No âmbito da salvaguarda aos riscos costeiros, a Planta de Implantação identifica os locais de maior suscetibilidade à degradação de recursos naturais e à destruição de edificações e de infraestruturas, que se materializam na delimitação das Áreas Críticas. Para estas áreas, que integram espaços naturais, espaços produtivos e/ou espaços urbanos, são identificadas as estratégias de adaptação a prosseguir.

2 — Associada à Faixa de Proteção Costeira, é identificada uma Área Crítica de Requalificação das áreas urbanisticamente desvalorizadas em domínio hídrico, no leito do rio Lima, inseridas no Porto de Viana do Castelo, onde importa promover a sua requalificação ambiental e urbanística, desenvolvendo soluções urbanísticas mais resilientes aos eventos climáticos extremos e inundações e que valorizem o interface terra-água, nomeadamente, através do condicionamento dos usos, em articulação com a atividade portuária e piscatória existente, da adoção de soluções construtivas mais resilientes à ação das águas, e do planeamento dos espaços públicos como espaços multifuncionais.

3 — Para a área do plano, são identificadas na Planta de Implantação, as seguintes Áreas Críticas:

Tipologia	Designação	
Requalificação	Viana do Castelo	ACR

Artigo 65.º

Regime

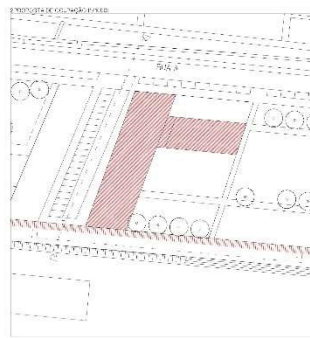
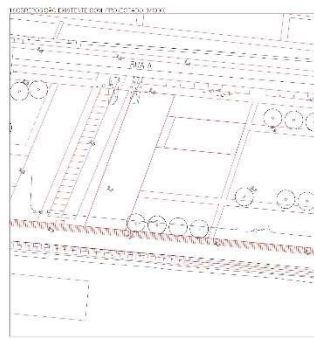
As Áreas Críticas não dispõem de um regime específico de proteção, aplicando-se os regimes de proteção relativos à salvaguarda dos recursos e valores naturais na ZTP e os regimes de proteção definidos para as Faixas de Salvaguarda, quando se verifique sobreposição espacial com a delimitação das mesmas.”

Artigo 4º

Republicação

É republicado no anexo II o Regulamento do PPFRCA e as Fichas de Caracterização na sua versão atual

Anexo I



1. DADOS GERAIS DO PROJETO

Nome do Projeto: _____

Localização: _____

Proprietário: _____

2. ÁREA DE INTERVENÇÃO

Item	Descrição	Área (m²)	Área Total (m²)
1	Área de Intervenção	1.100,00	
2	Área de Intervenção	1.100,00	
3	Área de Intervenção	1.100,00	
4			
5			
6			
Total			3.300,00

3. DADOS GERAIS DO PROJETO

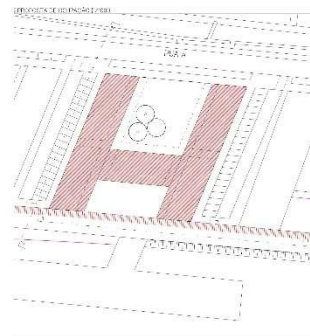
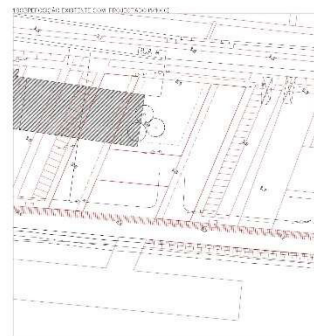
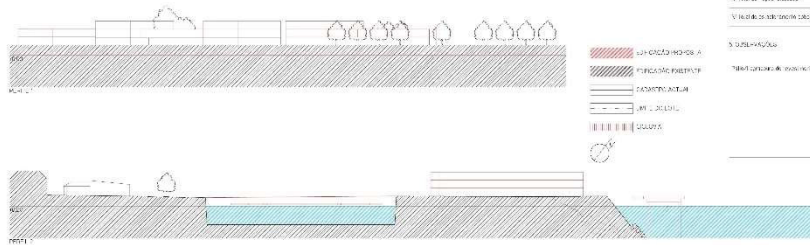
Área Total	3.300,00
Área de Intervenção	1.100,00
Área de Intervenção (m²)	1.100,00
Área de Intervenção (m²)	1.100,00

4. DADOS GERAIS DO PROJETO

Nome do Projeto: _____

Localização: _____

Proprietário: _____



1. DADOS GERAIS DO PROJETO

Nome do Projeto: _____

Localização: _____

Proprietário: _____

2. ÁREA DE INTERVENÇÃO

Item	Descrição	Área (m²)	Área Total (m²)
1	Área de Intervenção	1.100,00	
2	Área de Intervenção	1.100,00	
3	Área de Intervenção	1.100,00	
4			
5			
6			
Total			3.300,00

3. DADOS GERAIS DO PROJETO

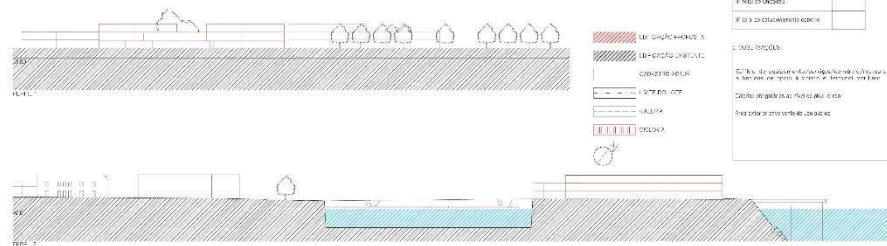
Área Total	3.300,00
Área de Intervenção	1.100,00
Área de Intervenção (m²)	1.100,00
Área de Intervenção (m²)	1.100,00

4. DADOS GERAIS DO PROJETO

Nome do Projeto: _____

Localização: _____

Proprietário: _____



Anexo II

Republicação do regulamento do PPFRCA de Viana do Castelo

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial e objectivos

1 - O presente Plano de Pormenor, adiante designado abreviadamente por Plano, estabelece as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do solo na área da Frente Ribeirinha e Campo da Agonia da cidade de Viana do Castelo, delimitada na Planta de implantação.

2 – Constituem objectivos do Plano:

- a) Apoiar uma política de desenvolvimento que permita a utilização dos recursos naturais e humanos, sem que tal coloque em causa o equilíbrio ambiental e social;
- b) Definir e estabelecer os princípios e regras para a ocupação, uso e transformação do solo, de modo a promover a sua adequação às potencialidades de cada local;
- c) Estabelecer a disciplina da edificabilidade que permita preservar os valores naturais, urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais;
- d) Compatibilizar as diversas intervenções sectoriais;
- e) Aumentar a oferta residencial através da construção e da recuperação dos edifícios, para melhoria das condições de vida da população;
- f) Favorecer as condições de trânsito pedonal, incluindo as pessoas de mobilidade reduzida, aumentando as áreas de circulação restrita, prevendo percursos sem obstáculos, restringindo o tráfego automóvel com recurso a parques de estacionamento e fomentando os transportes colectivos e deslocação em velocípedes sem motor, pela previsão de ciclovias;
- g) Reforçar as dinâmicas culturais e de sociabilidade urbanas, tradicionalmente associadas a Frente Ribeirinha e ao Campo da Agonia, a partir dos equipamentos, dos elementos patrimoniais e da qualificação do espaço público;
- h) Qualificar os níveis de serviço e atendimento das infra-estruturas básicas de sustentabilidade urbana;
- i) Promover o lançamento e execução de intervenções exemplares nos domínios da construção, reabilitação e reutilização dos edifícios e dos espaços públicos.

Artigo 2.º

Conteúdo documental

1 - O Plano é constituído por:

- a) O presente regulamento;
- b) A planta de implantação à escala 1: 1000;
- c) A planta actualizada de condicionantes à escala 1: 5000.

2 - São anexos ao Regulamento:

- a) A planta do património classificado e a propor;
- b) As fichas de caracterização dos lotes e os perfis.

3 - Acompanham o Plano:

- a) O relatório de fundamentação das soluções adoptadas;
- b) O programa de execução do Plano, o Plano de Financiamento das acções previstas e as respectivas fichas das Acções Urbanísticas.
- c) Planta do existente à escala 1:2000;
- d) Planta de apresentação à escala 1:2000;
- e) Planta de trabalho à escala 1:2000;
- f) Plantas das infra-estruturas à escala 1: 2000;
- g) Planta de ordenamento da circulação à escala 1: 5000;
- h) Planta com a delimitação das zonas sensíveis e mistas à escala 1: 5000.

4 - O Regulamento do Plano, adiante designado abreviadamente por Regulamento, tem natureza de regulamento administrativo.

Artigo 3.º

Vinculação

As disposições do Regulamento são vinculativas para todas as entidades públicas e privadas.

Artigo 4.º

Sistema de execução

Podem ser usados todos os sistemas de execução previstos pela legislação aplicável em vigor.

Artigo 4º- A

Normas para a execução do Plano

1. A unidade de execução (U E) mínima corresponde à parcela necessária para viabilizar a construção de um lote, de acordo com o definido nas fichas de caracterização anexas ao presente Regulamento e na Planta de Implantação

2. A Câmara Municipal pode delimitar U E que abranjam o conjunto das parcelas necessárias à viabilização de um quarteirão.

3. Nos casos referidos no número anterior, a perequação é determinada pelos índices médios de cedência e de utilização determinados com base no cálculo do direito concreto de construção previsto pelo Plano para a U E, e pelo cálculo da relação entre as cedências efectivamente previstas no Plano para a mesma U E e a área da U E.

Artigo 5.º

Qualidade das intervenções

1 - Só poderão ser autorizados ou licenciados os loteamentos, obras de urbanização e trabalhos de remodelação de terrenos, bem como, obras de construção, reconstrução, ampliação ou alteração de edifícios, que se conformem com o presente Plano, servidões administrativas, restrições de utilidade pública e quaisquer outras normas legais e regulamentares aplicáveis.

2 - Os projectos, quer de novas edificações, quer de ampliação ou de alteração de edifícios existentes, deverão recorrer a soluções arquitectónicas e estéticas harmoniosas, nomeadamente no que se refere aos materiais, texturas e cores a aplicar.

Artigo 6.º

Planta de Implantação

Na planta de implantação estão delimitados:

- a) O limite da área do Plano;
- b) O edificado, as novas edificações, os novos alinhamentos e os equipamentos;
- c) Os valores patrimoniais;
- d) O espaço público, constituído pelas vias de circulação viária e pedonal, ciclovia e espaços verdes;
- e) O limite da área de intervenção do Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE) com as respetivas componentes territoriais.

Artigo 7.º

Planta de Condicionantes

1 - Na planta de condicionantes estão indicadas as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que são as seguintes:

- a) Protecção e conservação do património;
- b) Infra-estruturas e equipamentos;
- c) Defesa nacional e segurança pública.

2 - Situam-se no espaço público todas as infra-estruturas de abastecimento de água, recolha de águas residuais domésticas e pluviais, energia eléctrica e telecomunicações existentes.

Artigo 8.º

Fichas de caracterização dos lotes

Os edifícios são identificadas e caracterizadas, nomeadamente, pelos seguintes elementos:

- a) Identificação dos lotes e área;
- b) Área de implantação;
- c) Área bruta de construção;
- d) Número máximo de pisos acima do solo;
- e) Número de fogos/unidades;
- f) Usos licenciáveis;
- g) Estacionamentos a constituir.

Artigo 9.º

Definições

1- Os conceitos utilizados são os estabelecidos na legislação em vigor, designadamente no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão do Ordenamento do Território e na demais legislação específica, para os demais conceitos.

2 - Além das definições constantes da legislação em vigor, são também estabelecidas as seguintes, no âmbito da interpretação do presente Regulamento:

- a) Obras de reabilitação – as obras de adequação e melhoria das condições funcionais de edifícios, com possibilidade de organização dos espaços interiores, mantendo-se o esquema estrutural básico e o aspecto exterior original;
- b) Obras de restauro – as obras de preservação ou de reposição total ou parcial de edifícios à sua concepção original ou aos períodos mais significativos da sua história;
- c) Obras de correcção – as obras referidas a elementos da fachada substituíveis, caso a caso, ou a alterações da fisionomia dos edifícios resultantes da sua alteração parcial ou da sua ampliação, por eliminação de dissonâncias ou contrastes criados em edifícios pela introdução de novos elementos de fachada, em substituição, complemento ou alteração dos primitivos, ou por ampliação dos edifícios, e desde que o essencial do edifício ou do conjunto em que se integra permaneça potencialmente recuperável;
- d) Cota de soleira – É a cota que define a altimetria da entrada principal de um edifício relativamente à via pública;

- e) Logradouros – São os espaços descobertos pertencentes à propriedade do lote e envolvente às construções;
- f) Área total do lote - valor da área do lote medida pelos limites para ele estabelecidos na planta de implantação;
- g) Área de implantação acima do solo - área da projecção horizontal dos edifícios acima do terreno, delimitada pelo perímetro mais saliente dos pisos;
- h) Planos exteriores da construção - invólucro exterior do edifício que integra as fachadas e empenas, incluindo os planos inclinados, acima do nível do terreno;
- i) Corpo balanceado – elemento de construção saliente, em projecção horizontal, do limite de implantação da construção acima do solo.

CAPÍTULO II

Condições especiais relativas ao Património e à edificação

SECÇÃO I

Condições especiais relativas ao Património

Artigo 10º

Valores patrimoniais

1 - Os valores patrimoniais na área do Plano correspondem aos Imóveis de Interesse Público, definidos de acordo com a legislação aplicável e em vigor, nestes se compreendendo o Forte de Santiago da Barra e a Torre da Roqueta.

2 – Propostas de classificação:

a) Imóveis de interesse público, nestes se compreendendo a Igreja da Senhora da Agonia e construções envolventes;

b) Imóveis de interesse municipal, nestes se compreendendo as Infraestruturas portuárias (muros, cais e plataforma) e a Fonte / Lavadouro do Campo do Castelo.

3 - Imóveis não classificados a inventariar não integrados nas categorias anteriores, nestes se compreendendo os bens que representem testemunho material com valor de civilização ou de cultura.

SECÇÃO II

Condições especiais relativas à edificação

Artigo 11º

Tipos de intervenção

1 – As classes de intervenção previstas no presente Plano estão identificadas na Planta de Implantação.

2 – Os tipos de intervenção admitidos nos diversos edifícios estão dependentes da classe em que estes se integram, nos termos seguintes:

- a) Nos edifícios integrados na classe 1 são permitidas obras de construção, admitindo-se ainda as de reconstrução;
- b) Nos edifícios integrados na classe 2 são permitidas obras de reabilitação, admitindo-se ainda as de reconstrução;
- c) Nos edifícios integrados na classe 3 são permitidas obras de restauro, admitindo-se ainda as de reabilitação.

3 – As obras de ampliação são apenas permitidas nos edifícios integrados nas classes 1 e 2, quando assinaladas nos perfis e de acordo com as disposições do presente Regulamento.

4 – Independentemente da classe de intervenção são sempre permitidas as obras de manutenção e de correcção dos edifícios, depois de prévia aprovação, nos termos das disposições do presente Regulamento.

5 — Não obstante o disposto nos pontos anteriores as intervenções em áreas sujeitas a Regimes de Protecção e Salvaguarda da Orla Costeira, são restringidas pelo regime disposto nos artigos do Capítulo VII deste Regulamento

Artigo 12º

Projectos de obras de edificação

1 - Os projectos de obras de edificação observam as disposições legais aplicáveis e as disposições estabelecidas neste Regulamento, para o lote a que se referem.

2 - Nos projectos de arquitectura é obrigatória a inclusão:

- a) Da pormenorização dos planos exteriores da construção incidindo em todos os seus troços construtivos, significativos e sensíveis;
- b) Dos alçados de conjunto referenciados a harmonização do conjunto, para verificação da unidade morfológica do lote, sempre que integrem conjuntos pré-existentis;

3 - Nos serviços, comércio e restauração a altura livre entre pavimentos e tectos acabados não pode ser inferior a 3 m; admite-se que este valor, com a instalação de equipamentos de climatização e ventilação, nos imóveis existentes possa ser reduzido, e desde que haja compromissos de licenciamentos já assumidos.

4 - A profundidade máxima dos edifícios é a estabelecida na Planta de implantação.

Artigo 13º

Novos edifícios

1. Os novos edifícios são os assinalados na planta de implantação.

2. Admitem-se ainda novos edifícios que correspondam a preenchimentos da malha urbana e que satisfaçam os seguintes requisitos:

- a) Profundidade máxima de 15 metros, garantindo-se um afastamento de 5 metros ao limite posterior do lote, caso se tratem de edifícios isolados;
- b) Respeitem os alinhamentos dominantes, caso se tratem de edifícios integrados em conjuntos;
- c) Não ultrapassem o número de pisos predominante na envolvente.

3 — Não obstante o disposto nos pontos anteriores as intervenções em áreas sujeitas a Regimes de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira, são restringidas pelo regime disposto nos artigos do Capítulo VII deste Regulamento

Artigo 14º

Afectação

1 - Os edifícios são afectos a um ou mais dos seguintes usos: habitação, comércio, serviços, indústria; armazenamento e equipamento de utilização colectiva.

2 - O piso térreo dos edifícios destina-se preferencialmente a comércio, serviços e outras actividades compatíveis com a função dominante.

3 - Os pisos superiores dos edifícios habitacionais destinam-se a habitação nas condições definidas nas fichas de caracterização, anexas ao presente Regulamento.

4 - Quando num edifício coexista mais do que um uso, as fracções afectas aos diferentes usos terão obrigatoriamente acessos autónomos a partir do exterior.

5 – Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, a actividade de armazenagem só é permitida nos pisos térreos e nos pisos superiores quando estejam integrados na mesma fracção ou espaço e desde que em conexão com a actividade comercial do piso térreo.

6 - É interdita a armazenagem de produtos tóxicos, inflamáveis, ou que pela sua natureza possam ser nocivos para a saúde pública, em conformidade com a legislação aplicável.

7 — Não obstante o disposto nos pontos anteriores, as intervenções em áreas sujeitas a Regimes de Proteção e Salvaguarda da Orla Costeira, são restringidas pelo regime disposto nos artigos do Capítulo VII deste Regulamento.

Artigo 15º

Cota de soleira

Estabelece-se como cota de soleira o valor de 0.50 metros.

Artigo 16º

Número de pisos

O número máximo de pisos nas obras de construção ou de ampliação de edifícios é o constante nas fichas de caracterização, anexas ao presente Regulamento.

Artigo 17º

Caves

1 - Só são permitidas caves nas novas construções e nas reconstruções, de acordo com as fichas de caracterização dos lotes, em anexo ao Regulamento, e exclusivamente destinadas a estacionamento coberto.

2 - Nos edifícios afectos a equipamentos ou empreendimentos turísticos admite-se a possibilidade de instalação em cave de serviços de apoio.

3 - As áreas em cave não podem constituir fracção autónoma relativamente aos usos dos pisos acima do terreno a que se encontram adstritas.

Artigo 18º

Planos exteriores da edificação

1 - Os planos exteriores da construção e a cobertura dos edifícios são considerados elementos de relevância arquitectónica e paisagística.

2 - A instalação de elementos nos planos exteriores da construção e da cobertura dos edifícios, nomeadamente instalações e equipamentos de águas, esgotos, gás, electricidade, telecomunicações, ventilação, exaustão de fumos, elevação mecânica, limpeza e manutenção do edifício, deve ter em consideração a sua integração, de modo a assegurar a salvaguarda da qualidade arquitectónica do edifício, da paisagem urbana e dos sistemas de vistas.

3 - Não é permitida a instalação nas fachadas e nas varandas de elementos que lhes não sejam próprios, designadamente armários eléctricos, de gás ou de sistemas de telecomunicações, alarmes, cablagens, aparelhos de ar condicionado, exaustores e respectivas condutas de ar ou de fumos (chaminés) e estendais no exterior das fachadas.

4 - No caso de usos que requeiram a instalação de unidades referidas no n.º 3, é obrigatória a sua inclusão no interior da construção e a sua representação no projecto de licenciamento ou autorização de arquitectura.

5 - É condicionada a instalação de torres de arrefecimento e a adopção de equipamento em termos de impacte sonoro, vibratório, visual.

Artigo 19º

Alinhamento da edificação

- 1 Os alinhamentos delimitam a implantação das construções na frente dos arruamentos existentes ou previstos, estando registados na planta de implantação.
- 2 – Só são permitidas alterações aos actuais alinhamentos nas situações definidas na planta de implantação.
- 3 - Os alinhamentos de galeria representam a implantação das galerias urbanas propostas.
- 4 - Em casos de dúvida resultantes da existência de ressaltos nas frentes dos arruamentos, serão definidos pela Câmara Municipal de Viana do Castelo os alinhamentos a manter.

Artigo 20º

Vãos

- 1 - Nas intervenções sobre as fachadas dos actuais edifícios devem ser preservadas a dimensão e a organização dos vãos.
- 2 - Nos novos edifícios os vãos devem reproduzir os ritmos e proporções dominantes do respectivo contexto urbano.
- 3 – São admitidos outros ritmos e proporções desde que justificadas em estudos de alçados e conjuntos.

Artigo 21º

Balanços

- 1 - Nos novos edifícios não são permitidos corpos balançados.
- 2 – Exceptua-se do n.º 1, os corpos balançados desde que sejam convenientemente integrados na solução arquitectónica, as suas condições sejam compatíveis com o uso pretendido e não interfiram com a utilização do espaço público.
- 3 - Nos edifícios existentes, objecto de obras de ampliação ou de reconstrução, só são permitidos novos corpos balançados quando estes reproduzirem os existentes nos restantes pisos ou se integrarem no conjunto urbanístico.

Artigo 22º

Marquises

São proibidas as marquises.

Artigo 23º

Caixilharias

1 - As caixilharias são em madeira pintada ou metálicas podendo, nos edifícios existentes, não integrados nas classes 2 e 3 e nos novos edifícios, ser também de outros materiais.

2 - Nos vãos de entrada e nas montras admite-se apenas o uso da madeira ou metal pintado, podendo também, nos edifícios existentes, não integrados nas classes 2 e 3, e nos novos edifícios, ser de outros materiais.

Artigo 24º

Estores e portadas

1 - São proibidas as portadas exteriores e os estores exteriores ou com caixa exterior nos edifícios das classes 2 e 3.

2 - São proibidos os estores exteriores ou com caixa exterior nos edifícios existentes, não integrados nas classes 2 e 3, e nos novos edifícios, sendo admitidas, contudo, as portadas exteriores e outros sistemas de ensombramento desde que convenientemente integrados na solução arquitectónica.

3- São proibidas as grades exteriores, excepto quando fizerem parte do desenho primitivo dos edifícios existentes.

Artigo 25º

Acabamentos e revestimentos

1 - Os acabamentos dos panos de fachada são em reboco pintado a tinta não texturada, sem prejuízo do disposto nos n.º 2 a 4.

2 - É permitido o revestimento cerâmico nos casos de ampliação e de reconstrução de edifícios, sujeito a aprovação mediante amostra a executar, com área não inferior a 1,00 m², nas superfícies a revestir com este tipo de material.

3 - Devem ser preservados os azulejos compatíveis com a época dos respectivos imóveis.

4 - Nos novos edifícios e nas reconstruções podem ser permitidas outras soluções pela Câmara Municipal de Viana do Castelo, mediante apresentação de documentação e ensaio dos materiais.

5 - São proibidas as alvenarias de pedra à vista com juntas refundadas, bem como a pedra polida, nos edifícios integrados nas classes 2 e 3.

6 - São proibidas as alvenarias de pedra à vista com juntas refundadas, nos edifícios existentes, não integrados nas classes 2 e 3, e nos novos edifícios, sendo admitidas, contudo, as alvenarias de pedra polida.

Artigo 26º

Empenas

- 1 - As empenas são recobertas por chapas metálicas onduladas, pintadas ou lacadas, por soletos de ardósia, por telha cerâmica apropriada ou rebocadas.
- 2 - Em situações especiais podem ser abertos vãos, por indicação da Câmara Municipal de Viana do Castelo, caso em que as empenas são equiparadas a fachadas, regendo-se pelas disposições do presente Regulamento.

Artigo 27º

Andares recuados

- 1 - São proibidos novos andares recuados.
- 2 - Independentemente do estabelecido no n.º 1 pode, excepcionalmente, admitir-se ajuste de área e de cêrcea em andares recuados já existentes, desde que a distância da frente destes ao beiral da cobertura do piso imediatamente abaixo seja igual ou superior à altura daquele piso.

Artigo 28º

Sótãos e Mansardas

- 1 – Admite-se a possibilidade de aproveitamento dos sótãos desde que convenientemente integrados na solução arquitectónica e desde que as suas condições sejam compatíveis com o uso pretendido.
- 2 – Os sótãos não podem constituir fracções autónomas.
- 3 – As mansardas têm um carácter excepcional, sendo permitidas apenas aquelas das quais não resulte alteração da geometria das vertentes das coberturas.

Artigo 29º

Coberturas

- 1 - As coberturas só podem ter as vertentes indispensáveis à função que desempenham, com um mínimo de duas águas vertentes.
- 2 - Os casos em que se mantiver o sistema construtivo tradicional, as coberturas devem obedecer às mesmas regras construtivas.
- 3 - As coberturas são revestidas com elementos cerâmicos à cor natural.
- 4 - Nas novas construções, quando para isso haja justificação devidamente fundamentada, poderá dispensar-se o cumprimento dos pontos anteriores.

Artigo 30º

Beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas

- 1 - Os beirados, cornijas, platibandas, goteiras e gárgulas são mantidos como solução de remate e, nos casos de ampliação dos edifícios, devem manter-se à cota primitiva.
- 2 - Os novos edifícios, quando inseridos em frentes urbanas, devem adoptar a solução de remate dos edifícios contíguas, quando do mesmo tipo, ou adoptar a que proporcione as melhores condições de continuidade.

Artigo 31º

Caleiras, rufos, vedações e tubos de queda

- 1 - As caleiras, rufos e vedações devem ser em material metálico, bem como as saídas e emboques aos tubos de queda.
- 2 - Os tubos de queda e as caleiras dos beirados não podem interferir com os elementos decorativos, ornamentais ou de composição das fachadas.

Artigo 32º

Chaminés e clarabóias

São mantidas as características e proporções das chaminés e clarabóias existentes, quando participem da composição arquitectónica dos edifícios.

Artigo 33º

Painéis solares e conforto térmico

- 1 - São proibidos os painéis solares que sejam visíveis do espaço público.
- 2 - Admitem-se, contudo, painéis solares quando integrados nas coberturas, em apreciação casuística.
- 3 - É obrigatória a aplicação do Regulamento das Características do Comportamento Térmico dos Edifícios, tendo em vista a utilização de soluções construtivas que contribuam para o conforto térmico do imóvel sem agravamento do consumo das energias convencionais.

Artigo 34º

Anexos

Não são permitidos novos anexos em logradouros.

Artigo 35º

Publicidade

- 1 - Só é permitida a colocação de elementos publicitários nos pisos térreo e primeiro dos edifícios, devendo as suas dimensões serem objecto de prévia apreciação caso a caso.

2 - É proibida a aposição de elementos publicitários em gradeamentos, guardas em ferro e demais partes das varandas, não podendo ainda interferir com os peitoris, padieiras, cornijas e outros elementos notáveis das fachadas sejam ou não em cantaria.

3 - É proibida a colocação de aparatos publicitários constituídos por caixas acrílicas ou metálicas, com ou sem iluminação incorporada.

4 - Nos casos de iluminação dos painéis publicitários, esta deve ser feita por projectores, permitindo-se o recurso à iluminação indirecta, sempre que se optar por soluções de recorte ou letra a letra, utilizando-se, de preferência, luz de cor branca.

5 - É proibida a instalação de reclamos nos vãos e desvãos das galerias ou porticados urbanos.

6 - É permitida a instalação de reclames em bandeira, desde que os mesmos se encontrem no piso térreo, a uma cota que não interfira com a circulação viária ou pedonal, devendo as suas dimensões serem objecto de prévia apreciação caso a caso.

Artigo 36º

Toldos

1 - Apenas são permitidos toldos ao nível do rés-do-chão dos edifícios, excepto nos casos em que estejam inseridos nos vãos e desvãos de galerias e porticados urbanos.

2 - Os toldos são individualizados por vão de cada edifício ou pórtico e nele inseridos.

3 - A estrutura dos toldos é constituída por perfis rectos, rebatíveis ou não, contidos no interior do aro ou moldura dos vãos.

4 - Apenas são permitidos toldos com uma única água plana, aberta nos topos laterais, que podem ser rematados, na sua face exterior, por uma aba vertical rectangular com a altura máxima de 20 centímetros.

5 - Os toldos devem ser em lona ou tela não plástica, preferencialmente em tons claros, adequados às cores dos edifícios, sendo proibido o uso de materiais brilhantes ou de reflectores.

6 - A publicidade nos toldos só pode ser colocada na respectiva aba vertical.

7 - É proibida a iluminação da estrutura dos toldos ou das inscrições deles constantes.

8 - Os toldos não devem exceder o desenvolvimento ou projecção de 1,60 metros, medidos a partir do plano das fachadas, devendo estar afastados 40 centímetros em relação á projecção do lancil e ao desvão mínimo útil de 2,20 metros face à soleira pública e que não interfira com a circulação viária ou pedonal.

9 - Nas zonas pedonais, deve ainda guardar-se um corredor central liberto de toldos, com perfil transversal não inferior a 4,00 metros.

Artigo 37º

Indústrias

Sem prejuízo das respectivas regras de licenciamento é permitida no piso térreo dos edifícios a instalação de unidades industriais das classes C e D, e respectivo serviço de apoio e armazenagem ligeira desde que as mesmas sejam compatíveis com a qualidade de vida urbana, e sem prejuízo da legislação aplicável.

Artigo 38.º

Estacionamento privado

1 - O número de lugares de estacionamento privado requerido, consoante os usos dos edifícios, é totalmente assegurado em garagem nos pisos em cave dos respectivos edifícios ou conjuntos de edifícios.

2 - Os pisos em cave, referidos no n.º 1, poderão ultrapassar a área de implantação dos edifícios ou conjuntos de edifícios desenvolvidos em altura e por eles servidos, devendo os correspondentes espaços exteriores ser de utilização pública.

3 - O acesso aos pisos de garagem deverá ser feito a partir da fachada mais próxima das vias de circulação livre da rede rodoviária.

4 - Os projectos de edificação devem adoptar a solução de garagem única por lote.

Artigo 39.º

Instalações técnicas especiais

Sempre que as respectivas entidades competentes exijam compartimentos autónomos para a instalação dos seus equipamentos, nomeadamente, postos de transformação eléctrica e de telecomunicações, os mesmos deverão ser integrados nos edifícios e executados em conformidade com o definido pela entidade competente respectiva.

Artigo 40.º

Espaços exteriores de utilização privada

Os espaços exteriores de utilização privada constituem complemento dos espaços exteriores de utilização pública e têm funções de jardim, estada e amenização ambiental e não podem ser ocupados com qualquer tipo de construção, ainda que a título temporário, excepto nas condições definidas no presente regulamento.

CAPÍTULO III

Condições relativas aos equipamentos de utilização colectiva e de infra-estruturas e serviço urbano

Artigo 41º

Equipamentos

Na planta de implantação estão assinalados:

- a) Os actuais equipamentos sociais, culturais, religiosos, de protecção civil e de segurança.
- b) Os novos equipamentos de utilização colectiva, nomeadamente, sociais, culturais, de desporto recreio e lazer, e os equipamentos de infra-estruturas e serviço urbano.

Artigo 42.º

Disposições sobre os equipamentos de utilização colectiva e de infra-estrutura e serviço urbano

- 1 - Os parâmetros urbanísticos constantes das fichas de caracterização, anexas ao presente Regulamento, referentes a equipamentos previstos de utilização colectiva e de infra-estrutura e serviço urbano poderão ser alterados para satisfazer as exigências de actualização da sua programação, sendo aplicável o procedimento previsto na legislação aplicável e em vigor.
- 2 - Se da actualização da programação referida no n.º 1 decorrer a exigência de uma menor área do lote, esta poderá ser reduzida, revertendo a área excedente para espaço exterior de utilização pública.

Artigo 43.º

Condições gerais da edificação afectas a equipamentos de utilização colectiva e de infra-estruturas e serviço urbano

- 1 - A configuração geral e a cota de soleira dos edifícios poderão ser alteradas, desde que sejam respeitados os seguintes parâmetros:
 - a) A configuração dos lotes em que se localizam;
 - b) O desafogo urbano, nomeadamente no que se refere à capacidade de tráfego da rede viária, áreas de estacionamento, espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva requeridos;
 - c) A modelação do terreno e o arranjo dos espaços exteriores de utilização pública;
 - d) As demais disposições do Plano com incidência no local da sua implantação, designadamente os alinhamentos, o número de pisos, as áreas de implantação e brutas de construção.
- 2 - As alterações referidas no n.º 1 implicam ainda que as soluções encontradas assegurem a coerência urbana do conjunto, de acordo com o objectivo e os conceitos estabelecidos no presente Regulamento.

CAPÍTULO IV

Condições especiais relativas aos espaços exteriores públicos

Secção I

Rede de circulação

Artigo 44º

Rede de circulação rodoviária, ciclovias e pedonal

- 1 - Os arruamentos públicos classificam-se em arruamentos de circulação rodoviária livre e de circulação rodoviária condicionada, ciclovias e vias de circulação pedonal.

2 - São arruamentos de circulação rodoviária livre aqueles em que podem transitar todos os veículos, em ambos ou num dos sentidos.

3 - São arruamentos de circulação rodoviária condicionada aqueles em que é desaconselhável o trânsito automóvel, pela colocação de um lancil rampeado nas extremidades e de um perfil transversal contínuo, sendo proibido o trânsito aos veículos pesados, com excepção dos veículos de emergência e das cargas e descargas.

4 - A ciclovía constitui as vias de circulação para velocípedes.

5 - São vias de circulação pedonal, os que integram as vias pedonais.

6 - Nos arruamentos referidos no n.º 2 é obrigatória a existência de passeios.

Artigo 45.º

Veículos de emergência

1 - Em todas as vias deve ser assegurada a largura mínima de 3 metros, livre de obstáculos fixos ou amovíveis, para a circulação de veículos de emergência.

2 - Exceptua-se do disposto no número anterior a existência de obstáculos amovíveis destinados a garantir a integridade dos espaços pedonais.

Artigo 46.º

Circulação de deficientes

1 - A altura dos lancis na imediação dos atravessamentos não pode ser superior a 12 centímetros, por forma a permitir o rebaixamento até 2 centímetros.

2 - A abertura máxima das grelhas é de 2 centímetros.

Artigo 47.º

Paragens de transporte colectivo de passageiros

As paragens de veículos de transporte colectivo de passageiros devem preferencialmente:

- a) Ser servidas por abrigos;
- b) Estar preparadas para o acesso de deficientes motores.

Secção II

Estacionamento público

Artigo 48.º

Estacionamento público

1 - O estacionamento público à superfície localiza-se:

a) Em áreas de utilização pública, nas faixas vinculadas a estacionamento marginal da rede rodoviária na planta de implantação

b) Em áreas de domínio privado, programadas e projectadas com esse objectivo.

2 - O estacionamento público subterrâneo localiza-se:

a) Em estrutura edificada de domínio público, identificada na planta de implantação;

b) Em estrutura edificada privada, programada e projectada com esse objectivo.

3 - Nos casos de integração de estacionamento público numa parcela afecta a outros usos, terá de se assegurar o cumprimento das exigências técnicas e legais aplicáveis, bem como ainda o acesso diferenciado e as demais condições requeridas para a sua constituição como uma fracção autónoma, a fim de permitir a transmissão da sua propriedade e o exercício da sua exploração à entidade ou às entidades a quem sejam atribuídos esses direitos.

Secção III

Ocupação do espaço público

Artigo 49º

Esplanadas

1- É permitida a instalação de esplanadas em passeios defronte dos edifícios e espaços pedonais, desde que se garanta que um terço do perfil transversal, com um mínimo de 2 metros, fica disponível para o uso dos peões, não sendo permitido a colocação de estrados.

2 - É permitida também a instalação de esplanadas nos largos de praça, em conformidade com as soluções para a remodelação e a reorganização funcional daqueles espaços.

3 - O mobiliário das esplanadas deve ser de elevada qualidade e previamente aprovado pela Câmara Municipal de Viana do Castelo.

4 - Os elementos de pára-sol e outros resguardos são em lona ou tela e devem integrar-se na linha gráfica das mesas e cadeiras, sendo proibida a utilização de plásticos, de materiais reflectores e de cores escuras.

5 - As mesas, cadeiras e elementos de resguardo não podem ter qualquer tipo de publicidade.

6 - São proibidos os elementos e estruturas fixas aos pavimentos, bem como os elementos de delimitação ou encerramento das esplanadas.

Artigo 50º

Mobiliário urbano

1 - A ocupação dos espaços públicos, designadamente, com publicidade, sinalética, placas toponímicas, postos de transformação, armários eléctricos de distribuição e de sinal de televisão por cabo, cabines telefónicas, caixas automáticas, papelarias e quiosques depende de prévia aprovação do projecto.

2 – O projecto referido no n.º1 deve ter em consideração, nomeadamente, os objectivos seguintes:

- a) A integração urbana na perspectiva de valorização dos espaços urbanos em que se localizam;
- b) As exigências de segurança da circulação rodoviária e pedonal;
- c) A qualificação do espaço urbano;
- d) A defesa dos sistemas de vistas.

Artigo 51.º

Utilização do sub-solo

O sub-solo das áreas de espaço público poderá ser utilizado para estacionamento

CAPÍTULO V

Condições especiais relativas aos espaços verdes

Secção I

Generalidades

Artigo 52º

Generalidades

1 - Os espaços verdes públicos ou privados de utilização pública terão que ter rega automática por aspersão e/ou pulverização e/ou alagamento a realizar de acordo com as normas e especificações da Câmara Municipal de Viana do Castelo.

2 - As árvores a plantar terão crescimento livre de modo a manterem a forma natural da copa com excepção da área verde indicada como Património Ambiental Vegetal.

3 - As árvores a colocar em jardins públicos ou privados deverão apresentar, de preferência, alturas compreendidas entre 3 e 5 m, com calibres entre 12 e 18.

4 - O revestimento vegetal a utilizar nos jardins públicos e privados será constituído predominantemente por plantas vivazes e pelos estratos arbóreo e herbáceo (relvados) e atender às condições específicas de solo e clima da área do Plano.

5 - As zonas verdes de uso público que confrontem com passeios, arruamentos ou outros jardins não podem apresentar sebes, vedações ou gradeamentos.

6 - Sempre que se encontrem definidos alinhamentos de árvores na planta de implantação do Plano em zonas verdes, arruamentos ou estacionamentos deverão os mesmos ser interpretados como orientadores.

7 - Sempre que se encontrem definidos maciços arbóreos em zonas verdes, passeios ou estacionamentos estes deverão ser interpretados como orientadores para a definição de zonas mais densamente plantadas quando da execução dos projectos de obras de urbanização.

8 - A localização de infra-estruturas no solo deverá ser projectada por forma a que estas não interfiram de imediato ou no futuro com o revestimento vegetal.

9 - A implantação de infra-estruturas em locais com árvores indicadas na planta de implantação do Plano como existentes a preservar deverá, na sua execução, ser acompanhadas de medidas cautelares.

10 - Sempre que sejam construídas zonas verdes públicas ou privadas sobre lajes de cobertura a espessura de terra vegetal admitida deverá estar compreendida entre 0.50 e 1,00 metros.

11 – As espécies vegetais arbóreas a prever nos projectos para a área Plano devem ser as seguintes: Platanus sp; Pinus sp; Casuarina sp; Metrosideros sp; Melaleuca sp; Populus sp; Celtis sp e Ulmus sp.

Secção II

Espaços verdes a preservar

Artigo 53º

Património ambiental vegetal

1 - Considera-se património ambiental vegetal a vegetação a preservar com interesse botânico e/ou ornamental e que apresenta grande desenvolvimento.

2 - O n.º 1 aplica-se às árvores existentes na zona verde envolvente á Capela da Sr.ª da Agonia indicadas na planta de implantação do Plano.

3 - As intervenções a realizar na zona verde envolvente à Capela da Sr.ª da Agonia não podem prejudicar o património vegetal no todo ou em parte.

4 – Verificando-se a necessidade de substituir algumas das árvores referidas no n.º 2 por derrube, doença ou envelhecimento muito acentuado, deverá:

a) A substituição fazer-se por árvores da mesma espécie;

b) Serem sujeitas a técnicas semelhantes de poda de formação.

Artigo 54º

Material vegetal existente

As árvores existentes na área Plano indicadas na planta de implantação serão mantidas no local e serão tomadas todas as medidas que impeçam qualquer tipo de intervenção que prejudique estes elementos vegetais no todo ou nas partes.

Secção III

Espaços verdes a criar

Artigo 55º

Espaços verdes públicos e privados

1 - Nas áreas verdes existentes - a impermeabilização máxima do solo admitida, para além das zonas de pavimento indicadas na planta de implantação do Plano, é de 10%.

2 - Nos espaços verdes públicos - EPV 1:

a) A impermeabilização máxima do solo, para além das zonas de pavimento indicadas na planta de implantação do Plano, é de 25%;

b) As áreas passíveis de impermeabilização poderão ser utilizadas para construção de vias pedonais, equipamento desportivo, equipamentos de informação turística, equipamento recreativo e instalações sanitárias públicas, com carácter permanente ou temporário.

3 - Nos espaços verdes públicos EPV 2 - Envolvente ao Forte:

a) A impermeabilização máxima do solo admitida, para além das zonas de pavimento indicadas na planta de implantação do Plano, é de 15%;

b) As áreas passíveis de impermeabilização só poderão ser utilizadas para construção de vias pedonais;

c) Não é admitida a instalação de qualquer tipo de equipamento de carácter permanente, podendo ser instalados temporariamente equipamentos para a realização de actividades de carácter lúdico e cultural por prazos não superiores a 30 dias.

4 - Nos espaços verdes públicos EPV 3 - Campo Sr.ª da Agonia:

a) As áreas passíveis de impermeabilização poderão ser utilizadas para construção de vias pedonais, acessos ao parque de estacionamento, equipamento de informação turística e instalações sanitárias públicas subterrâneas;

b) Não é admitida a instalação de qualquer tipo de equipamento de carácter permanente, com excepção dos que sejam necessários ao bom funcionamento e à segurança do parque de estacionamento;

c) Admite-se a instalação temporária de equipamentos para a realização de actividades de carácter lúdico, cultural, económico, social e desportivo por prazos não superiores a 30 dias.

5 - Nos espaços verdes públicos ou privados associados a edifícios de natureza específica - EPV 4:

a) A impermeabilização máxima do solo admitida, para além das zonas de pavimento indicadas na planta de implantação do Plano, é de 30%;

b) As áreas passíveis de impermeabilização poderão ser utilizadas para construção de vias pedonais, áreas de exposição em exterior, piscinas, equipamento de informação turística, instalações sanitárias públicas

e equipamentos similares, desde que inseridas paisagisticamente no conjunto a desenvolver ao longo da margem ribeirinha.

6 - Nos espaços verdes públicos ou privados de quarteirão – EPVQ:

- a) A impermeabilização máxima do solo admitida, para além das zonas de pavimento e de áreas impermeabilizadas do subsolo ocupadas por estacionamento subterrâneo, indicadas na planta de implantação do Plano, é de 10%;
- b) As áreas passíveis de impermeabilização poderão ser utilizadas para construção de vias pedonais;
- c) Não é admitida a instalação de qualquer tipo de equipamento de carácter permanente ou temporário.

Capítulo VI

Disposições diversas

Artigo 56.º

Posto de abastecimento de combustíveis

- 1 - A localização de posto de abastecimento de combustíveis é limitada ao local indicado na planta de implantação.
- 2 - É obrigatória a adopção das mais modernas tecnologias existentes, quer no que respeita ao cumprimento das regras de segurança, quer no que respeita à protecção do meio ambiente, recuperação de gases e controlo das descargas de efluentes líquidos, sem prejuízo do estrito cumprimento da legislação aplicável.

“CAPITULO VII

Regime de Protecção e Salvaguarda da Orla Costeira

Artigo 57.º

Definição e âmbito

- 1 — O presente capítulo integra as normas do Programa da Orla Costeira de Caminha-Espinho (POC-CE), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 111/2021 e publicada em Diário da República a 11 de agosto de 2021.
- 2 — As áreas às quais se aplicam o regime de protecção e salvaguarda da orla costeira encontram -se delimitadas na Planta de Implantação do PPFRCA.
- 3 — As normas constantes do presente capítulo, vigoram cumulativamente com as restantes normas do presente regulamento, prevalecendo as mais restritivas.
- 4 — Os regimes de protecção e salvaguarda da orla costeira a considerar compreendem as seguintes tipologias:
 - a) Zona Terrestre de Protecção

I. Faixa de Proteção Costeira (ZTP)

II. Margem

b) Outras

I. Áreas críticas

SECÇÃO I

Zona Terrestre de Proteção (ZTP)

Artigo 58.º

Caraterização

1 — A Zona Terrestre de Proteção (ZTP) é composta pela margem das águas do mar e por uma faixa, medida na horizontal, com uma largura de 500 m, contados a partir da linha que limita a margem das águas do mar, tendo sido ajustada para uma largura máxima de 1000 m quando se justificou de forma a acautelar a integração de sistemas biofísicos fundamentais no contexto territorial objeto do plano

2 — Para a área do plano, a Zona Terrestre de Proteção apresenta uma componente territorial homogénea:

a) Faixa de Proteção Costeira;

3 — De forma cumulativa e para a área do plano são ainda consideradas como componentes territoriais da Zona Terrestre de Proteção:

a) Margem;

b) Áreas críticas;

Artigo 59.º

Disposições gerais

1 — Na Faixa de Proteção Costeira da ZTP, são permitidas, designadamente, as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

a) Obras de proteção costeira previstas no Programa de Execução do POC-CE;

b) Construção de infraestruturas de irrigação ou de adução de águas residuais e desde que não haja alternativa;

c) Obras de requalificação de infraestruturas de tratamento e adução de águas residuais;

d) Estabilização de taludes de áreas com risco de erosão, nomeadamente através da construção de muros de suporte e obras de correção torrencial;

e) Construção de vias de circulação de veículos agrícolas e de infraestruturas para a circulação pedonal ou bicicletas, e outras estruturas de apoio à fruição pública, desde que não alterem o perfil natural, não

prejudiquem as condições de escoamento e se integrem em percursos existentes suscetíveis de serem mantidos;

f) Obras de construção de infraestruturas de transporte coletivo em sítio próprio que visem a gestão de fluxos e a redução da carga automóvel nas praias marítimas;

g) Infraestruturas indispensáveis à operacionalização e viabilização de usos e atividades temporárias e permanentes no espaço marítimo nacional;

h) Valorização de elementos patrimoniais e arqueológicos classificados de interesse nacional, público ou municipal, nos termos da legislação, através de obras de alteração e reconstrução e da construção de acessos.

2 — Na Faixa de Proteção Costeira da ZTP, são interditas as seguintes ações e atividades:

a) Instalação de aterros sanitários, deposição, abandono ou depósito de entulhos, sucatas ou quaisquer outros resíduos fora dos locais para tal destinados;

b) Instalação de quaisquer unidades destinadas ao armazenamento e gestão de resíduos;

c) Rejeição de efluentes de origem doméstica ou industrial, ou quaisquer outros efluentes, sem tratamento de acordo com as normas legais em vigor;

d) Outras atividades que alterem o estado das massas de água ou coloquem esse estado em perigo.

SUBSECÇÃO I

Faixa de Proteção Costeira (ZTP)

Artigo 60.º

Caraterização

A Faixa de Proteção Costeira da Zona Terrestre de Proteção constitui a primeira faixa de interação com a zona marítima, onde se localizam os elementos mais representativos dos sistemas biofísicos costeiros, nomeadamente os sistemas praia-duna e as formações vegetais associadas e inclui ainda, as áreas dunares contíguas que se apresentam artificializadas, as áreas ocupadas por habitats naturais com maior interesse conservacionista, os leitos e margens das águas de transição e os troços finais das linhas de água costeiras.

Artigo 61.º

Regime

1 — Na Faixa de Proteção Costeira da ZTP são interditas as seguintes ações e atividades:

a) Operações de loteamento, obras de urbanização e obras de construção, com as seguintes exceções:

i. Infraestruturas portuárias;

ii. Infraestruturas de defesa e segurança nacional;

iii. Instalações de balneoterapia, talassoterapia e desportivas relacionadas com a fruição do mar e estruturas vocacionadas para a observação dos valores naturais, que devam localizar-se nesta faixa e que obtenham o reconhecimento do interesse para o setor pela entidade competente;

iv. Localizadas em Área Crítica de Requalificação e enquadradas por plano territorial, que vise prosseguir os seguintes objetivos e condições:

iv.a) Apoiar uma política de desenvolvimento que permita a utilização dos recursos naturais e humanos, sem que tal coloque em causa o equilíbrio ambiental e social;

iv.b) Estabelecer a disciplina da edificabilidade que permita preservar os valores naturais, urbanísticos, paisagísticos e patrimoniais;

iv.c) Reforçar as dinâmicas culturais e de sociabilidade urbanas, tradicionalmente associadas às zonas ribeirinhas, a partir dos equipamentos, dos elementos patrimoniais e da qualificação do espaço público, adequados ao local;

iv.d) Rentabilizar os recursos presentes e reformular as construções e atividades associadas que permaneçam no local com vista ao uso público do espaço;

iv.e) Valorização da atividade portuária, piscatória e de náutica de recreio;

iv.f) Apenas é permitida a instalação de equipamentos de utilização coletiva, comércio, serviços, restauração e bebidas, e armazéns de apoio à atividade portuária, piscatória e náutica de recreio;

iv.g) As operações urbanísticas admitidas não poderão originar a criação de caves.

b) Obras de ampliação, com as seguintes exceções:

i. As referentes às edificações previstas na alínea anterior;

ii. Nas situações em que as mesmas se destinem a suprir ou melhorar as condições de segurança, salubridade e acessibilidade a edifícios para garantir mobilidade sem condicionamentos.

c) A abertura de novos acessos rodoviários e estacionamento, fora do solo urbano exceto os previstos no Regulamento de Gestão das Praias Marítimas da Autoridade Nacional da Água e respetivos Planos de Intervenção nas Praias ou os que se destinem a serviços de segurança, emergência ou a serviços específicos de apoio e manutenção da orla costeira;

2 — Na Faixa de Proteção Costeira da ZTP, ficam salvaguardados das interdições previstas no número anterior, os direitos preexistentes e juridicamente consolidados, à data de entrada em vigor do POC-CE.

SUBSECÇÃO II

Margem

Artigo 62.º

Caraterização

A Margem é definida por uma faixa de terreno contígua ou sobranceira à linha que limita o leito das águas, com a largura legalmente estabelecida. O regime estabelecido para a Margem aplica-se, ainda, aos terrenos considerados públicos no âmbito de procedimentos de delimitação do domínio público hídrico.

Artigo 63.º

Regime

1 — Na Margem, são permitidas, designadamente, as seguintes ações e atividades, mediante autorização das entidades legalmente competentes:

- a) Atividades e infraestruturas portuárias, bem como as que sejam com estas compatíveis, quando em áreas sob a jurisdição de autoridade portuária;
- b) Obras de demolição, obras de reconstrução e obras de alteração;
- c) Obras de urbanização, em solo urbano, desde que se destinem à criação ou remodelação de espaços urbanos de utilização coletiva ou de espaços verdes de utilização coletiva;
- d) Obras de ampliação, em solo urbano, desde que se destinem a suprir insuficiências de segurança ou de salubridade, tenham por objetivo o cumprimento das normas técnicas para a melhoria da acessibilidade das pessoas com mobilidade condicionada ou incidam sobre imóveis classificados em ou vias de classificação, de interesse nacional ou público;
- e) Obras de construção e ampliação de edificações existente, em zona urbana consolidada, desde que:
 - i. Não ponham em causa a proteção e salvaguarda dos recursos hídricos;
 - ii. Promovam a valorização social das frentes de mar, através de uma afetação equilibrada de funções urbanas que salvaguarde a disponibilização de espaços públicos de estadia, recreio e lazer;
 - iii. Em situações de colmatação, entre edifícios existentes ou entre edifício existente e espaço público confinante, e se os espaços vazios, na Margem, representarem menos de 20% da malha urbana existente na zona urbana consolidada, não constituindo espaço vazio os prédios ocupados por edifícios e ainda os que exercem uma função urbana e estão afetos ao uso público, como arruamentos, estacionamento, praças e espaços verdes;
 - iv. As edificações cumpram a moda da altura da fachada na frente urbana consolidada.
- f) Obras de proteção costeira;

- g) Obras de modelação do terreno ou construção de infraestruturas tendo em vista a dissipação da energia das águas, amortecimento de cheias e galgamentos e encaminhamento das águas para zonas menos vulneráveis;
- h) Obras de desobstrução e regularização de linhas de água que tenham por objetivo a manutenção, melhoria ou reposição do sistema de escoamento natural;
- i) Obras de construção de infraestruturas de projetos de irrigação ou de adução de águas residuais e desde que não haja alternativa;
- j) Estabilização de taludes de áreas com risco de erosão, nomeadamente através da construção de muros de suporte e obras de correção torrencial, recorrendo, sempre que possível, a técnicas de engenharia natural;
- k) Construção de estruturas para a circulação pedonal ou bicicletas, e outras estruturas de apoio à fruição pública desde que não alterem o perfil natural, não prejudiquem as condições de escoamento ou do transporte eólico, e se integrem em percursos existentes suscetíveis de serem mantidos;
- l) Obras de construção de infraestruturas de transporte coletivo em sítio próprio que visem a gestão de fluxos e reduzir a carga automóvel nas praias marítimas;
- m) Infraestruturas indispensáveis à operacionalização e viabilização de usos e atividades temporárias e permanentes no espaço marítimo nacional;
- n) Valorização de elementos patrimoniais classificados de interesse nacional, público ou municipal, nos termos da legislação, incluindo obras de alteração e reconstrução e construção de acessos.

2 — Na Margem, são interditas, entre outras, as seguintes ações e atividades:

- a) Realização de operações de loteamento, obras de urbanização, construção e ampliação, com exceção das previstas nos números 1 e 2;
- b) A abertura de novas vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento ou a ampliação e beneficiação de vias de comunicação ou de acessos viários e estacionamento existentes, salvo se associados às infraestruturas previstas neste capítulo ou se previstas em planos municipais de ordenamento do território (PMOT) em vigor à data da aprovação do POC-CE;
- c) Prática de atividades passíveis de conduzir ao aumento da erosão, ao transporte de material sólido para o meio hídrico ou que induzam alterações ao relevo existente, com exceção das previstas nesta norma;
- d) Encerramento ou bloqueio dos acessos públicos à água, com exceção dos devidamente autorizados;
- e) Instalação de vedações, com exceção daquelas que constituam a única alternativa viável à proteção e segurança de pessoas e bens, sem prejuízo do dever de garantia de acesso à água e circulação na margem.

SECÇÃO II

SUBSECÇÃO I

Áreas Críticas

Artigo 64.º

Caraterização

1 — No âmbito da salvaguarda aos riscos costeiros, a Planta de Implantação identifica os locais de maior suscetibilidade à degradação de recursos naturais e à destruição de edificações e de infraestruturas, que se materializam na delimitação das Áreas Críticas. Para estas áreas, que integram espaços naturais, espaços produtivos e/ou espaços urbanos, são identificadas as estratégias de adaptação a prosseguir.

2 — Associada à Faixa de Proteção Costeira, é identificada uma Área Crítica de Requalificação das áreas urbanisticamente desvalorizadas em domínio hídrico, no leito do rio Lima, inseridas no Porto de Viana do Castelo, onde importa promover a sua requalificação ambiental e urbanística, desenvolvendo soluções urbanísticas mais resilientes aos eventos climáticos extremos e inundações e que valorizem o interface terra-água, nomeadamente, através do condicionamento dos usos, em articulação com a atividade portuária e piscatória existente, da adoção de soluções construtivas mais resilientes à ação das águas, e do planeamento dos espaços públicos como espaços multifuncionais.

3 — Para a área do plano, são identificadas na Planta de Implantação, as seguintes Áreas Críticas:

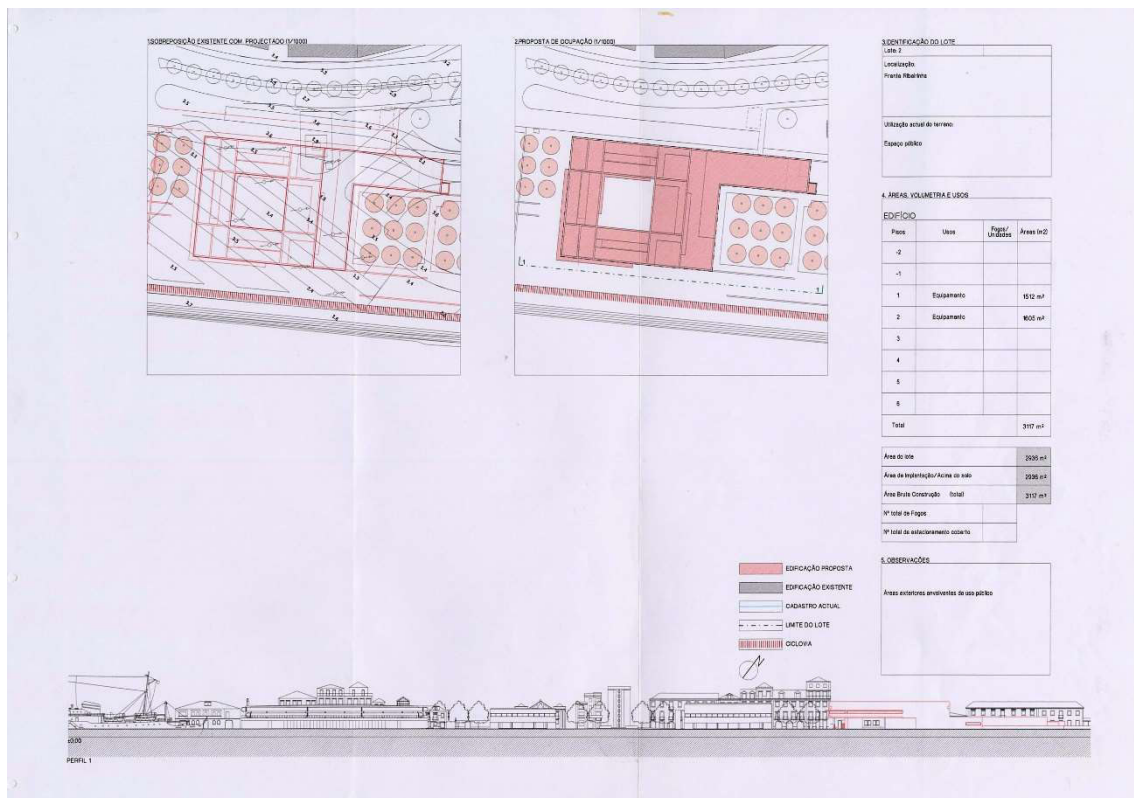
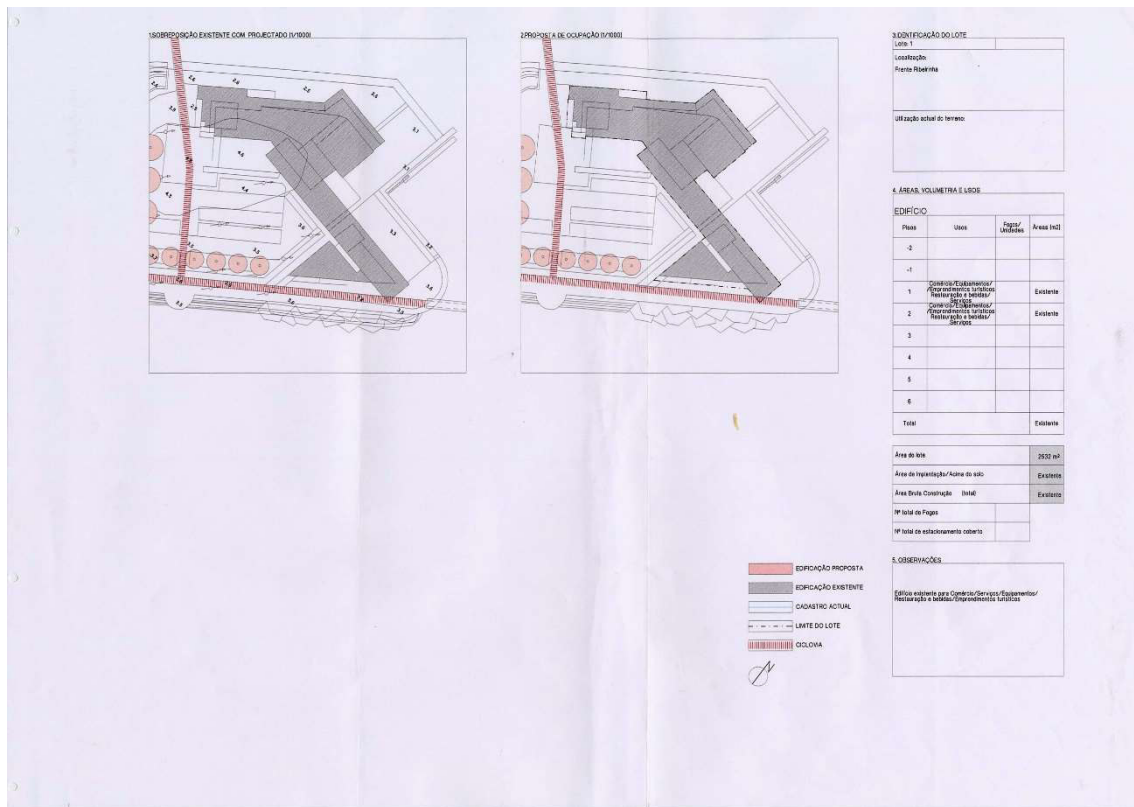
Tipologia	Designação	
Requalificação	Viana do Castelo	ACR

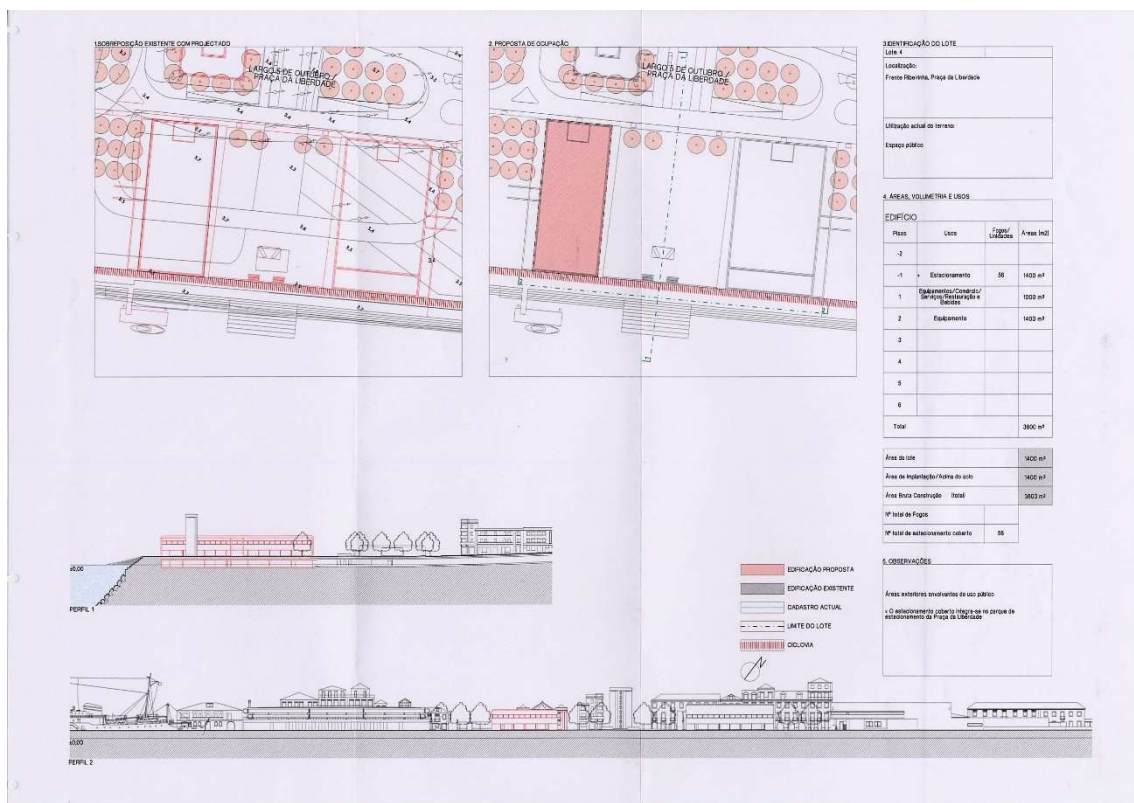
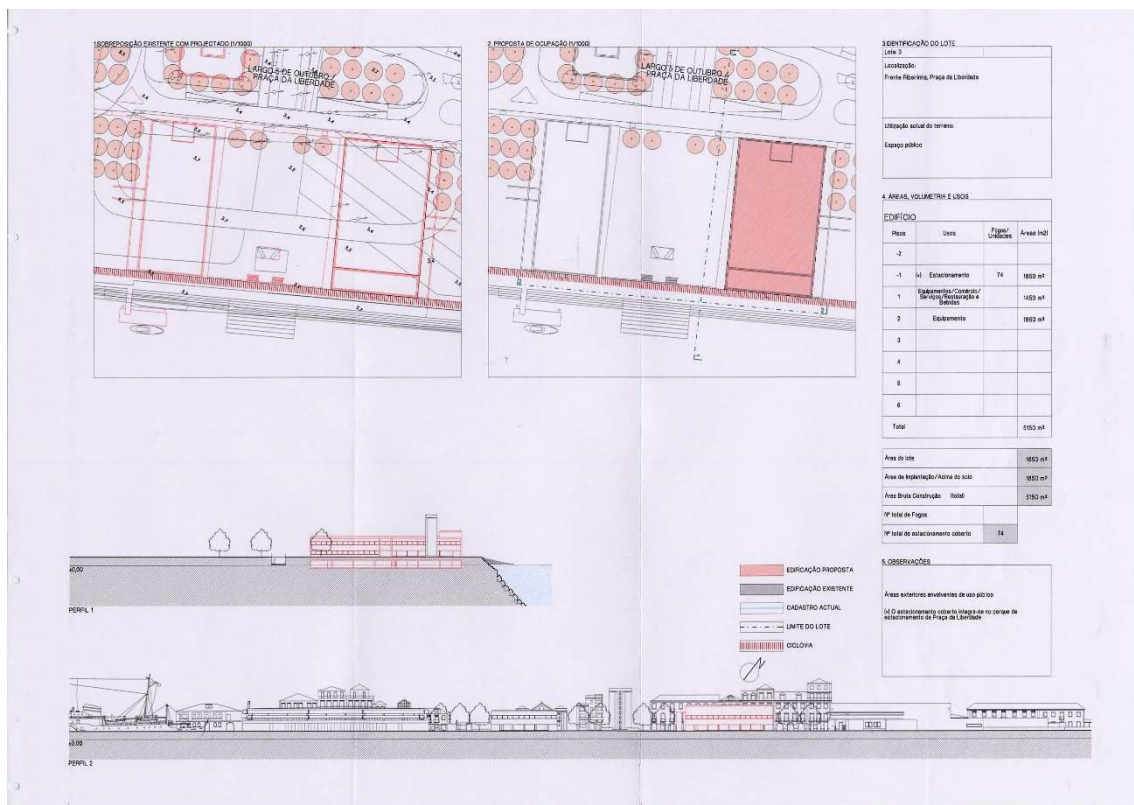
Artigo 65.º

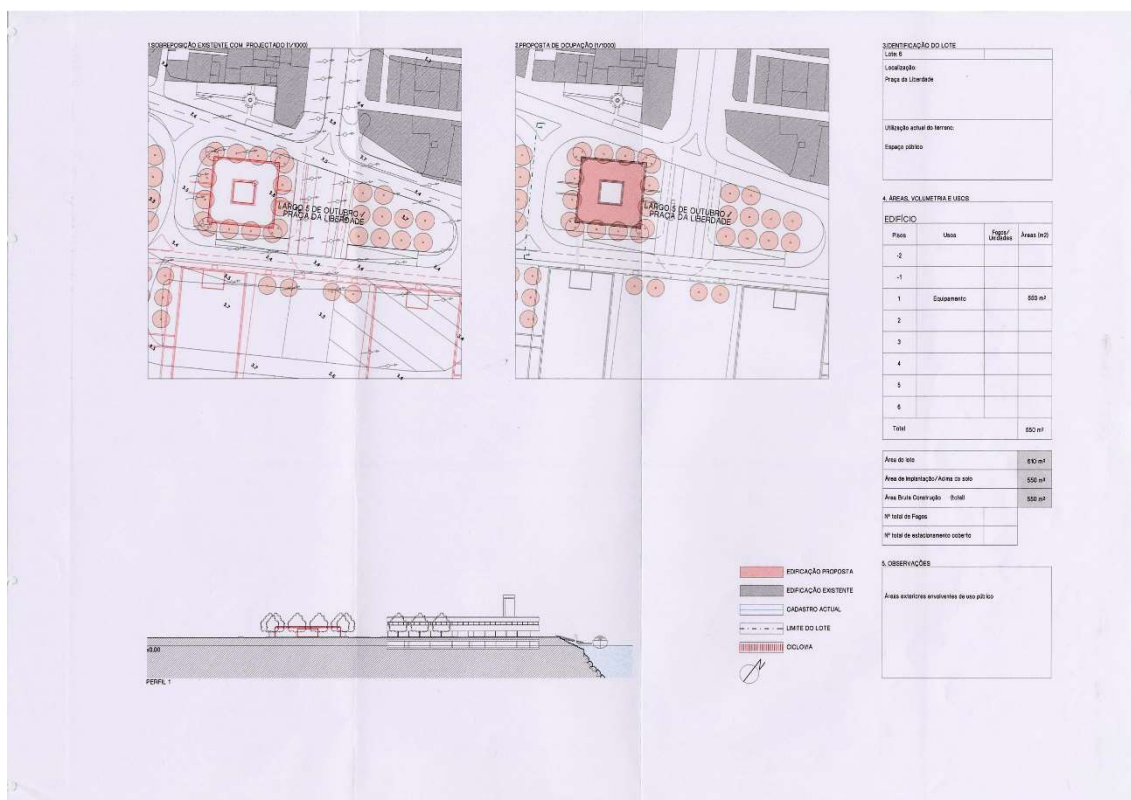
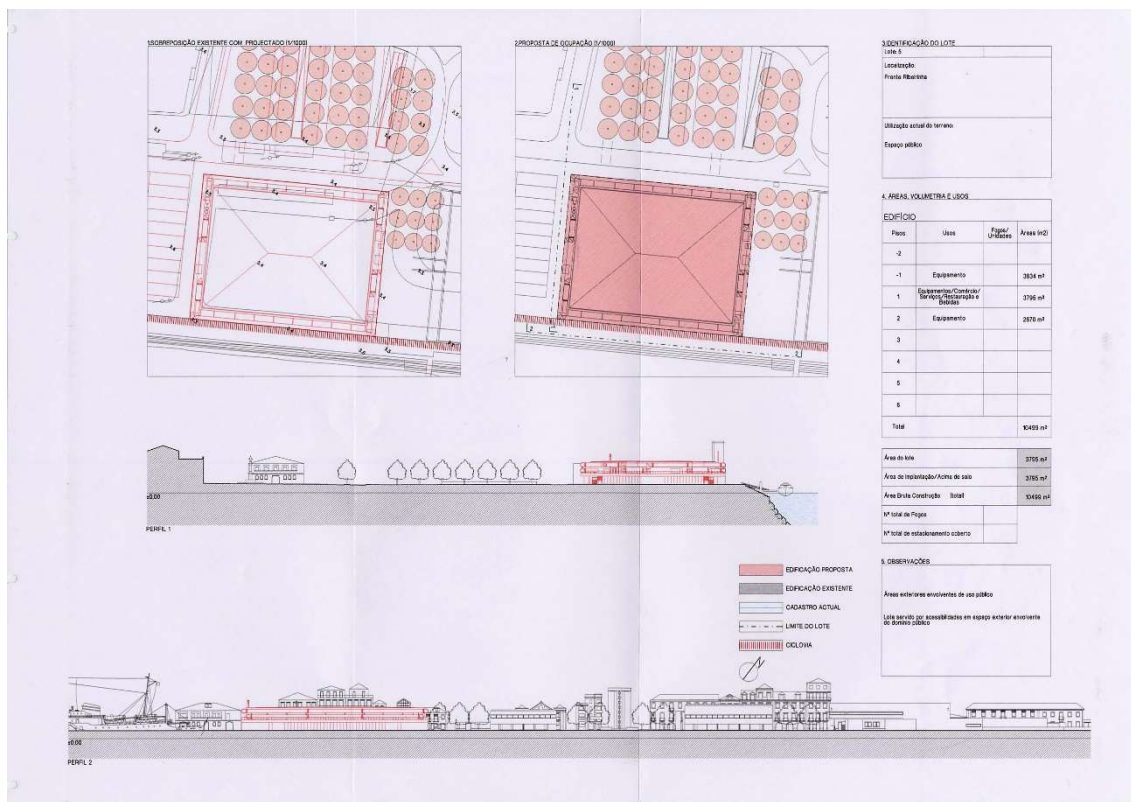
Regime

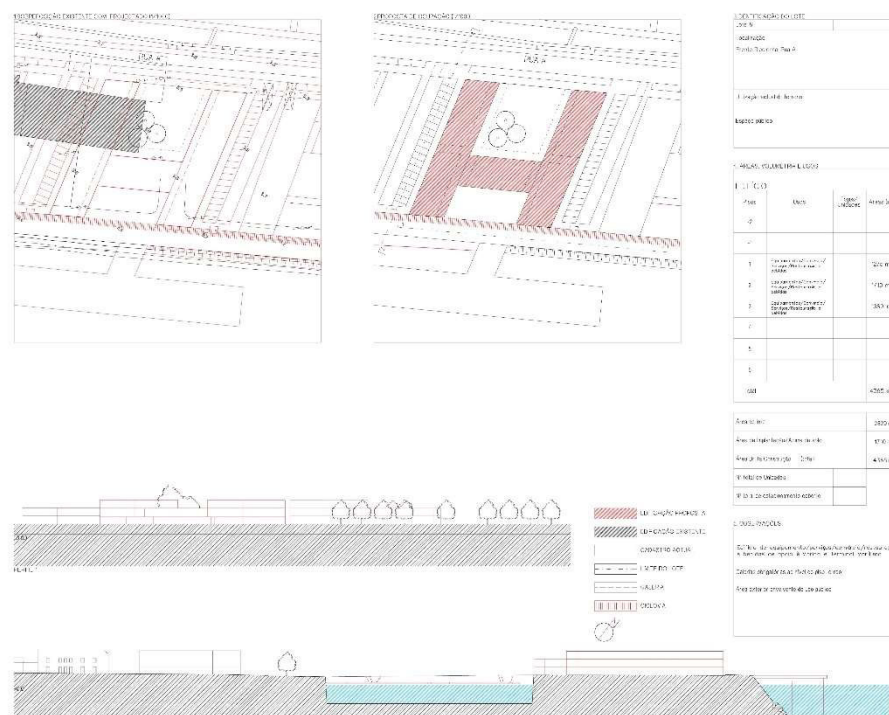
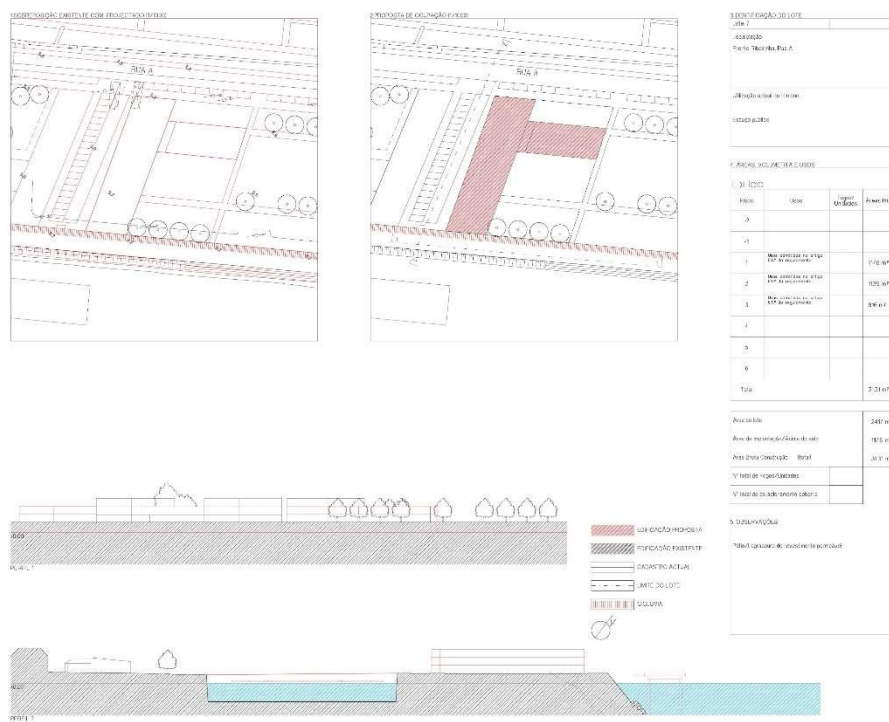
As Áreas Críticas não dispõem de um regime específico de proteção, aplicando-se os regimes de proteção relativos à salvaguarda dos recursos e valores naturais na ZTP e os regimes de proteção definidos para as Faixas de Salvaguarda, quando se verifique sobreposição espacial com a delimitação das mesmas.

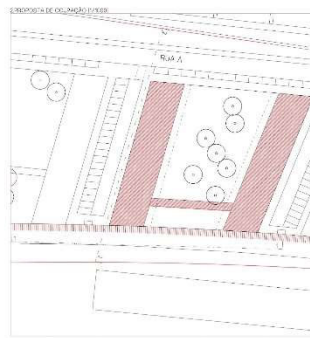
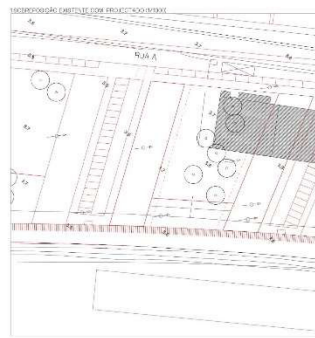
Perfis











3. DISTRIBUIÇÃO DO LOTE

Lote 10
4000,00 m²
Parcela 1000,00 m²

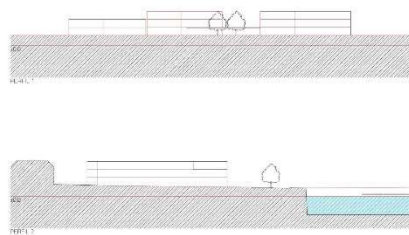
Utilização: Área de recreio
Cobertura: 20,00 m²

4. ÁREAS VOLUMÉTRICAS

DESCRIÇÃO	ÁREA	USO	ÁREA ÚTIL	ÁREA PNE
1	1000,00	Área de recreio	1000,00	1000,00
2	1000,00	Área de recreio	1000,00	1000,00
3	1000,00	Área de recreio	1000,00	1000,00
4	1000,00	Área de recreio	1000,00	1000,00
5	1000,00	Área de recreio	1000,00	1000,00
6	1000,00	Área de recreio	1000,00	1000,00
Total				6000,00

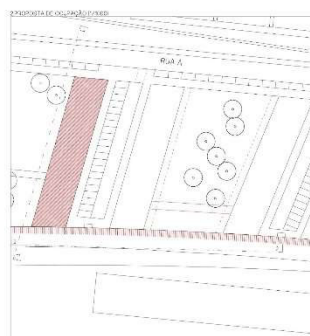
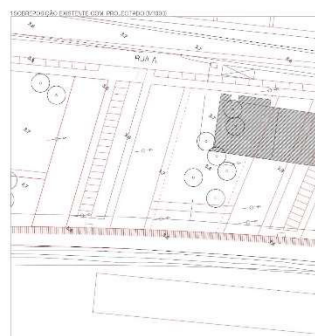
5. DISTRIBUIÇÃO

Área total: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²



- Área de recreio
- Área de recreio
- Área de recreio
- Área de recreio
- Área de recreio
- Área de recreio

Área de recreio: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²



3. DISTRIBUIÇÃO DO LOTE

Lote 10
4000,00 m²
Parcela 1000,00 m²

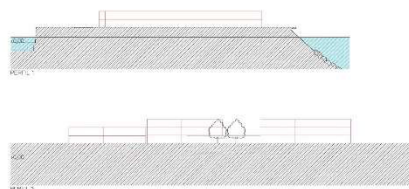
Utilização: Área de recreio
Cobertura: 20,00 m²

4. ÁREAS VOLUMÉTRICAS

DESCRIÇÃO	ÁREA	USO	ÁREA ÚTIL	ÁREA PNE
1	1000,00	Área de recreio	1000,00	1000,00
2	1000,00	Área de recreio	1000,00	1000,00
3	1000,00	Área de recreio	1000,00	1000,00
4	1000,00	Área de recreio	1000,00	1000,00
5	1000,00	Área de recreio	1000,00	1000,00
6	1000,00	Área de recreio	1000,00	1000,00
Total				6000,00

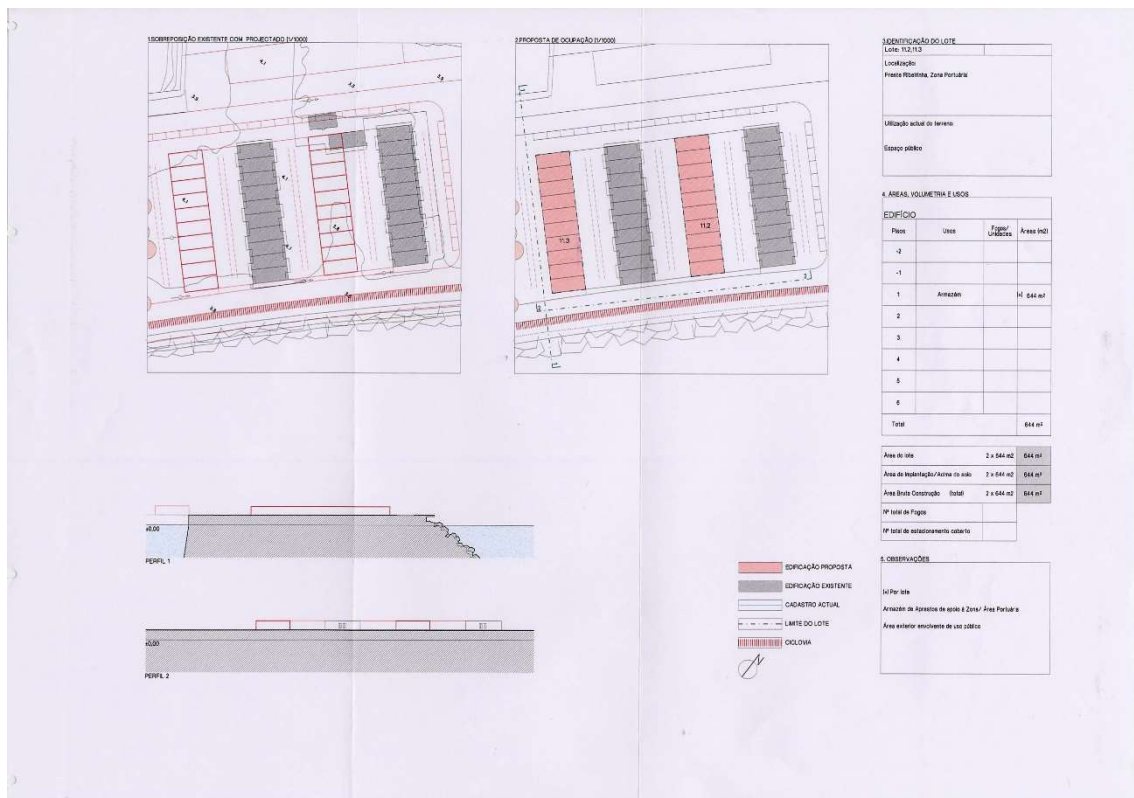
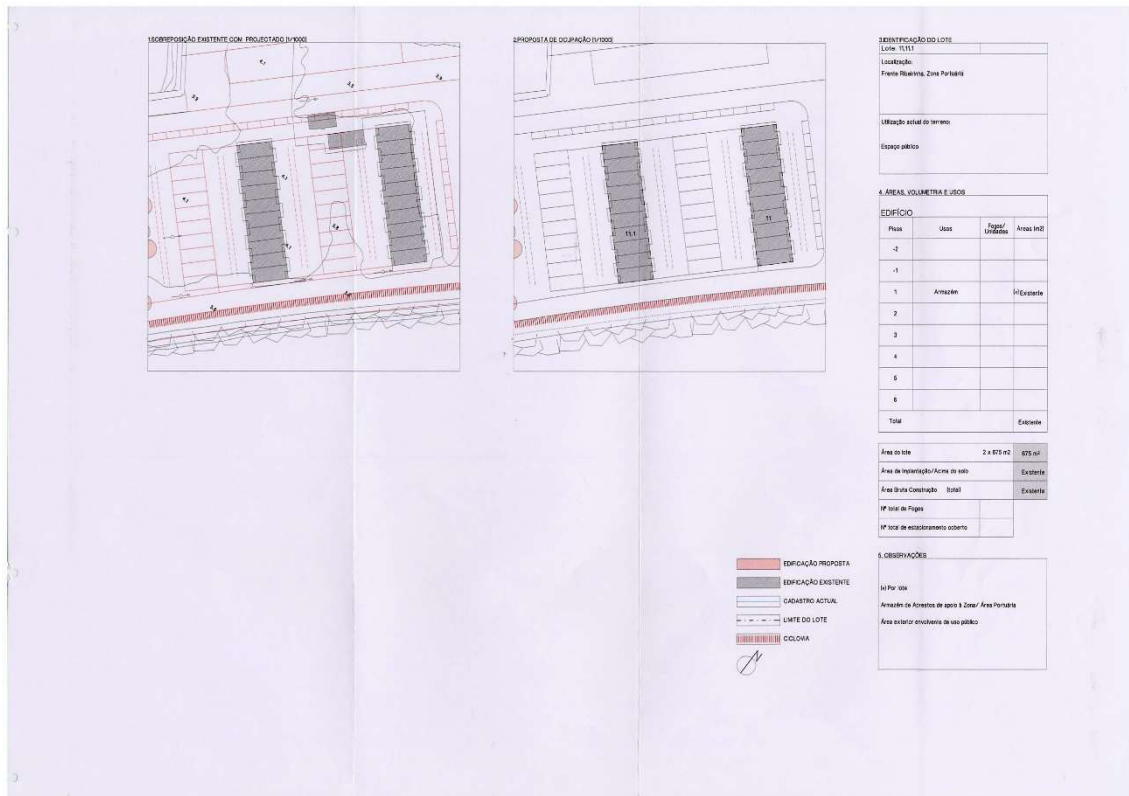
5. DISTRIBUIÇÃO

Área total: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²



- Área de recreio
- Área de recreio
- Área de recreio
- Área de recreio
- Área de recreio
- Área de recreio

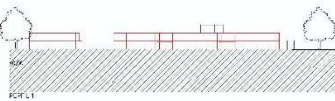
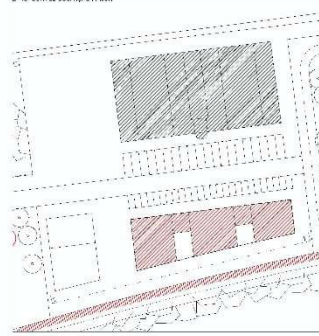
Área de recreio: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²
Área de recreio: 6000,00 m²



EDIFICAÇÃO DE LOTE 1234 PROJ. 14037/2002



PROPOSTA DE OCUPAÇÃO 1/2002



PROF. 1



PROPOSTA DE OCUPAÇÃO DE LOTE 1234

PROJ. 14037/2002

Localização

Parque Municipal, Zona Urbana

Edificação atualizada em 2002

Edificação 1234

1. ÁREAS VOLUMÊTRICAS (L. 1234)

Edificação

Faixa

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

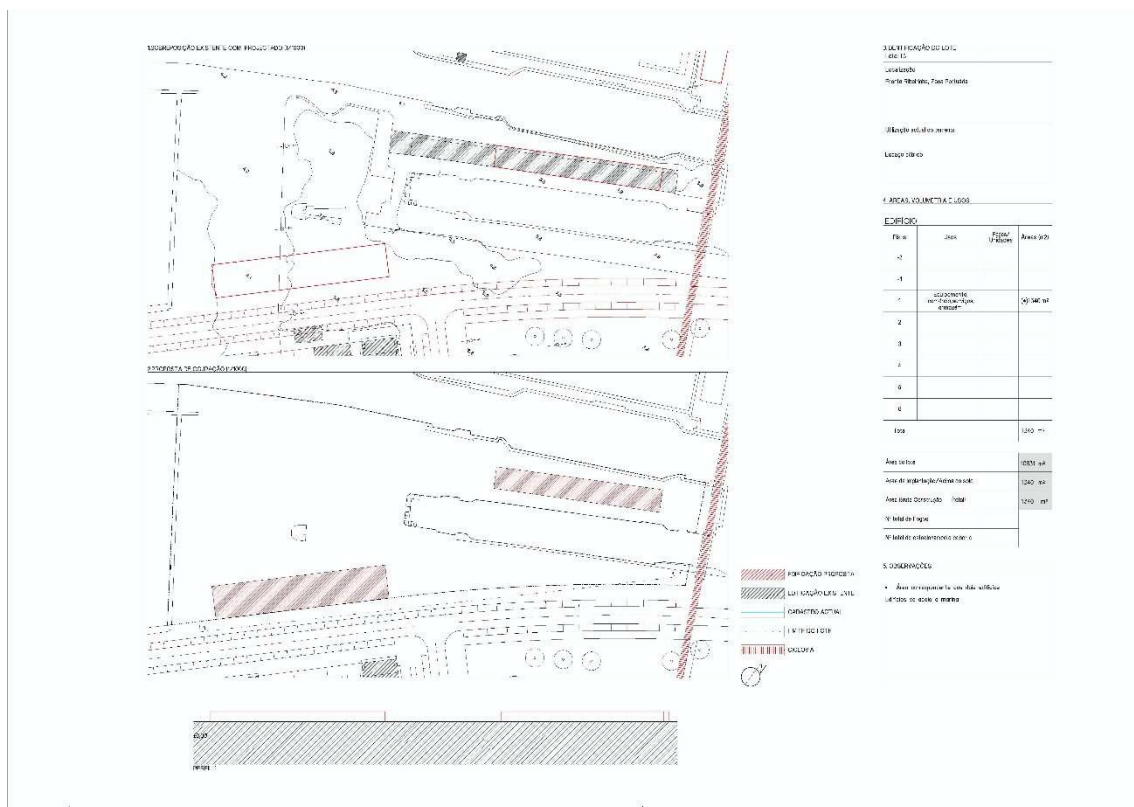
291

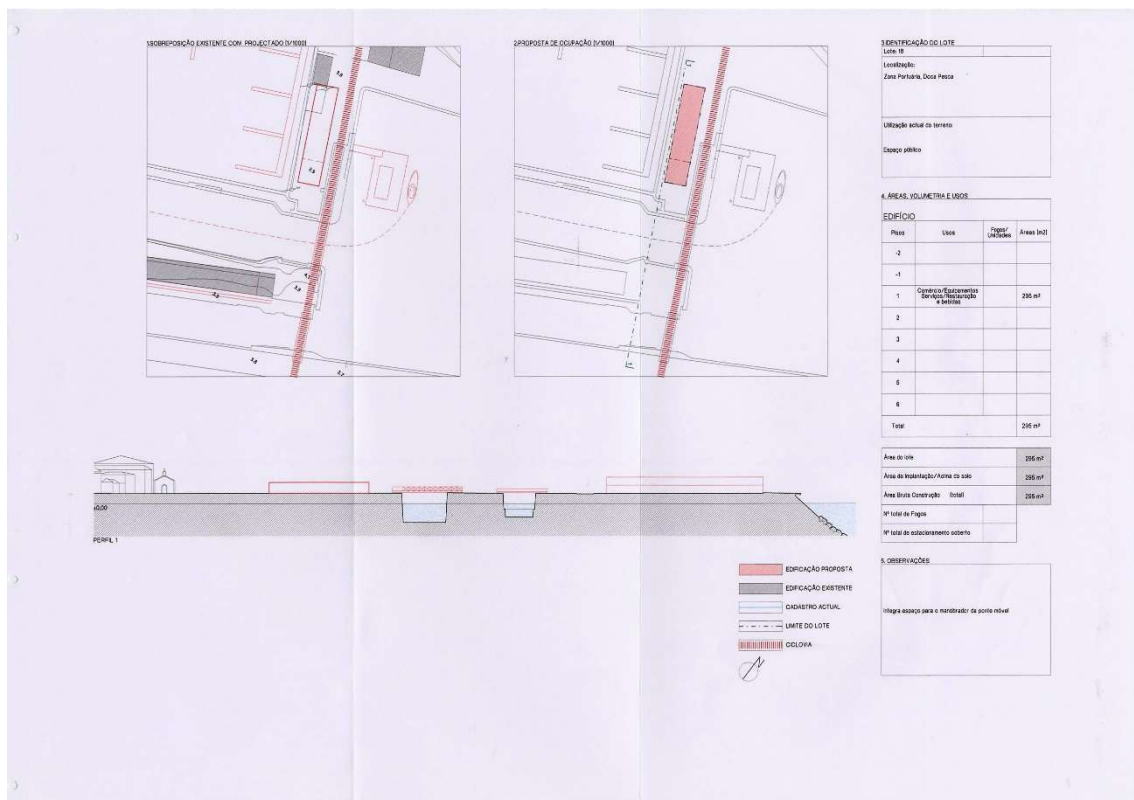
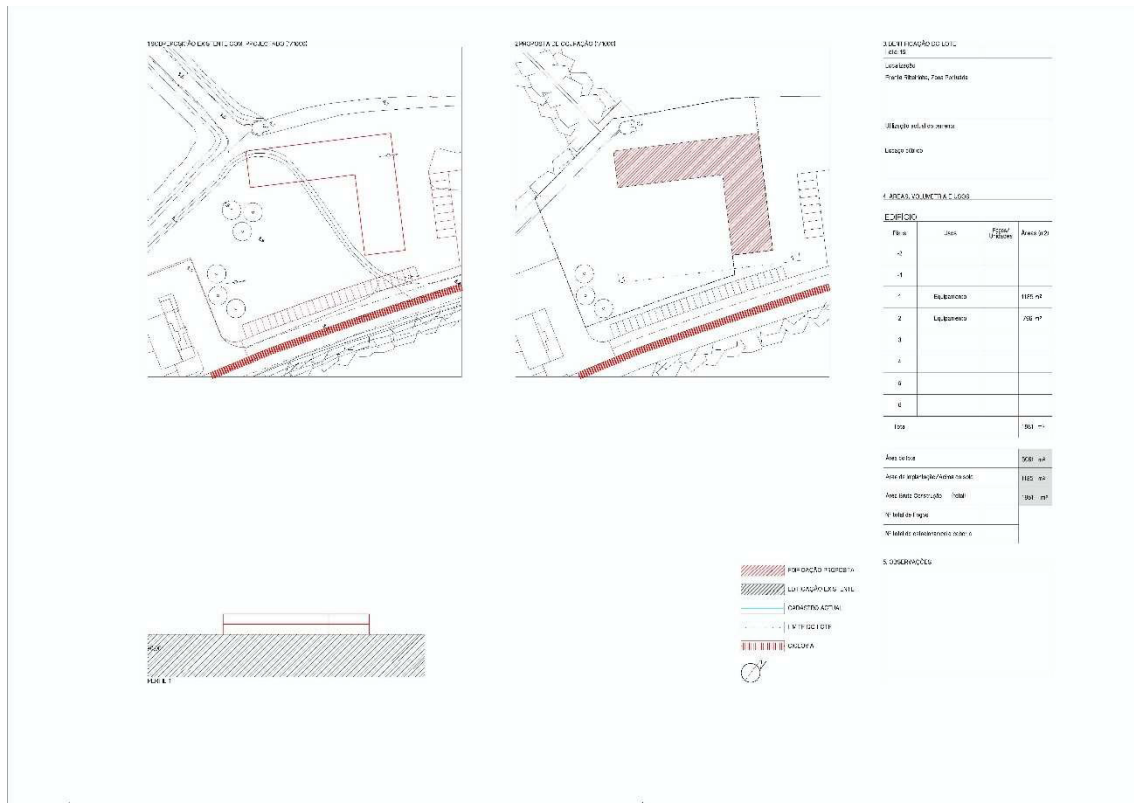
292

293

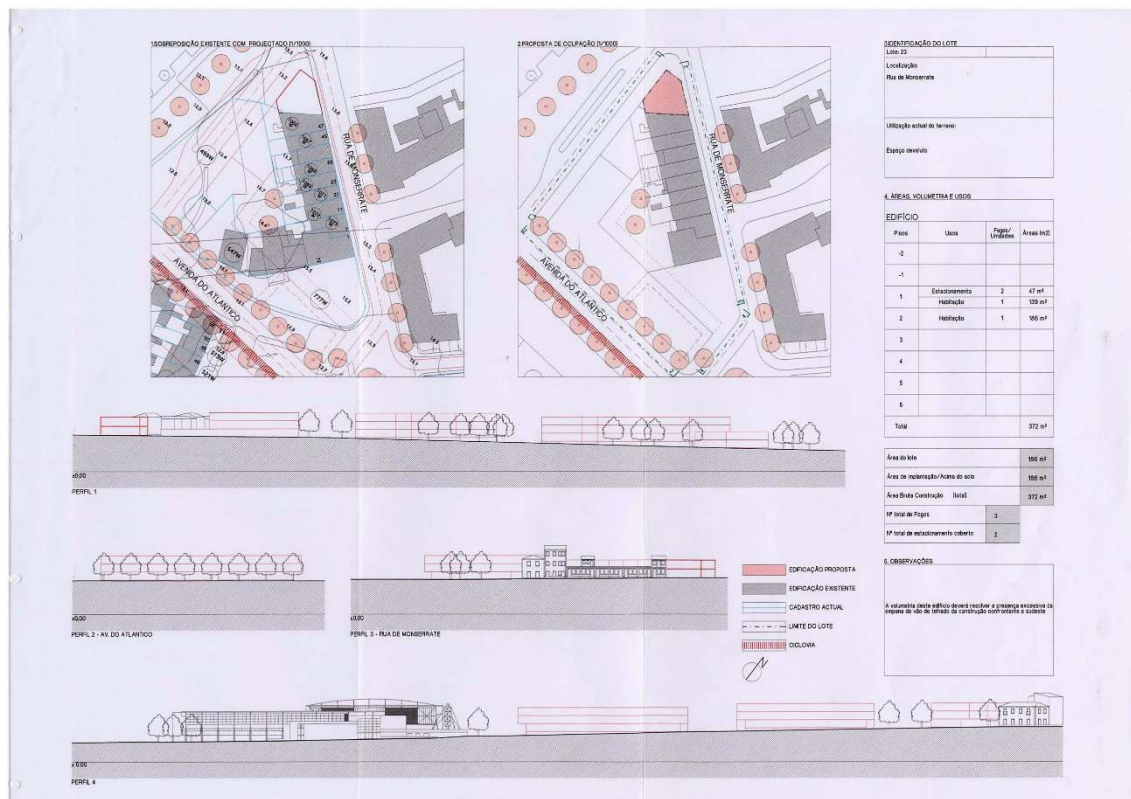
294

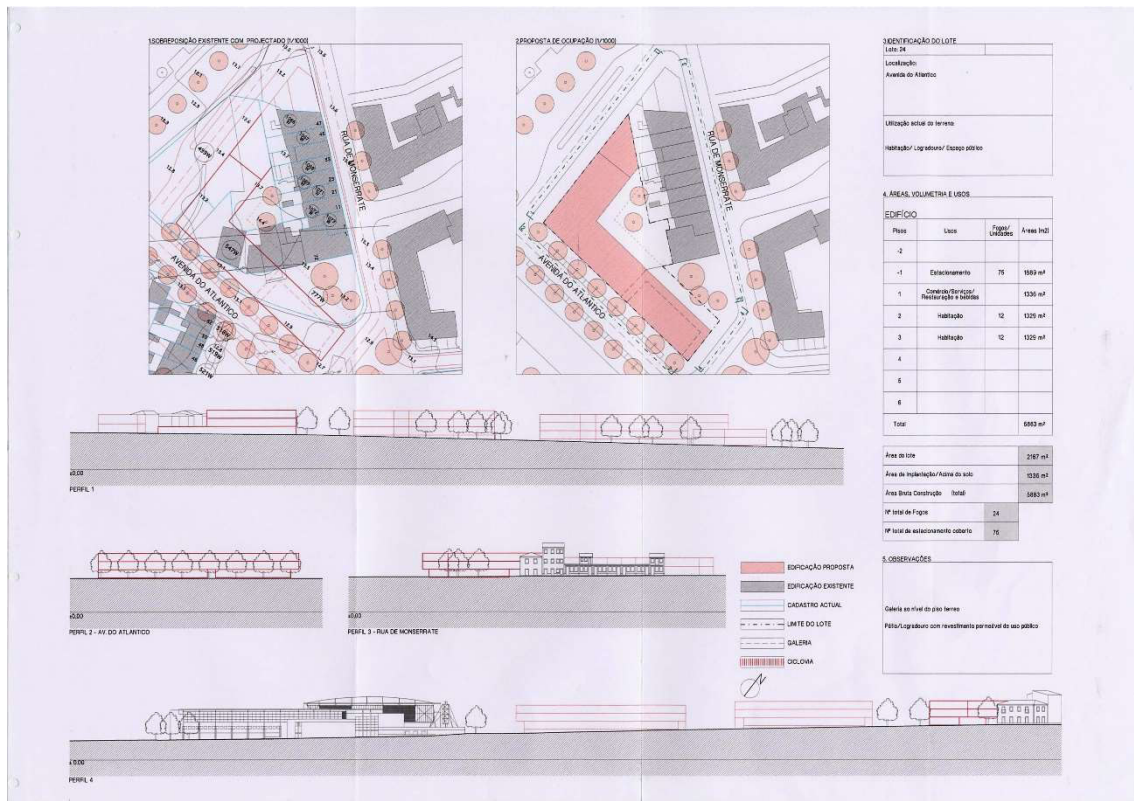
295

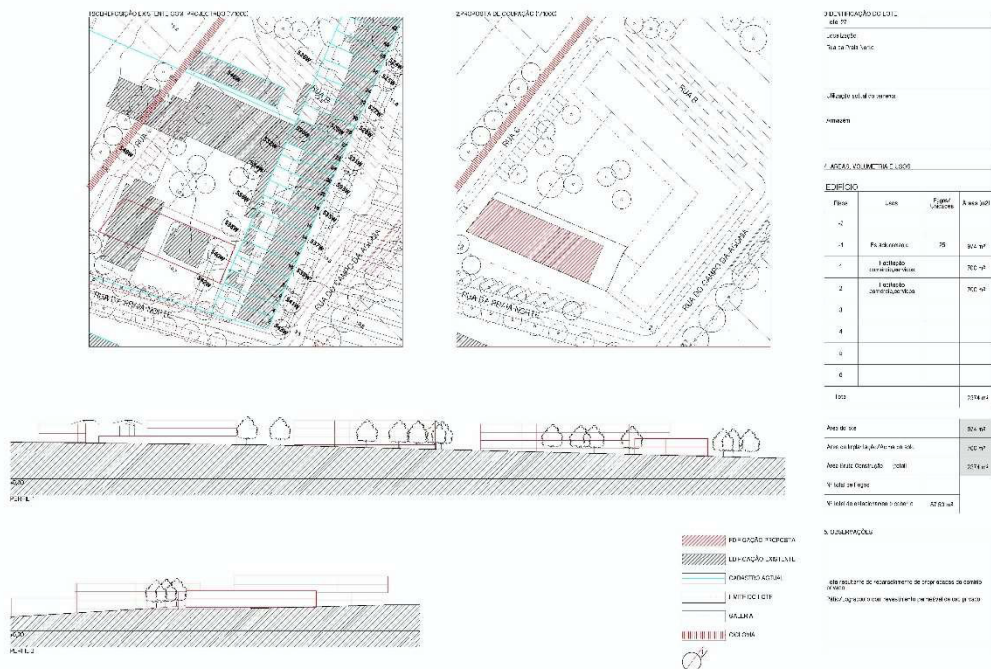


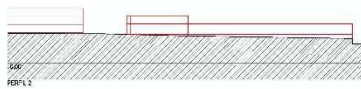
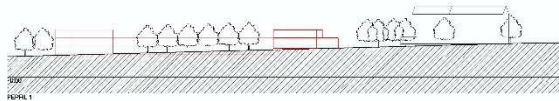
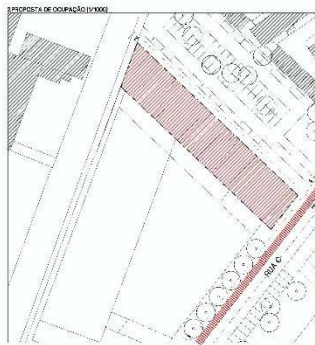
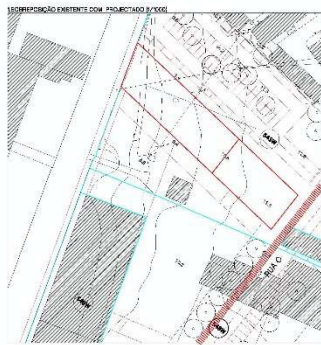












3. IDENTIFICAÇÃO DO LOTE
 Lote 28
 Localização:
 Rua C

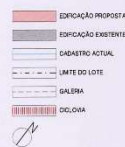
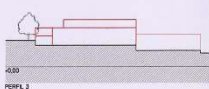
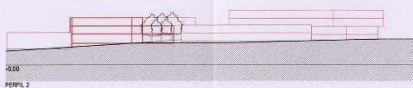
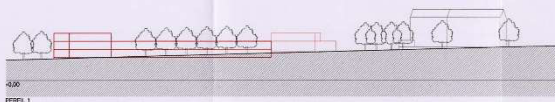
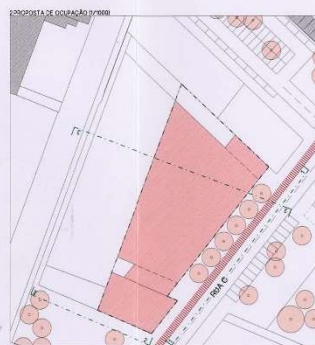
Utilização actual do terreno:
 Armazenagem/Armazen

4. ÁREAS, VOLUMETRIA E USOS

Edifício	Área	Usos	Superfície Útil (m²)	Área (m²)
1	1208	Armazenagem/Armazen	1208	1208
2	482	Armazenagem/Armazen	482	482
3				
4				
5				
6				
Total				1750

Área do lote	1208 m²
Área de implantação/Área do lote	1208 m²
Área Útil Construção - Total	1750 m²
UF total de Freguesia	
UF total de estacionamento coberto	

5. OBSERVAÇÕES



3. IDENTIFICAÇÃO DO LOTE
 Lote 28
 Localização:
 Rua C

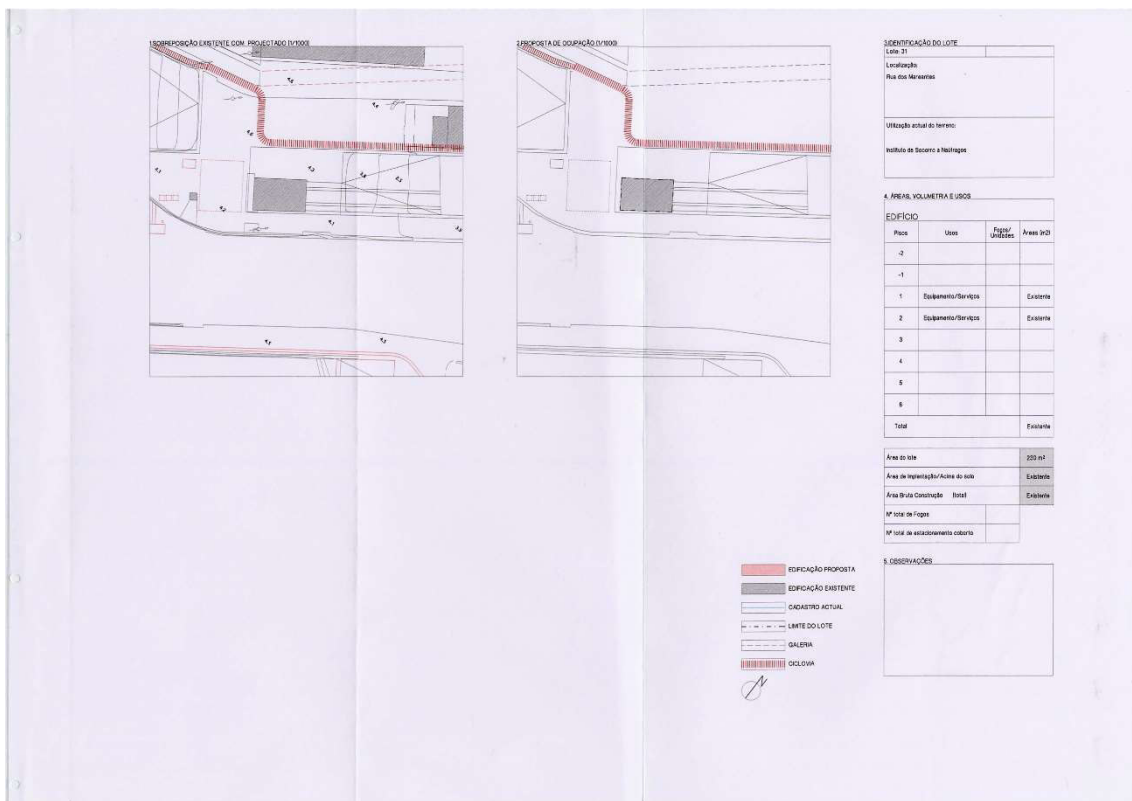
Utilização actual do terreno:
 Armazenagem/Armazen

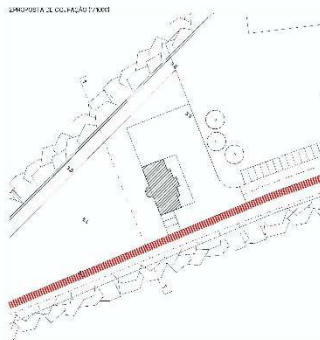
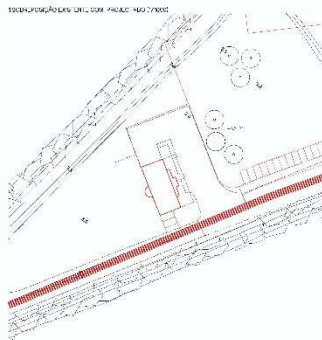
4. ÁREAS, VOLUMETRIA E USOS

Edifício	Área	Usos	Superfície Útil (m²)	Área (m²)
1	2547	Armazenagem/Armazen	2547	2547
2	728	Armazenagem/Armazen	728	728
3	365	Armazenagem/Armazen	365	365
4				
5				
6				
Total				3635

Área do lote	2547 m²
Área de implantação/Área do lote	2547 m²
Área Útil Construção - Total	3635 m²
UF total de Freguesia	
UF total de estacionamento coberto	

5. OBSERVAÇÕES



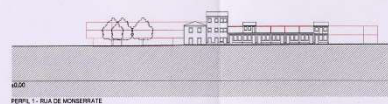
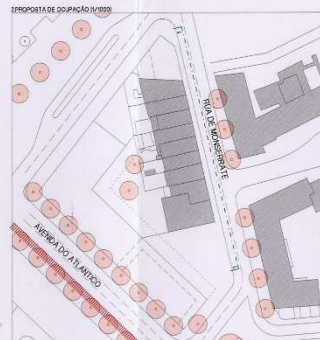
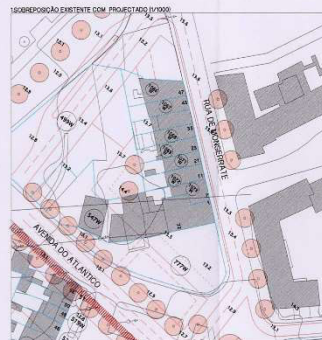
4. AREAS VOLUNTARILY LOOSED

Flux	2005	2004	2003
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			
26			
27			
28			
29			
30			
31			
32			
33			
34			
35			
36			
37			
38			
39			
40			
41			
42			
43			
44			
45			
46			
47			
48			
49			
50			
51			
52			
53			
54			
55			
56			
57			
58			
59			
60			
61			
62			
63			
64			
65			
66			
67			
68			
69			
70			
71			
72			
73			
74			
75			
76			
77			
78			
79			
80			
81			
82			
83			
84			
85			
86			
87			
88			
89			
90			
91			
92			
93			
94			
95			
96			
97			
98			
99			
100			

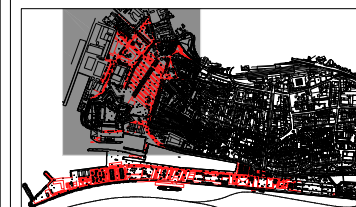
Área de base	180 m ²
Área de implantação/Área no solo	180 m ²
Área Útil Construída	360 m ²
Nº total de fregues	
Nº total de estabelecimentos comerciais	

5. CONCLUSIONS

 FORNECÇÃO TROPICAL
 LITOMAGNOLITE
 CONCRETO ARMADO
 ENTUPIDOR
 CILINDRO



 VOLUMETRIA ADMITIDA
 EDIFICAÇÃO EXISTENTE
 CADASTRO ATUAL
 CICLOVA



- ■ ■ Limite da Área do Plano
 ■ ■ ■ PARCELAR (edificado)
 ■ ■ ■ edificação existente
 ■ ■ ■ edificação proposta
 ■ ■ ■ enfiamento proposto
 ■ ■ ■ deslinhamento de galeria proposta
 ■ ■ ■ parque de estacionamento
 ■ ■ ■ limite de lote proposto
 ■ ■ ■ equipamento existente
 ■ ■ ■ equipamento proposto
 ■ ■ ■ equipamento cultural
 ■ ■ ■ equipamento administrativo
 ■ ■ ■ empreendimento turístico
 ■ ■ ■ equipamento desportivo
 ■ ■ ■ equipamento de saúde
 ■ ■ ■ parque de estacionamento
 ■ ■ ■ posto de abastecimento
 ■ ■ ■ depósito de combustível
 ■ ■ ■ quiosque
 ■ ■ ■ equipamento de apoio à marinha
 ■ ■ ■ equipamento de apoio à zona portuária
 ■ ■ ■ valores patrimoniais classificados
 ■ ■ ■ valores patrimoniais classificados
- ■ ■ CLASSES DE INTERVENÇÃO (ADMITIDA)
 ■ ■ ■ classe 1 - contrução, admissão-se reconstrução
 ■ ■ ■ classe 2 - reabilitação, admissão-se reconstrução
 ■ ■ ■ classe 3 - restauração, admissão-se reabilitação
- ■ ■ REGIME DE PROTEÇÃO E SALVAGUARDA DA ORLA COSTEIRA
 ■ ■ ■ Limite da área de intervenção do POC-CE
 ■ ■ ■ Zona Terrestre de Proteção
 ■ ■ ■ Faixa de Proteção Costeira (ZTP)
 ■ ■ ■ Margem
 ■ ■ ■ Área Crítica (AC)
 ■ ■ ■ Requalificação (AR)
- ■ ■ ESPAÇO PÚBLICO
 ■ ■ ■ prop. área pedonal
 ■ ■ ■ ornamento de acesso condicionado
 ■ ■ ■ ornamento de acesso livre
 ■ ■ ■ ciclovias
 ■ ■ ■ área verde existente
 ■ ■ ■ área verde proposta
 ■ ■ ■ EPV1
 ■ ■ ■ EPV2
 ■ ■ ■ EPV3
 ■ ■ ■ EPV4
 ■ ■ ■ EPVQ
 ■ ■ ■ árvore existente
 ■ ■ ■ árvore proposta
 ■ ■ ■ Património Ambiental Vegetal
 ■ ■ ■ referência de identificação do lote
 ■ ■ ■ cota existente