

DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE COMPROMISSOS URBANÍSTICOS

Pedro Daniel Machado Gomes, na qualidade de representante legal do MUNICÍPIO DE LOUSADA, pessoa coletiva pública com número de identificação fiscal 505 279 460, sito na Praça Dr. Francisco Sá Carneiro, Apartado 19, 4620-695 LOUSADA, declara sob compromisso de honra, que: -----

Para os devidos efeitos legais, não se verifica a existência de compromissos urbanísticos para a área do Plano de Pormenor da Praça do Românico. -----

Lousada, 19 de março de 2025

O Presidente da Câmara Municipal



(Pedro Daniel Machado Gomes)

ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO

LOUSADA

PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS AÇÕES
PREVISTAS E

MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DOS
BENEFÍCIOS E ENCARGOS

Câmara Municipal de Lousada

Janeiro 2025



ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO

Programa de Execução das Ações Previstas
e
Modelo de Redistribuição dos Benefícios e Encargos

Câmara Municipal de Lousada | março 2025

Lugar do Plano – Gestão do Território e Cultura, Lda.



ÍNDICE

1. PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS ACÇÕES PREVISTAS	7
2. MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS E ENCARGOS	8

1. PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS ACÇÕES PREVISTAS

O presente capítulo visa a definição de um programa detalhado que conduza à execução das diferentes propostas de intervenção preconizadas e fundamentadas no Relatório do Plano, assim como a determinação dos investimentos a envolver para a sua implementação.

O âmbito de abordagem e respetivo enquadramento pretende dar cumprimento ao disposto nas alíneas d) e e) do n.º 2 do artigo 107.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que integra o “Programa de Execução das ações previstas e Modelo de Redistribuição dos Benefícios e Encargos”, como elementos que acompanham o PP, com o objetivo de enquadrar e orientar a sua eficaz implementação.

Ao planeamento é-lhe hoje exigida uma capacidade nova de lidar com os recursos, o tempo e os atores, a qual varia em função da estratégia de intervenção de cada Câmara Municipal, cujas decisões, por sua vez, são tomadas em função de diferentes variáveis.

O Plano de Pormenor, enquanto instrumento de gestão e planeamento municipal que visa estabelecer uma estratégia de desenvolvimento e ordenamento, definindo um modelo de estrutura espacial de uma parte do território municipal, identifica algumas ações, intervenções/projetos estratégicos e estruturantes da implementação desse modelo.

O Plano de Pormenor da Praça do Românico, publicado, definiu um programa orientador da execução da proposta de intervenção preconizada e fundamentada no Relatório do Plano, assim como a determinação dos investimentos a envolver para a sua implementação.

Relativamente às ações previstas no Plano de Execução do PPPR, em vigor, elencadas numa tabela que definiu o cronograma de execução do Plano, as estimativas de custo de execução das ações e os fundos de financiamento previstos, incluída no capítulo “Programa de Execução e Plano de Financiamento”, do Relatório do Plano, importa referir que algumas dessas ações encontram-se executadas ou em fase de conclusão, evidenciando o avançado nível de execução do Plano.

A Câmara Municipal de Lousada, como promotora da elaboração do PPPR, é responsável por conduzir a prossecução de todo o processo de execução dos espaços públicos, das áreas de equipamentos e das infraestruturas urbanas.

O faseamento de investimento e as ações da urbanização propostas encontram-se identificadas no quadro do Programa de Execução a seguir apresentado e atualizado de acordo com a alteração do PPPR.

Ações previstas	Programa de Execução / Cronograma				
	Até 2025	Até 2026	Até 2027	Até 2028	Até 2029
Espaços Habitacionais					
Espaços de Uso Especial / Lote Z Espaço Multifuncional					
Espaços de Uso Especial / Lote Z - Praça do Românico e Jardim Urbano					
Espaços Verdes de utilização coletiva					

Quadro 1 - Programa de Execução

2. MODELO DE REDISTRIBUIÇÃO DOS BENEFÍCIOS E ENCARGOS

Nos termos do artigo 47.º da Lei de Bases Gerais da Política dos Solos, do Ordenamento do Território e do Urbanismo (Lei n.º 31/2014, de 30 de maio) e do disposto nos artigos 79.º a 81.º do RJIGT – Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio), os particulares interessados na elaboração, alteração, revisão ou execução de um plano de urbanização ou de um plano de pormenor podem apresentar propostas de contratos aos municípios.

Da mesma forma, a doutrina vem admitindo que a possibilidade da iniciativa da sua celebração parta da Câmara Municipal, nomeadamente, no contexto de uma especial pretensão em adquirir determinadas parcelas de terreno em termos do plano a elaborar responder da forma mais adequada às necessidades de interesse público municipal.

Nesse seguimento, no exercício dos seus legítimos poderes de ordenamento do território e urbanismo, o Município de Lousada, em articulação com a iniciativa privada, através da concretização de um Contrato, promoveu a elaboração de um Plano de Pormenor (PP) **com efeito registais** permitindo a estruturação de uma nova zona urbana da vila de Lousada.

A execução deste plano é, conforme o disposto no Capítulo V do Regulamento do PP da Praça do Românico, efetuada através do sistema de Cooperação, nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), sendo os direitos e as obrigações das partes definidos por contratos de

urbanização outorgados pelo Município e os proprietários, dado o interesse em implementar uma proposta de intervenção de expansão da vila, contribuindo para a sua reestruturação e concretização da sua urbanização.

No caso em concreto, ainda que não fosse elaborado o Plano, os proprietários poderiam, eventualmente, vir a obter os mesmos direitos concretos de construção, ao abrigo do PDM (mesmo considerando apenas a área do Plano qualificada no PDM como solo urbano – Espaços residenciais de tipo I).

A grande diferença é que, através do Plano de Pormenor, o desenvolvimento urbanístico da zona em causa é enquadrado por uma solução de conjunto sobre os vários prédios existentes nessa zona, impedindo-se a realização de operações urbanísticas isoladas e pontuais, desligadas de uma visão coerente da ocupação, uso e transformação do espaço.

Acresce que, sem as cedências previstas no Plano de Pormenor e o respetivo tratamento global e integrado de toda a área abrangida, seria muito mais difícil e oneroso concretizar a rede viária prevista no mesmo, a qual assume uma importância estratégica para o Município, uma vez que era essencial para a autarquia «retirar do centro urbano o trânsito rodoviário de ligação do eixo “Felgueiras-Paços de Ferreira”», assim como seria muito mais difícil e oneroso concretizar outro objetivo estratégico de Plano, consubstanciado na Praça do Românico, equipamento público que irá proporcionar a criação de um espaço multifuncional, com parque de estacionamento, zona de serviços e um jardim urbano, valorizando o enquadramento paisagístico e urbanístico do “Centro Interpretativo do Românico”, equipamento público de importância fundamental para o Município e para a Região do Tâmega e Sousa. Ou seja, se o Município não tivesse conseguido adquirir essas áreas por via do Plano, ver-se-ia na necessidade de recorrer a um processo expropriativo, solução essa que seria muito mais onerosa e sem os méritos do desenvolvimento urbano que o Plano prevê.

Segundo o disposto no n.º 3 do artigo 178.º do RJGIT, aprovado pelo DL n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, «A edificabilidade média do plano é determinada pelo quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do plano.»

O Plano prevê uma área total de construção de 42.972,00 m², sendo a área de 7.620,00 m² destinada a uso especial (equipamentos) e a área de 35.352,00 m² destinada a habitação, comércio e serviços. Assim, o Índice Médio de Utilização do Plano é de 1,01, correspondente ao quociente entre a área total de construção (42.972,00 m²) e a área de intervenção do Plano (42.423,00 m²).

Por sua vez, as cedências previstas no Plano, efetuadas pelos proprietários particulares, destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, perfazem a área de 11.184,24 m². Para efeitos de perequação de benefícios e encargos, mostra-se necessário acrescentar as cedências,

feitas por esses proprietários, destinadas a arruamentos, estacionamento e passeios, que perfazem a área de 6.955,40 m². Assim, a Área de Cedência Média a considerar para efeitos de perequação de benefícios e encargos perfaz o valor total de 18.139,64 m², traduzindo-se num Índice de Cedência Média de 0,51, correspondente ao quociente entre a área total de cedência dos proprietários particulares (18.139,64 m²) e a área de construção prevista no Plano destinada a habitação, comércio e serviços (35.352,00m²).

Para garantir a justa repartição dos benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias entre os diversos proprietários, o Plano prevê os seguintes mecanismos de perequação: estabelecimento da edificabilidade média do Plano, estabelecimento de uma área de cedência média e repartição dos custos de urbanização.

Relativamente ao estabelecimento da edificabilidade média do Plano, a edificabilidade abstrata a atribuir a cada proprietário é expressa em metros quadrados de área de construção e corresponde ao produto da edificabilidade média prevista no Plano (1,01) pela área total de terreno detida inicialmente por cada proprietário (n.º 2 do artigo 178.º do RJGIT).

Por sua vez, o direito concreto de construção corresponde à edificabilidade específica de cada parcela ou lote, expressa em metros quadrados e resultante da licença ou apresentação de comunicação prévia de controlo prévio de operações urbanísticas, em conformidade com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano (n.º 4 do artigo 178.º do RJGIT).

Conforme se demonstra na Tabela – Perequação de benefícios e encargos, anexa ao presente relatório, o valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário, ao nível da edificabilidade média, é expresso em metros quadrados de área e pode ser negativo, quando o direito concreto de construção dos proprietários for inferior à sua edificabilidade abstrata, ou positivo, quando o direito concreto de construção do proprietário for superior à sua edificabilidade abstrata (n.ºs 5 e 6 do artigo 178.º do RJGIT).

Relativamente ao estabelecimento de uma área de cedência média, conforme se demonstra igualmente na referida Tabela, na perequação de benefícios e encargos foi tida em consideração a área de cedência média, sendo que o valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário é expresso em metros quadrados de área e pode ser negativo, quando a área de cedência efetiva for superior à cedência média, ou positivo, quando a área de cedência efetiva for inferior à cedência média (n.ºs 5 e 6 do artigo 182.º do RJGIT).

No que concerne à repartição dos custos de urbanização, estes são repartidos do modo seguinte:

a) Os proprietários são responsáveis pela execução da rede de potência de energia elétrica, rede de telecomunicações e rede de gás, assumindo os respetivos custos;

b) O Município é responsável pela execução das restantes redes de infraestruturas necessárias ao funcionamento da zona de intervenção do Plano, nomeadamente, as redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, rede de tubagens (negativos) de telecomunicações e rede de tubagens (negativos) de infraestruturas elétricas.

Os proprietários ficam ainda sujeitos ao pagamento da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas previsto no Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais, relativas ao controlo administrativo prévio ou sucessivo das edificações.

Em conformidade com o exposto, introduziram-se alterações no artigo 30.º do Regulamento que passa a ser a redação seguinte:

«Artigo 30.º

Mecanismos de perequação

1 - Os contratos de urbanização e de execução referidos no presente Plano preveem a reestruturação da propriedade, mediante o parcelamento do solo.

2 - Os mecanismos de perequação utilizados no Plano são o Índice Médio de Utilização, a Área de Cedência Média e a Repartição dos Custos de Urbanização, definidos nos termos do presente regulamento e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

3 - Os direitos concretos de construção atribuídos pelo Plano constam da Planta de Implantação e do respetivo quadro Parâmetros Urbanísticos, anexo a este regulamento, correspondendo a um Índice Médio de Utilização de 1,01 que resulta do quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do Plano.

4 - A Área de Cedência Média, a considerar para efeitos de perequação de benefícios e encargos, inclui as cedências previstas no Plano efetuadas pelos proprietários particulares, destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, bem como as destinadas a arruamentos, estacionamento e passeios e correspondem a um Índice de Cedência Média de 0,51, resultante do quociente entre a área total de cedência dos proprietários particulares e a área de construção prevista no Plano destinada a habitação, comércio e serviços.

5 - A edificabilidade abstrata a atribuir a cada proprietário é expressa em metros quadrados de área de construção e corresponde ao produto da edificabilidade média prevista no Plano (1,01) pela área total de

terreno detida inicialmente por cada proprietário.

6 - O valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário é expresso em metros quadrados, podendo ser negativo ou positivo:

a) Quanto à edificabilidade média – é negativo quando o direito concreto de construção dos proprietários for inferior à sua edificabilidade abstrata, ou positivo quando o direito concreto de construção do proprietário for superior à sua edificabilidade abstrata;

b) Quanto à cedência média – é negativo quando a área de cedência efetiva for superior à cedência média, ou positivo quando a área de cedência efetiva for inferior à cedência média.

7 - Relativamente aos prédios originários correspondentes às Parcelas 11 e 15, identificadas no Quadro de Transformação Fundiária, o valor dos benefícios atribuídos é expressivamente negativo, pelo que os proprietários são compensados através da aquisição pelo Município, por compra, de parte do terreno menos edificável, correspondente a uma parcela de terreno com 1.373,00 m², proveniente da Parcela 15, devidamente identificada no referido Quadro de Transformação Fundiária, a qual é destinada pelo Plano a espaços verdes.

8 - Relativamente aos restantes prédios originários, o valor dos benefícios atribuídos aos proprietários é ajustado, através de um fator corretivo que engloba uma componente fixa que redistribui 80% dos benefícios totais em função do número de lotes e de uma componente variável que redistribui 20% dos benefícios totais em função do valor relativo de cada um, considerando a sua localização privilegiada, sendo aplicada a fórmula seguinte: $[VBA = CF + CV]$, em que:

a) VBA: é o valor do benefício ajustado;

b) CF: é a componente fixa que determina a distribuição de 80% do valor do total dos benefícios (TB) pelos lotes LA, LB, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LO1, LC, LD, LE, LE1, LP, LS, LT, LV e LH (19 lotes);

c) CV: é a componente variável que determina a distribuição de 20% do valor total dos benefícios (TB) em função da localização privilegiada de cada um dos lotes referidos na alínea anterior, com base num subfactor corretivo que resulta da fórmula seguinte: $[CV = TB \times SC \times 20\%]$, em que:

i) TB: é o total dos benefícios atribuídos aos proprietários das Parcelas 3, 4, 12, 19, 1, 2, 5, 7, 8, 10, 13 e 16;

ii) SC: é o subfactor corretivo que resulta da fórmula seguinte: $[PR / \text{Soma dos Pesos Relativos}]$, em que PR é o peso relativo e que assume os valores seguintes:

i1) 0,5 (Prédio com frente para via pública infraestruturada) – aplicável às Parcelas 12 e 19;

i2) 0,75 (Prédio com acesso para via pública infraestruturada ou com frente para via pública

não infraestruturada) – aplicável às Parcelas 1, 2, 5, 7, 8, 10 e 13 e Parcelas 3 e 4;

i3) 1 (Prédio com acesso para via pública de perfil reduzido (caminho rural) – aplicável à Parcela 16.

9 - Nos casos referidos no número anterior, em que os benefícios atribuídos a cada proprietário assumem valores positivos, estes ficam sujeitos ao pagamento, no momento do controlo prévio ou sucessivo da respetiva operação urbanística, de uma compensação ao Município pela área correspondente ao benefício atribuído (VBA), aplicando-se a fórmula constante do Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais.

10 - Quando o proprietário, podendo realizar a edificabilidade média no seu lote, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o número anterior.

11 - Os custos de urbanização são repartidos do modo seguinte:

a) Os proprietários são responsáveis pela execução da rede de potência de energia elétrica, rede de telecomunicações e rede de gás, assumindo os respetivos custos;

b) O Município é responsável pela execução das restantes redes de infraestruturas necessárias ao funcionamento da zona de intervenção do Plano, nomeadamente, as redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, rede de tubagens (negativos) de telecomunicações e rede de tubagens (negativos) de infraestruturas elétricas.

12 - O disposto no número anterior não isenta o pagamento da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas e das restantes taxas previstas no Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais, relativas ao controlo administrativo prévio ou sucessivo das respetivas operações urbanísticas.»

ANEXO

PEREQUAÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS																																				
PARÂMETROS URBANÍSTICOS DOS DIREITOS CONCRETOS DE CONSTRUÇÃO ATRIBUÍDOS PELO PLANO DE PORMENOR													Edificabilidade média						Cedência média						TOTAL DOS BENEFÍCIOS (TB) ATRIBUÍDOS A CADA PROPRIETÁRIO (m2)		FATOR CORRETIVO PARA CADA PROPRIETÁRIO									
Lotes	Área dos prédios originários (m2)	Proprietários	Área do lote (m2)	N.º de pisos acima do cote de soleira	Áreas máximas (m2)							Índice de utilização do solo (utilizado em concreto no PP)	Índice Médio de Utilização	Abstrata (m2)		Valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário (m2)		Índice de Cedência Média	Área (m2)		Cedência efetiva (m2)		Valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário (m2)				80%	VARIÁVEL			VALOR DO BENEFÍCIO AJUSTADO (VB)					
					Implantação	Nível 1 (Piso 0)	Nível 2 (Piso1)	Nível 3 (Piso2)	Nível 4 (Piso3)	Espaços de uso especial	Área total de construção																						Redistribuição dos benefícios com base no fator número de lotes	Pesos Relativos (PR)	Subfactor Corretiva (SC)	Redistribuição dos benefícios com base no subfactor corretiva
LA	10 370,00	Paulino Teixeira e Maria João Teixeira	550,00	4	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00		1 540,00	11 358,00	1,10	1,01	1 420,10	10 473,70	119,90	884,30	0,51	785,40	5 792,58	7 184,29	974,10	-188,70	-1 391,71	-68,80	-507,41	62,12	0,75	25%	10,00	72,13				
LB			550,00		550,00	330,00	330,00	330,00		1 540,00	1 420,10				119,90		785,40			974,10			-188,70	-68,80		62,12		10,00			72,13					
U			573,00		573,00	360,00	360,00	360,00		1 653,00	1 524,30				128,70		843,03			1 045,57			-202,54	-73,85		62,12		10,74			72,86					
LJ			600,00		600,00	360,00	360,00	360,00		1 680,00	1 549,20				130,80		856,80			1 062,65			-205,85	-75,05		62,12		10,91			73,03					
LK			600,00		600,00	360,00	360,00	360,00		1 680,00	1 549,20				130,80		856,80			1 062,65			-205,85	-75,05		62,12		10,91			73,03					
LL			570,00		570,00	360,00	360,00	360,00		1 650,00	1 521,54				128,46		841,50			1 043,68			-202,18	-73,71		62,12		10,72			72,84					
LM			216,00		216,00	210,00	210,00	210,00		846,00	780,13				65,87		431,46			535,12			-103,66	-37,79		62,12		5,49			67,62					
LN			214,00							769,00	709,13				59,87		392,19			486,42			-94,23	-34,35		62,12		4,99			67,12					
LO	2 116,00	Artur Teixeira	564,00	4	564,00	564,00	339,00	339,00	339,00		1 581,00	3 163,00	1,49	1,01	1 068,24	2 137,16	512,76	1 025,84	0,51	806,31	1 613,13	987,00	493,34	312,97	626,13	1 651,97	825,72	0,75	25%	36,87	99,02					
LO1			565,00							1 582,00	1 068,92				513,08		806,82			493,66			313,16	826,25			62,12			36,90	99,02					
LU			1 848,00	4	1 000,00					1 500,00	1 500,00																									
LZ	8 990,86	Município de Lousada	9 855,00		3 500,00					6 000,00	6 000,00	7 620,00	0,85															na			na					
LZ1			505,00	2	60,00					120,00	120,00																									
LF	10 815,14	Maria Alice Teixeira	550,00	4	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00		1 540,00	7 698,00	0,71	1,01	2 185,23	10 923,29	-645,23	-3 225,29	0,51	785,40	3 925,98	4 580,59	916,36	-130,96	-654,61	-3 879,90	-776,18	na	na	na	na	na				
LG			511,00		511,00	365,00	365,00	365,00		1 606,00	2 278,88				-672,88		819,06			955,63			-136,57	-809,45												
LQ			1 147,00		918,00	687,00	687,00	687,00		2 748,00	3 899,35				-1 151,35		1 401,48			1 635,16			-233,68	-1 385,03												
LR			752,00		602,00	451,00	451,00	451,00		1 804,00	2 559,84				-755,84		920,04			1 073,45			-153,41	-909,24												
LC	8 831,00	José Carlos Neto	507,00	4	507,00	507,00	330,00	330,00	330,00		1 497,00	12 273,00	1,39	1,01	1 087,93	8 919,31	409,07	3 353,69	0,51	763,47	6 259,23	4 095,36	499,53	263,94	2 163,87	5 517,56	673,00	0,50	17%	6,00	68,12					
LD			184,00		184,00	184,00	182,00	182,00	182,00		730,00				530,52		199,48			243,59			128,71	328,19			2,93			65,05						
LE			548,00		548,00	548,00	386,00	386,00	386,00		1 706,00				1 239,82		466,18			569,27			300,79	766,96			6,84			68,96						
LE1			550,00		550,00	330,00	330,00	330,00		1 540,00	1 119,18				420,82		785,40			513,88			271,52	692,34			6,17			68,29						
LP			581,00		463,00	360,00	360,00	360,00	360,00		1 440,00				1 046,51		393,49			480,51			253,89	647,38			5,77			67,89						
LS			535,00		500,00	439,00	439,00	439,00	439,00		1 756,00				1 276,16		479,84			585,96			309,60	789,44			7,04			69,16						
LT			599,00		599,00	453,00	453,00	453,00	453,00		1 812,00				1 316,86		495,14			604,64			319,48	814,62			7,26			69,38						
LV			606,00								1 792,00				1 302,32		489,68			597,97			315,95	805,63			62,12			7,18	69,30					
LH	1 300,00	Maria Emilia Valente	221,00	4	221,00	221,00	213,00	213,00	213,00		860,00	860,00	0,66	1,01	1 313,00		-453,00	0,51	438,60		1 292,40		-853,80	-1 306,80		62,12	1,00	33%	98,36	160,48						
TOTAIS	42 423,00		24 501,00		16 321,00	10 911,00	8 147,00	8 147,00	8 147,00	7 620,00	42 972,00	42 972,00	1,01															1 475,42	1 180,33	3,00	100%	295,08	1 475,42			
EDIFICABILIDADE MÉDIA (é determinada pelo quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do plano)													1,01																							

Tabela 4 - Perequação de benefícios e encargos

ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO

LOUSADA

PLANO DE FINANCIAMENTO e
FUNDAMENTAÇÃO DA SUSTENTABILIDADE
ECONÓMICO FINANCEIRA

Câmara Municipal de Lousada
março 2025



ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO

Plano de Financiamento e
Fundamentação da Sustentabilidade Económico Financeira

Câmara Municipal de Lousada | março 2025

Lugar do Plano – Gestão do Território e Cultura, Lda.



Plano de Financiamento

ÍNDICE

1. PLANO DE FINANCIAMENTO.....	5
1.1. ENQUADRAMENTO DO INVESTIMENTO	8
1.2. ANÁLISE DO COMPORTAMENTO ORÇAMENTAL DO MUNICÍPIO	10
1.3. ANÁLISE DA CAPACIDADE DE ENDIVIDAMENTO DO MUNICÍPIO	12

1. PLANO DE FINANCIAMENTO

O âmbito de abordagem e respetivo enquadramento pretende dar cumprimento ao disposto na alínea f) do n.º 2 do artigo 107.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que integra o “Plano de Financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira”, como um dos elementos que acompanham o PP, com o objetivo de enquadrar e orientar a sua eficaz implementação.

Ao planeamento é-lhe hoje exigida uma capacidade nova de lidar com os recursos, o tempo e os atores, a qual varia em função da estratégia de intervenção de cada Câmara Municipal, cujas decisões por sua vez, são tomadas em função de diferentes variáveis.

Assiste-se a novas formas de financiamento das intervenções públicas - programas de financiamento, indutores de celeridade e efetivação dos projetos. Associados a estes programas existe um conjunto de sistemas de engenharia financeira mais exigentes, dotando-os de maior solidez, uma vez que se apoia em estudos de viabilidade e apresenta cenários que identificam entidades, agentes ou parcerias a desenvolver.

Em função da capacidade mobilizadora da Câmara Municipal no envolvimento de agentes externos ao Município, bem como pelo recurso a programas de apoio públicos, podem variar as formas de financiamento.

As propostas de financiamento preconizadas assentam fundamentalmente no âmbito do enquadramento para a aplicação da política comunitária de coesão económica e social em Portugal, consubstanciado no Programa Portugal 2020-2030, e que tem a sua estruturação operacional sistematizada através da criação de Programas Operacionais (no Continente e por Regiões), a que acrescem os Programas de Cooperação Territorial, identificando em função dos objetivos e tipologias dos projetos os eixos prioritários a que estes serão candidatáveis.

O Plano de Pormenor enquanto instrumento de gestão e planeamento municipal que visa estabelecer uma estratégia de desenvolvimento e ordenamento, definindo um modelo de estrutura espacial de uma parte do território municipal, identifica algumas ações, intervenções / projetos estratégicas e estruturantes da implementação desse modelo.

Contudo, o quadro do “Novo Urbanismo”, em que a instabilidade, incerteza, mudança e probabilidades, são conceitos intrínsecos, exige à autarquia a definição de um programa com alguma flexibilidade e simultaneamente, rigor, empenhamento e acompanhamento sistemático que permita balizar dentro do período de tempo definido a execução das intervenções identificadas como fundamentais e estruturantes da implementação da estratégia municipal preconizada.

Não se espera, no entanto, que todas as propostas obedeçam a um calendário rígido ou que as suas prioridades vejam a sua hierarquia inalterada.

Conforme referido no Programa de Execução, no sentido de sistematizar e identificar as intervenções estratégicas, foi elaborado um faseamento que estabelece prioridades de intervenção, o horizonte temporal, o custo estimado e sugere orientações de parcerias com alguns agentes económicos consideradas fundamentais na sua concretização, identificando-se ainda as fontes de financiamento das intervenções. Estes elementos, pretendem ser uma orientação que poderá apoiar o Município no seu plano de atividades e funcionar como recurso fundamental para candidaturas a apoios e financiamentos comunitários.

As possíveis fontes de financiamento para promover a execução do Plano têm diferentes origens, devendo ser distinguidas as receitas geradas pelo próprio Município, os fundos com origem em programas nacionais e os recursos associados a programas europeus e internacionais e o investimento privado ou em parcerias público-privado.

Conforme referido no Programa de Execução e Plano de Financiamento do PPPR, em vigor, em função da capacidade mobilizadora da Câmara Municipal no envolvimento de agentes externos ao Município, bem como pelo recurso a programas de apoio públicos, podem variar as formas de financiamento, pressuposto que se mantém nesta proposta de Alteração do Plano.

O peso do investimento, considerando a presente fase de desenvolvimento do Plano, deve ser igualmente repartido pelos sujeitos responsáveis pelo investimento.

Relativamente às ações previstas no Plano de Execução do PPPR, em vigor, elencadas numa tabela que definiu o cronograma de execução do Plano, as estimativas de custo de execução das ações e os fundos de financiamento previstos, incluída no capítulo “Programa de Execução e Plano de Financiamento”, do Relatório do Plano, importa referir que algumas dessas ações encontram-se executadas ou em fase de conclusão, evidenciando o avançado nível de execução do Plano.

As ações da urbanização propostas e o seu faseamento de investimento, encontram-se identificadas no quadro a seguir apresentado, atualizado de acordo com a Alteração do Plano

Quadro 1 - Programa de Execução e Plano de Financiamento

Ações previstas	Programa de Execução / Cronograma					Estimativa	Financiamento
	Até 2025	Até 2026	Até 2027	Até 2028	Até 2029		
Espaços Habitacionais							Promoção Privada
Espaços de Uso Especial / Lote Z Espaço Multifuncional						1 530 000,00 €	PRR / Orçamento Municipal
Espaços de Uso Especial / Lote Z - Praça do Românico e Jardim Urbano						3 406 000,00 €	Norte 2030/ Orçamento Municipal
Espaços Verdes de utilização coletiva						150 000,00 €	Orçamento Municipal
Total Global						5 086 000,00 €	

Conforme Quadro 1, no que se refere à implementação da alteração do Plano de Pormenor da Praça do Românico, prevê-se que a operação englobe um investimento de 5.086,000,00 (cinco milhões e oitenta e seis mil euros).

Importa reiterar o exposto no Relatório de Fundamentação da Alteração do Plano de Pormenor da Praça do Românico (PPPR), segundo o qual, uma das principais fundamentações para a alteração do Plano consiste no processo de concretização do “Espaço de Uso Especial/Equipamento proposto: Espaço Multifuncional (Praça do Românico /Jardim Urbano)” (Lote Z), que se revelou inviável por incumprimento contratual que levou à rescisão do mesmo, circunstância que inviabilizou o recurso a financiamento que a Câmara Municipal tinha previsto.

Reforçamos a estratégia da presente alteração do Plano, que deixa “em aberto” várias soluções para a utilização do referido Equipamento, possibilitando alocar recursos financeiros decorrentes de negociações entre a Comunidade Intermunicipal e a CCDR, com vista à execução do novo Equipamento.

1.1. ENQUADRAMENTO DO INVESTIMENTO

Nos termos da legislação em vigor, a execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamento pelas entidades públicas tem de obedecer a critérios de eficiência e sustentabilidade financeira, sem prejuízo da coesão territorial, pelo que se torna necessário demonstrar a sua viabilidade económica e respetiva sustentabilidade financeira.

Assim, de acordo com o artigo 172.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT):

«Princípios Gerais

1 - A regulação fundiária é indispensável ao ordenamento do território, com vista ao aproveitamento pleno dos recursos naturais, do património arquitetónico, arqueológico e paisagístico, à organização eficiente do mercado imobiliário, ao desenvolvimento económico sustentável e à redistribuição justa de benefícios e encargos.

2 - Os programas e planos territoriais são financeiramente sustentáveis, justificando os fundamentos das opções de planeamento e garantindo a sua infraestruturação, identificando as mais-valias fundiárias, bem como a definição dos critérios para a sua parametrização e redistribuição.

3 - A execução de infraestruturas urbanísticas e de equipamentos de utilização coletiva obedece a critérios de eficiência e sustentabilidade financeira, sem prejuízo da coesão territorial.»

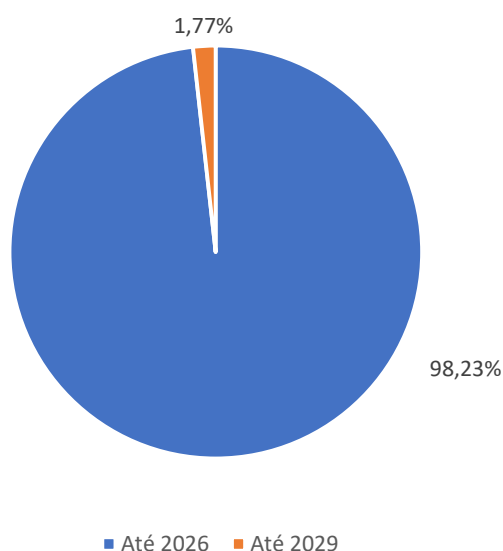
Adicionalmente, estabelece o artigo 62.º da Lei de Bases da Política Pública de Solos, Ordenamento do Território e Urbanismo (LBPPSOTU) os princípios gerais do financiamento de infraestruturas urbanísticas. Neste artigo, o ponto 4 refere o seguinte:

«4 - Os municípios devem constituir um fundo municipal de sustentabilidade ambiental e urbanística, ao qual são afetas receitas resultantes da redistribuição de mais-valias, com vista a promover a reabilitação urbana, a sustentabilidade dos ecossistemas e a prestação de serviços ambientais, sem prejuízo do município poder afetar outras receitas urbanísticas a este fundo, com vista a promover a criação, manutenção e reforço de infraestruturas, equipamentos ou áreas de uso público.»

O Município de Lousada estabelece uma calendarização do projeto proposto para um período de cinco anos. O plano em análise prevê um investimento global de cerca de 5 milhões de euros, distribuídos por quatro ações: “Espaços Habitacionais”, “Espaços de Uso Especial / Lote Z - Espaço Multifuncional”,

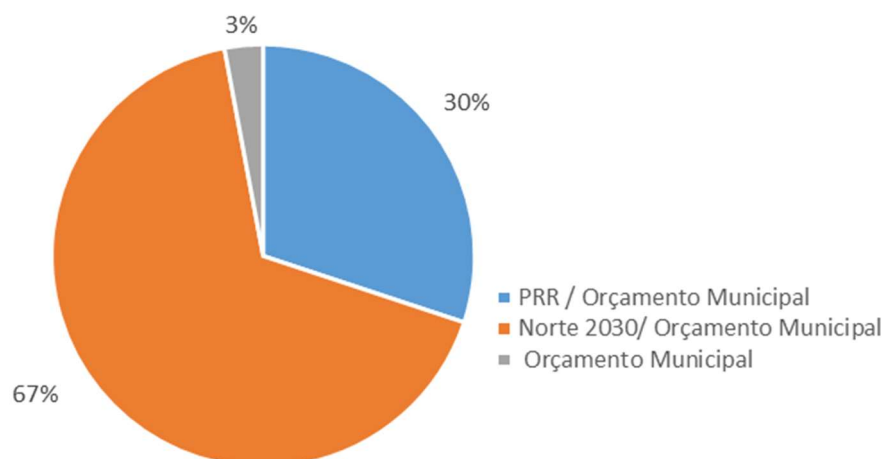
“Espaços de Uso Especial / Lote Z - Praça do Românico e Jardim Urbano” e “Espaços Verdes de utilização coletiva”.

Gráfico 1 - Distribuição temporal dos investimentos



É possível verificar que cerca de 98% do valor do investimento será executado até 2026, estando o peso dos restantes 2% distribuídos pelos três anos seguintes (2027, 2028 e 2029). Não existem valores previstos para um horizonte temporal mais distante. Esta análise não contempla o investimento privado.

Gráfico 2 - Fontes de financiamento dos investimentos



As fontes de financiamento para promover a execução do Plano têm diferentes origens, como já referido anteriormente, devendo ser distinguidas as receitas geradas pelo próprio Município, os fundos com origem em programas nacionais e os recursos associados a programas europeus e internacionais e o investimento privado ou em parcerias público-privado. No que respeita às fontes de financiamento municipais, estas encontram-se definidas no artigo 14.º da Lei das Finanças Locais (Lei nº 73/2013, de 3 de setembro, na sua atual redação), conforme exposto no Gráfico 3.

O quadro de **financiamento** será alavancado por fundos municipais e comunitários, quer no quadro do *overbooking*, quer no âmbito do Quadro Comunitário PORTUGAL 2020-2030.

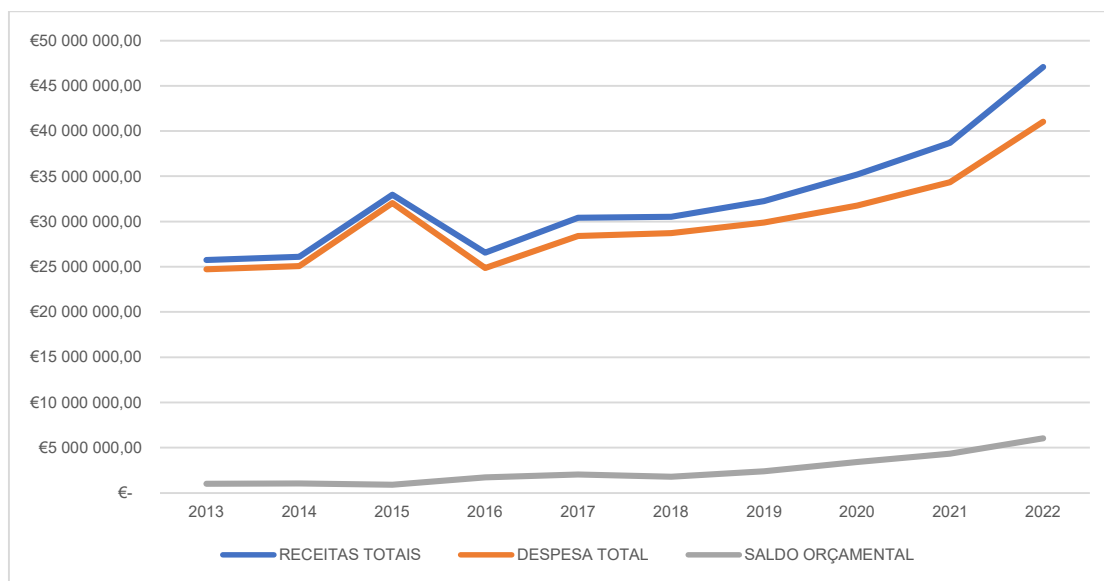
Além das receitas de financiamento elencadas anteriormente, para o Plano de Pormenor, o Município prevê ainda garantir a sua fonte de cofinanciamento apoiada nas receitas municipais.

1.2. ANÁLISE DO COMPORTAMENTO ORÇAMENTAL DO MUNICÍPIO

A execução orçamental média das receitas do município de Lousada, na década compreendida entre 2013 a 2022, ascendeu a cerca de 32,6 Milhões de Euros (M€), dos quais 25,5 M€ de receitas correntes, 5,1 M€ de receitas de capital e 2 M€ de outras receitas. A execução orçamental média das despesas rondou 30,1 M€ dos quais 21,3 M€ de despesas correntes e 8,8 M€ de despesas de capital.

Como se pode constatar no gráfico 3, ao longo da última década, a receita e a despesa apresentam valores aproximados, gerando sempre um excedente em todos os períodos orçamentais. Estes indicadores traduzem uma boa gestão e controlo orçamental por parte do Município.

Gráfico 3 - Evolução das Receitas e Despesas do Município de 2013 a 2022



Fonte: Demonstrações da execução orçamental das receitas e das despesas de 2013 a 2022 do Município de Lousada

O orçamento para os próximos 5 anos estabelece um total médio de receitas de 53,2 M€ euros, para o qual as receitas correntes contribuem com 35,8 M€, as receitas de capital com 11,7 M€ e receitas não efetivas com 5,7 M€. Quanto às despesas, encontra-se orçamentado um total médio de 53,2 M€ de euros, repartidos entre despesas correntes com 32,3 M€, despesas de capital com 20 M€ e despesas não efetivas com 0,9 M€.

As previsões orçamentais efetuadas pelo Município demonstram um aumento das receitas médias elevado (63%), acompanhado de um aumento superior da despesa média (77%), mantendo-se, todavia, o equilíbrio orçamental.

1.3. ANÁLISE DA CAPACIDADE DE ENDIVIDAMENTO DO MUNICÍPIO

Relativamente à capacidade de endividamento do Município, para além do desempenho orçamental evidenciado no ponto anterior, importa ainda considerar a legislação em vigor.

O Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais (RFALEI), Lei n.º 73/2013, de 03 de setembro, estabelece nos seguintes artigos:

«Artigo 40.º

Equilíbrio orçamental

- 1 - Os orçamentos das entidades do setor local preveem as receitas necessárias para cobrir todas as despesas.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a receita corrente bruta cobrada deve ser pelo menos igual à despesa corrente acrescida das amortizações médias de empréstimos de médio e longo prazos.
- 3 - O resultado verificado pelo apuramento do saldo corrente deduzido das amortizações pode registar, em determinado ano, um valor negativo inferior a 5 % das receitas correntes totais, o qual é obrigatoriamente compensado no exercício seguinte.
- 4 - Para efeitos do disposto no n.º 2, considera-se amortizações médias de empréstimos de médio e longo prazos o montante correspondente à divisão do capital contraído pelo número de anos do contrato, independentemente do seu pagamento efetivo.»

«Artigo 52.º

Limite da dívida total

- 1 - A dívida total de operações orçamentais do município, incluindo a das entidades previstas no artigo 54.º, não pode ultrapassar, em 31 de dezembro de cada ano, 1,5 vezes a média da receita corrente líquida cobrada nos três exercícios anteriores.»

Com base na informação disponível e atendendo ao limite da dívida total, os valores apresentados são positivos e enquadram-se na legislação em vigor, tanto no que diz respeito ao montante, como à percentagem.

Quadro 2 - Controlo do Equilíbrio Orçamental

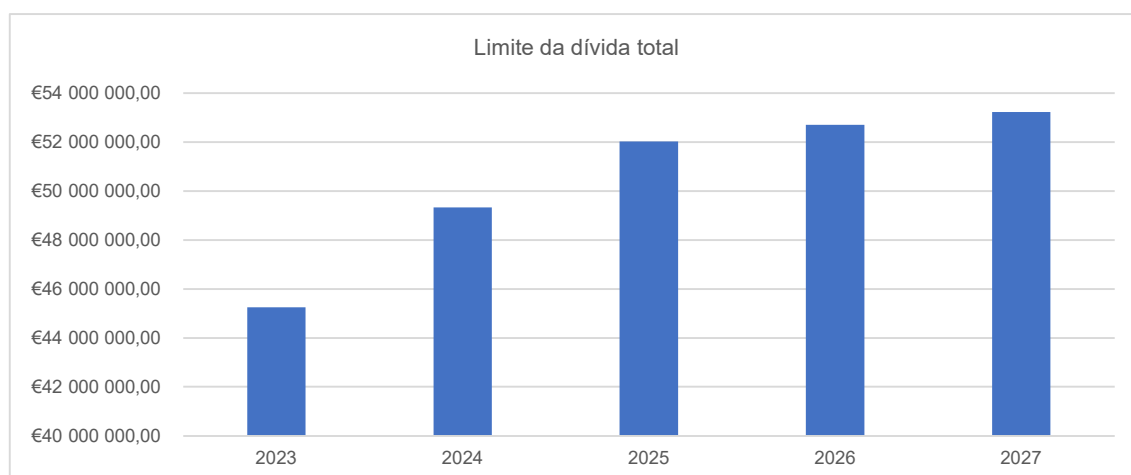
PRESTAÇÃO DE CONTAS (execução orçamental)						
		2023	2024	2025	2026	2027
Variáveis relevantes para o controlo da regra do equilíbrio orçamental	A1 - Receitas correntes brutas	35 388 187,93	34 528 388,40	35 475 195,40	36 441 603,70	37 417 422,00
	A2 - Parte do saldo orçamental correspondente, quando integrado no orçamento, à proporção da despesa corrente que visa financiar ou da receita que visa substituir (art. 104º da LOE_2018)	Nota: Não existindo ainda informação disponível sobre os saldos da gerência anterior, considera-se o cenário menos favorável de estes serem inexistentes.				
	B - Despesas correntes	30 751 122,72	31 808 652,40	32 445 026,00	32 961 745,70	33 624 962,00
	C - Saldo corrente (A1+A2-B)	4 637 065,21	2 719 736,00	3 030 169,40	3 479 858,00	3 792 460,00
	D - Amortização média dos EMLP (capital utilizado)	1 685 478,81	1 685 478,81	1 685 478,81	1 685 478,81	1 685 478,81
Resultado apurado atendendo à regra do equilíbrio orçamental	E - Montante (C-D)	2 951 586,40	1 034 257,19	1 344 690,59	1 794 379,19	2 106 981,19
	F - Percentagem $[A/(B+D)]$	109,1%	103,1%	103,9%	105,2%	106,0%

Fonte: Orçamentos do Município de Lousada para os anos 2022 a 2026 e Plano de dívida do Município de Lousada para os anos 2022 a 2026

Em termos de equilíbrio orçamental, com base na informação e nos orçamentos para as gerências futuras disponíveis, o financiamento do conjunto das ações previstas na programação será suportado não só nas receitas geradas em cada período orçamental, bem como na capacidade de endividamento do Município respeitando a margem utilizável do limite da dívida total e, ainda, por eventual recurso a fundos comunitários. Para esta análise considerou-se o cumprimento do serviço da dívida total do Município, considerando a amortização média dos EMLP correntes, em função do capital utilizado em cada operação.

Com base na informação disponível e atendendo ao limite da dívida total, os valores apresentados são positivos, enquadrando-se assim na legislação em vigor, tanto no que diz respeito ao montante, como à percentagem.

Gráfico 2 - Limite da dívida total



Fonte: Orçamentos do Município de Lousada para os anos 2023 a 2027 e Demonstração da execução orçamental das receitas do Município de Lousada de 2019 a 2022

lugar do plano

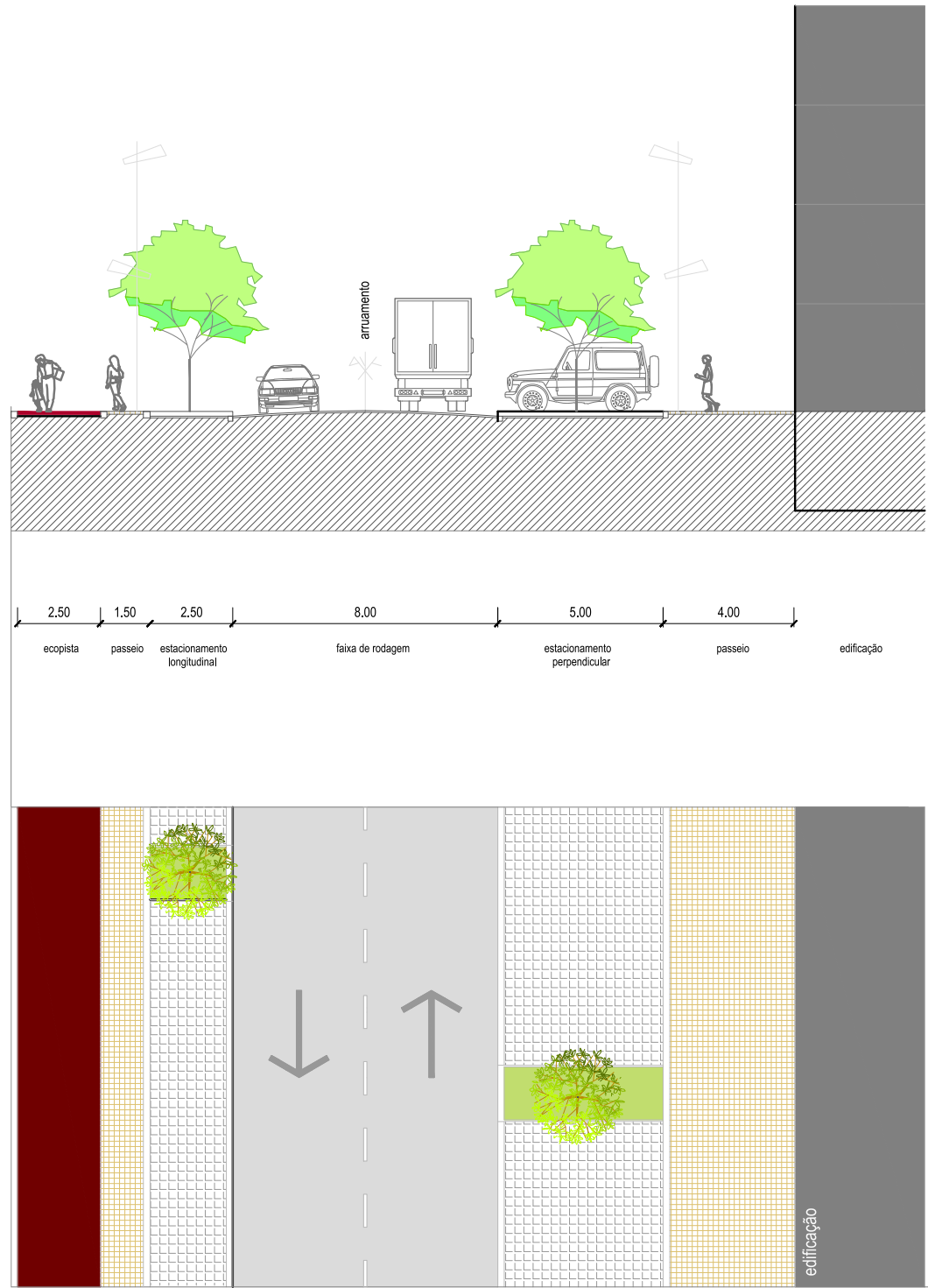
gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro

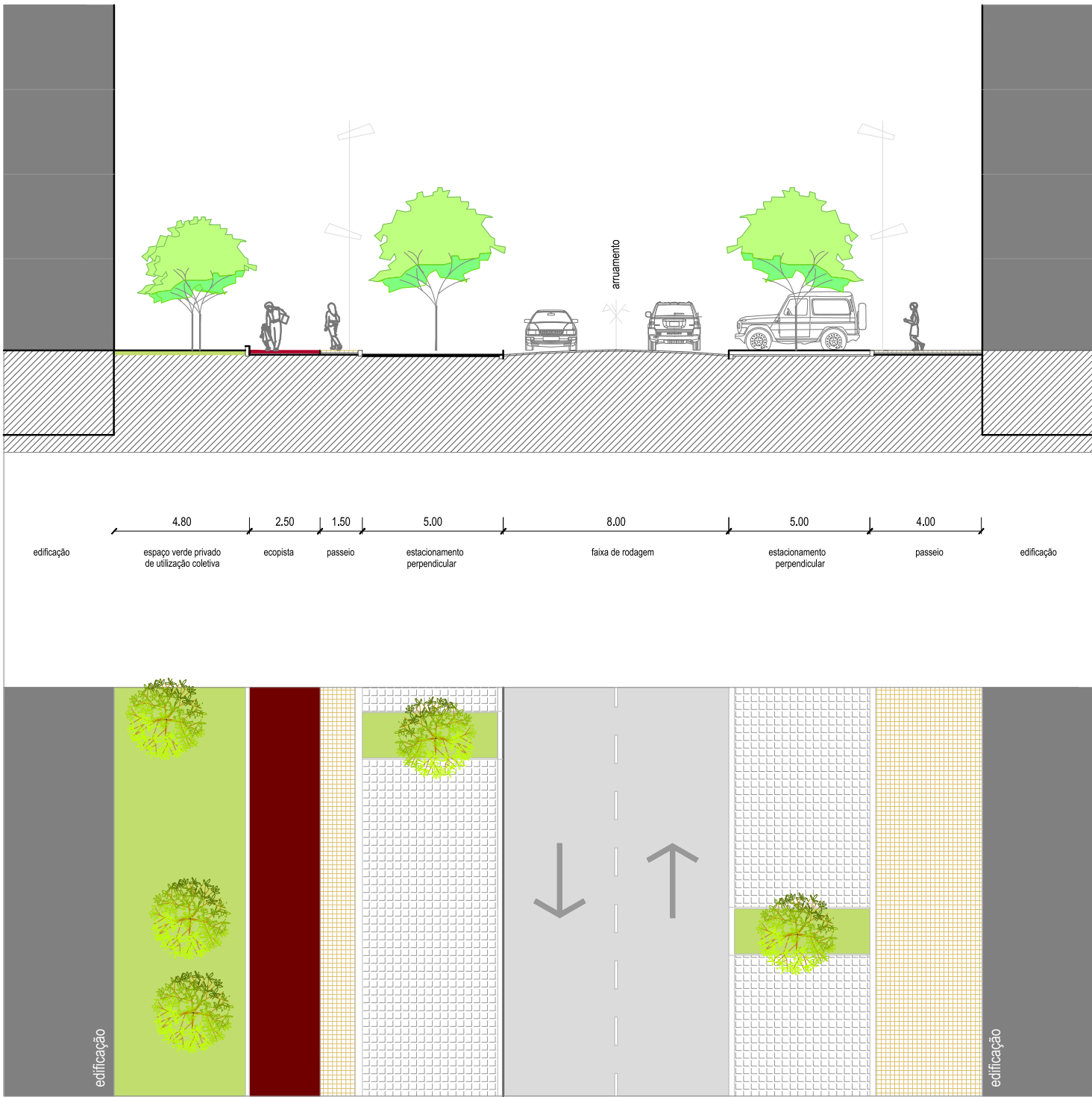
 +351 234 426 985
+351 962 054 106

 lugardoplano@lugardoplano.pt

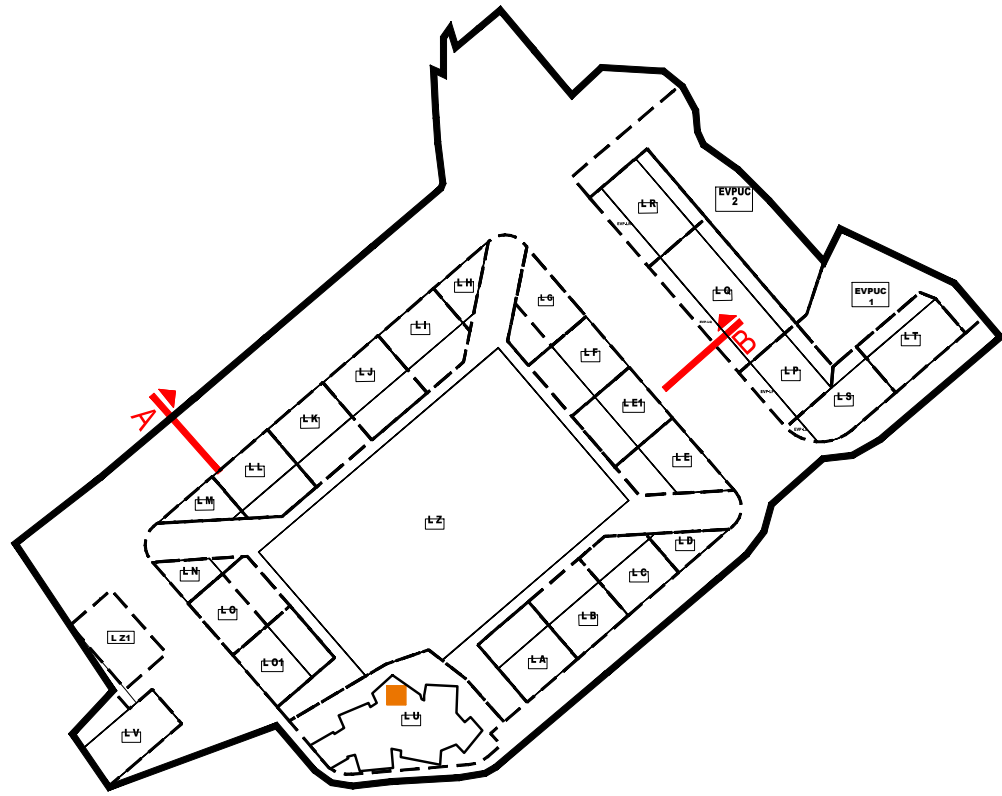
 www.lugardoplano.pt



A PERFIL-TIPO DA RUA A



B PERFIL-TIPO DA RUA B



LEGENDA:

- EDIFICAÇÃO
- VIA - CIRCULAÇÃO AUTOMÓVEL
- ESTACIONAMENTO PÚBLICO
- PASSEIOS - CIRCULAÇÃO PEDONAL
- ECOPISTA
- ESPAÇOS VERDES

LIMITES ADMINISTRATIVOS (CAOP 2022)



CÂMARA MUNICIPAL DE LOUSADA
ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA
DO ROMÂNICO

PERFÍS TRANSVERSAIS-TIPO

data	escala	folha nº
JANEIRO 2025	1/200 ; 1/2500	8.0

Identificação da entidade proprietária da cartografia: Município de Lousada

Identificação da entidade produtora: GEOLAYER - Geoengenharia e Serviços Lda

Data e número de homologação e entidade responsável pela homologação: 13/12/2024, Processo nº 5371, Direção Geral do Território
Data e número de aditamento de homologação e entidade responsável pela homologação: 29/01/2025, Processo nº 5388, Direção Geral do Território

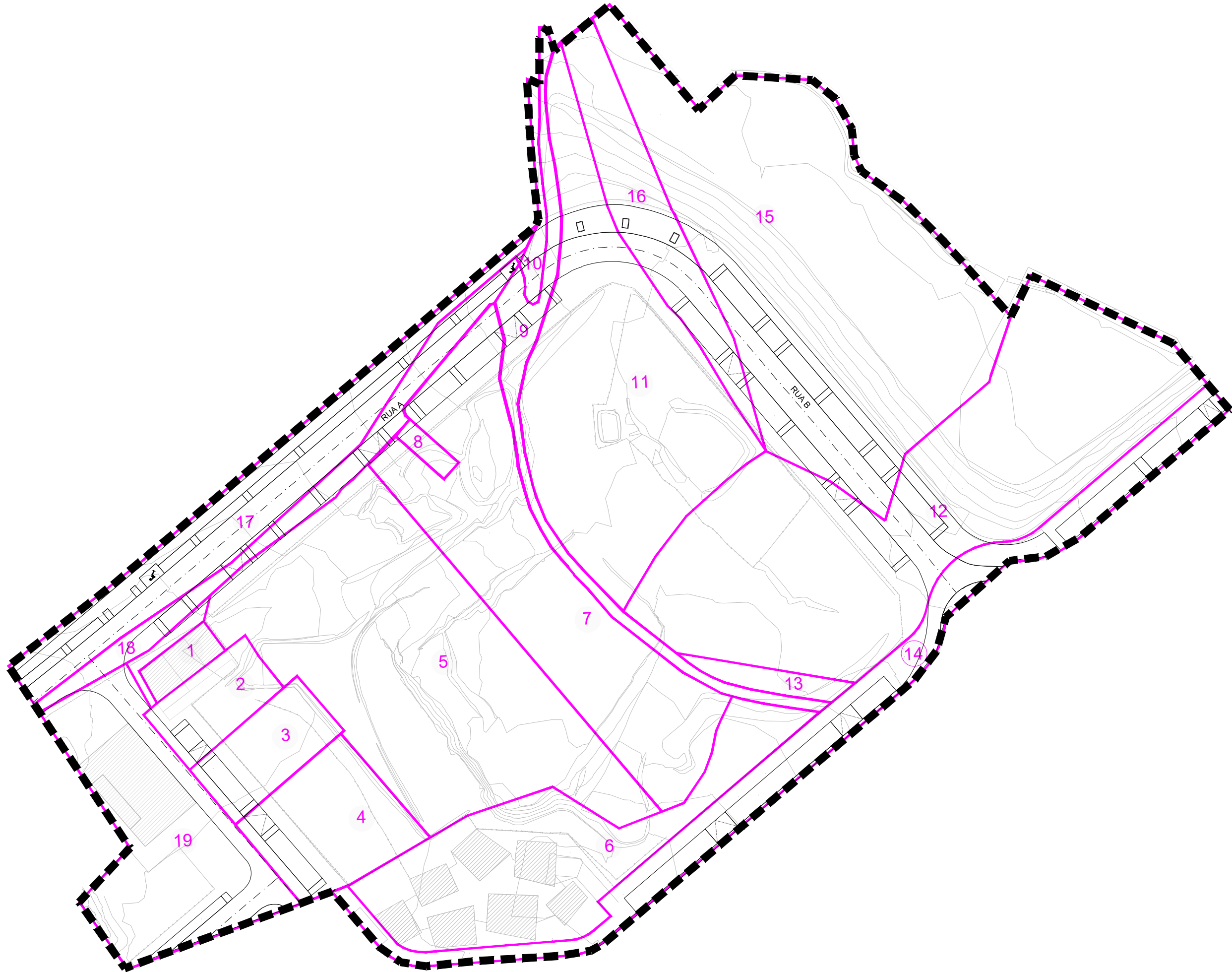
Sistema de Georeferência: PT-TM06/ETRS89 | Sistema de Referência Altimétrico - Datum Altimétrico de Cascais (1938)

Exatidão Posicional Planimétrica: EMQ ≥ 0,40 m

Exatidão Posicional Altimétrica: EMQ ≥ 0,30 m

Exatidão Temática : ≥ 95%

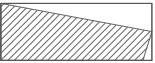
Precisão Posicional Nominal das Saídas Gráficas: 0,422



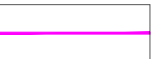
PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO						
QUADRO COM A IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ORIGINÁRIOS						
N.º Parcela	Natureza	Inscrição matricial	Descrição predial	Área [m²]	Confrontações	Proprietários
1	Urbano	3502	1281/Sivares	180.00	Norte: Rua do Picolo; Sul e Nascente: terrenos das próprias; Poente: José Carlos Neto Mendes de Carvalho.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares
2	Rústico	3058	1161/Sivares	670.00	Norte e Nascente: terrenos das próprias; Sul: Artur da Costa Teixeira; Poente: José Carlos Neto Mendes de Carvalho.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares
3	Rústico	3048	1282/Sivares	724.00	Norte e Nascente: Maria João da Costa Teixeira Soares e outra; Sul: terrenos do próprio; Poente: José Carlos Neto Mendes de Carvalho.	Artur da Costa Teixeira e esposa
4	Rústico	3062	1283/Sivares	1 392.00	Norte: terrenos do próprio; Sul: Município de Lousada; Nascente: Maria João da Costa Teixeira Soares e outra; Poente: José Carlos Neto Mendes de Carvalho.	Artur da Costa Teixeira e esposa
5	Rústico	2503	1155/Sivares	4 900.00	Norte: Rua do Picolo; Sul: Município de Lousada; Nascente: terrenos das próprias; Poente: Artur da Costa Teixeira.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares
6	Rústico	2527	161/Sivares	2 822.00	Norte: Artur da Costa Teixeira e outros; Sul: Praça das Pocinhas e Avenida Cidade de Errenteria; Nascente: caminho público; Poente: Praça das Pocinhas.	Município de Lousada
7	Rústico	2506	1156/Sivares	4 200.00	Norte: Rua do Picolo; Sul: Município de Lousada; Nascente: caminho público; Poente: terrenos das próprias.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares
8	Urbano	3340	1158/Sivares	100.00	Norte: Rua do Picolo; Sul, Nascente e Poente: terrenos das próprias.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares
9	---	---	Caminho público	898.00	---	Município de Lousada
10	Rústico	3056	1159/Sivares	120.00	Norte e Poente: Dora Elvira Vasconcelos Pinto; Sul e Nascente: caminho público.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares
11	Rústico	2500	1167/Sivares	4 300.00	Norte e Poente: caminho público; Sul: José Carlos Neto Mendes de Carvalho; Nascente: Maria Emilia Valente.	Maria Alice da Costa Teixeira e marido
12	Rústico	3211	1492/Sivares	6 376.00	Norte: Maria Alice da Costa Teixeira; Sul: Avenida Cidade de Errenteria e Maria João da Costa Teixeira Soares e outra; Nascente: terrenos do próprio; Poente: caminho público.	José Carlos Neto Mendes de Carvalho e esposa
13	Rústico	2530	1157/Sivares	200.00	Norte e Nascente: José Carlos Neto Mendes de Carvalho; Sul: Avenida Cidade de Errenteria; Poente: caminho público.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares
14	---	---	Domínio público	2 489.00	---	Município de Lousada
15	Rústico	2494	1166/Sivares	6 515.14	Norte: caminho e rego de consortes; Sul: José Carlos Neto Mendes de Carvalho; Nascente: rego de consortes; Poente: Maria Emilia Valente e José Carlos Neto Mendes de Carvalho.	Maria Alice da Costa Teixeira e marido
16	Rústico	2509	1168/Sivares	1 300.00	Norte: caminho; Sul: José Carlos Neto Mendes de Carvalho; Nascente e Poente: Maria Alice da Costa Teixeira.	Maria Emilia da Costa Teixeira Valente
17	Rústico	2467 (parte)	omisso	1 909.86	Norte e Poente: Dora Elvira Vasconcelos Pinto; Sul e Nascente: Rua do Picolo.	Município de Lousada
18	---	---	Caminho público	872.00	---	Município de Lousada
19	Rústico	2512	1206/Sivares	2 455.00	Norte: Rua do Picolo; Sul: arruamento; Nascente: Artur da Costa Teixeira e outros; Poente: Herdeiros de Joaquim Pinto e outros.	José Carlos Neto Mendes de Carvalho e esposa
TOTAL				42 423.00		

LEGENDA:

REFERÊNCIAS COMUNS

-  LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO (4,2423 ha)
-  CONSTRUÇÕES EXISTENTES

ESTRUTURA FUNDIÁRIA EXISTENTE

-  LIMITE DA PARCELA OU LOTE - ORIGINAL
-  IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA OU LOTE - ORIGINAL

LIMITES ADMINISTRATIVOS (CAOP 2022)



Av. Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro
Tel/Fax: +351 254 426 805
lugar.doplano@lousadaplano.pt
www.lugar.doplano.pt



CÂMARA MUNICIPAL DE LOUSADA
ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA
DO ROMÂNICO

PLANTA CADASTRAL

data	escala	folha nº
MARÇO 2025	1 / 1000	9.0

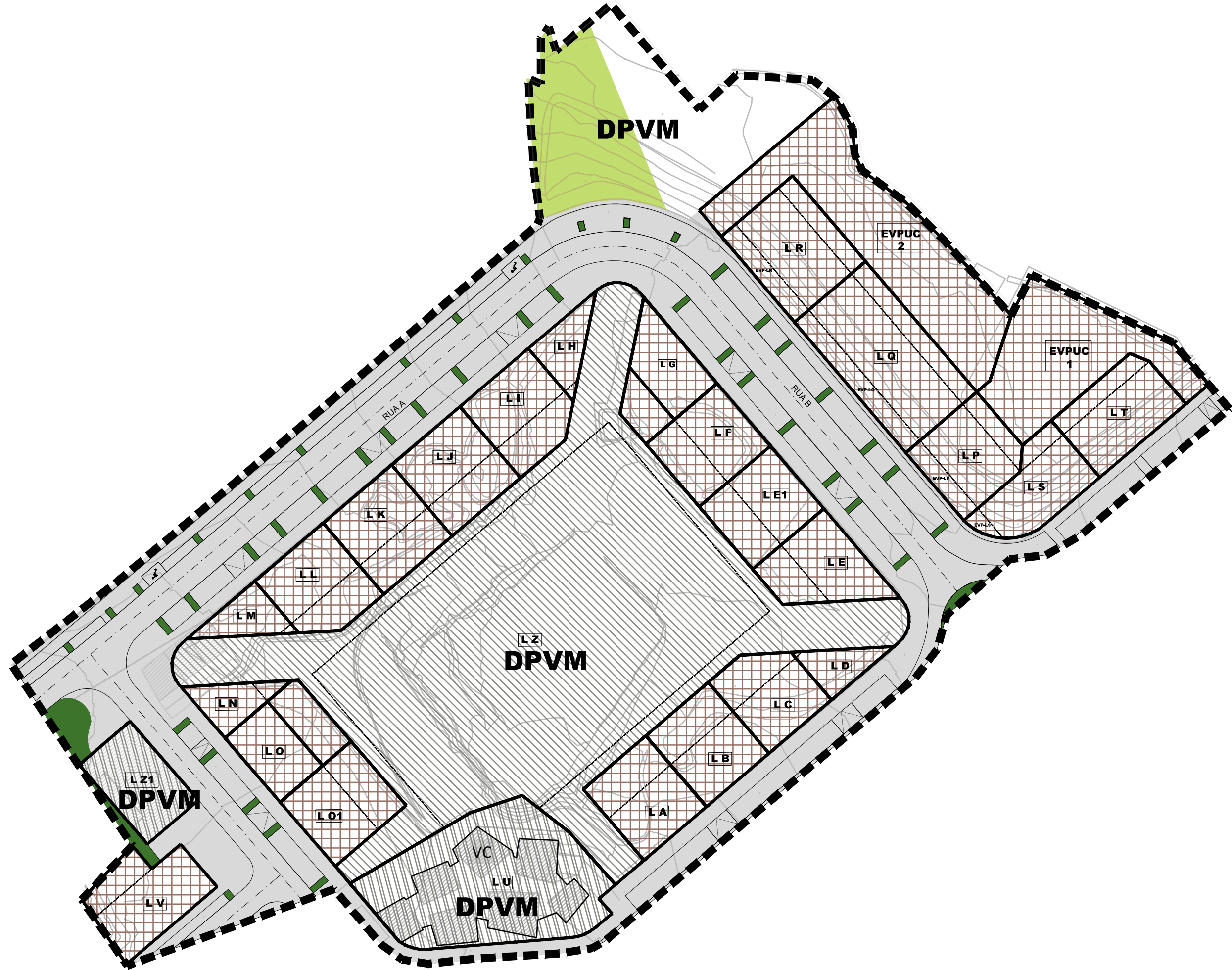
Identificação da entidade proprietária da cartografia: Município de Lousada

Identificação da entidade produtora: GEOLAYER - Geoengenharia e Serviços Lda

Data e número de homologação e entidade responsável pela homologação: 13/12/2024, Processo nº 5371, Direção Geral do Território
Data e número de aditamento de homologação e entidade responsável pela homologação: 29/01/2025, Processo nº 5388, Direção Geral do Território

Sistema de Georeferência: PT-TM06/ETRS89 | Sistema de Referência Altimétrico - Datum Altimétrico de Cascais (1938)

Exatidão Posicional Planimétrica: EMQ ≥ 0,40 m
Exatidão Posicional Altimétrica: EMQ ≥ 0,30 m
Exatidão Temática : ≥ 95%
Precisão Posicional Nominal das Saídas Gráficas: 0,422



LEGENDA:

- LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO - 4,2423ha
- LIMITE DA PARCELA OU LOTE
- IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA OU LOTE
- POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO ACIMA DA COTA DE SOLEIRA
- DOMÍNIO PRIVADO
- DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL - existente
- DOMÍNIO PRIVADO MUNICIPAL - proposto

ÁREAS DE CEDÊNCIA AO DOMÍNIO MUNICIPAL

- ESPAÇOS VERDES DE ENQUADRAMENTO
- ESPAÇOS VERDES PÚBLICOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA
- ESPAÇOS - CANAL:
 - ARRUAMENTO
 - CIRCULAÇÃO PEDONAL
 - ESTACIONAMENTO PÚBLICO
 - ECOPISTA

PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO								
QUADRO COM A DESCRIÇÃO DAS PARCELAS A CEDER								
CEDÊNCIAS PREVISTAS NO PLANO						ÁREA [m ²]		
Proprietários dos prédios originários	Particulares	Domínio privado municipal	Espaços de uso especial	Equipamentos	Lote LZ	9 458.29	18 139.64	
					Lote LZ1	505.00		
		Domínio público municipal	Espaços verdes	Espaços Verdes de Enquadramento e Espaços Verdes Públicos de Utilização Coletiva	1 220.95			
					Arruamentos			
			Espaços-canal	Estacionamento		1 514.00		
				Passeios		3 111.90		
	Município	Domínio privado municipal	Espaços de uso especial	Equipamentos	Lote LU	1 848.00	8 056.36	
Lote LZ					396.71			
Domínio público municipal		Espaços verdes	Espaços Verdes de Enquadramento e Espaços Verdes Públicos de Utilização Coletiva	168.42				
				Arruamentos				1 466.90
		Espaços-canal	Estacionamento		1 502.00			
			Passeios		2 674.33			
TOTAL						26 196.00		



Av. Araújo e Silva, 52 | 3810-045 Aveiro
Tel/Fax: +351 234 425 985
lousadoplano@lousadaplano.pt
www.lousadaplano.pt



CÂMARA MUNICIPAL DE LOUSADA

ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO

PLANTA DE ÁREAS DE CEDÊNCIA PARA O DOMÍNIO MUNICIPAL

data	escala	folha nº
MARÇO 2025	1 / 1000	11.0

Identificação da entidade proprietária da cartografia: Município de Lousada

Identificação da entidade produtora: GEOLAYER - Geoengenharia e Serviços Lda

Data e número de homologação e entidade responsável pela homologação: 13/12/2024, Processo nº 5371, Direção Geral do Território

Data e número de aditamento de homologação e entidade responsável pela homologação: 29/01/2025, Processo nº 5388, Direção Geral do Território

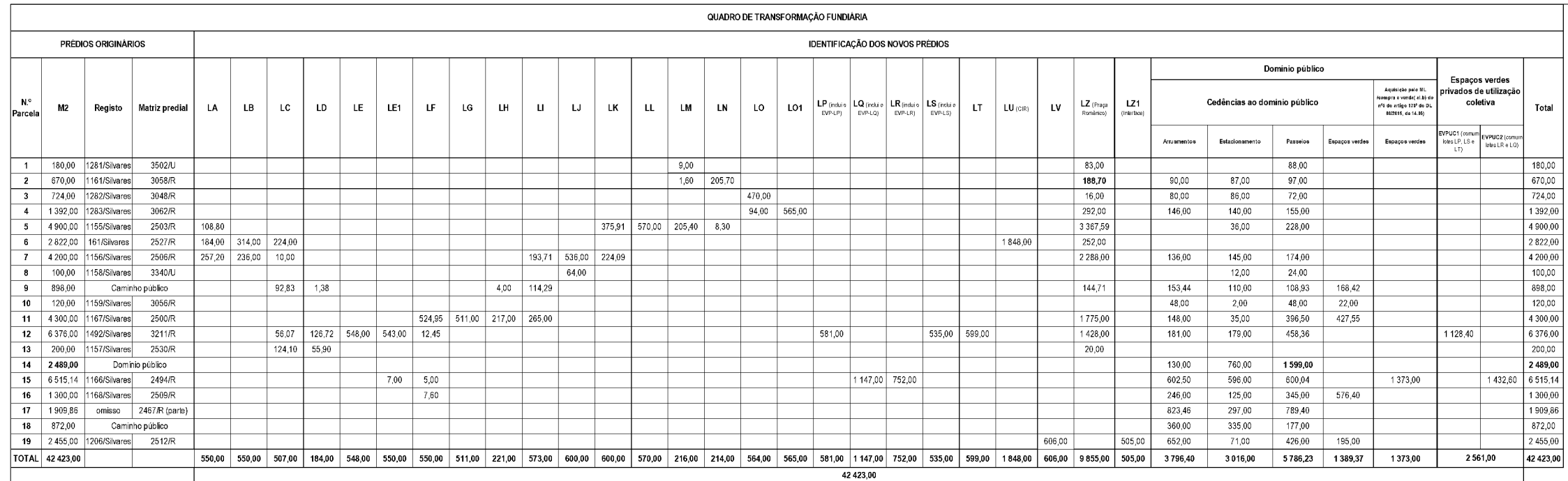
Sistema de Georeferência: PT-TM06/ETRS89 | Sistema de Referência Altimétrico - Datum Altimétrico de Cascais (1938)

Exatidão Posicional Planimétrica: EMQ ≥ 0,40 m

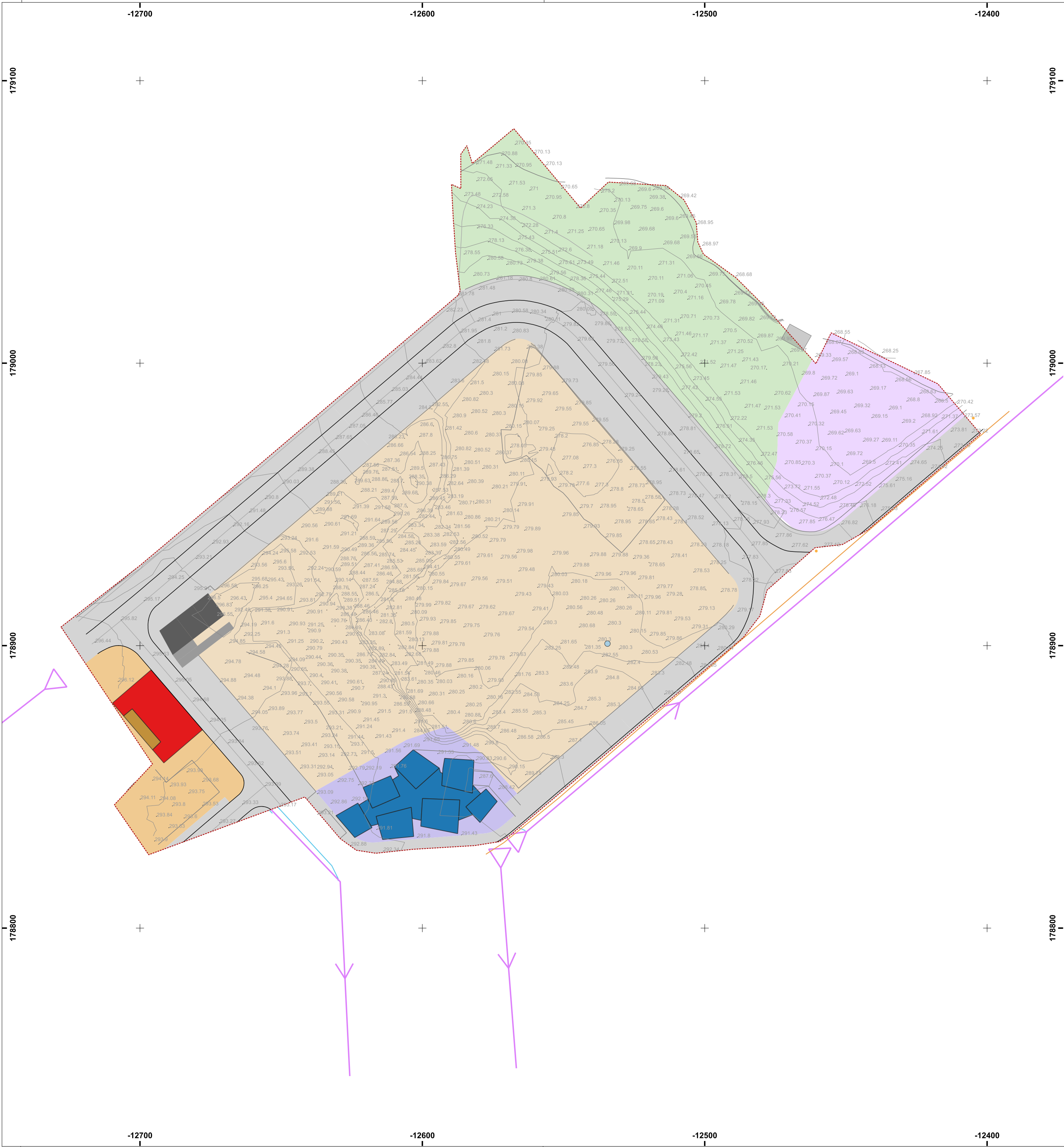
Exatidão Posicional Altimétrica: EMQ ≥ 0,30 m

Exatidão Temática : ≥ 95%

Precisão Posicional Nominal das Saídas Gráficas: 0,422



Precisão Posicional Nominal das Saídas Gráficas: 0.422



LEGENDA:

OCUPAÇÃO DO SOLO

USO DO SOLO

- AGRICULTURA - CULTURAS TEMPORÁRIAS
- ÁREA DE DEPOSIÇÃO DE RESÍDUOS
- ÁREA EM CONSTRUÇÃO
- OUTROS EQUIPAMENTOS E INSTALAÇÕES TURÍSTICAS
- REDE VIÁRIA
- TECIDO EDIFICADO CONTÍNUO

CONSTRUÇÕES

- CONSTRUÇÕES EM GERAL
- RESIDENCIAL
- EDIFÍCIO ASSOCIADO A RESIDÊNCIA
- ATIVIDADES RECREATIVAS E CULTURAIS
- TERMINAL RODOVIÁRIO
- ABRIGO DE PASSAGEIROS

INFRAESTRUTURAS

- ABASTECIMENTO DE ÁGUA
- REDE DE SANEAMENTO
- REDE ELÉTRICA
- POSTES DE ILUMINAÇÃO
- POSTES DE TELECOMUNICAÇÕES

OUTROS ELEMENTOS

- POÇO



Av Araújo e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro
Tel/Fax +351 234 426 985
lugaroplano@lugaroplano.pt
www.lugaroplano.pt



CÂMARA MUNICIPAL DE LOUSADA
PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO

PLANTA DE SITUAÇÃO EXISTENTE

data	escala	folha nº
MARÇO 2025	1 / 1 000	4.0

Identificação da entidade proprietária da cartografia: Câmara Municipal de Lousada

Identificação da entidade produtora: GEOLAYER - Geoengenharia e Serviços, Lda

Data, número de homologação e entidade responsável pela homologação: 12/12/2024; Processo N.º 5371; DGT

Sistema de Referência Planimétrico: PT-TM06/ETRS89 | Sistema de Referência Altimétrico: Marégrafo de Cascais (1938)

Exatidão Posicional Planimétrica: EMQ ≥ 0,40 m
Exatidão Posicional Altimétrica: EMQ ≥ 0,30 m
Exatidão Temática : ≥ 95%
Precisão Posicional Nominal das Saídas Gráficas: 0,422



ÁREAS GLOBAIS - PPPR			
Área de intervenção do PP (ha)			4,24
Espaços Residenciais(ha)	Área bruta de construção (máxima ha)	habitação/comércio/serviços	3,54
Espaços de Uso Especial(ha)	Área bruta de construção (máxima ha)	Espaços de Equipamentos Existentes	0,24
		Espaços de Equipamentos	0,99
Área dos Lotes e Parcelas	habitação/comércio/serviços/EUE		2,45
Espaços Verdes (ha)	de Utilização Pública Coletiva e de Enquadramento		0,28
	de Utilização Privada Coletiva		0,26
	total		0,54
Espaços - canal (ha)	Arnuamentos		0,38
	Circulação Pedonal		0,58
	Estacionamento - proposto		0,30
	total		1,26
	Estacionamento público de ligeiros (n.º lugares)		180

PARÂMETROS URBANÍSTICOS - Alteração do PPPR														
ÁREA TOTAL DO PLANO = 4,2423 ha														
Identificação dos Lotes ou Parcelas	Área do lote ou parcela [m²]	Implantação [m²]	Área de construção máxima						Volumetria acima da cota de soleira (máximo) [m³]	Altura máxima da fachada [m]	Número de pisos			
			Comércio, serviços ou habitação	Habitação				Total habitação, comércio e serviços [m²]			Espaços de uso especial [m²]	Área de construção total [m²]	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira (máximo)
				Nível 1 (Piso 0) [m²]	Nível 2 (Piso 1) [m²]	Nível 3 (Piso 2) [m²]	Nível 4 (Piso 3) [m²]							
LA	550.00	550.00	550.00	330.00	330.00	330.00	1 540.00	1 540.00	5 390.00	15.50	4	2		
LB	550.00	550.00	550.00	330.00	330.00	330.00	1 540.00	1 540.00	5 390.00	15.50	4	2		
LC	507.00	507.00	507.00	330.00	330.00	330.00	1 497.00	1 497.00	5 239.50	15.50	4	2		
LD	184.00	184.00	184.00	182.00	182.00	182.00	730.00	730.00	2 555.00	15.50	4	2		
LE	548.00	548.00	548.00	386.00	386.00	386.00	1 706.00	1 706.00	5 971.00	15.50	4	2		
LE1	550.00	550.00	550.00	330.00	330.00	330.00	1 540.00	1 540.00	5 390.00	15.50	4	2		
LF	550.00	550.00	550.00	330.00	330.00	330.00	1 540.00	1 540.00	5 390.00	15.50	4	2		
LG	511.00	511.00	511.00	365.00	365.00	365.00	1 606.00	1 606.00	5 621.00	15.50	4	2		
LH	221.00	221.00	221.00	213.00	213.00	213.00	860.00	860.00	3 010.00	15.50	4	2		
LI	573.00	573.00	573.00	360.00	360.00	360.00	1 653.00	1 653.00	5 785.50	15.50	4	2		
LJ	600.00	600.00	600.00	360.00	360.00	360.00	1 680.00	1 680.00	5 880.00	15.50	4	2		
LK	600.00	600.00	600.00	360.00	360.00	360.00	1 680.00	1 680.00	5 880.00	15.50	4	2		
LL	570.00	570.00	570.00	360.00	360.00	360.00	1 650.00	1 650.00	5 775.00	15.50	4	2		
LM	216.00	216.00	216.00	210.00	210.00	210.00	846.00	846.00	2 961.00	15.50	4	2		
LN	214.00	214.00	214.00	185.00	185.00	185.00	769.00	769.00	2 691.50	15.50	4	2		
LO	564.00	564.00	564.00	339.00	339.00	339.00	1 581.00	1 581.00	5 533.50	15.50	4	2		
LO1	565.00	565.00	565.00	339.00	339.00	339.00	1 582.00	1 582.00	5 537.00	15.50	4	2		
LP (inclui EVP-LP)	581.00	463.00	360.00	360.00	360.00	360.00	1 440.00	1 440.00	5 040.00	15.50	4	2		
LQ (inclui EVP-LQ)	1 147.00	918.00	687.00	687.00	687.00	687.00	2 748.00	2 748.00	9 618.00	15.50	4	2		
LR (inclui EVP-LR)	752.00	602.00	451.00	451.00	451.00	451.00	1 804.00	1 804.00	6 314.00	15.50	4	2		
LS (inclui EVP-LS)	535.00	500.00	439.00	439.00	439.00	439.00	1 756.00	1 756.00	6 146.00	15.50	4	2		
LT	599.00	599.00	453.00	453.00	453.00	453.00	1 812.00	1 812.00	6 342.00	15.50	4	2		
LU	1 848.00	1 000.00						1 500.00	1 500.00	9 674.00	16.50	4	2	
LV	606.00	606.00	448.00	448.00	448.00	448.00	1 792.00	1 792.00	6 272.00	15.50	4	2		
LZ	9 855.00	3 500.00 ^(**)						6 000.00	6 000.00	12 250.00	(*)	(*)	2	
LZ1	505.00	60.00						120.00	120.00	1 283.00	7.50	2	-	
TOTAIS	24 501.00	16 321.00	10 911.00	8 147.00	8 147.00	8 147.00	35 352.00	7 620.00	42 972.00	146 939.00				
(1) Os pisos abaixo da cota de soleira destinam-se a exclusivamente a áreas de estacionamento e/ou áreas técnicas, salas de condomínio e/ou arrecadações, de apoio ao funcionamento dos edifícios, não sendo contabilizados para o cálculo da área total de construção.														
(2) As varandas em consola não são contabilizadas para o cálculo da área total de construção.														
(3) Número de fogos estimado: 250. Relativamente a esta matéria, o Plano é flexível, não limitando as soluções de organização funcional a adotar, pelo que este número depende das soluções arquitetónicas a adotar, particularmente das tipologias.														
(4) A altura máxima do fachado é medida a partir da cota de soleira, relativa ao arruamento principal que dá acesso à edificação, até à linha superior do platibando, cornija, beirado ou guarda do terraço, acrescida da elevação da soleira.														
(*) A altura das edificações que venham a ser construídas no lote LZ não pode ultrapassar o limite definido pela linha reta traçada entre a altura máxima das fachadas posteriores dos lotes LN, LO e LO1 e a altura máxima das fachadas posteriores dos lotes LE, LE1, LF e LG.														
(**) Implantação máxima.														

LEGENDA:

REFERÊNCIAS COMUNS

- LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO - 4,2423ha
- LIMITE DA PARCELA OU LOTE
- IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA OU LOTE
- POLÍGONO DE IMPLANTAÇÃO ACIMA DA COTA DE SOLEIRA
- EDIFÍCIOS E CONSTRUÇÕES A DEMOLIR

SOLO URBANO

- ESPAÇOS HABITACIONAIS
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL
 - EXISTENTES
 - LU - CENTRO DE INTERPRETAÇÃO DO ROMÂNICO (CIR)
 - VC VALOR CULTURAL
 - LZ1 - INTERFACE MODAL
 - PROPOSTO
 - LZ - MULTIFUNCIONAL / PRAÇA DO ROMÂNICO E JARDIM URBANO
- ESPAÇOS VERDES
 - DE ENQUADRAMENTO
 - PÚBLICOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA
 - PRIVADOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA
- ESPAÇOS - CANAL
 - VIA EXISTENTE

LIMITES ADMINISTRATIVOS (CAOP 2022)



Alameda e Silva, 52 | 3810-048 Aveiro
Telefone: +351 254 428 985
lugaroplan@lugaroplan.pt
www.lugaroplan.pt



CÂMARA MUNICIPAL DE LOUSADA

ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO

data	escala	folha nº
MARÇO 2025	1 / 1000	1.0

Identificação da entidade proprietária da cartografia: Município de Louzada

Identificação da entidade produtora: GEOLAYER - Geoengenharia e Serviços Lda

Data e número de homologação e entidade responsável pela homologação: 13/12/2024, Processo nº 5371, Direção Geral do Território
Data e número de aditamento de homologação e entidade responsável pela homologação: 29/01/2025, Processo nº 5388, Direção Geral do Território

Sistema de Georeferência: PT-TM06/ETRS89 | Sistema de Referência Altimétrico - Datum Altimétrico de Cascais (1938)

Exatidão Posicional Planimétrica: EMQ ≥ 0,40 m
Exatidão Posicional Altimétrica: EMQ ≥ 0,30 m
Exatidão Temática : ≥ 95%
Precisão Posicional Nominal das Saídas Gráficas: 0,422

PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO							
QUADRO COM A DESCRIÇÃO DAS PARCELAS A CEDER							
CEDÊNCIAS PREVISTAS NO PLANO						ÁREA [m²]	
Proprietários dos prédios originários	Particulares	Domínio privado municipal	Espaços de uso especial	Equipamentos	Lote LZ	9 458,29	18 139,64
					Lote LZ1	505,00	
		Domínio público municipal	Espaços verdes	Espaços Verdes de Enquadramento e Espaços Verdes Públicos de Utilização Coletiva		1 220,95	
			Espaços-canal	Arruamentos		2 329,50	
				Estacionamento		1 514,00	
				Passeios		3 111,90	
		Município	Domínio privado municipal	Espaços de uso especial	Equipamentos	Lote LU	
	Lote LZ					396,71	
	Domínio público municipal		Espaços verdes	Espaços Verdes de Enquadramento e Espaços Verdes Públicos de Utilização Coletiva		168,42	
			Espaços-canal	Arruamentos		1 466,90	
				Estacionamento		1 502,00	
	Passeios		2 674,33				
TOTAL						26 196,00	

PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO QUADRO COM A IDENTIFICAÇÃO DOS NOVOS PRÉDIOS																	
ÁREA TOTAL DO PLANO = 4,2423 ha																	
Identificação dos Lotes ou Parcelas	Área do lote ou parcela [m ²]	Implantação [m ²]		Área de construção máxima						Volumetria acima da cota de soleira (máxima) [m ³]	Altura máxima da fachada [m]	Número de pisos		Confrontações	A INSCREVER NO REGISTO PREDIAL A FAVOR DE		
				Comércio, serviços ou habitação	Habitação				Total habitação, comércio e serviços [m ²]			Espaços de uso especial [m ²]	Área de construção total [m ²]			Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira (máximo)
					Nível 1 (Piso 0) [m ²]	Nível 2 (Piso 1) [m ²]	Nível 3 (Piso 2) [m ²]	Nível 4 (Piso 3) [m ²]									
LA	550,00	550,00		550,00	330,00	330,00	330,00	1 540,00		1 540,00	5 390,00	15,50	4	2	Norte e Poente: Praça do Românico; Sul: Avenida Cidade de Errenteria; Nascente: lote LB.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares.	
LB	550,00	550,00		550,00	330,00	330,00	330,00	1 540,00		1 540,00	5 390,00	15,50	4	2	Norte: Praça do Românico; Sul: Avenida Cidade de Errenteria; Nascente: lote LC; Poente: lote LA.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares.	
LC	507,00	507,00		507,00	330,00	330,00	330,00	1 497,00		1 497,00	5 239,50	15,50	4	2	Norte: Praça do Românico; Sul: Avenida Cidade de Errenteria; Nascente: lote LD; Poente: lote LB.	José Carlos Neto Mendes de Carvalho e esposa.	
LD	184,00	184,00		184,00	182,00	182,00	182,00	730,00		730,00	2 555,00	15,50	4	2	Norte e Nascente: Praça do Românico; Sul: Avenida Cidade de Errenteria; Poente: lote LC.	José Carlos Neto Mendes de Carvalho e esposa.	
LE	548,00	548,00		548,00	386,00	386,00	386,00	1 706,00		1 706,00	5 971,00	15,50	4	2	Norte: lote LE1; Sul e Poente: Praça do Românico; Nascente: arruamento.	José Carlos Neto Mendes de Carvalho e esposa.	
LE1	550,00	550,00		550,00	330,00	330,00	330,00	1 540,00		1 540,00	5 390,00	15,50	4	2	Norte: lote LF; Sul: lote LE; Nascente: arruamento; Poente: Praça do Românico.	José Carlos Neto Mendes de Carvalho e esposa.	
LF	550,00	550,00		550,00	330,00	330,00	330,00	1 540,00		1 540,00	5 390,00	15,50	4	2	Norte: lote LG; Sul: lote LE1; Nascente: arruamento; Poente: Praça do Românico.	Maria Alice da Costa Teixeira e marido.	
LG	511,00	511,00		511,00	365,00	365,00	365,00	1 606,00		1 606,00	5 621,00	15,50	4	2	Norte e Poente: Praça do Românico; Sul: lote LF; Nascente: arruamento.	Maria Alice da Costa Teixeira e marido.	
LH	221,00	221,00		221,00	213,00	213,00	213,00	860,00		860,00	3 010,00	15,50	4	2	Norte: arruamento; Sul e Nascente: Praça do Românico; Poente: lote LI.	Maria Emília da Costa Teixeira Valente.	
LI	573,00	573,00		573,00	360,00	360,00	360,00	1 653,00		1 653,00	5 785,50	15,50	4	2	Norte: arruamento; Sul: Praça do Românico; Nascente: lote LH; Poente: lote LJ.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares.	
LJ	600,00	600,00		600,00	360,00	360,00	360,00	1 680,00		1 680,00	5 880,00	15,50	4	2	Norte: arruamento; Sul: Praça do Românico; Nascente: lote LI; Poente: lote LK.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares.	
LK	600,00	600,00		600,00	360,00	360,00	360,00	1 680,00		1 680,00	5 880,00	15,50	4	2	Norte: arruamento; Sul: Praça do Românico; Nascente: lote LJ; Poente: lote LL.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares.	
LL	570,00	570,00		570,00	360,00	360,00	360,00	1 650,00		1 650,00	5 775,00	15,50	4	2	Norte: arruamento; Sul: Praça do Românico; Nascente: lote LK; Poente: lote LM.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares.	
LM	216,00	216,00		216,00	210,00	210,00	210,00	846,00		846,00	2 961,00	15,50	4	2	Norte: arruamento; Sul e Poente: Praça do Românico; Nascente: lote LL.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares.	
LN	214,00	214,00		214,00	185,00	185,00	185,00	769,00		769,00	2 691,50	15,50	4	2	Norte e Nascente: Praça do Românico; Sul: lote LO; Poente: arruamento.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares.	
LO	564,00	564,00		564,00	339,00	339,00	339,00	1 581,00		1 581,00	5 533,50	15,50	4	2	Norte: lote LN; Sul: lote LO1; Nascente: Praça do Românico; Poente: arruamento.	Artur da Costa Teixeira e esposa.	
LO1	565,00	565,00		565,00	339,00	339,00	339,00	1 582,00		1 582,00	5 537,00	15,50	4	2	Norte: lote LO; Sul e Nascente: Praça do Românico; Poente: arruamento.	Artur da Costa Teixeira e esposa.	
LP (inclui EVP-LP)	581,00	463,00		360,00	360,00	360,00	360,00	1 440,00		1 440,00	5 040,00	15,50	4	2	Norte: lote LQ; Sul: lote LS; Nascente: EVPUC 1; Poente: arruamento.	José Carlos Neto Mendes de Carvalho e esposa.	
LQ (inclui EVP-LQ)	1 147,00	918,00		687,00	687,00	687,00	687,00	2 748,00		2 748,00	9 618,00	15,50	4	2	Norte: lote LR; Sul: lote LP; Nascente: EVPUC 2; Poente: arruamento.	Maria Alice da Costa Teixeira e marido.	
LR (inclui EVP-LR)	752,00	602,00		451,00	451,00	451,00	451,00	1 804,00		1 804,00	6 314,00	15,50	4	2	Norte e Nascente: EVPUC 2; Sul: lote LQ; Poente: arruamento.	Maria Alice da Costa Teixeira e marido.	
LS (inclui EVP-LS)	535,00	500,00		439,00	439,00	439,00	439,00	1 756,00		1 756,00	6 146,00	15,50	4	2	Norte: lote LP e EVPUC 1; Sul: Avenida Cidade de Errenteria; Nascente: lote LT; Poente: arruamento.	José Carlos Neto Mendes de Carvalho e esposa.	
LT	599,00	599,00		453,00	453,00	453,00	453,00	1 812,00		1 812,00	6 342,00	15,50	4	2	Norte e Nascente: EVPUC 1; Sul: Avenida Cidade de Errenteria; Poente: lote LS.	José Carlos Neto Mendes de Carvalho e esposa.	
LU	1 848,00	1 000,00							1 500,00	1 500,00	9 674,00	16,50	4	2	Norte e Nascente: Praça do Românico; Sul e Poente: Praça das Pocinhas.	Município de Lousada.	
LV	606,00	606,00		448,00	448,00	448,00	448,00	1 792,00		1 792,00	6 272,00	15,50	4	2	Norte: lote LZ1; Sul e Nascente: arruamento; Poente: Herdeiros de Joaquim Pinto.	José Carlos Neto Mendes de Carvalho e esposa.	
LZ	9 855,00	3 500,00	(**)						6 000,00	6 000,00	12 250,00	(*)	(*)	2	Norte: arruamentos e lotes LH, LI, LJ, LK, LL e LM; Sul: CIR, Avenida Cidade de Errenteria e lotes LA, LB, LC e LD; Nascente: lotes LE, LE1, LF e LG; Poente: lotes LN, LO e LO1.	Município de Lousada.	
LZ1	505,00	60,00							120,00	120,00	1 283,00	7,50	2	-	Norte e Nascente: arruamento; Sul: lote LV; Poente: Miguel Coelho e Marília Moreira.	Município de Lousada.	
TOTAIS	24 501,00	16 321,00		10 911,00	8 147,00	8 147,00	8 147,00	35 352,00	7 620,00	42 972,00	146 939,00						
EVPUC 1	1 128,40													Norte: EVPUC 2; Sul: Avenida Cidade de Errenteria e lotes LS e LT; Nascente: José Carlos Neto Mendes de Carvalho; Poente: lote LP.	Área comum dos lotes LP, LS e LT.		
EVPUC 2	1 432,60													Norte: espaço verde público; Sul: EVPUC 1; Nascente: José Carlos Neto Mendes de Carvalho; Poente: arruamento e lotes LQ e LR.	Área comum dos lotes LQ e LR.		

(1) Os pisos abaixo da cota de soleira destinam-se a exclusivamnete a áreas de estacionamento e/ou áreas técnicas, salas de condomínio e/ou arrecadações, de apoio ao funcionamento dos edificios, não sendo contabilizados para o cálculo da área total de construção.

(2) As varandas em consola não são contabilizadas para o cálculo da área total de construção.

(3) Número de fogos estimado: 250. Relativamente a esta matéria, o Plano é flexível, não limitando as soluções de organização funcional a adotar, pelo que este número depende das soluções arquitetónicas a adotar, particularmente das tipologias.

(4) A altura máxima da fachada é medida a partir da cota de soleira, relativa ao arruamento principal que dá acesso à edificação, até à linha superior da platibanda, cornija, beirado ou guarda do terraço, acrescida da elevação da soleira.

(*) A altura das edificações que venham a ser construídas no lote LZ não pode ultrapassar o limite definido pela linha reta traçada entre a altura máxima das fachadas posteriores dos lotes LN, LO e LO1 e a altura máxima das fachadas posteriores dos lotes LE, LE1, LF e LG.

(**) Implantação máxima.

PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO						
QUADRO COM A IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ORIGINÁRIOS						
N.º Parcela	Natureza	Inscrição matricial	Descrição predial	Área [m²]	Confrontações	Proprietários
1	Urbano	3502	1281/Silvares	180,00	Norte: Rua do Picoto; Sul e Nascente: terrenos das próprias; Poente: José Carlos Neto Mendes de Carvalho.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares
2	Rústico	3058	1161/Silvares	670,00	Norte e Nascente: terrenos das próprias; Sul: Artur da Costa Teixeira; Poente: José Carlos Neto Mendes de Carvalho.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares
3	Rústico	3048	1282/Silvares	724,00	Norte e Nascente: Maria João da Costa Teixeira Soares e outra; Sul: terrenos do próprio; Poente: José Carlos Neto Mendes de Carvalho.	Artur da Costa Teixeira e esposa
4	Rústico	3062	1283/Silvares	1 392,00	Norte: terrenos do próprio; Sul: Município de Lousada; Nascente: Maria João da Costa Teixeira Soares e outra; Poente: José Carlos Neto Mendes de Carvalho.	Artur da Costa Teixeira e esposa
5	Rústico	2503	1155/Silvares	4 900,00	Norte: Rua do Picoto; Sul: Município de Lousada; Nascente: terrenos das próprias; Poente: Artur da Costa Teixeira.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares
6	Rústico	2527	161/Silvares	2 822,00	Norte: Artur da Costa Teixeira e outros; Sul: Praça das Pocinhas e Avenida Cidade de Errenteria; Nascente: caminho público; Poente: Praça das Pocinhas.	Município de Lousada
7	Rústico	2506	1156/Silvares	4 200,00	Norte: Rua do Picoto; Sul: Município de Lousada; Nascente: caminho público; Poente: terrenos das próprias.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares
8	Urbano	3340	1158/Silvares	100,00	Norte: Rua do Picoto; Sul, Nascente e Poente: terrenos das próprias.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares
9	---	---	Caminho público	898,00	---	Município de Lousada
10	Rústico	3056	1159/Silvares	120,00	Norte e Poente: Dora Elvira Vasconcelos Pinto; Sul e Nascente: caminho público.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares
11	Rústico	2500	1167/Silvares	4 300,00	Norte e Poente: caminho público; Sul: José Carlos Neto Mendes de Carvalho; Nascente: Maria Emília Valente.	Maria Alice da Costa Teixeira e marido
12	Rústico	3211	1492/Silvares	6 376,00	Norte: Maria Alice da Costa Teixeira; Sul: Avenida Cidade de Errenteria e Maria João da Costa Teixeira Soares e outra; Nascente: terrenos do próprio; Poente: caminho público.	José Carlos Neto Mendes de Carvalho e esposa
13	Rústico	2530	1157/Silvares	200,00	Norte e Nascente: José Carlos Neto Mendes de Carvalho; Sul: Avenida Cidade de Errenteria; Poente: caminho público.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares
14	---	---	Domínio público	2 489,00	---	Município de Lousada
15	Rústico	2494	1166/Silvares	6 515,14	Norte: caminho e rego de consortes; Sul: José Carlos Neto Mendes de Carvalho; Nascente: rego de consortes; Poente: Maria Emília Valente e José Carlos Neto Mendes de Carvalho.	Maria Alice da Costa Teixeira e marido
16	Rústico	2509	1168/Silvares	1 300,00	Norte: caminho; Sul: José Carlos Neto Mendes de Carvalho; Nascente e Poente: Maria Alice da Costa Teixeira.	Maria Emília da Costa Teixeira Valente
17	Rústico	2467 (parte)	omisso	1 909,86	Norte e Poente: Dora Elvira Vasconcelos Pinto; Sul e Nascente: Rua do Picoto.	Município de Lousada
18	---	---	Caminho público	872,00	---	Município de Lousada
19	Rústico	2512	1206/Silvares	2 455,00	Norte: Rua do Picoto; Sul: arruamento; Nascente: Artur da Costa Teixeira e outros; Poente: Herdeiros de Joaquim Pinto e outros.	José Carlos Neto Mendes de Carvalho e esposa
TOTAL				42 423,00		



ALTERAÇÃO DO PLANO DE FORM DA PRAÇA DO ROMÂNICO

LOUSADA

PROPOSTA DO PLANO
REGULAMENTO

Regulamento

ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO

Regulamento

Câmara Municipal de Lousada | março 2025

Lugar do Plano – Gestão do Território e Cultura, Lda.



Regulamento

ÍNDICE

CAPÍTULO I.....	1
DISPOSIÇÕES GERAIS	1
Artigo 1.º	1
Âmbito territorial e objeto	1
Artigo 2.º	1
Objetivos	1
Artigo 3.º	2
Conteúdo documental	2
Artigo 4.º	3
Definições	3
Artigo 5.º	3
Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial	3
CAPÍTULO II.	4
RUÍDO E SALVAGUARDAS	4
Artigo 6.º	4
Ruído.....	4
Artigo 7.º	4
Identificação e proteção de valores culturais	4
CAPÍTULO III.	5
CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	5
SECÇÃO I.....	5
CLASSIFICAÇÃO E QUALIFICAÇÃO DO SOLO	5
Artigo 8.º	5
Subcategoria	5

SECÇÃO II.....	5
DA OCUPAÇÃO DO ESPAÇO	5
Artigo 9.º	5
Regra geral	5
Artigo 10.º	6
Configuração e ocupação dos lotes ou parcelas	6
SUBSECÇÃO I.	6
CONDIÇÕES RELATIVAS A ELEMENTOS CONSTRUTIVOS	6
Artigo 11.º	6
Coberturas	6
Artigo 12.º	6
Revestimentos	6
Artigo 13.º	7
Corpos balançados e palas	7
Artigo 14.º	7
Publicidade.....	7
SUBSECÇÃO II.	7
CEDÊNCIAS E ESTACIONAMENTO	7
Artigo 15.º	7
Parâmetros de dimensionamento e regime	7
Artigo 16.º	9
Dispensa de estacionamento.....	9
SECÇÃO III.....	9
ESPAÇOS HABITACIONAIS.....	9
Artigo 17.º	9
Caracterização e usos	9
Artigo 18.º	10
Regime.....	10
SECÇÃO IV.	10
ESPAÇOS DE USO ESPECIAL	10

Artigo 19.º	10
Caracterização e usos	10
Artigo 20.º	11
Equipamentos Existentes.....	11
Artigo 21.º	11
Regime.....	11
Artigo 22.º	11
Equipamento Proposto – Praça do Românico (Espaço Multifuncional/Jardim Urbano).....	11
Artigo 23.º	12
Regime.....	12
SECÇÃO V.	12
ESPAÇOS VERDES.....	12
Artigo 24.º	12
Caracterização e usos	12
Artigo 25.º	13
Regime.....	13
SECÇÃO VI.	13
ESPAÇOS-CANAL.....	13
Artigo 26.º	13
Caracterização e usos	13
CAPÍTULO IV.....	13
INFRAESTRUTURAS.....	13
Artigo 27.º	14
Execução de infraestruturas	14
CAPÍTULO V.....	14
EXECUÇÃO DO PLANO.....	14
Artigo 28.º	14
Sistema de execução.....	14

Artigo 29.º	14
Transformação fundiária	14
Artigo 30.º	15
Mecanismos de perequação	15
CAPÍTULO VI	17
DISPOSIÇÕES FINAIS	17
Artigo 31.º	17
Omissões	17
Artigo 32.º	17
Efeitos registais	17
Artigo 33.º	18
Norma Derrogatória	18
Artigo 34.º	18
Entrada em vigor	18
ANEXO I – PARÂMETROS URBANÍSTICOS – ALTERAÇÃO DO PPPR	19

CAPÍTULO I.

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial e objeto

1 - O Plano de Pormenor da Praça do Românico, Lousada, doravante designado por Plano, disciplina a ocupação urbanística da sua área de intervenção, estabelecendo as regras a que obedecem a ocupação e o uso do espaço por ele abrangido.

2 - Sem prejuízo da demais legislação em vigor, as disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território representado na Planta de Implantação e regulam todas as operações urbanísticas e respetivas alterações.

3 - A área do Plano tem a delimitação constante na Planta de Implantação e os limites da área de intervenção são os seguintes:

Norte – Quinta de Vila Meã e terrenos de Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares e Maria João da Costa Teixeira Soares;

Nascente – terrenos de José Carlos Neto Mendes de Carvalho;

Sul – Avenida Cidade de Errenteria;

Poente – Miguel Coelho, Marília Moreira e Herdeiros de Joaquim Pinto.

Artigo 2.º

Objetivos

O Plano de Pormenor da Praça do Românico tem como objetivos gerais:

a) Qualificar e consolidar o desenho de uma área central, através da regeneração urbana e incremento de uma imagem de modernidade, em condições de equilíbrio ambiental;

b) Colmatar a necessidade de criar condições para a localização de novas atividades de carácter lúdico e recreativo pela viabilização de novos equipamentos de utilização coletiva, potenciando a mais-valia que resulta da localização central que o espaço de intervenção do PPPR apresenta;

c) Conferir um tratamento mais detalhado ao nível da implantação de novas construções, assim como a criação de zonas verdes e de um espaço público tratado de forma harmoniosa, atrativo à estadia no mesmo, qualificador do espaço urbano da Vila e do concelho de Lousada;

d) Estabelecer um conjunto de regras e orientações a que deve obedecer a ocupação e uso do solo, dentro dos limites da área de intervenção, delimitada na Planta de Implantação;

e) Desenvolver e concretizar a estratégia de ordenamento do território e política de

desenvolvimento preconizada para o concelho de Lousada;

- f) Responder à procura imediata de espaços residenciais.

Artigo 3.º

Conteúdo documental

1 - O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação.

2 - O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório que fundamenta as soluções adotadas;
- b) Planta de localização/enquadramento;
- c) Planta da situação existente;
- d) Planta cadastral
- e) Quadro com a identificação dos prédios;
- f) Planta da operação de transformação fundiária;
- g) Quadro com a identificação dos novos prédios;
- h) Quadro da transformação fundiária;
- i) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- j) Quadro com a descrição das parcelas a ceder;
- k) Declaração da inexistência de compromissos urbanísticos;
- l) Planta de Modelação do Terreno: Cotas Propostas;
- m) Perfis transversais-tipo;
- n) Perfis longitudinais;
- o) Plantas de infraestruturas:
 - i) Rede de Abastecimento de Água;
 - ii) (Revogado);
 - iii) Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas;
 - iv) Rede de Drenagem de Águas Pluviais;
 - v) Rede Elétrica e de Iluminação Pública;
 - vi) Rede de Telecomunicações.
 - vii) (Revogado)
- p) Planta de demolições e construções;
- q) Plano de Execução das ações previstas;
- r) Modelo de Redistribuição de benefícios e encargos;
- s) Plano de Financiamento e fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira;

- t) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- u) Ficha de dados estatísticos.

3 - Os elementos que constituem o Plano, referido no n.º 1 deste artigo, não incluem a Planta de Condicionantes por não existirem Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública na área de intervenção do Plano de Pormenor.

Artigo 4.º

Definições

O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais em vigor à data da aprovação do Plano e nos casos em que estes são omissos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 5.º

Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

1 - De acordo com a Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Lousada, a área de abrangência do Plano integra áreas classificadas como:

- a) Solo rural, que integra a categoria de Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal;
- b) Solo urbano, que integra as categorias de Parque Urbano Verde e Espaços Residenciais do tipo I.

2 - O Plano promove a alteração do Plano Diretor Municipal de Lousada, no que respeita:

- a) À reclassificação do solo rústico em solo urbano;
- b) Ao dimensionamento das áreas de cedência destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva (n.º 1 do artigo 64.º do Regulamento do PDM de Lousada); e
- c) Ao dimensionamento (número de lugares) de estacionamento público (n.º 2 do artigo 66.º do Regulamento do PDM de Lousada).

3 - A entrada em vigor do Plano determina a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Lousada, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

4 - Na sua área de intervenção, o Plano prevalece sobre o Plano Diretor Municipal de

Lousada, que altera, através:

- a) Da classificação da área de intervenção como Solo Urbano;
- b) Da correspondente alteração da Planta de Ordenamento;
- c) Do dimensionamento das áreas de cedência destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva; e
- d) Do dimensionamento (número de lugares) de estacionamento público.

CAPÍTULO II.

Ruído e salvaguardas

Artigo 6.º

Ruído

Para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, a área de intervenção do PP da Praça do Românico é classificada como zona mista, devendo aplicar-se à mesma as regras previstas para as zonas mistas e os condicionamentos a respeitar relativamente ao Ruído constante da legislação aplicável em vigor.

Artigo 7.º

Identificação e proteção de valores culturais

1 - Encontra-se identificado na Planta de Implantação e é considerado como valor cultural, cujas características se pretendem proteger, o Centro de Interpretação do Românico.

2 - As operações urbanísticas a realizar nas edificações de valor cultural devem cumprir as seguintes regras:

- a) É proibida a demolição, total ou parcial, das fachadas ou de quaisquer outros elementos arquitetónicos, estruturais, plásticos ou decorativos que as integram;
- b) As obras de alteração e ampliação ficam sujeitas ao regime previsto no artigo 21.º do presente regulamento;
- c) Com exceção do previsto na alínea anterior, apenas são permitidos trabalhos de conservação, manutenção, restauro, reparação ou limpeza e valorização.

CAPÍTULO III.

Classificação e qualificação do solo

SECÇÃO I.

Classificação e qualificação do solo

Artigo 8.º

Subcategoria

A totalidade da área de intervenção do Plano é classificada como solo urbano, composta pelas seguintes categorias e subcategorias identificadas na Planta de Implantação:

- a) Espaços Habitacionais;
- b) Espaços de Uso Especial que integram as seguintes subcategorias:
 - i) Equipamentos Existentes:
 - i1) Centro de Interpretação do Românico;
 - i2) Interface Modal (Terminal Rodoviário);
 - ii) Equipamento Proposto: Praça do Românico (Espaço Multifuncional /Jardim Urbano);
- c) Espaços Verdes que integram as seguintes subcategorias:
 - i) De Enquadramento;
 - ii) Públicos de Utilização Coletiva;
 - iii) Privados de Utilização Coletiva;
- d) Espaços-canal.

SECÇÃO II.

Da ocupação do espaço

Artigo 9.º

Regra geral

Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte e no artigo 29.º do presente regulamento, a

ocupação do espaço na área de intervenção do Plano obedece à estruturação da propriedade constante da Planta de Implantação e quadro Parâmetros Urbanísticos, anexo a este regulamento.

Artigo 10.º

Configuração e ocupação dos lotes ou parcelas

1 - Cada lote ou parcela tem a área prevista na Planta de Implantação e obedece ao definido no quadro Parâmetros Urbanísticos que consta da Planta de Implantação e do anexo a este regulamento.

2 - É permitido, por razões inerentes ao funcionamento das atividades instaladas, o seu fracionamento pelo regime de propriedade horizontal, desde que assegurada a compatibilidade de usos das frações a constituir.

3 - As caves dos lotes em Espaço Habitacional são destinadas a estacionamento automóvel, áreas técnicas, salas de condomínio e ou arrecadações.

4 - Caso se justifique com a apresentação de solução arquitetónica devidamente enquadrada, é permitido o emparcelamento de lotes contíguos para todas as categorias de espaço previstas no Plano.

SUBSECÇÃO I.

Condições relativas a elementos construtivos

Artigo 11.º

Coberturas

1 - As coberturas dos edifícios devem ser planas, admitindo-se coberturas inclinadas, desde que ocultadas por platibanda.

2 - Os volumes salientes nas coberturas são admitidos apenas quando correspondam às caixas de escadas e elevadores, bem como instalações técnicas, e desde que não localizados junto aos planos de fachada e sejam devidamente fundamentados.

Artigo 12.º

Revestimentos

1 - Nas fachadas dos edifícios devem ser utilizados revestimentos com materiais preferencialmente nobres (pedra natural e ou outros materiais contemporâneos) que contribuam para

a qualificação arquitetónica do edificado.

2 - Os sistemas construtivos a adotar na aplicação de materiais de acabamentos têm de garantir a segurança da sua instalação e serem devidamente homologados.

3 - (Revogado)

4 - (Revogado)

5 - Os gradeamentos e guardas visíveis nas fachadas dos edifícios devem ser executados em painéis de vidro temperado incolor ou estrutura metálica.

Artigo 13.º

Corpos balançados e palas

Admite-se a existência de varandas em consola e palas de proteção aos edifícios, não podendo projetar-se mais de um metro e meio para além dos planos de fachada, nem prejudicar a circulação viária e pedonal nos espaços públicos ou privados adjacentes.

Artigo 14.º

Publicidade

1 - A afixação ou inscrição de mensagens publicitárias de natureza comercial está sujeita a licenciamento, com exceção das isenções previstas na Lei n.º 97/88, de 17 de agosto, na sua redação atual.

2 - As mensagens publicitárias de natureza comercial isentas de licenciamento devem cumprir os critérios definidos pelo Município para a salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental.

SUBSECÇÃO II.

Cedências e estacionamento

Artigo 15.º

Parâmetros de dimensionamento e regime

1 - Na área de intervenção do Plano, as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva obedecem aos seguintes parâmetros de dimensionamento:

a) Espaços verdes e de utilização coletiva:

i) Habitação coletiva: 28 m²/200 m² a.c. hab.;

ii) Comércio e Serviços (incluindo a Restauração e Bebidas): 28 m²/170 m² a. c. com./serv.;

b) Equipamentos de utilização coletiva:

i) Habitação coletiva: 35 m²/200 m² a. c. hab.;

ii) Comércio e Serviços (incluindo a Restauração e Bebidas): 25 m²/170 m² a. c. com./serv.

2 - A cedência efetiva das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva, arruamentos, estacionamento e passeios, é realizada no ato de individualização no registo predial dos lotes constituídos pelo Plano.

3 - Na área de intervenção do Plano, o estacionamento público à superfície obedece aos seguintes parâmetros de dimensionamento: 1 lugar por cada 200m² de área de construção destinada a Habitação, Comércio e Serviços (incluindo a Restauração e Bebidas).

4 - O estacionamento no interior do lote ou parcela obedece aos seguintes parâmetros de dimensionamento:

a) Habitação coletiva com indicação de tipologia: 1 lugar/fogo T0 e T1; 1,5 lugares/fogo T2 e T3; 2 lugares/fogo T4, T5 e T6; 3 lugares/fogo > T6. Habitação sem indicação de tipologia: 1 lugar/fogo para a.m.f. (área média do fogo) < 90 m²; 1,5 lugares/fogo para a. m. f. ≥ 90 m² e ≤ 120 m²; 2 lugares/fogo para a. m. f. > 120 m² e ≤ 300 m²; 3 lugares/fogo para a. m. f. > 300 m²;

b) Comércio e Serviços (incluindo a Restauração e Bebidas): 1 lugar por cada 30 m² a.c.com. (área de construção para comércio) para estabelecimentos com a.c. ≤ 2.500 m²; 1 lugar por cada 20 m² a.c.com. para estabelecimentos com a.c. >2500 m² e cumulativamente 1 lugar de pesado por cada 1.250 m² a.c.com.

5 - As baias de estacionamento públicas previstas na frente dos lotes podem ser deslocadas em função das necessidades de projeto dos edifícios no que se refere à localização e dimensão dos acessos a caves, desde que sejam salvaguardadas as áreas de estacionamento previstas.

6 - A construção de caves destinadas a estacionamento subterrâneo de veículos é admitida desde que sejam observadas as seguintes condições:

a) Máximo de dois pisos abaixo da cota de soleira;

b) Nos edifícios de utilização multifuncional – habitação multifamiliar, comércio e serviços – as caves para estacionamento podem ocupar a totalidade da área do lote, exceto no que concerne aos lotes LP, LQ, LR e LS, em conformidade com o previsto na Planta de Implantação;

c) As rampas de acesso ao estacionamento subterrâneo no interior da parcela não podem interferir com o espaço público, devendo ser desenvolvidas apenas a partir do plano da fachada do respetivo edifício;

d) A inclinação das rampas de acesso às caves não deve ser superior a 18%;

e) A largura mínima das rampas de acesso às caves não pode ser inferior a 3 metros.

Artigo 16.º

Dispensa de estacionamento

1 - Sem prejuízo da legislação específica aplicável, pode admitir-se a dispensa parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no artigo anterior, desde que técnica e economicamente justificável e se verifique uma das seguintes condições:

a) Por motivos de forma e dimensionamento dos lotes, não seja possível a concretização de acesso físico praticável e seguro;

b) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;

c) A operação urbanística tenha manifesto impacto sobre vestígios arqueológicos conservados no subsolo, cuja preservação se imponha.

2 - Nos casos referidos no número anterior, o promotor da operação urbanística fica sujeito ao pagamento de uma compensação ao Município, em numerário ou espécie, pelas áreas correspondentes aos lugares de estacionamento não previstos nos termos do n.º 4 do artigo anterior, aplicando-se a fórmula constante do Regulamento municipal de liquidação e cobrança de taxas e outras receitas municipais.

SECÇÃO III.

Espaços Habitacionais

Artigo 17.º

Caracterização e usos

1 - Os Espaços Habitacionais compreendem o conjunto de lotes destinados a habitação

multifamiliar, bem como os demais usos compatíveis e complementares com aquelas atividades.

2 - Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste, nomeadamente, comércio, serviços e restauração e bebidas.

3 - Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Plano, que garantam essa compatibilização.

Artigo 18.º

Regime

1 - Os lotes são os definidos na Planta de Implantação e devem observar o disposto no presente regulamento e cumprir os parâmetros definidos no quadro Parâmetros Urbanísticos, anexo ao presente regulamento.

2 - As áreas das caves destinadas a estacionamento automóvel, áreas técnicas, salas de condomínio e ou arrecadações, bem como as varandas em consola, não são contabilizadas para efeitos de área total de construção.

SECÇÃO IV.

Espaços de Uso Especial

Artigo 19.º

Caracterização e usos

1 - Os Espaços de Uso Especial correspondem ao conjunto de lotes ou parcelas destinadas à instalação de equipamentos de utilização coletiva, constituindo-se como elementos de referência urbana desta área e destinam-se a acolher usos complementares e de apoio ao cabal funcionamento multifuncional do espaço habitacional e da envolvente à área do Plano.

2 - Os Espaços de Uso Especial compreendem as seguintes subcategorias:

a) Equipamentos Existentes:

- i) Centro de Interpretação do Românico;
- ii) Interface Modal (Terminal Rodoviário).

b) Equipamento Proposto – Praça do Românico (Espaço Multifuncional / Jardim Urbano).

Artigo 20.º

Equipamentos Existentes

1 - O Centro de Interpretação do Românico distingue-se como um elemento de referência urbana, através do seu enquadramento no espaço urbano e no relacionamento com a zona de jardim urbano que se pretende implementar no centro do quarteirão definido pela intervenção do PP.

2 - O Interface Modal (Terminal Rodoviário) afirma-se como um espaço que pretende fomentar a articulação entre os diferentes modos de transporte – pedonal, ciclável e transportes públicos –, com o objetivo de promover uma mobilidade urbana ambiental e energeticamente mais sustentável.

Artigo 21.º

Regime

1 - As intervenções nas construções preexistentes, no âmbito de obras de conservação, alteração e ampliação, têm como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade e funcionamento dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das atividades e realizações humanas.

2 - Admitem-se obras de ampliação, desde que não desvirtuem as características arquitetónicas e volumétricas do existente, não impliquem o aumento do número de pisos acima da cota de soleira ou da altura da fachada e se enquadrem numa das seguintes condições:

- a) Para reposição das características e coerência arquitetónica ou urbanística do imóvel, desde que tecnicamente justificável;
- b) Para adaptação do imóvel a novo uso ou a novas exigências legais relativas ao uso existente;
- c) Para melhoria do desempenho estrutural e funcional do imóvel, sem prejuízo das suas características.
- d) (Revogado)

Artigo 22.º

Equipamento Proposto – Praça do Românico (Espaço Multifuncional/Jardim Urbano)

Este equipamento distingue-se como um elemento de referência urbana e destina-se a acolher usos complementares e de apoio ao cabal funcionamento multifuncional do espaço habitacional e de toda a envolvente da área de intervenção do Plano, pela potencialidade de acolhimento, entre outros, dos seguintes usos: parque de estacionamento, serviços / eventos e jardim público.

Artigo 23.º

Regime

1 - Os parâmetros urbanísticos a aplicar constam da Planta de Implantação e respetivo quadro Parâmetros Urbanísticos, anexo a este regulamento.

2 - No lote LZ, a altura das edificações que venham a ser construídas não pode ultrapassar o limite definido pela linha reta traçada entre a altura máxima das fachadas posteriores dos lotes LN, LO e LO1 e a altura máxima das fachadas posteriores dos lotes LE, LE1, LF e LG.

SECÇÃO V.

Espaços Verdes

Artigo 24.º

Caracterização e usos

1 - Os Espaços Verdes correspondem aos Espaços de Enquadramento, aos Espaços Públicos de Utilização Coletiva e aos Espaços Privados de Utilização Coletiva e representam uma diversidade funcional de apoio à sua qualificação urbana, ao enquadramento paisagístico e equilíbrio ambiental, convocando funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

2 - Os Espaços Verdes de Enquadramento devem constituir-se por estruturas arbóreas ou arbustivas de proteção visual e enquadramento paisagístico das edificações.

3 - Os Espaços Verdes Públicos de Utilização Coletiva destinam-se a funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre, podendo ser dotados de equipamentos amovíveis.

4 - O Espaço Verde Público de Utilização Coletiva confinante com o lote LR pode ainda vir a ser utilizado para a continuidade da Rua A, caso a área de intervenção do Plano venha a incidir nos prédios localizados a nascente, mediante alteração do mesmo.

5 - Os Espaços Verdes Privados de Utilização Coletiva destinam-se a funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre, dos lotes ou parcelas contíguas, podendo ser dotados de equipamentos amovíveis e ser utilizados também para estacionamento e acesso às caves.

6 - Os Espaços Verdes Privados de Utilização Coletiva integrados nas parcelas EVPUC1 e EVPUC2, são de usufruto dos lotes que lhes são contíguas, ou seja, o espaço EVPUC1 é área comum dos lotes LP, LS e LT e o espaço EVPUC2 é área comum dos lotes LQ e LR.

7 - As intervenções de qualificação paisagística dos Espaços Verdes Privados de Utilização Coletiva, referidos no número anterior, obedecem à seguintes regras:

- a) O índice máximo de impermeabilização é de 0,50;

- b) Não são admitidas edificações anexas;
- c) Assegurar a utilização de pavimentos permeáveis ou semipermeáveis.

Artigo 25.º

Regime

As intervenções de qualificação paisagística e desenho urbano que visem a valorização destes espaços verdes e a sua eventual fruição pública ou privada, devem dar cumprimento às seguintes regras:

- a) O índice máximo de utilização é de 2%;
- b) O número máximo de 1 piso;
- c) Assegurar a utilização de pavimentos permeáveis ou semipermeáveis.

SECÇÃO VI.

Espaços-canal

Artigo 26.º

Caracterização e usos

- 1 - Os Espaços-canal encontram-se representados na Planta de Implantação e correspondem aos arruamentos, espaços de estacionamento e espaços de circulação pedonal.
- 2 - Os traçados e soluções de desenho urbano referentes à rede viária, considerados na Planta de Implantação, em caso de alterações, devem ser aferidos em sede dos respetivos projetos de execução, com vista a uma adequada solução funcional e de articulação com a topografia e valores naturais em presença.
- 3 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a aferição dos traçados da rede viária não pode interferir com os limites dos lotes ou parcelas, alinhamentos e polígonos de implantação e devem cumprir os perfis tipo definidos.
- 4 - (Revogado)

CAPÍTULO IV.

Infraestruturas

Artigo 27.º

Execução de infraestruturas

1 - A Câmara Municipal, através de si ou de terceiros, é responsável pela execução das redes de infraestruturas necessárias ao funcionamento da zona de intervenção do Plano (exceto a rede de potência de energia elétrica, a rede de telecomunicações e a rede de gás), nomeadamente, as redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, rede de tubagens (negativos) de telecomunicações e rede de tubagens (negativos) de infraestruturas elétricas.

2 - Os traçados previstos para as redes de infraestruturas encontram-se assinalados nas Plantas das Infraestruturas Propostas que acompanham o presente Plano.

CAPÍTULO V.

Execução do Plano

Artigo 28.º

Sistema de execução

A execução do Plano é efetuada através do Sistema de Cooperação, nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, sendo os direitos e as obrigações das partes definidos por contratos de urbanização e de execução outorgados pelo Município e os proprietários.

Artigo 29.º

Transformação fundiária

1 - As operações de transformação fundiária, envolvendo a divisão ou agrupamento de parcelas de que vai resultar a reestruturação da propriedade e a recomposição da natureza pública ou privada do solo, são sintetizadas na Planta de Operação de Transformação Fundiária e no quadro que a acompanha.

2 - São integradas no domínio público municipal as áreas de circulação e de estacionamento e as áreas verdes de enquadramento e de utilização coletiva, delimitadas na Planta de Áreas a Integrar no Domínio Municipal, dimensionadas no quadro que a acompanha.

3 - As demais áreas são subdivididas em parcelas ou lotes destinados a construção.

Artigo 30.º

Mecanismos de perequação

1 - Os contratos de urbanização e de execução referidos no presente Plano preveem a reestruturação da propriedade, mediante o reparcelamento do solo.

2 - Os mecanismos de perequação utilizados no Plano são o Índice Médio de Utilização, a Área de Cedência Média e a Repartição dos Custos de Urbanização, definidos nos termos do presente regulamento e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

3 - Os direitos concretos de construção atribuídos pelo Plano constam da Planta de Implantação e do respetivo quadro Parâmetros Urbanísticos, anexo a este regulamento, correspondendo a um Índice Médio de Utilização de 1,01 que resulta do quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do Plano.

4 - A Área de Cedência Média, a considerar para efeitos de perequação de benefícios e encargos, inclui as cedências previstas no Plano efetuadas pelos proprietários particulares, destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, bem como as destinadas a arruamentos, estacionamento e passeios e correspondem a um Índice de Cedência Média de 0,51, resultante do quociente entre a área total de cedência dos proprietários particulares e a área de construção prevista no Plano destinada a habitação, comércio e serviços.

5 - A edificabilidade abstrata a atribuir a cada proprietário é expressa em metros quadrados de área de construção e corresponde ao produto da edificabilidade média prevista no Plano (1,01) pela área total de terreno detida inicialmente por cada proprietário.

6 - O valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário é expresso em metros quadrados, podendo ser negativo ou positivo:

a) Quanto à edificabilidade média – é negativo quando o direito concreto de construção dos proprietários for inferior à sua edificabilidade abstrata, ou positivo quando o direito concreto de construção do proprietário for superior à sua edificabilidade abstrata;

b) Quanto à cedência média – é negativo quando a área de cedência efetiva for superior à cedência média, ou positivo quando a área de cedência efetiva for inferior à cedência média.

7 - Relativamente aos prédios originários correspondentes às Parcelas 11 e 15, identificadas no

Quadro de Transformação Fundiária, o valor dos benefícios atribuídos é expressivamente negativo, pelo que os proprietários são compensados através da aquisição pelo Município, por compra, de parte do terreno menos edificável, correspondente a uma parcela de terreno com 1.373,00 m², proveniente da Parcela 15, devidamente identificada no referido Quadro de Transformação Fundiária, a qual é destinada pelo Plano a espaços verdes.

8 - Relativamente aos restantes prédios originários, o valor dos benefícios atribuídos aos proprietários é ajustado, através de um fator corretivo que engloba uma componente fixa que redistribui 80% dos benefícios totais em função do número de lotes e de uma componente variável que redistribui 20% dos benefícios totais em função do valor relativo de cada um, considerando a sua localização privilegiada, sendo aplicada a fórmula seguinte: $[VBA = CF + CV]$, em que:

a) VBA: é o valor do benefício ajustado;

b) CF: é a componente fixa que determina a distribuição de 80% do valor do total dos benefícios (TB) pelos lotes LA, LB, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LO1, LC, LD, LE, LE1, LP, LS, LT, LV e LH (19 lotes);

c) CV: é a componente variável que determina a distribuição de 20% do valor total dos benefícios (TB) em função da localização privilegiada de cada um dos lotes referidos na alínea anterior, com base num subfactor corretivo que resulta da fórmula seguinte: $[CV = TB \times SC \times 20\%]$, em que:

i) TB: é o total dos benefícios atribuídos aos proprietários das Parcelas 3, 4, 12, 19, 1, 2, 5, 7, 8, 10, 13 e 16;

ii) SC: é o subfactor corretivo que resulta da fórmula seguinte: $[PR / \text{Soma dos Pesos Relativos}]$, em que PR é o peso relativo e que assume os valores seguintes:

i1) 0,5 (Prédio com frente para via pública infraestruturada) – aplicável às Parcelas 12 e 19;

i2) 0,75 (Prédio com acesso para via pública infraestruturada ou com frente para via pública não infraestruturada) – aplicável às Parcelas 1, 2, 5, 7, 8, 10 e 13 e Parcelas 3 e 4;

i3) 1 (Prédio com acesso para via pública de perfil reduzido (caminho rural) – aplicável à Parcela 16.

9 - Nos casos referidos no número anterior, em que os benefícios atribuídos a cada proprietário assumem valores positivos, estes ficam sujeitos ao pagamento, no momento do controlo prévio ou

sucessivo da respetiva operação urbanística, de uma compensação ao Município pela área correspondente ao benefício atribuído (VBA), aplicando-se a fórmula constante do Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais.

10 - Quando o proprietário, podendo realizar a edificabilidade média no seu lote, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o número anterior.

11 - Os custos de urbanização são repartidos do modo seguinte:

a) Os proprietários são responsáveis pela execução da rede de potência de energia elétrica, rede de telecomunicações e rede de gás, assumindo os respetivos custos;

b) O Município é responsável pela execução das restantes redes de infraestruturas necessárias ao funcionamento da zona de intervenção do Plano, nomeadamente, as redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, rede de tubagens (negativos) de telecomunicações e rede de tubagens (negativos) de infraestruturas elétricas.

12 - O disposto no número anterior não isenta o pagamento da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas e das restantes taxas previstas no Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais, relativas ao controlo administrativo prévio ou sucessivo das respetivas operações urbanísticas.

CAPÍTULO VI.

Disposições finais

Artigo 31.º

Omissões

Os casos omissos são regulados pela Câmara Municipal, com salvaguarda dos princípios e das normas legais e regulamentares em vigor.

Artigo 32.º

Efeitos registais

1 - A certidão do Plano de Pormenor acompanhada das peças escritas e desenhadas enunciadas no n.º 3 do artigo 107.º do RJGT, constitui título bastante para a individualização no registo predial dos lotes previstos no Plano.

2 - O registo predial das operações de reparcelamento previstas no Plano depende ainda da apresentação dos contratos de urbanização e execução previstos no n.º 4 do artigo 165.º do RJIGT.

Artigo 33.º

Norma Derrogatória

As disposições do presente regulamento prevalecem sobre quaisquer disposições do regulamento do Plano Diretor Municipal que as contrariem.

Artigo 34.º

Entrada em vigor

O Plano de Pormenor da Praça do Românico entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

ANEXO I – PARÂMETROS URBANÍSTICOS – ALTERAÇÃO DO PPPR

PARÂMETROS URBANÍSTICOS - Alteração do PPPR														
ÁREA TOTAL DO PLANO = 4,2423 ha														
Identificação dos Lotes ou Parcelas	Área do lote ou parcela [m²]	Implantação [m²]	Área de construção máxima							Volumetria acima da cota de soleira (máxima) [m³]	Altura máxima da fachada [m]	Número de pisos		
			Comércio, serviços ou habitação	Habitação				Total habitação, comércio e serviços [m²]	Espaços de uso especial [m²]			Área de construção total [m²]	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira (máximo)
				Nível 1 (Piso 0) [m²]	Nível 2 (Piso 1) [m²]	Nível 3 (Piso 2) [m²]	Nível 4 (Piso 3) [m²]							
LA	550,00	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00	1 540,00		1 540,00	5 390,00	15,50	4	2	
LB	550,00	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00	1 540,00		1 540,00	5 390,00	15,50	4	2	
LC	507,00	507,00	507,00	330,00	330,00	330,00	1 497,00		1 497,00	5 239,50	15,50	4	2	
LD	184,00	184,00	184,00	182,00	182,00	182,00	730,00		730,00	2 555,00	15,50	4	2	
LE	548,00	548,00	548,00	386,00	386,00	386,00	1 706,00		1 706,00	5 971,00	15,50	4	2	
LE1	550,00	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00	1 540,00		1 540,00	5 390,00	15,50	4	2	
LF	550,00	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00	1 540,00		1 540,00	5 390,00	15,50	4	2	
LG	511,00	511,00	511,00	365,00	365,00	365,00	1 606,00		1 606,00	5 621,00	15,50	4	2	
LH	221,00	221,00	221,00	213,00	213,00	213,00	860,00		860,00	3 010,00	15,50	4	2	
LI	573,00	573,00	573,00	360,00	360,00	360,00	1 653,00		1 653,00	5 785,50	15,50	4	2	
LJ	600,00	600,00	600,00	360,00	360,00	360,00	1 680,00		1 680,00	5 880,00	15,50	4	2	
LK	600,00	600,00	600,00	360,00	360,00	360,00	1 680,00		1 680,00	5 880,00	15,50	4	2	
LL	570,00	570,00	570,00	360,00	360,00	360,00	1 650,00		1 650,00	5 775,00	15,50	4	2	
LM	216,00	216,00	216,00	210,00	210,00	210,00	846,00		846,00	2 961,00	15,50	4	2	
LN	214,00	214,00	214,00	185,00	185,00	185,00	769,00		769,00	2 691,50	15,50	4	2	
LO	564,00	564,00	564,00	339,00	339,00	339,00	1 581,00		1 581,00	5 533,50	15,50	4	2	
LO1	565,00	565,00	565,00	339,00	339,00	339,00	1 582,00		1 582,00	5 537,00	15,50	4	2	
LP (inclui EVP-LP)	581,00	463,00	360,00	360,00	360,00	360,00	1 440,00		1 440,00	5 040,00	15,50	4	2	
LQ (inclui EVP-LQ)	1 147,00	918,00	687,00	687,00	687,00	687,00	2 748,00		2 748,00	9 618,00	15,50	4	2	
LR (inclui EVP-LR)	752,00	602,00	451,00	451,00	451,00	451,00	1 804,00		1 804,00	6 314,00	15,50	4	2	
LS (inclui EVP-LS)	535,00	500,00	439,00	439,00	439,00	439,00	1 756,00		1 756,00	6 146,00	15,50	4	2	
LT	599,00	599,00	453,00	453,00	453,00	453,00	1 812,00		1 812,00	6 342,00	15,50	4	2	
LU	1 848,00	1 000,00						1 500,00	1 500,00	9 674,00	16,50	4	2	
LV	606,00	606,00	448,00	448,00	448,00	448,00	1 792,00		1 792,00	6 272,00	15,50	4	2	
LZ	9 855,00	3 500,00 (**)						6 000,00	6 000,00	12 250,00	(*)	(*)	2	
LZ1	505,00	60,00						120,00	120,00	1 283,00	7,50	2	-	
TOTAIS	24 501,00	16 321,00	10 911,00	8 147,00	8 147,00	8 147,00	35 352,00	7 620,00	42 972,00	146 939,00				

(1) Os pisos abaixo da cota de soleira destinam-se a exclusivamete a áreas de estacionamento e/ou áreas técnicas, salas de condomínio e/ou arrecadações, de apoio ao funcionamento dos edifícios, não sendo contabilizados para o cálculo da área total de construção.

(2) As varandas em consola não são contabilizadas para o cálculo da área total de construção.

(3) Número de fogos estimado: 250. Relativamente a esta matéria, o Plano é flexível, não limitando as soluções de organização funcional a adotar, pelo que este número depende das soluções arquitetónicas a adotar, particularmente das tipologias.

(4) A altura máxima da fachada é medida a partir da cota de soleira, relativa ao arruamento principal que dá acesso à edificação, até à linha superior da platibanda, cornija, beirado ou guarda do terraço, acrescida da elevação da soleira.

(*) A altura das edificações que venham a ser construídas no lote LZ não pode ultrapassar o limite definido pela linha reta traçada entre a altura máxima das fachadas posteriores dos lotes LN, LO e LO1 e a altura máxima das fachadas posteriores dos lotes LE, LE1, LF e LG.

(**) Implantação máxima.

lugar do plano

gestão do território e cultura, lda



Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro



+351 234 426 985
+351 962 054 106



lugardoplano@lugardoplano.pt



www.lugardoplano.pt

ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO

LOUSADA

RELATÓRIO DE FUNDAMENTAÇÃO

Câmara Municipal de Lousada
Janeiro 2025



Município de
Lousada

ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO

Relatório de Fundamentação

Câmara Municipal de Lousada | março2025

Lugar do Plano – Gestão do Território e Cultura, Lda.



Relatório de Fundamentação da Alteração

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL	7
2. METODOLOGIA.....	8
3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO	12
3.1. OBJETIVOS.....	12
3.2. A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO	15
3.2.1. DOCUMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO:	15
3.2.1.1. PLANTA DE IMPLANTAÇÃO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS	16
3.2.1.2. COMPATIBILIDADE DO PLANO COM O PDM LOUSADA	26
3.2.1.3. EXECUÇÃO DO PLANO	31
3.2.1.4. REGULAMENTO	36
3.2.2. DOCUMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO:	54
3.2.3. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES QUE ACOMPANHAM O PLANO:.....	56
4. CONCLUSÕES.....	57
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	60

ÍNDICE DE FIGURAS:

<i>figura 1 – Aviso de deliberação de novo procedimento de elaboração da Alteração do PPPR, publicado no Diário da República, II Série, de 25/09/2024.....</i>	<i>10</i>
<i>figura 2 – Publicitação do procedimento no videowall</i>	<i>11</i>
<i>figura 3 – Planta de Implantação e Quadro de Parâmetros Urbanísticos referentes ao PPPR publicado</i>	<i>16</i>
<i>figura 4 – Planta de Implantação e Quadro de Parâmetros Urbanísticos atualizados, referentes à alteração do PPPR</i>	<i>18</i>
<i>figura 5 – Extrato da Planta de Implantação do PP da Praça do Românico lote LU Fotos do CIR e zona envolvente</i>	<i>20</i>
<i>figura 6 – Fotos da área de intervenção.....</i>	<i>21</i>
<i>figura 7 – Perfil Transversal-Tipo Rua A</i>	<i>25</i>
<i>figura 8 – Perfil Transversal-Tipo Rua B</i>	<i>26</i>
<i>figura 9 – Classificação do solo e parâmetros urbanísticos previstos no PDM Lousada.....</i>	<i>27</i>
<i>figura 10 – Parâmetros urbanísticos dos direitos concretos de construção atribuídos pelo Plano de Pormenor.....</i>	<i>28</i>
<i>figura 11 – Cálculo de cedências</i>	<i>30</i>
<i>figura 12 – Perequação de benefícios e encargos.....</i>	<i>35</i>
<i>figura 13 – Planta e Quadro de Operação de Transformação Fundiária</i>	<i>54</i>
<i>figura 14 – Planta e Quadro de Áreas de cedência para domínio público</i>	<i>55</i>
<i>figura 15 – Planta e Quadro de Cadastro existente</i>	<i>56</i>

Relatório de Fundamentação da Alteração

1. INTRODUÇÃO E ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente documento pretende fundamentar e definir a oportunidade de elaboração da Alteração do Plano de Pormenor Praça do Românico, doravante designado por PPPR,

Nos termos do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), publicado pelo Decreto-lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, os programas e planos territoriais são documentos dinâmicos. Conforme definido no n.º 1 do artigo 115.º do referido RJIGT, “Os programas e planos territoriais podem ser objeto de alteração, de correção material, de revisão, de suspensão e de revogação”, incidindo essa alteração sobre parte do seu quadro regulador vertido no Regulamento, e/ou parte da área de intervenção, conforme definido no n.º 2 do mesmo artigo, em virtude:

- a) da evolução das condições ambientais, económicas, sociais e culturais subjacentes e que fundamentam as opções definidas no programa ou no plano;
- b) da incompatibilidade ou da desconformidade com outros programas e planos territoriais aprovados ou ratificados;
- c) da entrada em vigor de leis ou regulamentos que colidam com as respetivas disposições ou que estabeleçam servidões administrativas ou restrições de utilidade pública que afetem as mesmas.

Conforme definido no n.º 1 do artigo 119.º do RJIGT, as alterações aos planos territoriais seguem, com as devidas adaptações, os procedimentos previstos no referido regime para a sua elaboração, aprovação, ratificação e publicação.

As alterações ao Plano são objeto de acompanhamento, nos termos do disposto no artigo 86.º do RJIGT, com as devidas adaptações, no entanto, o acompanhamento é facultativo. Concluída a elaboração da proposta de alteração, a Câmara Municipal apresenta a mesma à CCDR-N para emissão de parecer.

Ainda, conforme previsto nos termos do artigo 120.º do RJIGT, as alterações aos programas e aos planos territoriais só é sujeita a Avaliação Ambiental no caso de se determinar que são suscetíveis de ter efeitos significativos no ambiente. A entidade responsável pela alteração do plano estabelece os critérios de determinação da probabilidade de efeitos significativos no ambiente, nos termos do anexo constante do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011, de 4 de maio.

A alteração pretendida é, assim, efetuada com base no previsto do artigo 76º, em conformidade com a definição dos Termos de Referência e com recurso à motivação e fundamentação da oportunidade de Alteração do Plano, tendo sido os mesmos submetidos à Câmara Municipal para apreciação e deliberação.

2. METODOLOGIA

Nos termos do legalmente previsto nos números 1 e 7 do artigo 76.º do DL n.º 80/2015, de 14 de maio (RJIGT), a Câmara Municipal de Lousada, deliberou “desencadear um novo procedimento administrativo de Alteração do Plano de Pormenor da Praça do Românico, com o aproveitamento de todos os atos e formalidades praticados no âmbito do procedimento anterior caducado.” – Aviso nº 21339-B/2024/2, publicado no DR, 2.ª Série, n.º 186, de 25-09-2024.



SUPLEMENTO 2.ª série
N.º 186
25-09-2024

MUNICÍPIO DE LOUSADA

Aviso n.º 21339-B/2024/2

Sumário: Plano de Pormenor da Praça do Românico – alteração.

Plano de Pormenor da Praça do Românico – Alteração

Pedro Daniel Machado Gomes, Presidente da Câmara Municipal de Lousada, torna público que por deliberação do Executivo Municipal de 16 de setembro de 2024, foi desencadeado um novo procedimento administrativo de alteração do Plano de Pormenor da Praça do Românico, nos termos do n.º 1 e 7 do artigo 76.º do RJIGT, com o aproveitamento de todos os atos e formalidades praticados no âmbito do procedimento anterior caducado.

Este novo procedimento administrativo de alteração do Plano de Pormenor da Praça do Românico deve-se ao facto de o prazo do procedimento inicial de alteração ter terminado, sem que tivesse sido possível concluir o procedimento de elaboração da referida alteração, ou requerer uma nova prorrogação, o que determinou a caducidade do procedimento.

O procedimento anterior havia sido desencadeado por deliberação do Executivo Municipal de 24 de julho de 2023, pelo prazo de 6 meses, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, de 7 de setembro de 2023, através do Aviso n.º 17303/2023, e prorrogado através de deliberação de 12 de agosto de 2024, por período igual ao previamente estabelecido, a qual foi publicada no *Diário da República*, 2.ª série, de 19 de agosto de 2024, através do Aviso n.º 17838-B/2024/2.

A presente alteração decorre da necessidade de:

Aferir registos cadastrais dado que se verificou existirem diferenças entre as áreas constantes na cademeta predial e o resultado do levantamento topográfico no terreno;

Alteração dos contratos de urbanização e de execução, consequentes da correção de registos cadastrais, bem como de modo a salvaguardar que as áreas verdes propostas pelo Plano sejam de domínio público e garantia de acesso aos estacionamento e afetação das áreas verdes privadas aos respetivos lotes;

Rever parâmetros e usos inerentes ao lote destinado à Praça, conferindo-lhe uma maior flexibilidade programática, adequando-os a novas dinâmicas urbanísticas. Os parâmetros previstos no Plano aprovado estavam diretamente relacionados com uma solução urbana decorrente de um projeto concreto, que ficou comprometida face à rescisão contratual do contrato de empreitada, por incumprimento, circunstância que inviabilizou o recurso a financiamento que a Câmara Municipal estimava obter para aquela obra no âmbito do Norte 2020. Esta situação levou a que a Câmara ponderasse sobre a solução arquitetónica que estava prevista, uma vez que se pretende que este espaço constitua uma nova referência urbana e possa ser financiado no âmbito do Norte 2030. Esta alteração pretende apoiar uma solução que defina parâmetros máximos de edificabilidade, definir um faseamento e agilizar a alocação de recursos financeiros à sua execução;

Dotar de maior flexibilidade a definição dos acessos ao estacionamento, ficando estes salvaguardados em regulamento, em função do perfil de arruamento considerado, procurando permitir o ajuste em função dos projetos de arquitetura e das entradas para o edifício que estes venham a considerar, situação que a solução atual não permite por definir uma localização exata;

Considerar uma pequena alteração da área do Plano, ampliando-a com a aquisição de parcela a integrar no domínio público para redesenho de perfil de via adequando-o a novas “exigências” de mobilidade e acessibilidade, dotando-a, também, de mais alguns espaços de estacionamento;

A área do Plano era anteriormente de 4,1929 ha, passando a ser de 4,2423ha.

A alteração do Plano de Pormenor da Praça do Românico foi qualificada como dispensada de avaliação ambiental, de acordo com a fundamentação constante do respetivo processo administrativo.

Aviso n.º 21339-B/2024/2

Pela deliberação melhor identificada supra, foi fixado um prazo de 6 meses para a alteração do Plano de Pormenor.

Para efeitos do n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT, decorrerá um período de participação pública pelo prazo de 15 dias, que terá início após a publicação do presente aviso no *Diário da República*.

Durante o período de participação pública os interessados poderão consultar a mencionada proposta e respetivo processo administrativo na Câmara Municipal de Lousada – Departamento de Obras Municipais e Ambiente.

Mais se informa que os interessados poderão apresentar os seus contributos no período suprarreferido, devendo ser remetidos para o seguinte endereço eletrónico: cm-lousada@cm-lousada.pt ou entregues pessoalmente, no período normal de expediente (das 9h00 às 12h00 e das 14h00 às 16h00m), na Frente de Atendimento da Câmara Municipal de Lousada, sita na Rua S. Sebastião 4620-695 Lousada.

Para conhecimento geral mandou-se publicitar este aviso no *Diário da República* 2.ª série, na comunicação social, na plataforma colaborativa de gestão territorial, na página da internet da Câmara Municipal, bem como nos locais de estilo.

17 de setembro de 2024. — O Presidente da Câmara Municipal, Pedro Daniel Machado Gomes, Dr.

Reunião Ordinária de 12 de agosto de 2024

**Elaborada para cumprimento do disposto no n.º 1, 2 e 3 do artigo 57.º
da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro**

Ata n.º 66

Aos doze dias do mês de agosto do ano de 2024, reuniu a Câmara Municipal de Lousada, em conformidade com o disposto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 40.º do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro:

Presenças:

Presidência da reunião: Pedro Daniel Machado Gomes;

Vereadores presentes:

Manuel António da Mota Nunes — Vereador em regime de permanência;

Carlos Manuel Soares Nunes, Vereador em regime de não permanência;

Maria do Céu Vieira Rocha, Vereadora em regime de permanência.

Nelson Ângelo Coelho Oliveira, Vereador em regime de permanência.

António Augusto dos Reis Silva, Vereador em regime de permanência.

Não esteve presente o sr. vereador Cristóvão Simão Oliveira Ribeiro — Vereador em regime de não permanência, tendo-lhe sido relevada a respetiva falta.

3 — Departamento de Obras Municipais e Ambiente

3.1 — Registo n.º 2024, DOMA, I, G, 16569 — Plano de Pormenor da Praça do Românico — Alteração.

Deliberou o Órgão Executivo, por unanimidade, aprovar a proposta em apreço e consequentemente:

1 — Dar início à alteração do Plano de Pormenor da Praça do Românico, nos termos do n.º 1 e 7 do artigo 76.º do RJIGT, desencadeando um novo procedimento administrativo de alteração do Plano, com o aproveitamento de todos os atos e formalidades praticados no âmbito do procedimento anterior (caducado);

Admon.º 21339-B/2024/2

2 – Qualificar a Alteração do Plano de Pormenor da Praça do Românico como dispensada de avaliação ambiental, nos termos do proposto nos Termos de Referência que se anexam à presente proposta;

3 – Fixar em 6 meses o prazo da alteração do Plano de Pormenor da Praça do Românico;

4 – Estabelecer a abertura de um período de participação pública, pelo período de 15 dias que terá início após a publicação do Aviso no *Diário da República*, 2.ª série, em concordância com o n.º 2 do artigo 88.º do RJIGT;

5 – Proceder à publicação e publicitação da presente deliberação, nos termos do n.º 1 do artigo 76.º do RJIGT.

Deliberou ainda, apresentar à CCDRN a proposta de alteração do Plano de Pormenor da Praça do Românico, consubstanciada nos elementos que se juntam à presente informação:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação;
- c) Relatório;
- d) Planta cadastral e quadro com a identificação dos prédios;
- e) Planta e quadro da operação de transformação fundiária e quadro com a identificação dos novos prédios;
- f) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- g) Quadro com a descrição das parcelas a ceder (Anexos IV das adendas aos contratos de urbanização);
- h) Perfis transversais tipo;
- i) Plantas de infraestruturas:
 - I. Rede de Abastecimento de Água;
 - II. Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas;
 - III. Rede de Drenagem de Águas Pluviais;
 - IV. Rede Elétrica e de Iluminação Pública;
 - V. Rede de Telecomunicações.
- j) Planta de demolições e construções;
- k) Plano de Execução das ações previstas e Modelo de Redistribuição de benefícios e encargos;
- l) Plano de Financiamento e fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira;
- m) Ficha de dados estatísticos.

É fotocópia autêntica de parte da ata da Reunião Ordinária da Câmara Municipal de Lousada, realizada no dia 16/09/2024.

Divisão Administrativa e de Recursos Humanos, 17 de setembro de 2024. – A Chefe de Divisão,
Vânia Esteves.

618152832

Assin.º 210309-8/2024/2

3/3

figura 1 – Aviso de deliberação de novo procedimento de elaboração da Alteração do PPPR, publicado no Diário da República, II Série, de 25/09/2024

Conforme mencionado na deliberação de Câmara, de acordo com o n.º 2 do artigo 88.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), a Câmara Municipal de Lousada, deliberou a abertura de um período de participação pública, por um prazo estabelecido de 15 dias, que tiveram início no 1.º dia útil seguinte à publicação do aviso no Diário da República, 2.ª série, de modo a possibilitar a participação dos interessados, a formulação de sugestões e a apresentação de pedidos de informações sobre quaisquer questões e opções que possam ser ponderadas no âmbito da elaboração da alteração do plano.



CERTIDÃO DE AFIXAÇÃO

Ludovina Mendes Faria com a categoria de Assistente Técnico.-----

Certifico que hoje procedi à afixação do aviso N.º 21339- pelo prazo de 10 dias
no edital eletrónico, emanado pela (o) Divisão Administrativa e de Recursos Humanos
composto por 3 página(s), em que se torna público:

Aviso n.º 21339-B/2024/2

Para constar e para os efeitos tidos por convenientes, passo a presente certidão que assino.

Lousada, 3 de outubro de 2024

Assinatura: Ludovina Faria

14:48:39

Município de Lousada Tel 266 820 800 | Fax 266 820 660 | N.º Contribuinte 506279480
Praça Dr. Francisco Sá Carneiro | 4620-695 Lousada cm-lousada@cm-lousada.pt | www.cm-lousada.pt

figura 2 – Publicitação do procedimento no videowall

Ponderação da Participação Pública:

Durante o período de participação pública não foram apresentadas, pelos interessados, propostas e/ou contributos à Alteração do Plano de Pormenor da Praça do Românico.

3. PROPOSTA DE ALTERAÇÃO

3.1. OBJETIVOS

O presente documento enquadra e define a oportunidade de Alteração do **Plano de Pormenor da Praça do Românico**, de ora avante designado por PPPR, elaborado com **Efeitos Registais**, de acordo com o n.º 3 do artigo 107.º e o artigo 108.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que procedeu à revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT).

De cariz urbano, inicialmente, a elaboração do PPPR teve como objetivos gerais:

- O adequado desenvolvimento dos conteúdos programáticos constantes do Plano Diretor Municipal (PDM de Lousada) para a Unidade Operativa de Planeamento e Gestão, UOPG 3 – Expansão Noroeste da vila de Lousada, nomeadamente a criação dos arruamentos que estabeleçam a ligação com a Estrada Regional, ER 207 e um Interface Modal (Terminal Rodoviário), bem como a criação de espaços verdes públicos;
- Proceder ao enquadramento paisagístico e urbanístico do “Centro Interpretativo do Românico”, equipamento de utilização coletiva de importância fundamental para o Município e para a Região do Tâmega e Sousa;
- Reestruturar as áreas adjacentes a tal equipamento público em cumprimento dos objetivos estabelecidos no PDM para intervenção naquela área, constituindo este equipamento a âncora para a intervenção estratégica no desenvolvimento urbano daquela área da vila de Lousada no sentido da sua valorização estratégica;
- Contribuir para a valorização da zona noroeste da vila de Lousada, promovendo a qualificação dos respetivos eixos viários, nomeadamente a criação de uma nova ligação ao eixo viário com a ER 207, permitindo assim retirar do centro urbano o trânsito rodoviário de ligação ao eixo “Felgueiras-Paços de Ferreira”;
- Criar novos espaços públicos e a definição de uma nova área de equipamento público – constituída por um espaço multifuncional – bem como a criação de novas zonas de estacionamento de novos arruamentos;
- Promover uma efetiva mobilidade na área de intervenção em termos de transportes rodoviários mediante a dinamização do Interface Modal (Terminal Rodoviário) e promover a continuidade dos circuitos pedonais, através do prolongamento da “Ecopista de Lousada”;
- O interesse público da intervenção que se pretende levar a efeito na área do PP da Praça do Românico tem, ainda, como objetivo fundamental um prévio enquadramento de planificação que concretize a política de ordenamento do território e de urbanismo, fornecendo o quadro de

referência para a aplicação das políticas urbanas e definindo a estrutura urbana, o regime de uso do solo e os critérios de transformação do território;

- O desenvolvimento urbanístico da zona em causa deverá ser enquadrado por uma solução de conjunto sobre os vários prédios existentes na zona de intervenção, impedindo-se a realização de operações urbanísticas isoladas e pontuais, desligadas de uma visão coerente da ocupação, uso e transformação do espaço e deverá contemplar a criação de uma nova área de equipamento público.

A área de intervenção inicial do PPPR era de 4,1929 ha.

O Plano de Pormenor da Praça do Românico foi **aprovado em Assembleia Municipal a 25 de junho de 2021 e foi publicado a 3 de setembro de 2021.**

Decorridos quase dois anos e meio após a sua publicação verificou-se a necessidade de modificação pontual de opções de planeamento não estratégicas, de forma a adequar a sua implementação.

Neste sentido, o Executivo Municipal deliberou proceder à sua alteração, em reunião de 24 de julho de 2023, pelo prazo de 6 meses, publicado no Diário da República de 7 de setembro de 2023, através de Aviso nº 17303/2023.

Contudo, pelo facto do prazo estabelecido para o procedimento administrativo de alteração do Plano ter terminado, sem que tivesse sido possível concluir as alterações necessárias, determinou a caducidade do procedimento e a necessidade de desencadear novo procedimento administrativo.

Assim, por deliberação do Executivo Municipal de 16 de setembro de 2024 foi desencadeado um novo procedimento administrativo de alteração do Plano de Pormenor da Praça do Românico, nos termos do n.ºs 1 e 7 do artigo 76.º do RJIGT, com o aproveitamento de todos os atos e formalidades praticados no âmbito do procedimento anterior caducado.

A concretização do PPPR contribuirá, de forma imperativa para a valorização da área da vila onde está inserido, definindo um quadro de referência para a aplicação das políticas urbanas na matéria da estruturação urbana, enquadrando e evidenciando a importância do Centro Interpretativo do Românico (CIR), concretizando opções de desenvolvimento da vila.

A presente alteração decorre da necessidade de:

1. Aferir registos cadastrais dado que se verificou existirem diferenças entre as áreas constantes na caderneta predial e o resultado do levantamento topográfico no terreno;

2. Alteração dos contratos de urbanização e execução, consequentes da correção de registos cadastrais, bem como de modo a salvaguardar que as áreas verdes públicas propostas pelo Plano sejam de domínio público e garantir o acesso aos estacionamento e afetação das áreas verdes privadas aos respetivos lotes.
3. Rever parâmetros e usos inerentes ao lote destinado à Praça do Românico que se pretende definir como Espaço Multifuncional/Jardim Urbano, conferindo-lhe uma maior flexibilidade programática, adequando-os a novas dinâmicas urbanísticas. Os parâmetros previstos no Plano aprovado estavam diretamente relacionados com uma solução urbana decorrente de rigor de projeto, que ficou comprometida face à rescisão contratual, por incumprimento, circunstância que inviabilizou o recurso a financiamento que a Câmara Municipal estimava obter. Esta situação levou a que a Câmara ponderasse sobre a solução arquitetónica que estava prevista, concluindo pela necessidade do seu reajuste à atual realidade urbana de Lousada, uma vez que se pretende que este espaço constitua uma nova referência urbana. Esta alteração pretende apoiar uma solução que defina parâmetros máximos de edificabilidade, definir um faseamento e agilizar a alocação de recursos financeiros à sua execução.

Importa reforçar a importância deste novo espaço de uso especial que se distingue como um elemento de referência urbana e destina-se a acolher usos complementares e de apoio ao cabal funcionamento multifuncional do espaço habitacional e de toda a envolvente da área de intervenção do Plano, pela potencialidade de acolhimento, entre outros, dos seguintes usos: parque de estacionamento, serviços / eventos e jardim público.

4. Dotar de maior flexibilidade a definição dos acessos ao estacionamento, ficando estes salvaguardados em Regulamento, em função do perfil de arruamento considerado, procurando permitir o ajuste em função dos projetos de arquitetura e das entradas para os edifícios que estes venham a considerar, situação que a solução atual não permite por definir uma localização exata;
5. Considerar uma pequena alteração da área do Plano, ampliando-a com a aquisição de parcela a integrar no domínio público para redesenho de perfil de via, adequando-o a novas “exigências” de mobilidade e acessibilidade, dotando-a, também, de mais alguns lugares de estacionamento.

A área inicial do Plano era de 4,1929 ha, passando agora a ser de **4,2423ha**;

A alteração do PPPR foi qualificada como dispensada de Avaliação Ambiental, conforme fundamentação apresentada aquando da elaboração do Plano.

3.2. A PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PLANO

Sendo esta alteração elaborada nos termos do procedimento estabelecido no n.º 1 do artigo 119.º do RJIGT, tem reflexo direto no Regulamento, na Planta de Implantação e nos parâmetros urbanísticos expressos no quadro anexo, na Planta de Operação de Transformação Fundiária e respetivo quadro, na Planta de Áreas de Cedência ao Domínio Municipal, pelo que são apresentados todos estes elementos.

Em todas as plantas foram atualizados os limites administrativos referentes à Carta Administrativa Oficial de Portugal (CAOP) de 2022, bem como a respetiva identificação na legenda. Foi utilizada nova Cartografia homologada, e retificada/atualizada a Planta de Implantação de acordo com a mesma. Contudo, não foram alterados os princípios estratégicos definidos na elaboração do Plano de Pormenor da Praça do Românico, já aprovado.

Foi também atualizado o limite do PPPR, de acordo com a alteração da área, anteriormente referida.

3.2.1. Documentos que constituem o Plano:

Relativamente aos documentos descritos seguidamente, as alterações propostas são as seguintes:

- **Planta de Implantação** – Foi alterada a área do Plano, conforme já referido anteriormente. Esta alteração levou ao redesenho do perfil da Rua A, já executada, tendo sido acrescentado estacionamento público. Foram também alteradas algumas informações no quadro de parâmetros urbanísticos, nomeadamente referentes aos lotes LU, LZ e LZ1.

Também foram alteradas as áreas dos lotes LP, LQ, LR, LS e LT, cuja área total dos lotes aumentou para possibilitar maior área de implantação dos pisos abaixo da cota de soleira, garantindo-se mais e melhor estacionamento interior em cada um desses lotes, bem como a área do primeiro piso acima da cota de soleira. Em consequência dessa alteração, foram reconfigurados os espaços verdes privados de utilização coletiva. O EVPUC1 passou a ter menos área, sendo que a área que foi subtraída deste foi distribuída pelos lotes LP, LS e LT. O mesmo sucedeu com o EVPUC2, sendo que a área que foi subtraída deste foi distribuída pelos lotes LR e LQ.

- **Regulamento** – Foi adequado o Regulamento às alterações introduzidas na Planta de Implantação, bem como reformulados algumas opções de carácter não estratégico e clarificadas algumas opções; têm alteração os artigos: 1.º, 2.º, 3.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 17.º, 18.º, 19.º, 20.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º, 32.º e 34.º;
- **Planta de Condicionantes** – Não se inclui esta planta por não existirem Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública na área de intervenção do Plano de Pormenor.

3.2.1.1. PLANTA DE IMPLANTAÇÃO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS



PARÂMETROS URBANÍSTICOS- PPPR									
PARCELAS ou LOTES			Área total de construção por piso (m²)				N.º máximo de pisos		
Identificação da Parcela ou Lote	Área do Lote/ Espaços Habitacionais/Com./Serv. (m²)	Área Total de Construção(m²)	Espaços Habitacionais/Com./Serv.				Espaços de Uso Especial	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira(1)
			Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 4			
L.A	550	1 540	550	330	330	330	-	4	2
L.B	550	1 540	550	330	330	330	-	4	2
L.C	507	1 497	507	330	330	330	-	4	2
L.D	184	730	184	182	182	182	-	4	2
L.E	548	1 709	548	386	386	386	-	4	2
L.E1	550	1 540	550	330	330	330	-	4	2
L.F	550	1 540	550	330	330	330	-	4	2
L.G	511	1 609	511	365	365	365	-	4	2
L.H	221	860	221	213	213	213	-	4	2
L.I	573	1 653	573	360	360	360	-	4	2
L.J	600	1 690	600	360	360	360	-	4	2
L.K	600	1 690	600	360	360	360	-	4	2
L.L	570	1 650	570	360	360	360	-	4	2
L.M	216	846	216	210	210	210	-	4	2
L.N	214	799	214	185	185	185	-	4	2
L.O	564	1 581	564	339	339	339	-	4	2
L.O1	565	1 582	565	339	339	339	-	4	2
L.P	360	1 440	360	360	360	360	-	4	2
L.Q	687	2 748	687	687	687	687	-	4	2
L.R	451	1 804	451	451	451	451	-	4	2
L.S	439	1 756	439	439	439	439	-	4	2
L.T	453	1 812	453	453	453	453	-	4	2
L.U	-	1 549	-	-	-	-	1549	4	2
L.V	605	1 792	448	448	448	448	-	4	2
L.Z	-	9 855	-	-	-	-	2128	1	2
TOTAL	11069	46 756	10 911	8 147	8 147	8 147	3 677	-	-

(1) Os pisos abaixo da cota de soleira destinam-se exclusivamente a áreas de estacionamento e/ou áreas técnicas de apoio ao funcionamento dos edifícios, não sendo contabilizados para o cálculo da área total de construção.
(2) Número máximo de fogos estimado - 310.

LEGENDA:

REFERÊNCIAS COMUNS

- LIMITE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO
- ALINHAMENTO OBRIGATORIO PARA AS NOVAS EDIFICAÇÕES
- LIMITE DA PARCELA OU LOTE
- XXX IDENTIFICAÇÃO DA PARCELA OU LOTE
- CONSTRUÇÕES PRÉ-EXISTENTES
- EDIFÍCIOS E CONSTRUÇÕES A DEMOLIR

SOLO URBANO

- ESPAÇOS HABITACIONAIS**
- ESPAÇOS DE USO ESPECIAL**
 - EQUIPAMENTO EXISTENTE - CENTRO DE INTERPRETAÇÃO DO ROMÂNICO DE VALOR CULTURAL
 - EQUIPAMENTO PROPOSTO - MULTUSOS (PRAÇA COBERTA E JARDIM URBANO)
- ESPAÇOS VERDES**
 - DE ENQUADRAMENTO
 - PUBLICOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA
 - PRIVADOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA
- ESPAÇOS - CANAL**
 - VIA PROPOSTA
 - CIRCULAÇÃO PEDONAL
 - CICLOVIA
 - ESTACIONAMENTO PUBLICO PARA VEICULOS LIGEIROS
 - ESTACIONAMENTO PUBLICO PARA VEICULOS PESADOS

figura 3 – Planta de Implantação e Quadro de Parâmetros Urbanísticos referentes ao PPPR publicado

ÁREAS GLOBAIS - PPPR			
Área de intervenção do PP (ha)			4,24
Espaços Residenciais(ha)	Área bruta de construção (máxima ha)	habitação/comércio/serviços	3,54
Espaços de Uso Especial(ha)	Área bruta de construção (máxima ha)	Espaços de Equipamentos Existentes	0,24
		Espaços de Equipamentos	0,99
Área dos Lotes e Parcelas	habitação/comércio/serviços/EUE		2,45
Espaços Verdes (ha)	de Utilização Pública Coletiva e de Enquadramento		0,28
	de Utilização Privada Coletiva		0,26
	total		0,54
Espaços - canal (ha)	Arruamentos		0,38
	Circulação Pedonal		0,58
	Estacionamento - proposto		0,30
	total		1,26
	Estacionamento público de ligeiros (n.º lugares)		180

PARÂMETROS URBANÍSTICOS - Alteração do PPPR														
ÁREA TOTAL DO PLANO = 4,2423 ha														
Identificação dos Lotes ou Parcelas	Área do lote ou parcela [m ²]	Implantação [m ²]	Área de construção máxima							Volumetria acima da cota de soleira (máxima) [m ³]	Altura máxima da fachada [m]	Número de pisos		
			Comércio, serviços ou habitação	Habitação				Total habitação, comércio e serviços [m ²]	Espaços de uso especial [m ²]			Área de construção total [m ²]	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira (máximo)
				Nível 1 (Piso 0) [m ²]	Nível 2 (Piso 1) [m ²]	Nível 3 (Piso 2) [m ²]	Nível 4 (Piso 3) [m ²]							
LA	550,00	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00	1 540,00		1 540,00	5 390,00	15,50	4	2	
LB	550,00	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00	1 540,00		1 540,00	5 390,00	15,50	4	2	
LC	507,00	507,00	507,00	330,00	330,00	330,00	1 497,00		1 497,00	5 239,50	15,50	4	2	
LD	184,00	184,00	184,00	182,00	182,00	182,00	730,00		730,00	2 555,00	15,50	4	2	
LE	548,00	548,00	548,00	386,00	386,00	386,00	1 706,00		1 706,00	5 971,00	15,50	4	2	
LE1	550,00	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00	1 540,00		1 540,00	5 390,00	15,50	4	2	
LF	550,00	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00	1 540,00		1 540,00	5 390,00	15,50	4	2	
LG	511,00	511,00	511,00	365,00	365,00	365,00	1 606,00		1 606,00	5 621,00	15,50	4	2	
LH	221,00	221,00	221,00	213,00	213,00	213,00	860,00		860,00	3 010,00	15,50	4	2	
LI	573,00	573,00	573,00	360,00	360,00	360,00	1 653,00		1 653,00	5 785,50	15,50	4	2	
LJ	600,00	600,00	600,00	360,00	360,00	360,00	1 680,00		1 680,00	5 880,00	15,50	4	2	
LK	600,00	600,00	600,00	360,00	360,00	360,00	1 680,00		1 680,00	5 880,00	15,50	4	2	
LL	570,00	570,00	570,00	360,00	360,00	360,00	1 650,00		1 650,00	5 775,00	15,50	4	2	
LM	216,00	216,00	216,00	210,00	210,00	210,00	846,00		846,00	2 961,00	15,50	4	2	
LN	214,00	214,00	214,00	185,00	185,00	185,00	769,00		769,00	2 691,50	15,50	4	2	
LO	564,00	564,00	564,00	339,00	339,00	339,00	1 581,00		1 581,00	5 533,50	15,50	4	2	
LO1	565,00	565,00	565,00	339,00	339,00	339,00	1 582,00		1 582,00	5 537,00	15,50	4	2	
LP (inclui EVP-LP)	581,00	463,00	360,00	360,00	360,00	360,00	1 440,00		1 440,00	5 040,00	15,50	4	2	
LQ (inclui EVP-LQ)	1 147,00	918,00	687,00	687,00	687,00	687,00	2 748,00		2 748,00	9 618,00	15,50	4	2	
LR (inclui EVP-LR)	752,00	602,00	451,00	451,00	451,00	451,00	1 804,00		1 804,00	6 314,00	15,50	4	2	
LS (inclui EVP-LS)	535,00	500,00	439,00	439,00	439,00	439,00	1 756,00		1 756,00	6 146,00	15,50	4	2	
LT	599,00	599,00	453,00	453,00	453,00	453,00	1 812,00		1 812,00	6 342,00	15,50	4	2	
LU	1 848,00	1 000,00						1 500,00	1 500,00	9 674,00	16,50	4	2	
LV	606,00	606,00	448,00	448,00	448,00	448,00	1 792,00		1 792,00	6 272,00	15,50	4	2	
LZ	9 855,00	3 500,00 (**)						6 000,00	6 000,00	12 250,00	(*)	(*)	2	
LZ1	505,00	60,00						120,00	120,00	1 283,00	7,50	2	-	
TOTAIS	24 501,00	16 321,00	10 911,00	8 147,00	8 147,00	8 147,00	35 352,00	7 620,00	42 972,00	146 939,00				

(1) Os pisos abaixo da cota de soleira destinam-se a exclusivamnte a áreas de estacionamento e/ou áreas técnicas, salas de condomínio e/ou arrecadações, de apoio ao funcionamento dos edifícios, não sendo contabilizados para o cálculo da área total de construção.

(2) As varandas em consola não são contabilizadas para o cálculo da área total de construção.

(3) Número de fogos estimado: 250. Relativamente a esta matéria, o Plano é flexível, não limitando as soluções de organização funcional a adotar, pelo que este número depende das soluções arquitetónicas a adotar, particularmente das tipologias.

(4) A altura máxima da fachada é medida a partir da cota de soleira, relativa ao arruamento principal que dá acesso à edificação, até à linha superior da platibanda, cornija, beirado ou guarda do terraço, acrescida da elevação da soleira.

(*) A altura das edificações que venham a ser construídas no lote LZ não pode ultrapassar o limite definido pela linha reta traçada entre a altura máxima das fachadas posteriores dos lotes LN, LO e LO1 e a altura máxima das fachadas posteriores dos lotes LE, LE1, LF e LG.

(**) Implantação máxima.

figura 4 – Planta de Implantação e Quadro de Parâmetros Urbanísticos atualizados, referentes à alteração do PPPR

As alterações à Planta de Implantação são as elencadas anteriormente.

A estratégia de intervenção preconizada para o Plano não é objeto de alteração, como já foi referido anteriormente.

Assim, no que se refere à classificação e qualificação de solo, na área de intervenção do presente Plano, não foram introduzidas alterações, conforme se ilustra na figura anterior (figura 4) e se descreve de seguida. Na qualificação do solo, representada na planta de implantação, mantém-se a definição de três categorias e respetivas subcategorias, nomeadamente:

- **Espaços Habitacionais:**

Habitação, Comércio e Serviços;

- **Espaços de Uso Especial:**

Equipamento Existente – Centro de Interpretação do Românico / Valor Cultural;

Interface Modal (Terminal Rodoviário);

Equipamento Proposto – Praça do Românico (Espaço Multifuncional/Jardim Urbano);

- **Espaços Verdes:**

De Enquadramento;

Públicos de Utilização Coletiva;

Privados de Utilização Coletiva.

ESPAÇOS HABITACIONAIS

Os Espaços Habitacionais englobam o conjunto de lotes destinados a habitação multifamiliar, comércio e serviços, bem como os demais usos compatíveis e complementares.

A proposta totaliza 23 lotes destinados a espaços habitacionais, sendo permitido, caso se justifique com a apresentação de solução arquitetónica devidamente enquadrada, o emparcelamento de lotes contíguos para todas as categorias de espaço previstas no Plano.

Os parâmetros de intervenção para a ocupação destes espaços estão definidos no quadro de Parâmetros Urbanísticos que acompanha a Planta de Implantação e o Regulamento do Plano.

Os lotes habitacionais desenvolvem-se em 4 pisos, acima da cota de soleira, sendo o piso térreo destinado aos usos de habitação, comércio e serviços e organização de acessos verticais comuns, bem como acessos a caves das edificações, e os restantes 3 pisos destinados à organização de habitação multifamiliar.

Estima-se a implementação de um número máximo de 250 fogos, estando este número dependente das soluções arquitetónicas a adotar, particularmente das tipologias. Relativamente a esta matéria, podemos constatar que o mercado imobiliário apresenta oscilações que estão dependentes da procura-oferta, pelo que se pretende que o Plano seja flexível, não limitando as soluções de organização funcional a adotar.

ESPAÇOS DE USOS ESPECIAL

Os espaços de uso especial compreendem 3 lotes.

- **Equipamentos Existentes:**

Centro de Interpretação do Românico / Valor Cultural (LU)

Como foi referido na elaboração do Plano, a área de intervenção é marcada pela existência de um equipamento cultural de importância relevante, cuja manutenção se pretende reforçar como "âncora" caracterizadora da proposta e desta área da vila.

É reforçada a importância deste equipamento cultural, de projeção regional e nacional e o seu papel como elemento marcante da área de intervenção, através do seu enquadramento no espaço urbano e no relacionamento com a zona de jardim urbano que se pretende implementar no centro do quarteirão definido pela intervenção do PP.



figura 5 – Extrato da Planta de Implantação do PP da Praça do Românico | lote LU | Fotos do CIR e zona envolvente

FONTE: Lugar do Plano, 2020

Interface Modal (Terminal Rodoviário) (LZ1)

Este equipamento constitui um espaço que pretende fomentar a articulação entre os diferentes modos de transporte - pedonal, ciclável e transportes públicos -, com o objetivo de promover uma mobilidade urbana

ambiental e energeticamente mais sustentável, reforçando o espaço urbano como âncora privilegiada de integração e articulação de políticas de desenvolvimento regional.

- **Equipamento Proposto:**

Praça do Românico (Espaço Multifuncional e Jardim Urbano) (LZ)

O novo equipamento público proposto ocupa o lote LZ, espaço central do quarteirão definido pela proposta de intervenção do PP, tendo como programa a definição de um espaço multifuncional que se desenvolve em vários pisos, tirando partido da topografia do terreno, proporcionando a criação de parque de estacionamento, nos pisos inferiores, a organização de espaços de vivência à cota superior, ao nível da rua, com a criação de um jardim urbano que proporcione espaços de lazer e a organização de eventos diversos, bem como uma zona dedicada a serviços, nos pisos superiores.

Este equipamento poderá também servir de apoio ao funcionamento do Centro de Interpretação do Românico, numa dinâmica de interação dos diversos equipamentos.

É desejável que o projeto de intervenção neste lote considere a sua interligação com a envolvente imediata, mas também a presença dos espaços públicos existentes na envolvente, enquadrando-se num sistema de continuidade urbana.



figura 6 – Fotos da área de intervenção

FONTE: Lugar do Plano, 2020

Pretende-se que este espaço de uso especial, destinado à instalação de equipamentos de utilização coletiva, se constitua como elemento de referência urbana, destinando-se a acolher usos complementares e de apoio ao cabal funcionamento multifuncional do espaço habitacional, bem como de toda a envolvente da área de intervenção do Plano, pela potencialidade de acolhimento, entre outros, dos seguintes usos: parque de estacionamento, serviços / eventos e jardim público e se definam como qualificadores desta nova área de expansão urbana, mas também como espaços apoio a toda a vila de

Lousada, uma vez que, como já anteriormente referimos, a área do PP da Praça do Românico localiza-se na continuidade dos espaços centrais mais relevantes do aglomerado.

Os projetos de execução dos equipamentos e áreas de utilização coletiva, devem ser qualificadores do espaço urbano e inspiradores de intervenções particulares de qualidade arquitetónica, contribuindo para a projeção de uma imagem de qualidade e modernidade da vila de Lousada.

ESPAÇOS VERDES

Os espaços verdes correspondem aos espaços de enquadramento, públicos de utilização coletiva e privados de utilização coletiva e representam uma diversidade funcional de apoio à sua qualificação urbana, ao enquadramento paisagístico, equilíbrio ambiental, convocando funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

Na alteração da proposta de intervenção pretende-se assegurar o desenvolvimento de uma estrutura verde de enquadramento e de espaços verdes de utilização coletiva e valorização de componentes biofísicas.

A definição dos Espaços Verdes procurou desenvolver a continuidade com os espaços verdes existentes na envolvente, nomeadamente o espaço verde de enquadramento do Centro de Interpretação do Românico, a Praça da Pocinhas e o Monte do Sr. dos Aflitos, enquadrando a estrutura edificada e proporcionando a definição, em projeto de execução, de áreas de utilização pública, recreio e lazer.

- **De enquadramento**

Os espaços verdes de enquadramento devem constituir-se por estruturas arbóreas e/ou arbustivas de proteção visual e enquadramento paisagístico das edificações.

No caso presente, os espaços verdes de enquadramento são constituídos por zonas limitadas, ocupadas por vegetação plantada, cuja função principal é o enquadramento paisagístico e a proteção dos espaços canal e das zonas edificadas.

- **Públicos de utilização coletiva**

Os espaços verdes públicos de utilização coletiva destinam-se a funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre, podendo ser dotados de equipamentos amovíveis.

O espaço verde público de utilização coletiva confinante com o lote LR poderá ainda vir a ser utilizado para a continuidade da Rua A, caso a área de intervenção venha a incidir, futuramente, nos prédios localizados a nascente, mediante a alteração do presente Plano.

Os espaços previstos no Plano pretendem criar uma estrutura de continuidade com outros espaços públicos de utilização coletiva, definir percursos pedonais em continuidade com outras áreas envolventes, proporcionar zonas de estadia e usufruto dos espaços naturais.

- **Privados de utilização coletiva**

Os espaços verdes privados de utilização coletiva destinam-se a funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre, dos lotes ou parcelas contíguas, podendo ser dotados de equipamentos amovíveis e ser utilizados também para estacionamento e acesso às caves.

Alguns destes espaços localizam-se na parte frontal dos lotes sendo parte integrante dos mesmos, sendo o caso dos lotes LP, LQ, LR e LS.

Os espaços verdes privados de utilização coletiva integrados nas parcelas EVPUC1 e EVPUC2, são de usufruto dos lotes que lhes são contíguos, ou seja: o espaço EVPUC1 é área comum dos lotes LS, LP e LT e o espaço EVPUC2 é área comum dos lotes LQ e LR.

ESPAÇOS CANAL

Tendo como um dos objetivos para a área de intervenção, a definição de uma estrutura consolidada, que concentre áreas de equipamentos, habitação multifamiliar, comércio, serviços, numa relação direta com as áreas urbanas existentes envolventes, é importante a sua dotação com uma rede viária hierarquizada que permita a sua utilização funcional, eficaz e sustentada.

A avaliação e a gestão do sistema de circulação automóvel, dos espaços destinados a estacionamento e dos percursos pedonais é essencial, como um princípio qualificador do espaço, do ponto de vista funcional e ambiental.

As condições de acessibilidade viária à área definida para implementação do PP da Praça do Românico atualmente existentes, são asseguradas principalmente pela EN207 que liga à EN106 e à A42.

É importante salientar que **a rede viária incluída na área do Plano já se encontra executada** e teve em atenção a necessária interligação com os arruamentos existentes.

Os Espaços Canal, definidos na planta de Implantação, e como referido, **já executados**, são constituídos por duas novas vias na continuidade das já existentes, que desempenham um papel essencial na acessibilidade de toda a área de intervenção, à rede viária municipal e nacional e constituem, ainda, eixos fundamentais de estruturação da proposta.

Os Espaços Canal compreendem:

- a) Arruamento;
- b) Circulação pedonal (incluindo a ecopista);
- c) Estacionamento público para veículos ligeiros.

A execução dos espaços destinados à circulação pedonal teve a preocupação de prever configurações que garantam a eliminação de barreiras arquitetónicas, nomeadamente para cidadãos com mobilidade condicionada.

Arruamentos

A área de intervenção encontra-se dotada de novas vias de circulação viária que se desenvolveram em conexão com as vias existentes, assegurando a continuidade da rede viária e a acessibilidades a todos os espaços definidos no Plano de Pormenor. As soluções de desenho urbano consideradas na Planta de Implantação foram aferidas na sua execução, adaptando-se, da forma mais adequada à topografia existente em conjugação com as edificações previstas, sem interferir com as delimitações dos lotes ou parcelas.

Os novos arruamentos, além dos passeios de acordo com as normas de integração da caminhabilidade de pessoas com mobilidade condicionada e da previsão de baias de estacionamento adequadas, foram dotados ainda de um corredor pedonal (ecopista), promovendo a continuidade dos circuitos, através do prolongamento e conclusão do traçado da “Ecopista de Lousada”, reforçando o carácter recreativo e lúdico desta estrutura.

A “Ecopista de Lousada” é um corredor pedonal ou passeio, com o significado previsto na alínea n) do artigo 1.º do Código da Estrada (“superfície da via pública, em geral sobrelevada, especialmente destinada ao trânsito de peões e que ladeia a faixa de rodagem”), no qual “Os velocípedes conduzidos por crianças até 10 anos podem circular (...), desde que não ponham em perigo ou perturbem os peões” – n.º 3 do artigo 17.º do Código da Estrada.

Relativamente à largura dos passeios, optou-se por simplificar e uniformizar a solução que estava prevista no Plano em vigor, passando a solução agora prevista na alteração do Plano a prever passeios com a largura uniforme de 4m, de ambos os lados dos arruamentos “A” e “B”. Por uma questão meramente estética, de um dos lados desses arruamentos o passeio apresenta uma cor diferente do lado exterior à via pública, com a largura de 2,5m, de modo a integrar-se melhor, do ponto de vista visual, com a “Ecopista de Lousada”.

Na definição do perfil dos novos arruamentos foi contemplado, para além do canal de circulação de veículos, o referido corredor pedonal (ecopista), a existência de baías de estacionamento e a introdução de caldeiras para árvores e zonas ajardinadas.

Assim, os Perfis Transversais-Tipo executados em dois dos arruamentos, a Rua A e a Rua B, são constituídos por:

Rua A – espaço-canal, definido por uma via bidirecional, com faixa de rodagem de 8,00m de largura, com baía de estacionamento perpendicular, com 5,00m, com caldeiras para árvores e passeio com 4,00m, de um dos lados da via; do outro lado da via, baía de estacionamento longitudinal com 2,5m de largura com caldeiras para árvores e passeio com 4,00m de largura, o qual apresenta uma cor diferente do lado exterior à via pública, com a largura de 2,5m, de modo a integrar-se melhor, do ponto de vista visual, com a “Ecopista de Lousada”.

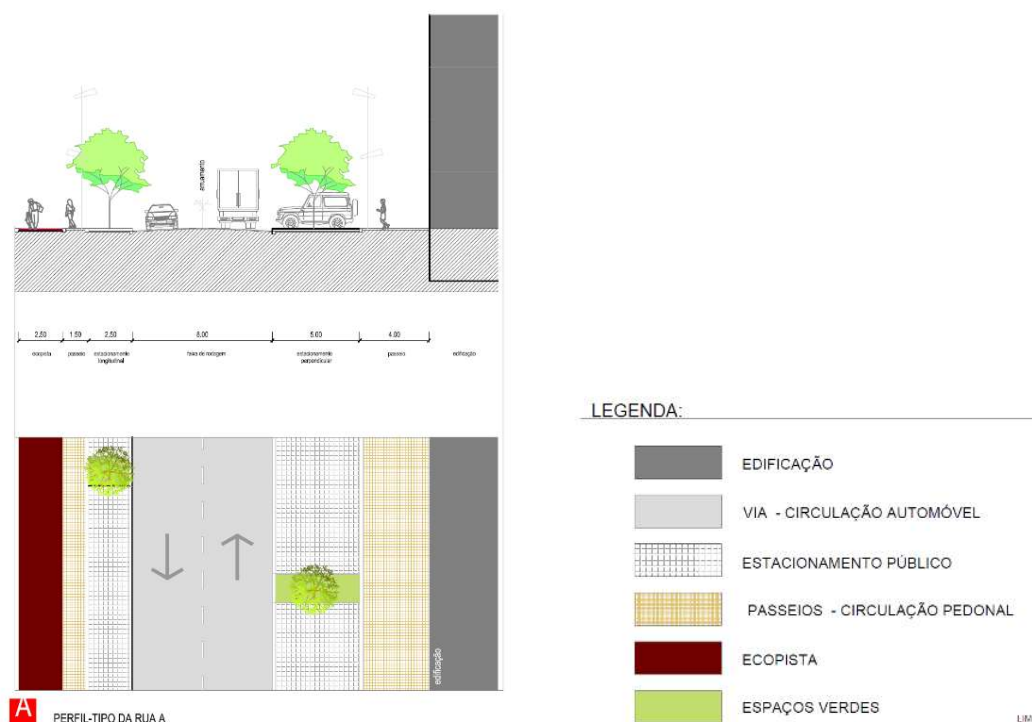


figura 7 – Perfil Transversal-Tipo Rua A

Rua B – espaço-canal, definido por uma via bidirecional, com faixa de rodagem de 8,00m de largura, por baias de estacionamento perpendiculares com a dimensão de 5,00m, dos dois lados do arruamento, com caldeiras para árvores, passeio com 4,00m, dos dois lados do arruamento, sendo que de um dos lados apresenta uma cor diferente do lado exterior à via pública, com a largura de 2,5m, de modo a integrar-se melhor, do ponto de vista visual, com a “Ecopista de Lousada”, e ainda espaço verde privado de utilização coletiva com 4,8m de largura.

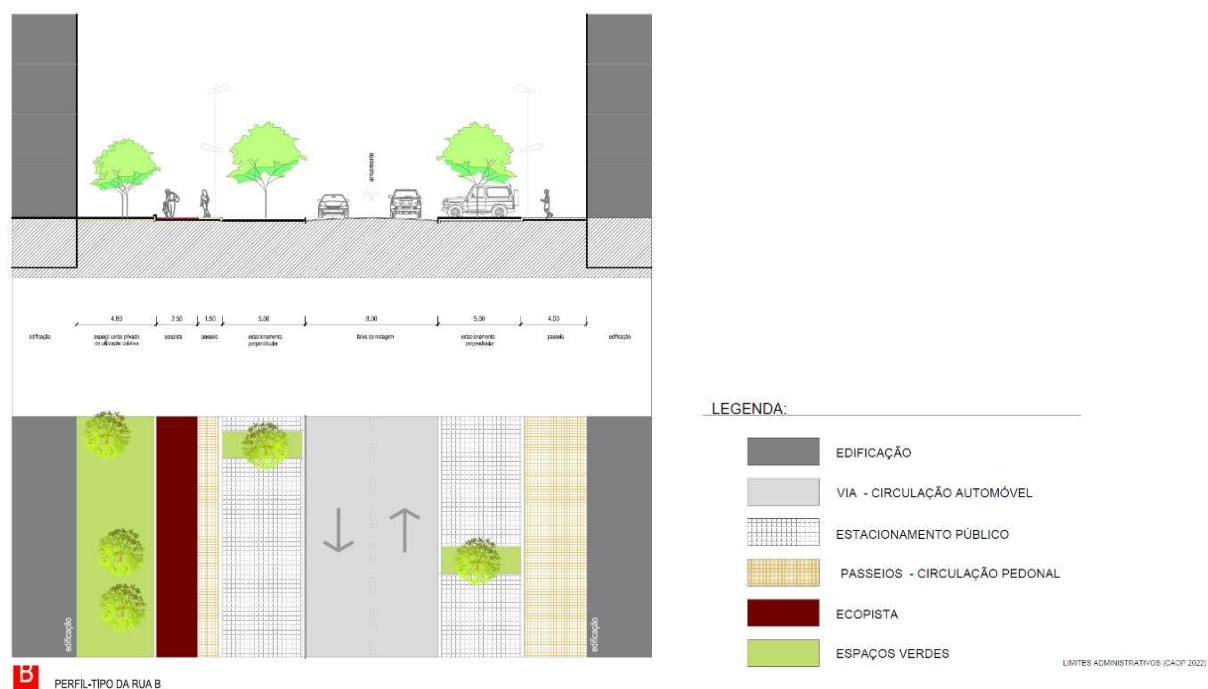


figura 8 – Perfil Transversal-Tipo Rua B

3.2.1.2. COMPATIBILIDADE DO PLANO COM O PDM LOUSADA

Conforme se demonstra infra na Tabela 1 (Classificação do solo e parâmetros urbanísticos previstos no PDM Lousada) e na planta cadastral sobreposta na carta de ordenamento do PDM anexa ao presente relatório (Planta de classificação do solo), da área total abrangida pela presente alteração do Plano (42.423,00m²):

- 85,01% está classificada no PDM de Lousada como solo urbano – Espaços Residenciais do Tipo I – correspondendo à área de 36.062,00m²;
- 9% está classificada no PDM de Lousada como solo urbano – Parque Verde Urbano – correspondendo à área de 3.818,00m²; e
- 5,99% está classificada no PDM de Lousada como solo rural – Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal – correspondendo à área de 2.543,00m².

CLASSIFICAÇÃO DO SOLO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS PREVISTOS NO PDM LOUSADA													
PRÉDIOS ORIGINÁRIOS					CLASSE E CATEGORIA DE SOLO								
N.º Parcela	Registo predial	Matriz predial	Proprietários	Área (M2)	SOLO RURAL		SOLO URBANO						
					Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal (M2)	Parque Verde Urbano (M2)	PARÂMETROS URBANÍSTICOS PREVISTOS NO PDM						
							Espaços Residenciais do Tipo I (M2)	Índice máximo de utilização	Índice máximo de impermeabilização	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO	ÁREA MÁXIMA DE IMPERMEABILIZAÇÃO	
1	1281/Silvares	3502/U	Paula e Maria João Teixeira	180,00			180,00				270,00	144,00	
2	1161/Silvares	3058/R		670,00			670,00				1 005,00	536,00	
5	1155/Silvares	2503/R		4 900,00			4 900,00				7 350,00	3 920,00	
7	1156/Silvares	2506/R		4 200,00			4 200,00	1,50	0,80	4	6 300,00	15 459,00	8 244,80
8	1158/Silvares	3340/U		100,00			100,00				150,00	80,00	
10	1159/Silvares	3056/R		120,00	64,00		56,00				84,00	44,80	
13	1157/Silvares	2530/R		200,00			200,00				300,00	160,00	
3	1282/Silvares	3048/R	Artur Teixeira	724,00			724,00	1,50	0,80	4	1 086,00	579,20	1 682,80
4	1283/Silvares	3062/R		1 392,00			1 392,00				2 088,00	1 113,60	
6	161/Silvares	2527/R	Município de Lousada	2 822,00			2 822,00				4 233,00	2 257,60	
9	Caminho público			898,00		140,00	731,00				1 096,50	584,80	
14	Domínio público			2 489,00			2 489,00	1,50	0,80	4	3 733,50	10 478,79	5 588,69
17	omisso	2467/R (parte)		1 909,86		1 548,00	361,86				542,79	289,49	
18	Caminho público			872,00		290,00	582,00				873,00	465,60	
11	1167/Silvares	2500/R	Maria Alice Teixeira	4 300,00		370,00	3 887,00	1,50	0,80	4	5 830,50	10 656,21	5 683,31
15	1166/Silvares	2494/R		6 515,14		3 298,00	3 217,14				4 825,71	2 573,71	
12	1492/Silvares	3211/R	José Carlos Neto	6 376,00			6 376,00	1,50	0,80	4	9 564,00	13 246,50	7 064,80
19	1206/Silvares	2512/R		2 455,00			2 455,00				3 682,50	1 964,00	
16	1168/Silvares	2509/R	Maria Emilia Valente	1 300,00	131,00	450,00	719,00	1,50	0,80	4	1 078,50	575,20	
TOTAL				42 423,00	2 543,00	3 818,00	36 062,00	1,50	0,80	4	54 093,00	28 849,60	
					5,99%	9,00%	85,01%						

Tabela 1 - Classificação do solo e parâmetros urbanísticos previstos no PDM Lousada

figura 9 – Classificação do solo e parâmetros urbanísticos previstos no PDM Lousada

Ora, conforme se demonstra infra na Tabela 2 (Parâmetros urbanísticos dos direitos concretos de construção atribuídos pelo Plano de Pormenor), o total dos direitos concretos de construção que são atribuídos pelo Plano a cada proprietário está aquém da edificabilidade máxima que resulta do PDM de Lousada para a área de intervenção do Plano. Com efeito, no que concerne à edificabilidade média, constata-se que o Plano prevê um **Índice Médio de Utilização** de **1,01**, ficando, assim, muito aquém do máximo previsto no regulamento do PDM (1,5).

Ou seja, ainda que não fosse elaborado o Plano, os proprietários poderiam, eventualmente, vir a obter os mesmos direitos concretos de construção, ao abrigo do PDM (mesmo considerando apenas a área do Plano qualificada no PDM como solo urbano – Espaços residenciais de tipo I).

A grande diferença é que, através do Plano de Pormenor, o desenvolvimento urbanístico da zona em causa é enquadrado por uma solução de conjunto sobre os vários prédios existentes nessa zona, impedindo-se a realização de operações urbanísticas isoladas e pontuais, desligadas de uma visão coerente da ocupação, uso e transformação do espaço.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DOS DIREITOS CONCRETOS DE CONSTRUÇÃO ATRIBUÍDOS PELO PLANO DE PORMENOR															
Lotes	Área dos prédios originários (m2)	Proprietários	Área do lote (m2)	N.º de pisos acima da cota de soleira	Áreas máximas (m2)							Índice de utilização do solo (utilizado em concreto no PP)	Área impermeabiliz. (m2)	Área não impermeabiliz. (m2)	
					Implantação	Nível 1 (Piso 0)	Nível 2 (Piso1)	Nível 3 (Piso2)	Nível 4 (Piso3)	Espaços de uso especial	Área total de construção				
LA	10 370,00	Paulena Teixeira e Maria João Teixeira	550,00	4	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00		1 540,00	11 358,00	1,10	550,00	0,00
LB			550,00		550,00	330,00	330,00	330,00		1 540,00	550,00			0,00	
LI			573,00		573,00	573,00	360,00	360,00	360,00		1 653,00			573,00	0,00
LJ			600,00		600,00	360,00	360,00	360,00		1 680,00	600,00			0,00	
LK			600,00		600,00	360,00	360,00	360,00		1 680,00	600,00			0,00	
LL			570,00		570,00	360,00	360,00	360,00		1 650,00	570,00			0,00	
LM			216,00		216,00	210,00	210,00	210,00		846,00	216,00			0,00	
LN			214,00		214,00	185,00	185,00	185,00		769,00	214,00			0,00	
LO	2 116,00	Artur Teixeira	564,00	4	564,00	564,00	339,00	339,00	339,00		1 581,00	3 163,00	1,49	564,00	0,00
LO1			565,00		565,00	339,00	339,00	339,00		1 582,00	565,00			0,00	
LU	8 990,86	Município de Lousada	1 848,00	4	1 000,00					1 500,00	1 500,00	7 620,00	0,85	1 450,00	398,00
LZ			9 855,00		3 500,00				6 000,00	6 000,00	6 036,76			3 818,24	
LZ1			505,00	2	60,00					120,00	120,00			505,00	0,00
LF	10 815,14	Maria Alice Teixeira	550,00	4	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00		1 540,00	7 698,00	0,71	550,00	0,00
LG			511,00		511,00	365,00	365,00	365,00		1 606,00	511,00			0,00	
LQ			1 147,00		918,00	687,00	687,00	687,00	687,00		2 748,00			1 032,50	114,50
LR			752,00		602,00	451,00	451,00	451,00	451,00		1 804,00			677,00	75,00
LC	8 831,00	José Carlos Neto	507,00	4	507,00	507,00	330,00	330,00	330,00		1 497,00	12 273,00	1,39	507,00	0,00
LD			184,00		184,00	184,00	182,00	182,00	182,00		730,00			184,00	0,00
LE			548,00		548,00	548,00	386,00	386,00	386,00		1 706,00			548,00	0,00
LE1			550,00		550,00	330,00	330,00	330,00		1 540,00	550,00			0,00	
LP			581,00		463,00	360,00	360,00	360,00	360,00		1 440,00			522,00	59,00
LS			535,00		500,00	439,00	439,00	439,00	439,00		1 756,00			517,50	17,50
LT			599,00		599,00	453,00	453,00	453,00	453,00		1 812,00			599,00	0,00
LV			606,00		606,00	448,00	448,00	448,00	448,00		1 792,00			606,00	0,00
LH	1 300,00	Maria Emília Valente	221,00	4	221,00	221,00	213,00	213,00	213,00		860,00	860,00	0,66	221,00	0,00
TOTAIS	42 423,00		24 501,00		16 321,00	10 911,00	8 147,00	8 147,00	8 147,00	7 620,00	42 972,00	42 972,00	1,01	20 018,76	4 482,24
EVPUC1 (Comum aos lotes LP, LS e LT)														564,20	564,20
EVPUC2 (Comum aos lotes LR e LQ)														716,30	716,30
Espaços verdes públicos														0,00	2 762,37
Arruamentos														3 796,40	0,00
Estacionamento														3 016,00	0,00
Passeios														5 786,23	0,00
TOTAL														33 897,89	8 525,11
Índice de impermebilização do solo (utilizado em concreto no PP)														0,80	
EDIFICABILIDADE MÉDIA (é determinada pelo quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do plano)														1,01	

Tabela 2 - Parâmetros urbanísticos dos direitos concretos de construção atribuídos pelo Plano de Pormenor

Tabela 2 - Parâmetros urbanísticos dos direitos concretos de construção atribuídos pelo Plano de Pormenor

figura 10 – Parâmetros urbanísticos dos direitos concretos de construção atribuídos pelo Plano de Pormenor

Acresce que, sem as cedências previstas no Plano de Pormenor e o respetivo tratamento global e integrado de toda a área abrangida, seria muito mais difícil e oneroso concretizar a rede viária prevista no mesmo, a qual assume uma importância estratégica para o Município, uma vez que era essencial para a autarquia «retirar do centro urbano o trânsito rodoviário de ligação do eixo “Felgueiras-Paços de Ferreira”», assim como seria muito mais difícil e oneroso concretizar outro objetivo estratégico do Plano, consubstanciado na Praça do Românico, equipamento público que irá proporcionar a criação de um espaço multifuncional, com parque de estacionamento, zona de serviços e um jardim urbano, valorizando o enquadramento paisagístico e urbanístico do “Centro Interpretativo do Românico”, equipamento público de importância fundamental para o Município e para a Região do Tâmega e Sousa. Ou seja, se o Município não tivesse conseguido adquirir essas áreas por via do Plano, ver-se-ia na necessidade de recorrer a um processo expropriativo, solução essa que seria muito mais onerosa e sem os méritos do desenvolvimento urbano que o Plano prevê.

Acresce ainda que, conforme se demonstra igualmente na referida Tabela 2 (Parâmetros urbanísticos dos direitos concretos de construção atribuídos pelo Plano de Pormenor), com a reclassificação do solo rural prevista no Plano (a totalidade da área de intervenção do Plano é classificada como solo urbano), conclui-se que a **área de impermeabilização total** proposta no Plano de Pormenor, com um índice de impermeabilização do solo de 0,8, respeita igualmente o limite máximo previsto no regulamento do PDM (0,8).

Relativamente às **áreas de cedência destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva**, com a presente alteração, o Plano passa a prever expressamente parâmetros de dimensionamento diferentes dos previstos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, para a qual remete o n.º 1 do artigo 64.º do Regulamento do PDM de Lousada, uma vez que se consideram suficientes as cedências previstas no Plano, face às condições urbanísticas do local, nomeadamente quanto à integração harmoniosa na envolvente.

O Plano também passa a prever expressamente parâmetros de dimensionamento (número de lugares) de **estacionamento público** diferentes dos previstos no n.º 2 do artigo 66.º do Regulamento do PDM de Lousada, atendendo à circunstância de a envolvente à área abrangida pelo Plano estar servida abundantemente de estacionamento público à superfície e de estar prevista a construção de um parque de estacionamento coberto na área de cedência do Plano.

PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO

CÁLCULO DE CEDÊNCIAS

1. ÁREAS MÍNIMAS (Parâmetros de dimensionamento previstos no Plano de Pormenor)

Tipo de ocupação	Áreas e tipologias	A.c.hab. (m²)	A.c.com./serv. (m²)	Espaços verdes e de utilização colectiva (m²)	Equipam. de utilização colectiva (m²)	Estacionamento público (N.º de lugares)
Habitação colectiva	T0 e T1	24 441,00	—	3 421,74	4 277,18	122,21
	T2 e T3					
	T4,T5 e T6					
	> T6					
Comércio / Serviços	establ. ≤ 2500m² a.c.	—	10 911,00	1 797,11	1 604,56	54,56
Sub-totais		24 441,00	10 911,00	5 218,85	5 881,73	176,76
		35 352,00				
TOTAIS	Espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de de utilização coletiva (ÁREA DE CEDÊNCIA MÍNIMA m²)			11 100,58		
	N.º MÍNIMO DE LUGARES de estacionamento público à superfície (veículos ligeiros)					177

2. ÁREAS DE CEDÊNCIA PREVISTAS NO PLANO

ÁREAS DE CEDÊNCIA REVISITAS NO PLANO					ÁREA (m²)	
Município	Espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva	Espaços verdes	168,42	2 413,13	8 056,36	26 196,00
		Equipamentos (lote LU)	1 848,00			
		Equipamentos (lote LZ)	396,71			
	Arruamentos, estacionamento e passeios	Arruamentos	1 466,90	5 643,23		
		Estacionamento	1 502,00			
		Passeios	2 674,33			
Proprietários particulares	Espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva	Espaços verdes	1 220,95	11 184,24	18 139,64	
		Equipamentos (lote LZ)	9 458,29			
		Equipamentos (lote LZ1)	505,00			
	Arruamentos, estacionamento e passeios	Arruamentos	2 329,50	6 955,40		
		Estacionamento	1 514,00			
		Passeios	3 111,90			
ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA					18 139,64	
					0,51	

3. ESTACIONAMENTO PÚBLICO PREVISTO NO PLANO

	N.º de lugares
Estacionamento público à superfície (veículos ligeiros)	180

Tabela 3 - Cálculo de cedências

figura 11 – Cálculo de cedências

Conforme se demonstra supra na Tabela 3 (Cálculo de cedências), considerando a área de construção destinada a comércio/serviços (máximo de 10.911,00m²) e a área destinada a habitação (24.441,00m²), e considerando o dimensionamento previsto no Plano, a área de cedência mínima para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva perfaz o valor de 11.100,58 m².

Ora, conforme consta também da Tabela 3, o Plano prevê a cedência, por parte dos proprietários particulares, da área de 11.184,24 m², para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva.

Por sua vez, também se demonstra na referida Tabela 3 que, considerando a área de construção destinada a habitação e comércio/serviços (35.352,00m²), e considerando o dimensionamento previsto no Plano, o número mínimo de lugares de estacionamento público à superfície (veículos ligeiros) perfaz o valor de 177, sendo que o Plano prevê 180 lugares de estacionamento público à superfície (veículos ligeiros).

3.2.1.3. EXECUÇÃO DO PLANO

A execução do Plano é efetuada através do Sistema de Cooperação, nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, sendo os direitos e as obrigações das partes definidos por contratos de urbanização e de execução outorgados pelo Município e os proprietários.

Os mecanismos de perequação utilizados no Plano são o Índice Médio de Utilização, a Área de Cedência Média e a Repartição dos Custos de Urbanização.

Segundo o disposto no n.º 3 do artigo 178.º do RJGIT, aprovado pelo DL n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, «A edificabilidade média do plano é determinada pelo quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do plano.»

O Plano prevê uma área total de construção de 42.972,00 m², sendo a área de 7.620,00 m² destinada a uso especial (equipamentos) e a área de 35.352,00 m² destinada a habitação, comércio e serviços. Assim, o **Índice Médio de Utilização do Plano** é de **1,01**, correspondente ao quociente entre a área total de construção (42.972,00 m²) e a área de intervenção do Plano (42.423,00 m²).

Por sua vez, as cedências previstas no Plano, efetuadas pelos proprietários particulares, destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, perfazem a área de 11.184,24 m². Para efeitos de perequação de benefícios e encargos, mostra-se necessário acrescentar as cedências, feitas por esses proprietários, destinadas a arruamentos, estacionamento e passeios, que

perfazem a área de 6.955,40 m². Assim, a **Área de Cedência Média** a considerar para efeitos de perequação de benefícios e encargos perfaz o valor total de **18.139,64 m²**, traduzindo-se num **Índice de Cedência Média** de **0,51**, correspondente ao quociente entre a área total de cedência dos proprietários particulares (18.139,64 m²) e a área de construção prevista no Plano destinada a habitação, comércio e serviços (35.352,00m²).

Para garantir a justa repartição dos benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias entre os diversos proprietários, o Plano prevê os seguintes **mecanismos de perequação**: estabelecimento da edificabilidade média do Plano, estabelecimento de uma área de cedência média e repartição dos custos de urbanização.

Relativamente ao estabelecimento da **edificabilidade média do Plano**, a edificabilidade abstrata a atribuir a cada proprietário é expressa em metros quadrados de área de construção e corresponde ao produto da edificabilidade média prevista no Plano (1,01) pela área total de terreno detida inicialmente por cada proprietário (n.º 2 do artigo 178.º do RJGIT).

Por sua vez, o direito concreto de construção corresponde à edificabilidade específica de cada parcela ou lote, expressa em metros quadrados e resultante da licença ou apresentação de comunicação prévia de controlo prévio de operações urbanísticas, em conformidade com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano (n.º 4 do artigo 178.º do RJGIT). Os direitos concretos de construção atribuídos pelo Plano constam da Planta de Implantação e do respetivo quadro Parâmetros Urbanísticos, correspondendo a um Índice Médio de Utilização de 1,01 que resulta do quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do Plano.

Conforme se demonstra infra na Tabela 4 (Perequação de benefícios e encargos), o valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário, ao nível da edificabilidade média, é expresso em metros quadrados de área e pode ser negativo, quando o direito concreto de construção dos proprietários for inferior à sua edificabilidade abstrata, ou positivo, quando o direito concreto de construção do proprietário for superior à sua edificabilidade abstrata (n.ºs 5 e 6 do artigo 178.º do RJGIT).

Relativamente ao estabelecimento de uma **área de cedência média**, conforme se demonstra igualmente na

referida Tabela 4, na perequação de benefícios e encargos foi tida em consideração a área de cedência média, sendo que o valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário é expresso em metros quadrados de área e pode ser negativo, quando a área de cedência efetiva for superior à cedência média, ou positivo, quando a área de cedência efetiva for inferior à cedência média (n.ºs 5 e 6 do artigo 182.º do RJGIT). A Área de Cedência Média, a considerar para efeitos de perequação de benefícios e encargos, inclui as cedências previstas no Plano efetuadas pelos proprietários particulares, destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, bem como as destinadas a arruamentos, estacionamento e passeios e correspondem a um Índice de Cedência Média de 0,51, resultante do quociente entre a área total de cedência dos proprietários particulares e a área de construção prevista no Plano destinada a habitação, comércio e serviços.

Relativamente aos prédios originários correspondentes às Parcelas 11 e 15, identificadas no Quadro de Transformação Fundiária, o valor dos benefícios atribuídos é expressivamente negativo, pelo que os proprietários são compensados através da aquisição pelo Município, por compra, de parte do terreno menos edificável, correspondente a uma parcela de terreno com 1.373,00 m², proveniente da Parcela 15, devidamente identificada no referido Quadro de Transformação Fundiária, a qual é destinada pelo Plano a espaços verdes.

Relativamente aos restantes prédios originários, o valor dos benefícios atribuídos aos proprietários é ajustado, através de um fator corretivo que engloba uma componente fixa que redistribui 80% dos benefícios totais em função do número de lotes e de uma componente variável que redistribui 20% dos benefícios totais em função do valor relativo de cada um, considerando a sua localização privilegiada, sendo aplicada a fórmula seguinte: $[VBA = CF + CV]$, em que:

- a) VBA: é o valor do benefício ajustado;
- b) CF: é a componente fixa que determina a distribuição de 80% do valor do total dos benefícios (TB) pelos lotes LA, LB, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LO1, LC, LD, LE, LE1, LP, LS, LT, LV e LH (19 lotes);
- c) CV: é a componente variável que determina a distribuição de 20% do valor total dos benefícios (TB) em função da localização privilegiada de cada um dos lotes referidos na alínea anterior, com

base num subfactor corretivo que resulta da fórmula seguinte: $[CV = TB \times SC \times 20\%]$, em que:

- i) TB: é o total dos benefícios atribuídos aos proprietários das Parcelas 3, 4, 12, 19, 1, 2, 5, 7, 8, 10, 13 e 16;
- ii) SC: é o subfactor corretivo que resulta da fórmula seguinte: $[PR / \text{Soma dos Pesos Relativos}]$, em que PR é o peso relativo e que assume os valores seguintes:
 - i1) 0,5 (Prédio com frente para via pública infraestruturada) – aplicável às Parcelas 12 e 19;
 - i2) 0,75 (Prédio com acesso para via pública infraestruturada ou com frente para via pública não infraestruturada) – aplicável às Parcelas 1, 2, 5, 7, 8, 10 e 13 e Parcelas 3 e 4;
 - i3) 1 (Prédio com acesso para via pública de perfil reduzido (caminho rural) – aplicável à Parcela 16.

Nos casos em que os benefícios atribuídos a cada proprietário assumem valores positivos, estes ficam sujeitos ao pagamento, no momento do controlo prévio ou sucessivo da respetiva operação urbanística, de uma compensação ao Município pela área correspondente ao benefício atribuído (VBA), aplicando-se a fórmula constante do Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais.

No que concerne à **repartição dos custos de urbanização**, estes são repartidos do modo seguinte:

- a) Os proprietários são responsáveis pela execução da rede de potência de energia elétrica, rede de telecomunicações e rede de gás, assumindo os respetivos custos;
- b) O Município é responsável pela execução das restantes redes de infraestruturas necessárias ao funcionamento da zona de intervenção do Plano, nomeadamente, as redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, rede de tubagens (negativos) de telecomunicações e rede de tubagens (negativos) de infraestruturas elétricas.

Os proprietários ficam ainda sujeitos ao pagamento da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas previsto no Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais, relativas ao controlo administrativo prévio ou sucessivo das edificações.

PEREQUAÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DOS DIREITOS CONCRETOS DE CONSTRUÇÃO ATRIBUÍDOS PELO PLANO DE PORMENOR													Edificabilidade média			Cedência média						TOTAL DOS BENEFÍCIOS (TB) ATRIBUÍDOS A CADA PROPRIETÁRIO (m2)		FATOR CORRETIVO PARA CADA PROPRIETÁRIO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Lotes	Área dos prédios originários (m2)	Proprietários	Área do lote (m2)	N.º de pisos acima da cota de soleira	Áreas máximas (m2)							Índice de utilização de solo (utilizado em concreto no PPF)	Índice Médio de Utilização	Abstrata (m2)	Valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário (m2)	Índice de Cedência Média	Área (m2)	Cedência efetiva (m2)	Valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário (m2)	FIXO	VARIÁVEL			VALOR DO BENEFÍCIO AJUSTADO (VBA)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
					Implantação	Nível 1 (Piso 0)	Nível 2 (Piso1)	Nível 3 (Piso2)	Nível 4 (Piso3)	Espaços de uso especial	Área total de construção										80%				20%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			

Tabela 4 - Perequação de benefícios e encargos

figura 12 – Perequação de benefícios e encargos

3.2.1.4. REGULAMENTO

O Regulamento do Plano de Pormenor da Praça do Românico, publicado no DR, 2.^a série, de 3 de setembro de 2021, ainda não teve aplicação, dado que o Plano ainda não foi objeto de registo predial.

Assim, optou-se por introduzir ajustes em quase todas as disposições do Regulamento, alterando-se os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 5.º, 6.º, 7.º, 8.º, 10.º, 11.º, 12.º, 13.º, 14.º, 15.º, 16.º, 17.º, 18.º, 19.º, 20.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º, 26.º, 27.º, 28.º, 29.º, 30.º e 32.º.

Por conseguinte, o Regulamento será republicado integralmente, com as alterações incorporadas, passando a ter a redação seguinte:

«CAPÍTULO I.

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito territorial e objeto

1 - O Plano de Pormenor da Praça do Românico, Lousada, doravante designado por Plano, disciplina a ocupação urbanística da sua área de intervenção, estabelecendo as regras a que obedecem a ocupação e o uso do espaço por ele abrangido.

2 - Sem prejuízo da demais legislação em vigor, as disposições contidas no presente Regulamento aplicam-se à totalidade do território representado na Planta de Implantação e regulam todas as operações urbanísticas e respetivas alterações.

3 - A área do Plano tem a delimitação constante na Planta de Implantação e os limites da área de intervenção são os seguintes:

Norte – Quinta de Vila Meã e terrenos de Pauliana Sofia da Costa Teixeira Soares e Maria João da Costa Teixeira Soares;

Nascente – terrenos de José Carlos Neto Mendes de Carvalho;

Sul – Avenida Cidade de Errenteria;

Poente – Miguel Coelho, Marília Moreira e Herdeiros de Joaquim Pinto.

Artigo 2.º

Objetivos

O Plano de Pormenor da Praça do Românico tem como objetivos gerais:

- a) Qualificar e consolidar o desenho de uma área central, através da regeneração urbana e incremento de uma imagem de modernidade, em condições de equilíbrio ambiental;
- b) Colmatar a necessidade de criar condições para a localização de novas atividades de carácter lúdico e recreativo pela viabilização de novos equipamentos de utilização coletiva, potenciando a mais-valia que resulta da localização central que o espaço de intervenção do PPPR apresenta;
- c) Conferir um tratamento mais detalhado ao nível da implantação de novas construções, assim como a criação de zonas verdes e de um espaço público tratado de forma harmoniosa, atrativo à estadia no mesmo, qualificador do espaço urbano da Vila e do concelho de Lousada;
- d) Estabelecer um conjunto de regras e orientações a que deve obedecer a ocupação e uso do solo, dentro dos limites da área de intervenção, delimitada na Planta de Implantação;
- e) Desenvolver e concretizar a estratégia de ordenamento do território e política de desenvolvimento preconizada para o concelho de Lousada;
- f) Responder à procura imediata de espaços residenciais.

Artigo 3.º

Conteúdo documental

1 - O Plano é constituído por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação.

2 - O Plano é acompanhado por:

- a) Relatório que fundamenta as soluções adotadas;
- b) Planta de localização/enquadramento;
- c) Planta da situação existente;
- d) Planta cadastral
- e) Quadro com a identificação dos prédios;
- f) Planta da operação de transformação fundiária;
- g) Quadro com a identificação dos novos prédios;
- h) Quadro da transformação fundiária;
- i) Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- j) Quadro com a descrição das parcelas a ceder;
- k) Declaração da inexistência de compromissos urbanísticos;
- l) Planta de Modelação do Terreno: Cotas Propostas;

- m) Perfis transversais-tipo;
- n) Perfis longitudinais;
- o) Plantas de infraestruturas:
 - i) Rede de Abastecimento de Água;
 - ii) (Revogado);
 - iii) Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas;
 - iv) Rede de Drenagem de Águas Pluviais;
 - v) Rede Elétrica e de Iluminação Pública;
 - vi) Rede de Telecomunicações.
 - vii) (Revogado)
- p) Planta de demolições e construções;
- q) Plano de Execução das ações previstas;
- r) Modelo de Redistribuição de benefícios e encargos;
- s) Plano de Financiamento e fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira;
- t) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- u) Ficha de dados estatísticos.

3 - Os elementos que constituem o Plano, referido no n.º 1 deste artigo, não incluem a Planta de Condicionantes por não existirem Servidões Administrativas e Restrições de Utilidade Pública na área de intervenção do Plano de Pormenor.

Artigo 4.º

Definições

O Plano adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais em vigor à data da aprovação do Plano e nos casos em que estes são omissos pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e pelo Regime Jurídico da Urbanização e Edificação.

Artigo 5.º

Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

1 - De acordo com a Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Lousada, a área de abrangência do Plano integra áreas classificadas como:

- a) Solo rural, que integra a categoria de Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal;
- b) Solo urbano, que integra as categorias de Parque Urbano Verde e Espaços Residenciais do tipo I.

2 - O Plano promove a alteração do Plano Diretor Municipal de Lousada, no que respeita:

- a) À reclassificação do solo rústico em solo urbano;
- b) Ao dimensionamento das áreas de cedência destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva (n.º 1 do artigo 64.º do Regulamento do PDM de Lousada); e
- c) Ao dimensionamento (número de lugares) de estacionamento público (n.º 2 do artigo 66.º do Regulamento do PDM de Lousada).

3 - A entrada em vigor do Plano determina a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Lousada, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

4 - Na sua área de intervenção, o Plano prevalece sobre o Plano Diretor Municipal de Lousada, que altera, através:

- a) Da classificação da área de intervenção como Solo Urbano;
- b) Da correspondente alteração da Planta de Ordenamento;
- c) Do dimensionamento das áreas de cedência destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva; e
- d) Do dimensionamento (número de lugares) de estacionamento público.

CAPÍTULO II.

Ruído e salvaguardas

Artigo 6.º

Ruído

Para efeitos da aplicação do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, a área de intervenção do PP da Praça do Românico é classificada como zona mista, devendo aplicar-se à mesma as regras previstas para as zonas mistas e os condicionamentos a respeitar relativamente ao Ruído constante da legislação aplicável em vigor.

Artigo 7.º

Identificação e proteção de valores culturais

1 - Encontra-se identificado na Planta de Implantação e é considerado como valor cultural, cujas características se pretendem proteger, o Centro de Interpretação do Românico.

2 - As operações urbanísticas a realizar nas edificações de valor cultural devem cumprir as seguintes regras:

a) É proibida a demolição, total ou parcial, das fachadas ou de quaisquer outros elementos arquitetónicos, estruturais, plásticos ou decorativos que as integram;

b) As obras de alteração e ampliação ficam sujeitas ao regime previsto no artigo 21.º do presente regulamento;

c) Com exceção do previsto na alínea anterior, apenas são permitidos trabalhos de conservação, manutenção, restauro, reparação ou limpeza e valorização.

CAPÍTULO III.

Classificação e qualificação do solo

SECÇÃO I.

Classificação e qualificação do solo

Artigo 8.º

Subcategoria

A totalidade da área de intervenção do Plano é classificada como solo urbano, composta pelas seguintes categorias e subcategorias identificadas na Planta de Implantação:

a) Espaços Habitacionais;

b) Espaços de Uso Especial que integram as seguintes subcategorias:

i) Equipamentos Existentes:

i1) Centro de Interpretação do Românico;

i2) Interface Modal (Terminal Rodoviário);

ii) Equipamento Proposto: Praça do Românico (Espaço Multifuncional /Jardim Urbano);

c) Espaços Verdes que integram as seguintes subcategorias:

i) De Enquadramento;

- ii) Públicos de Utilização Coletiva;
- iii) Privados de Utilização Coletiva;
- d) Espaços-canal.

SECÇÃO II.

Da ocupação do espaço

Artigo 9.º

Regra geral

Sem prejuízo do disposto no artigo seguinte e no artigo 29.º do presente regulamento, a ocupação do espaço na área de intervenção do Plano obedece à estruturação da propriedade constante da Planta de Implantação e quadro Parâmetros Urbanísticos, anexo a este regulamento.

Artigo 10.º

Configuração e ocupação dos lotes ou parcelas

1 - Cada lote ou parcela tem a área prevista na Planta de Implantação e obedece ao definido no quadro Parâmetros Urbanísticos que consta da Planta de Implantação e do anexo a este regulamento.

2 - É permitido, por razões inerentes ao funcionamento das atividades instaladas, o seu fracionamento pelo regime de propriedade horizontal, desde que assegurada a compatibilidade de usos das frações a constituir.

3 - As caves dos lotes em Espaço Habitacional são destinadas a estacionamento automóvel, áreas técnicas, salas de condomínio e ou arrecadações.

4 - Caso se justifique com a apresentação de solução arquitetónica devidamente enquadrada, é permitido o emparcelamento de lotes contíguos para todas as categorias de espaço previstas no Plano.

SUBSECÇÃO I.

Condições relativas a elementos construtivos

Artigo 11.º

Coberturas

1 - As coberturas dos edifícios devem ser planas, admitindo-se coberturas inclinadas, desde que ocultadas por platibanda.

2 - Os volumes salientes nas coberturas são admitidos apenas quando correspondam às caixas de escadas e elevadores, bem como instalações técnicas, e desde que não localizados junto aos planos de fachada e sejam devidamente fundamentados.

Artigo 12.º

Revestimentos

1 - Nas fachadas dos edifícios devem ser utilizados revestimentos com materiais preferencialmente nobres (pedra natural e ou outros materiais contemporâneos) que contribuam para a qualificação arquitetónica do edifício.

2 - Os sistemas construtivos a adotar na aplicação de materiais de acabamentos têm de garantir a segurança da sua instalação e serem devidamente homologados.

3 - (Revogado)

4 - (Revogado)

5 - Os gradeamentos e guardas visíveis nas fachadas dos edifícios devem ser executados em painéis de vidro temperado incolor ou estrutura metálica.

Artigo 13.º

Corpos balançados e palas

Admite-se a existência de varandas em consola e palas de proteção aos edifícios, não podendo projetar-se mais de um metro e meio para além dos planos de fachada, nem prejudicar a circulação viária e pedonal nos espaços públicos ou privados adjacentes.

Artigo 14.º

Publicidade

1 - A afixação ou inscrição de mensagens publicitárias de natureza comercial está sujeita a licenciamento, com exceção das isenções previstas na Lei n.º 97/88, de 17 de agosto, na sua redação atual.

2 - As mensagens publicitárias de natureza comercial isentas de licenciamento devem cumprir os critérios definidos pelo Município para a salvaguarda do equilíbrio urbano e ambiental.

SUBSECÇÃO II.

Cedências e estacionamento

Artigo 15.º

Parâmetros de dimensionamento e regime

1 - Na área de intervenção do Plano, as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva obedecem aos seguintes parâmetros de dimensionamento:

a) Espaços verdes e de utilização coletiva:

i) Habitação coletiva: 28 m²/200 m² a.c. hab.;

ii) Comércio e Serviços (incluindo a Restauração e Bebidas): 28 m²/170 m² a. c. com./serv.;

b) Equipamentos de utilização coletiva:

i) Habitação coletiva: 35 m²/200 m² a. c. hab.;

ii) Comércio e Serviços (incluindo a Restauração e Bebidas): 25 m²/170 m² a. c. com./serv.

2 - A cedência efetiva das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos de utilização coletiva, arruamentos, estacionamento e passeios, é realizada no ato de individualização no registo predial dos lotes constituídos pelo Plano.

3 - Na área de intervenção do Plano, o estacionamento público à superfície obedece aos seguintes parâmetros de dimensionamento: 1 lugar por cada 200m² de área de construção destinada a Habitação, Comércio e Serviços (incluindo a Restauração e Bebidas).

4 - O estacionamento no interior do lote ou parcela obedece aos seguintes parâmetros de dimensionamento:

a) Habitação coletiva com indicação de tipologia: 1 lugar/fogo T0 e T1; 1,5 lugares/fogo T2 e T3; 2 lugares/fogo T4, T5 e T6; 3 lugares/fogo > T6. Habitação sem indicação de tipologia: 1 lugar/fogo para a.m.f. (área média do fogo) < 90 m²; 1,5 lugares/fogo para a. m. f. ≥ 90 m² e ≤ 120 m²; 2 lugares/fogo para a. m. f. > 120 m² e ≤ 300 m²; 3 lugares/fogo para a. m. f. > 300 m²;

b) Comércio e Serviços (incluindo a Restauração e Bebidas): 1 lugar por cada 30 m² a.c.com. (área de construção para comércio) para estabelecimentos com a.c. ≤ 2.500 m²; 1 lugar por cada 20 m² a.c.com. para estabelecimentos com a.c. >2500 m² e cumulativamente 1 lugar de pesado por cada 1.250 m² a.c.com.

5 - As baias de estacionamento públicas previstas na frente dos lotes podem ser deslocadas em função das necessidades de projeto dos edifícios no que se refere à localização e dimensão dos acessos a caves, desde que sejam salvaguardadas as áreas de estacionamento previstas.

6 - A construção de caves destinadas a estacionamento subterrâneo de veículos é admitida desde que sejam observadas as seguintes condições:

- a) Máximo de dois pisos abaixo da cota de soleira;
- b) Nos edifícios de utilização multifuncional – habitação multifamiliar, comércio e serviços – as caves para estacionamento podem ocupar a totalidade da área do lote, exceto no que concerne aos lotes LP, LQ, LR e LS, em conformidade com o previsto na Planta de Implantação;
- c) As rampas de acesso ao estacionamento subterrâneo no interior da parcela não podem interferir com o espaço público, devendo ser desenvolvidas apenas a partir do plano da fachada do respetivo edifício;
- d) A inclinação das rampas de acesso às caves não deve ser superior a 18%;
- e) A largura mínima das rampas de acesso às caves não pode ser inferior a 3 metros.

Artigo 16.º

Dispensa de estacionamento

1 - Sem prejuízo da legislação específica aplicável, pode admitir-se a dispensa parcial do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no artigo anterior, desde que técnica e economicamente justificável e se verifique uma das seguintes condições:

- a) Por motivos de forma e dimensionamento dos lotes, não seja possível a concretização de acesso físico praticável e seguro;
- b) A impossibilidade ou a inconveniência de natureza técnica, nomeadamente em função das características geológicas do terreno, dos níveis freáticos, do condicionamento da segurança de edificações envolventes, da interferência com equipamentos e infraestruturas ou da funcionalidade dos sistemas públicos de circulação de pessoas e veículos;
- c) A operação urbanística tenha manifesto impacto sobre vestígios arqueológicos conservados no subsolo, cuja preservação se imponha.

2 - Nos casos referidos no número anterior, o promotor da operação urbanística fica sujeito ao pagamento de uma compensação ao Município, em numerário ou espécie, pelas áreas correspondentes aos lugares de estacionamento não previstos nos termos do n.º 4 do artigo anterior, aplicando-se a fórmula constante do Regulamento municipal de liquidação e cobrança de taxas e outras receitas municipais.

SECÇÃO III.

Espaços Habitacionais

Artigo 17.º

Caracterização e usos

1 - Os Espaços Habitacionais compreendem o conjunto de lotes destinados a habitação multifamiliar, bem como os demais usos compatíveis e complementares com aquelas atividades.

2 - Usos complementares são usos não integrados no dominante, mas cuja presença concorre para a valorização ou reforço deste, nomeadamente, comércio, serviços e restauração e bebidas.

3 - Usos compatíveis são usos que, não se articulando necessariamente com o dominante, podem conviver com este mediante o cumprimento dos requisitos previstos neste Plano, que garantam essa compatibilização.

Artigo 18.º

Regime

1 - Os lotes são os definidos na Planta de Implantação e devem observar o disposto no presente regulamento e cumprir os parâmetros definidos no quadro Parâmetros Urbanísticos, anexo ao presente regulamento.

2 - As áreas das caves destinadas a estacionamento automóvel, áreas técnicas, salas de condomínio e ou arrecadações, bem como as varandas em consola, não são contabilizadas para efeitos de área total de construção.

SECÇÃO IV.

Espaços de Uso Especial

Artigo 19.º

Caracterização e usos

1 - Os Espaços de Uso Especial correspondem ao conjunto de lotes ou parcelas destinadas à instalação de equipamentos de utilização coletiva, constituindo-se como elementos de referência urbana desta área e destinam-se a acolher usos complementares e de apoio ao cabal funcionamento multifuncional do espaço habitacional e da envolvente à área do Plano.

2 - Os Espaços de Uso Especial compreendem as seguintes subcategorias:

a) Equipamentos Existentes:

i) Centro de Interpretação do Românico;

- ii) Interface Modal (Terminal Rodoviário).
- b) Equipamento Proposto – Praça do Românico (Espaço Multifuncional / Jardim Urbano).

Artigo 20.º

Equipamentos Existentes

1 - O Centro de Interpretação do Românico distingue-se como um elemento de referência urbana, através do seu enquadramento no espaço urbano e no relacionamento com a zona de jardim urbano que se pretende implementar no centro do quarteirão definido pela intervenção do PP.

2 - O Interface Modal (Terminal Rodoviário) afirma-se como um espaço que pretende fomentar a articulação entre os diferentes modos de transporte – pedonal, ciclável e transportes públicos –, com o objetivo de promover uma mobilidade urbana ambiental e energeticamente mais sustentável.

Artigo 21.º

Regime

1 - As intervenções nas construções preexistentes, no âmbito de obras de conservação, alteração e ampliação, têm como finalidade assegurar a estabilidade, durabilidade e funcionamento dos edifícios, assim como manter ou reabilitar o interesse histórico, tipológico e morfológico dos elementos mais significativos, enquanto testemunhos históricos das atividades e realizações humanas.

2 - Admitem-se obras de ampliação, desde que não desvirtuem as características arquitetónicas e volumétricas do existente, não impliquem o aumento do número de pisos acima da cota de soleira ou da altura da fachada e se enquadrem numa das seguintes condições:

- a) Para reposição das características e coerência arquitetónica ou urbanística do imóvel, desde que tecnicamente justificável;
- b) Para adaptação do imóvel a novo uso ou a novas exigências legais relativas ao uso existente;
- c) Para melhoria do desempenho estrutural e funcional do imóvel, sem prejuízo das suas características.
- d) (Revogado)

Artigo 22.º

Equipamento Proposto – Praça do Românico (Espaço Multifuncional/Jardim Urbano)

Este equipamento distingue-se como um elemento de referência urbana e destina-se a acolher usos complementares e de apoio ao cabal funcionamento multifuncional do espaço habitacional e de toda a envolvente da área de intervenção do Plano, pela potencialidade de acolhimento, entre outros, dos seguintes usos: parque de estacionamento, serviços / eventos e jardim público.

Artigo 23.º

Regime

1 - Os parâmetros urbanísticos a aplicar constam da Planta de Implantação e respetivo quadro Parâmetros Urbanísticos, anexo a este regulamento.

2 - No lote LZ, a altura das edificações que venham a ser construídas não pode ultrapassar o limite definido pela linha reta traçada entre a altura máxima das fachadas posteriores dos lotes LN, LO e LO1 e a altura máxima das fachadas posteriores dos lotes LE, LE1, LF e LG.

SECÇÃO V.

Espaços Verdes

Artigo 24.º

Caracterização e usos

1 - Os Espaços Verdes correspondem aos Espaços de Enquadramento, aos Espaços Públicos de Utilização Coletiva e aos Espaços Privados de Utilização Coletiva e representam uma diversidade funcional de apoio à sua qualificação urbana, ao enquadramento paisagístico e equilíbrio ambiental, convocando funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

2 - Os Espaços Verdes de Enquadramento devem constituir-se por estruturas arbóreas ou arbustivas de proteção visual e enquadramento paisagístico das edificações.

3 - Os Espaços Verdes Públicos de Utilização Coletiva destinam-se a funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre, podendo ser dotados de equipamentos amovíveis.

4 - O Espaço Verde Público de Utilização Coletiva confinante com o lote LR pode ainda vir a ser utilizado para a continuidade da Rua A, caso a área de intervenção do Plano venha a incidir nos prédios localizados a nascente, mediante alteração do mesmo.

5 - Os Espaços Verdes Privados de Utilização Coletiva destinam-se a funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre, dos lotes ou parcelas contíguas, podendo ser dotados de equipamentos amovíveis e ser utilizados também para estacionamento e acesso às caves.

6 - Os Espaços Verdes Privados de Utilização Coletiva integrados nas parcelas EVPUC1 e EVPUC2, são de usufruto dos lotes que lhes são contíguos, ou seja, o espaço EVPUC1 é área comum dos lotes LP, LS e LT e o espaço EVPUC2 é área comum dos lotes LQ e LR.

7 - As intervenções de qualificação paisagística dos Espaços Verdes Privados de Utilização Coletiva, referidos no número anterior, obedecem à seguintes regras:

- a) O índice máximo de impermeabilização é de 0,50;
- b) Não são admitidas edificações anexas;
- c) Assegurar a utilização de pavimentos permeáveis ou semipermeáveis.

Artigo 25.º

Regime

As intervenções de qualificação paisagística e desenho urbano que visem a valorização destes espaços verdes e a sua eventual fruição pública ou privada, devem dar cumprimento às seguintes regras:

- a) O índice máximo de utilização é de 2%;
- b) O número máximo de 1 piso;
- c) Assegurar a utilização de pavimentos permeáveis ou semipermeáveis.

SECÇÃO VI.

Espaços-canal

Artigo 26.º

Caracterização e usos

1 - Os Espaços-canal encontram-se representados na Planta de Implantação e correspondem aos arruamentos, espaços de estacionamento e espaços de circulação pedonal.

2 - Os traçados e soluções de desenho urbano referentes à rede viária, considerados na Planta de Implantação, em caso de alterações, devem ser aferidos em sede dos respetivos projetos de execução, com vista a uma adequada solução funcional e de articulação com a topografia e valores naturais em presença.

3 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, a aferição dos traçados da rede viária não pode interferir com os limites dos lotes ou parcelas, alinhamentos e polígonos de implantação e devem cumprir os perfis tipo definidos.

4 - (Revogado)

CAPÍTULO IV.

Infraestruturas

Artigo 27.º

Execução de infraestruturas

1 - A Câmara Municipal, através de si ou de terceiros, é responsável pela execução das redes de infraestruturas necessárias ao funcionamento da zona de intervenção do Plano (exceto a rede de potência de energia elétrica, a rede de telecomunicações e a rede de gás), nomeadamente, as redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, rede de tubagens (negativos) de telecomunicações e rede de tubagens (negativos) de infraestruturas elétricas.

2 - Os traçados previstos para as redes de infraestruturas encontram-se assinalados nas Plantas das Infraestruturas Propostas que acompanham o presente Plano.

CAPÍTULO V.

Execução do Plano

Artigo 28.º

Sistema de execução

A execução do Plano é efetuada através do Sistema de Cooperação, nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, sendo os direitos e as obrigações das partes definidos por contratos de urbanização e de execução outorgados pelo Município e os proprietários.

Artigo 29.º

Transformação fundiária

1 - As operações de transformação fundiária, envolvendo a divisão ou agrupamento de parcelas de que vai resultar a reestruturação da propriedade e a recomposição da natureza pública ou privada do solo, são sintetizadas na Planta de Operação de Transformação Fundiária e no quadro que a acompanha.

2 - São integradas no domínio público municipal as áreas de circulação e de estacionamento e as áreas verdes de enquadramento e de utilização coletiva, delimitadas na Planta de Áreas a Integrar no Domínio Municipal, dimensionadas no quadro que a acompanha.

3 - As demais áreas são subdivididas em parcelas ou lotes destinados a construção.

Artigo 30.º

Mecanismos de perequação

1 - Os contratos de urbanização e de execução referidos no presente Plano preveem a reestruturação da propriedade, mediante o reparcelamento do solo.

2 - Os mecanismos de perequação utilizados no Plano são o Índice Médio de Utilização, a Área de Cedência Média e a Repartição dos Custos de Urbanização, definidos nos termos do presente regulamento e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

3 - Os direitos concretos de construção atribuídos pelo Plano constam da Planta de Implantação e do respetivo quadro Parâmetros Urbanísticos, anexo a este regulamento, correspondendo a um Índice Médio de Utilização de 1,01 que resulta do quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do Plano.

4 - A Área de Cedência Média, a considerar para efeitos de perequação de benefícios e encargos, inclui as cedências previstas no Plano efetuadas pelos proprietários particulares, destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, bem como as destinadas a arruamentos, estacionamento e passeios e correspondem a um Índice de Cedência Média de 0,51, resultante do quociente entre a área total de cedência dos proprietários particulares e a área de construção prevista no Plano destinada a habitação, comércio e serviços.

5 - A edificabilidade abstrata a atribuir a cada proprietário é expressa em metros quadrados de área de construção e corresponde ao produto da edificabilidade média prevista no Plano (1,01) pela área total de terreno detida inicialmente por cada proprietário.

6 - O valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário é expresso em metros quadrados, podendo ser negativo ou positivo:

a) Quanto à edificabilidade média – é negativo quando o direito concreto de construção dos proprietários for inferior à sua edificabilidade abstrata, ou positivo quando o direito concreto de construção do proprietário for superior à sua edificabilidade abstrata;

b) Quanto à cedência média – é negativo quando a área de cedência efetiva for superior à cedência média, ou positivo quando a área de cedência efetiva for inferior à cedência média.

7 - Relativamente aos prédios originários correspondentes às Parcelas 11 e 15, identificadas no Quadro de Transformação Fundiária, o valor dos benefícios atribuídos é expressivamente negativo, pelo que os proprietários são compensados através da aquisição pelo Município, por compra, de parte do terreno menos edificável, correspondente a uma parcela de terreno com 1.373,00 m², proveniente da Parcela 15,

devidamente identificada no referido Quadro de Transformação Fundiária, a qual é destinada pelo Plano a espaços verdes.

8 - Relativamente aos restantes prédios originários, o valor dos benefícios atribuídos aos proprietários é ajustado, através de um fator corretivo que engloba uma componente fixa que redistribui 80% dos benefícios totais em função do número de lotes e de uma componente variável que redistribui 20% dos benefícios totais em função do valor relativo de cada um, considerando a sua localização privilegiada, sendo aplicada a fórmula seguinte: $[VBA = CF + CV]$, em que:

a) VBA: é o valor do benefício ajustado;

b) CF: é a componente fixa que determina a distribuição de 80% do valor do total dos benefícios (TB) pelos lotes LA, LB, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LO1, LC, LD, LE, LE1, LP, LS, LT, LV e LH (19 lotes);

c) CV: é a componente variável que determina a distribuição de 20% do valor total dos benefícios (TB) em função da localização privilegiada de cada um dos lotes referidos na alínea anterior, com base num subfactor corretivo que resulta da fórmula seguinte: $[CV = TB \times SC \times 20\%]$, em que:

i) TB: é o total dos benefícios atribuídos aos proprietários das Parcelas 3, 4, 12, 19, 1, 2, 5, 7, 8, 10, 13 e 16;

ii) SC: é o subfactor corretivo que resulta da fórmula seguinte: $[PR / \text{Soma dos Pesos Relativos}]$, em que PR é o peso relativo e que assume os valores seguintes:

i1) 0,5 (Prédio com frente para via pública infraestruturada) – aplicável às Parcelas 12 e 19;

i2) 0,75 (Prédio com acesso para via pública infraestruturada ou com frente para via pública não infraestruturada) – aplicável às Parcelas 1, 2, 5, 7, 8, 10 e 13 e Parcelas 3 e 4;

i3) 1 (Prédio com acesso para via pública de perfil reduzido (caminho rural) – aplicável à Parcela 16.

9 - Nos casos referidos no número anterior, em que os benefícios atribuídos a cada proprietário assumem valores positivos, estes ficam sujeitos ao pagamento, no momento do controlo prévio ou sucessivo da respetiva operação urbanística, de uma compensação ao Município pela área correspondente ao benefício atribuído (VBA), aplicando-se a fórmula constante do Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais.

10 - Quando o proprietário, podendo realizar a edificabilidade média no seu lote, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o número anterior.

11 - Os custos de urbanização são repartidos do modo seguinte:

a) Os proprietários são responsáveis pela execução da rede de potência de energia elétrica, rede de telecomunicações e rede de gás, assumindo os respetivos custos;

b) O Município é responsável pela execução das restantes redes de infraestruturas necessárias ao funcionamento da zona de intervenção do Plano, nomeadamente, as redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, rede de tubagens (negativos) de telecomunicações e rede de tubagens (negativos) de infraestruturas elétricas.

12 - O disposto no número anterior não isenta o pagamento da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas e das restantes taxas previstas no Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais, relativas ao controlo administrativo prévio ou sucessivo das respetivas operações urbanísticas.

CAPÍTULO VI.

Disposições finais

Artigo 31.º

Omissões

Os casos omissos são regulados pela Câmara Municipal, com salvaguarda dos princípios e das normas legais e regulamentares em vigor.

Artigo 32.º

Efeitos registais

1 - A certidão do Plano de Pormenor acompanhada das peças escritas e desenhadas enunciadas no n.º 3 do artigo 107.º do RJIGT, constitui título bastante para a individualização no registo predial dos lotes previstos no Plano.

2 - O registo predial das operações de reparcelamento previstas no Plano depende ainda da apresentação dos contratos de urbanização e execução previstos no n.º 4 do artigo 165.º do RJIGT.

Artigo 33.º

Norma Derrogatória

As disposições do presente regulamento prevalecem sobre quaisquer disposições do regulamento do Plano Diretor Municipal que as contrariem.

Artigo 34.º

Entrada em vigor

O Plano de Pormenor da Praça do Românico entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação».

ANEXO I – PARÂMETROS URBANÍSTICOS – ALTERAÇÃO DO PPPR

PARÂMETROS URBANÍSTICOS - Alteração do PPPR														
ÁREA TOTAL DO PLANO = 4,2423 ha														
Identificação dos Lotes ou Parcelas	Área do lote ou parcela [m ²]	Implantação [m ²]	Área de construção máxima						Volumetria acima da cota de soleira (máxima) [m ³]	Altura máxima da fachada [m]	Número de pisos			
			Comércio, serviços ou habitação	Habitação				Total habitação, comércio e serviços [m ²]			Espaços de uso especial [m ²]	Área de construção total [m ²]	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira (máximo)
				Nível 1 (Piso 0) [m ²]	Nível 2 (Piso 1) [m ²]	Nível 3 (Piso 2) [m ²]	Nível 4 (Piso 3) [m ²]							
LA	550,00	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00	1 540,00		1 540,00	5 390,00	15,50	4	2	
LB	550,00	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00	1 540,00		1 540,00	5 390,00	15,50	4	2	
LC	507,00	507,00	507,00	330,00	330,00	330,00	1 497,00		1 497,00	5 239,50	15,50	4	2	
LD	184,00	184,00	184,00	182,00	182,00	182,00	730,00		730,00	2 555,00	15,50	4	2	
LE	548,00	548,00	548,00	386,00	386,00	386,00	1 706,00		1 706,00	5 971,00	15,50	4	2	
LE1	550,00	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00	1 540,00		1 540,00	5 390,00	15,50	4	2	
LF	550,00	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00	1 540,00		1 540,00	5 390,00	15,50	4	2	
LG	511,00	511,00	511,00	365,00	365,00	365,00	1 606,00		1 606,00	5 621,00	15,50	4	2	
LH	221,00	221,00	221,00	213,00	213,00	213,00	860,00		860,00	3 010,00	15,50	4	2	
LI	573,00	573,00	573,00	360,00	360,00	360,00	1 653,00		1 653,00	5 785,50	15,50	4	2	
LJ	600,00	600,00	600,00	360,00	360,00	360,00	1 680,00		1 680,00	5 880,00	15,50	4	2	
LK	600,00	600,00	600,00	360,00	360,00	360,00	1 680,00		1 680,00	5 880,00	15,50	4	2	
LL	570,00	570,00	570,00	360,00	360,00	360,00	1 650,00		1 650,00	5 775,00	15,50	4	2	
LM	216,00	216,00	216,00	210,00	210,00	210,00	846,00		846,00	2 961,00	15,50	4	2	
LN	214,00	214,00	214,00	185,00	185,00	185,00	769,00		769,00	2 691,50	15,50	4	2	
LO	564,00	564,00	564,00	339,00	339,00	339,00	1 581,00		1 581,00	5 533,50	15,50	4	2	
LO1	565,00	565,00	565,00	339,00	339,00	339,00	1 582,00		1 582,00	5 537,00	15,50	4	2	
LP (inclui EVP-LP)	581,00	463,00	360,00	360,00	360,00	360,00	1 440,00		1 440,00	5 040,00	15,50	4	2	
LQ (inclui EVP-LQ)	1 147,00	918,00	687,00	687,00	687,00	687,00	2 748,00		2 748,00	9 618,00	15,50	4	2	
LR (inclui EVP-LR)	752,00	602,00	451,00	451,00	451,00	451,00	1 804,00		1 804,00	6 314,00	15,50	4	2	
LS (inclui EVP-LS)	535,00	500,00	439,00	439,00	439,00	439,00	1 756,00		1 756,00	6 146,00	15,50	4	2	
LT	599,00	599,00	453,00	453,00	453,00	453,00	1 812,00		1 812,00	6 342,00	15,50	4	2	
LU	1 848,00	1 000,00						1 500,00	1 500,00	9 674,00	16,50	4	2	
LV	606,00	606,00	448,00	448,00	448,00	448,00	1 792,00		1 792,00	6 272,00	15,50	4	2	
LZ	9 855,00	3 500,00 (**)						6 000,00	6 000,00	12 250,00	(*)	(*)	2	
LZ1	505,00	60,00						120,00	120,00	1 283,00	7,50	2	-	
TOTAIS	24 501,00	16 321,00	10 911,00	8 147,00	8 147,00	8 147,00	35 352,00	7 620,00	42 972,00	146 939,00				

(1) Os pisos abaixo da cota de soleira destinam-se a exclusivamnete a áreas de estacionamento e/ou áreas técnicas, salas de condomínio e/ou arrecadações, de apoio ao funcionamento dos edifícios, não sendo contabilizados para o cálculo da área total de construção.

(2) As varandas em consola não são contabilizadas para o cálculo da área total de construção.

(3) Número de fogos estimado: 250. Relativamente a esta matéria, o Plano é flexível, não limitando as soluções de organização funcional a adotar, pelo que este número depende das soluções arquitetónicas a adotar, particularmente das tipologias.

(4) A altura máxima da fachada é medida a partir da cota de soleira, relativa ao arruamento principal que dá acesso à edificação, até à linha superior da platibanda, cornija, beirado ou guarda do terraço, acrescida da elevação da soleira.

(*) A altura das edificações que venham a ser construídas no lote LZ não pode ultrapassar o limite definido pela linha reta traçada entre a altura máxima das fachadas posteriores dos lotes LN, LO e LO1 e a altura máxima das fachadas posteriores dos lotes LE, LE1, LF e LG.

(**) Implantação máxima.

3.2.2. Documentos que acompanham o Plano:

Relativamente aos documentos descritos seguidamente, as alterações propostas são as seguintes:

- **Relatório do Plano** – de uma forma geral mantêm-se as opções estratégicas preconizadas para o PPPR. As alterações ao Plano encontram-se descritas e fundamentadas neste **Relatório de Alteração do Plano**;
- **Planta de Operação de Transformação Fundiária** e respetivo quadro de áreas – foi alterada de acordo com a alteração da Planta de Implantação, do quadro de áreas proposto e também da retificação de alguns dos Registos Prediais referentes aos prédios abrangidos pela área do Plano.

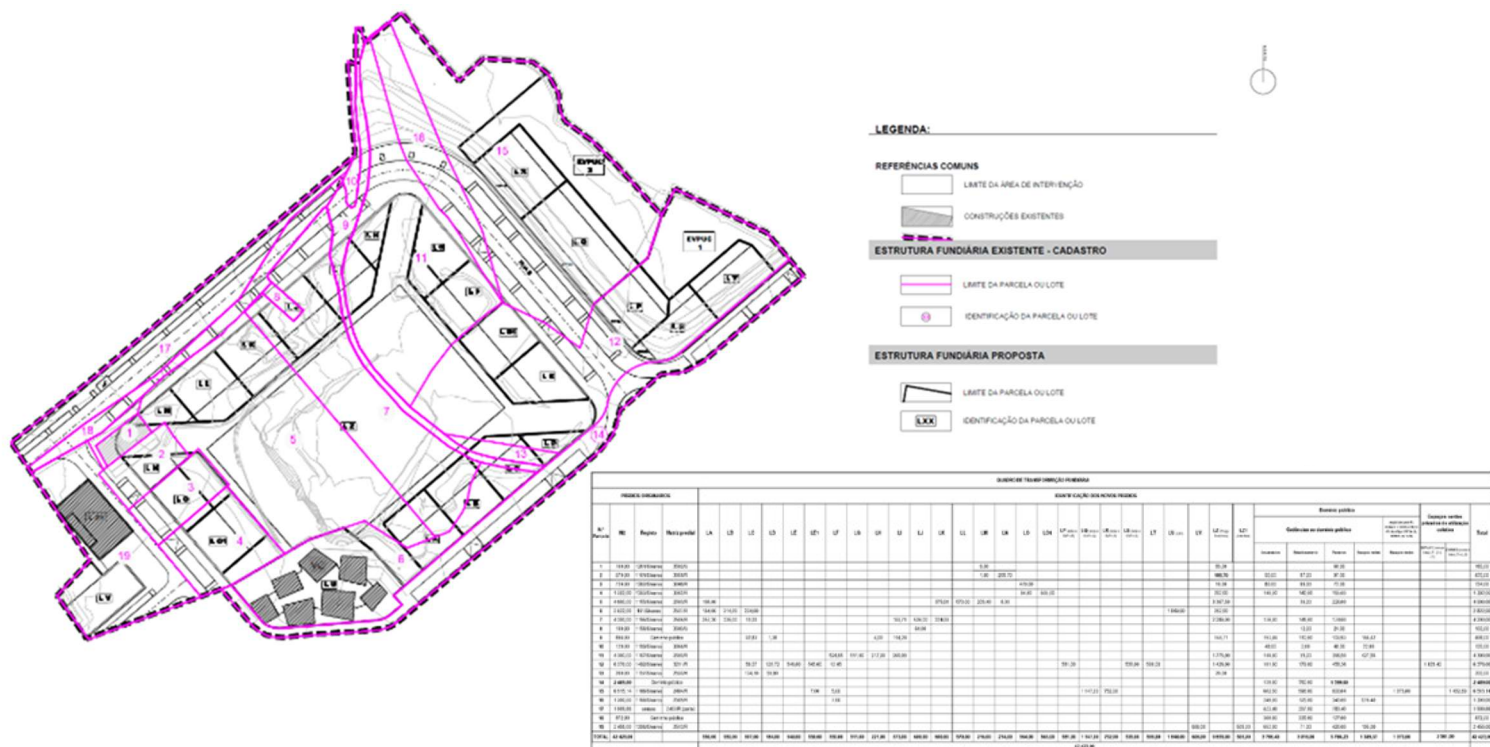
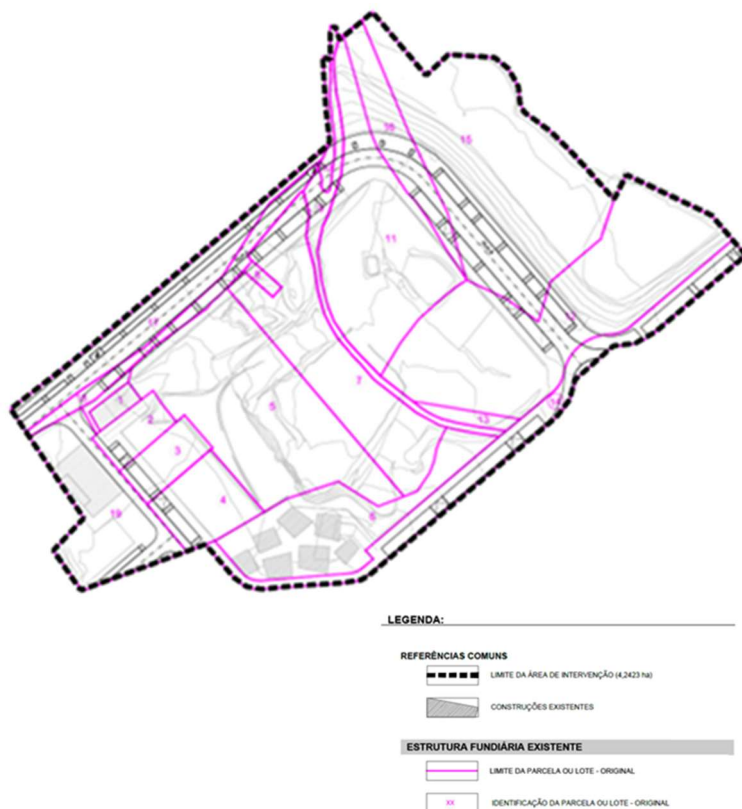


figura 13 – Planta e Quadro de Operação de Transformação Fundiária

- **Planta de áreas de cedência para o domínio municipal** – foi alterada em conformidade com a nova planta de Implantação, tendo igualmente sido atualizado o quadro global de áreas a ceder para o domínio municipal;



PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO						
QUADRO COM A IDENTIFICAÇÃO DOS PRÉDIOS ORIGINÁRIOS						
N.º Parcela	Natureza	Inscrição municipal	Descrição predial	Área (m²)	Contenteúdos	Proprietários
1	Urbano	3502	12615Skwres	180,00	Norte: Rua do Poço; Sul e Nascente: terrenos das próprias; Póente: José Carlos Neto Mendes de Carvalho.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Paulina Sofia da Costa Teixeira Soares
2	Risco	3056	11615Skwres	670,00	Norte e Nascente: terrenos das próprias; Sul: Artur da Costa Teixeira; Póente: José Carlos Neto Mendes de Carvalho.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Paulina Sofia da Costa Teixeira Soares
3	Risco	3048	12625Skwres	724,00	Norte e Nascente: terrenos das próprias; Sul: terrenos das próprias; Póente: José Carlos Neto Mendes de Carvalho.	Artur da Costa Teixeira e esposa
4	Risco	3062	12635Skwres	1362,00	Norte: terrenos das próprias; Sul: Município de Lousada; Nascente: Maria João da Costa Teixeira Soares e outra; Póente: José Carlos Neto Mendes de Carvalho.	Artur da Costa Teixeira e esposa
5	Risco	2503	11555Skwres	4900,00	Norte: Rua do Poço; Sul: Município de Lousada; Nascente: terrenos das próprias; Póente: Artur da Costa Teixeira.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Paulina Sofia da Costa Teixeira Soares
6	Risco	2227	1615Skwres	2822,00	Norte: Artur da Costa Teixeira e outra; Sul: Praça das Póntinas e Avenida Cidade de Embarana; Nascente: caminho público; Póente: Praça das Póntinas.	Município de Lousada
7	Risco	2506	11565Skwres	4200,00	Norte: Rua do Poço; Sul: Município de Lousada; Nascente: caminho público; Póente: terrenos das próprias.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Paulina Sofia da Costa Teixeira Soares
8	Urbano	3340	11565Skwres	100,00	Norte: Rua do Poço; Sul, Nascente e Póente: terrenos das próprias.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Paulina Sofia da Costa Teixeira Soares
9	—	—	Caminho público	898,00	—	Município de Lousada
10	Risco	3056	11555Skwres	120,00	Norte e Póente: Dona Elvira Vasconcelos Pinto; Sul e Nascente: caminho público.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Paulina Sofia da Costa Teixeira Soares
11	Risco	2500	11615Skwres	4300,00	Norte e Póente: caminho público; Sul: José Carlos Neto Mendes de Carvalho; Nascente: Maria Emília Valente.	Maria Alice da Costa Teixeira e marido
12	Risco	3211	14925Skwres	6378,00	Norte: Maria Alice da Costa Teixeira; Sul: Avenida Cidade de Embarana e Maria João da Costa Teixeira Soares e outra; Nascente: terrenos das próprias; Póente: caminho público.	José Carlos Neto Mendes de Carvalho e esposa
13	Risco	2530	11575Skwres	200,00	Norte e Nascente: José Carlos Neto Mendes de Carvalho; Sul: Avenida Cidade de Embarana; Póente: caminho público.	Maria João da Costa Teixeira Soares e Paulina Sofia da Costa Teixeira Soares
14	—	—	Domínio público	2489,00	—	Município de Lousada
15	Risco	2484	11665Skwres	6515,14	Norte: caminho e lago de concertos; Sul: José Carlos Neto Mendes de Carvalho; Nascente: lago de concertos; Póente: Maria Emília Valente e José Carlos Neto Mendes de Carvalho.	Maria Alice da Costa Teixeira e marido
16	Risco	2508	11665Skwres	1300,00	Norte: caminho; Sul: José Carlos Neto Mendes de Carvalho; Nascente e Póente: Maria Alice da Costa Teixeira.	Maria Emília da Costa Teixeira Valente
17	Risco	2402 (parte)	omissão	1909,86	Norte e Póente: Dona Elvira Vasconcelos Pinto; Sul e Nascente: Rua do Poço.	Município de Lousada
18	—	—	Caminho público	672,00	—	Município de Lousada
19	Risco	2512	12065Skwres	2455,00	Norte: Rua do Poço; Sul: anexo; Nascente: Artur da Costa Teixeira e outra; Póente: terrenos de Joaquim Pinto e outras.	José Carlos Neto Mendes de Carvalho e esposa
TOTAL				42423,00		

figura 15 – Planta e Quadro de Cadastro existente

3.2.3. Documentos complementares que acompanham o Plano:

- Planta de localização – não tem alterações;
- Planta da situação existente;
- Planta cadastral;
- Quadro com a identificação dos prédios;
- Planta da operação de transformação fundiária;
- Quadro com a identificação dos novos prédios;
- Quadro da transformação fundiária;
- Planta com as áreas de cedência para o domínio municipal;
- Quadro com a descrição das parcelas a ceder;
- Declaração da inexistência de compromissos urbanísticos;
- Perfis transversais-tipo;
- Perfis longitudinais;
- Plantas de infraestruturas:
 - Rede de Abastecimento de Água;
 - Rede de Drenagem de Águas Residuais Domésticas;

- Rede de Drenagem de Águas Pluviais;
- Rede Elétrica e de Iluminação Pública;
- Rede de Telecomunicações.
- Planta de demolições e construções – não tem alterações;
- Plano de Execução das ações previstas e Modelo de Redistribuição de benefícios e encargos;
- Plano de Financiamento e fundamentação da Sustentabilidade Económica e Financeira;
- Ficha dos dados estatísticos – atualizada em conformidade com as alterações introduzidas no Plano.

4. CONCLUSÕES

A elaboração da presente Alteração do Plano de Pormenor da Praça do Românico (PPPR) justifica-se pela necessidade que a Autarquia constatou de retificar alguns aspetos do Plano aprovado, adequando a novas realidades decorrentes da própria dinâmica da sua implementação, bem como a necessidade de retificação de alguns documentos base que suportam a correta concretização do Plano, tais como retificação de registos de propriedades, em conformidade com os elementos topográficos atualizados.

A implementação do Plano assume-se como uma intervenção de grande importância, no sentido de se consubstanciar os objetivos estratégicos municipais de promoção do desenvolvimento da uma estrutura urbana local, projetando o concelho de Lousada enquanto aglomerado urbano que aposta na implementação de novas e inovadoras zonas de expansão da malha urbana, que constituem oportunidades atrativas aos investimentos privados, respondendo às exigências da procura de espaços qualificados em termos urbanos, culturais e ambientais.

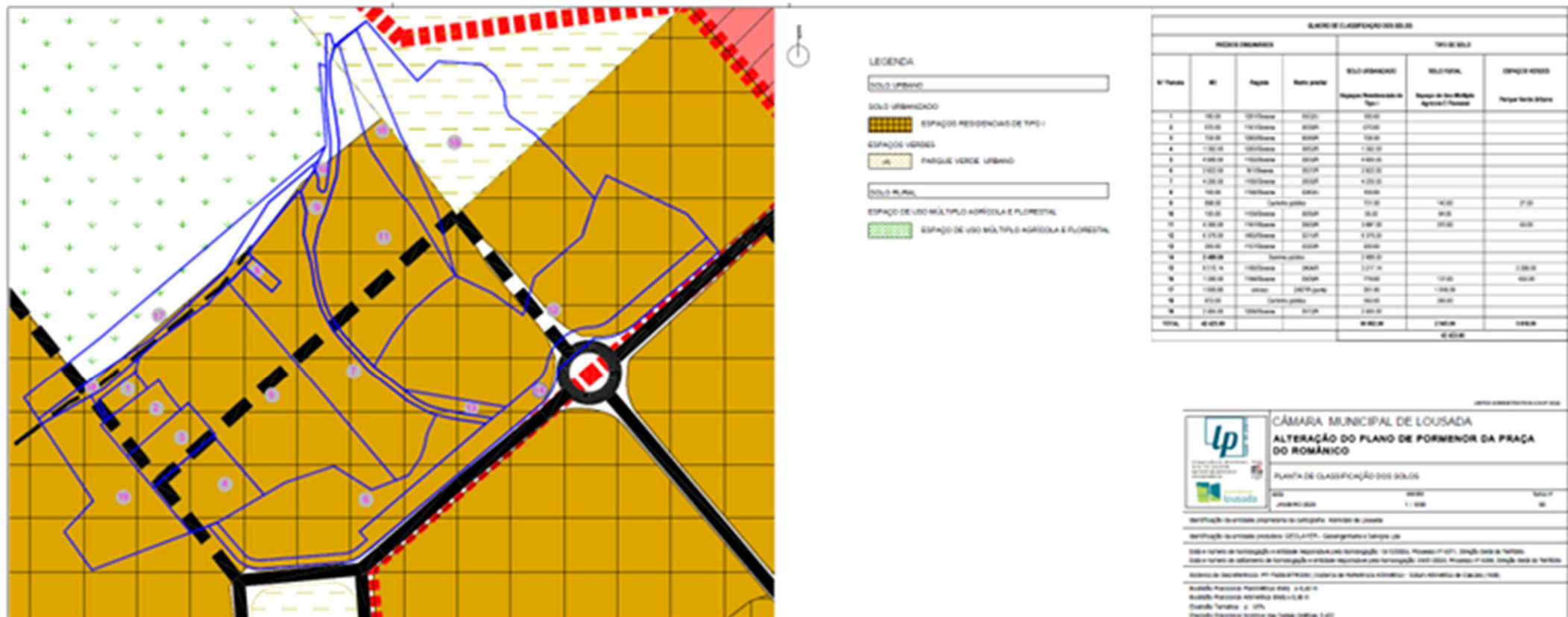
Considera-se que a contínua procura de equilíbrio e coesão territorial é um dos princípios orientadores do concelho de Lousada, promovendo, assim, procedimentos e iniciativas que incentivem o desenvolvimento da vila de Lousada e o investimento privado.

De salientar, ainda, como oportunidade deste PP, fomentar o investimento em novas áreas de fruição coletiva, espaços multifuncionais, espaços verdes de utilização coletiva, implementando novas dinâmicas de requalificação e enquadramento de infraestruturas existentes e a estruturação de novas iniciativas que contribuem para a promoção do desenvolvimento de investimentos, numa perspetiva inovadora, apostando na constituição de parcerias que contribuam para a viabilização dos objetivos preconizados no Plano, geradores da valorização do espaço urbano, de promoção da cultura local, a nível regional e nacional e de condições de fixação de novos residentes.

Conforme referido na elaboração do Plano de Pormenor da Praça do Românico, a sua concretização apresenta-se como um vetor fundamental para a consolidação dos espaços urbanos de forma planeada, constituindo-se como um projeto referência, estruturante e aglutinador do território onde se insere.

A intervenção preconizada no PPPR, cujas principais características lhe conferem uma identidade própria, são preservadas nesta alteração do Plano, contribuindo para a criação de um espaço dinamizador, de promoção da Rota do Românico, mas, também, definidor de condições para a organização de animação urbana, valorização de espaços verdes em zonas urbanas e para a mobilização da população local.

Acresce ainda o importante contributo para a conservação, salvaguarda e valorização do património cultural integrado na Rota do Românico, estimulando o aparecimento de novos públicos, através da divulgação e promoção deste novo espaço, a nível nacional e internacional.



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

IGT em vigor e documentos estratégicos

Aviso n.º 6777/2020, Diário da República, 2.ª Série – N.º 78 de 21 de abril de 2020. Deliberação de aprovação do Plano de Pormenor da Praça do Românico e início do procedimento de participação preventiva.

Aviso n.º 1281/2018, Diário da República, 2.ª Série – N.º 19 de 26 de janeiro de 2018. Primeira Alteração do Plano Diretor Municipal de Lousada.

Aviso nº 9294/2016, Diário da República, 2.ª Série – N.º 142 de 26 de junho de 2016. Primeira correção material ao Plano Diretor Municipal de Lousada.

Aviso n.º 1746/2012, Diário da República, 2.ª Série – N.º 25 de 3 de fevereiro de 2012. Primeira revisão do Plano Diretor Municipal de Lousada.

Sites consultados

Instituto Nacional de Estatística (INE). Acedido em 2 de junho de 2020, em: <https://www.ine.pt/>

Instituto Português do mar e da Atmosfera (IPMA). Acedido em 4 de junho, em: <https://www.ipma.pt/pt/>

Rota do Românico - Centro de Interpretação do Românico

<https://www.rotadoromanico.com/pt/monumentos/centro-de-interpretacao-do-romanico/>

Publicações

APA, Agência Portuguesa do Ambiente, [2010], Manual de boas práticas para uma mobilidade sustentável - Volume II, Amadora.

TELES, Paula, A Cidade das Bicicletas – Gramática para o desenho das cidades cicláveis, Edição: Ed. Novembro, junho de 2019

SILVA, Pedro Ribeiro, Do fim do mundo ao princípio da rua- PMUS. PLANOS DE MOBILIDADE URBANA SUSTENTÁVEL - 3ª Geração. Ed. Cidades de Excelência ICVM, fevereiro de 2018

TÁVORA, Fernando, Da Organização do Espaço. Ed. Do Curso de Arquitetura da E.S.B.A.P. Textos Teóricos – 1,2ª edição, 1982

VALSOUSA – Comunidade Urbana do Vale do Sousa | Rota do Românico no Vale do Sousa

VALSOUSA – Comunidade Urbana do Vale do Sousa | Rota do Românico – Monografia, volumes 1 e 2

Revista SMART/CITIES – CIDADES SUSTENTÁVEIS, n.º 25, out./ nov./ dez. 2019

lugar do plano

gestão do território e cultura, lda

 Avenida Araújo e Silva, 52
3810-048 Aveiro

 +351 234 426 985
+351 962 054 106

 lugardoplano@lugardoplano.pt

 www.lugardoplano.pt

ALTERAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO

PARECER DA COMISSÃO DE COORDENAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL DO NORTE

RELATÓRIO DE PONDERAÇÃO

MARÇO 2025

PONDERAÇÃO DOS CONTRIBUTOS E SUGESTÕES APRESENTADOS PELA CCDR-NORTE, I.P., NO PARECER EMITIDO NA CONFERÊNCIA PROCEDIMENTAL

I

Em 18.02.2025, realizou-se a conferência procedimental da alteração do PP da Praça do Românico, tendo a CCDR-NORTE, I.P., emitido parecer favorável condicionado, nos termos do artigo 86.º, por remissão do artigo 84.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

No referido parecer, a CCDR-NORTE apresentou diversos contributos e sugestões, pelo que, através do presente relatório, procede-se à sua análise e ponderação.

Importa desde já reforçar que estamos no âmbito de uma alteração ao Plano de Pormenor, pelo que as alterações introduzidas decorrem do enquadramento da respetiva deliberação e em conformidade com o respetivo procedimento à luz do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

II

PARECER DA DIREÇÃO GERAL DO TERRITÓRIO (DGT)

Foi acolhida a recomendação expressa no parecer.

III

PARECER DA CCDR-NORTE, I.P.

➤ PONTO 6.1.

– Extrato do parecer:

«O desenho urbano proposto pormenoriza o traçado e perfil de arruamentos, entretanto já concretizados,

adotando perfis distintos com o disposto no PDML em vigor, que remete o dimensionamento para a Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, sem que seja justificado o dimensionamento adotado, conforme o estipulado pelo n.º 1 do artigo 64.º do Regulamento do PDM de Lousada (RPDML).

(...) Ora, as vias entretanto executadas (A e B), de acordo com os perfis tipo apresentados, têm largura de 23,5m e 30,8m, respetivamente, com faixas de rodagem de 8m, passeio de 1,5m a 4m, sendo adotadas faixas de estacionamento de 2,5m ou 5m e pista ciclável de 2,5m. No relatório do Plano carece de fundamentação o aumento da largura da faixa de rodagem e a diminuição da largura do passeio, que não dá continuidade ao existente na Avenida de Erretereria.

Ademais, na Planta de Implantação, na Avenida de Erretereria é eliminado o passeio, destinando-se todo o espaço pedonal a pista ciclável, cuja reformulação se recomenda.»

Ponderação:

Segundo o disposto no n.º 1 do artigo 64.º do Regulamento do PDM de Lousada, “Os parâmetros para o dimensionamento das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, em operações de loteamento ou obras de edificação que determinem impactes semelhantes a uma operação de loteamento, são os definidos na legislação específica aplicável”. Ora, conforme decorre diretamente da previsão da citada norma, a mesma é aplicável apenas às áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva e não às infraestruturas viárias. Com efeito, o dimensionamento das infraestruturas viárias é regulado pelo “Regulamento Sobre Perfis-tipo de Arruamentos”, em vigor no concelho de Lousada, sendo que as vias propostas no Plano cumprem esses perfis, bem como, aliás, os perfis da Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, excedendo sobejamente a largura mínima dos passeios aí prevista.

Relativamente à largura da faixa de rodagem, a mesma não foi aumentada com a alteração do Plano, mantendo-se com 8m, conforme previsto na versão em vigor do Plano. Apesar de ser uma largura superior ao normal, considera-se a mesma adequada face à importância dessas vias, dado tratar-se de uma opção estratégica para retirar do centro urbano o trânsito rodoviário de ligação do eixo “Felgueiras-Paços de Ferreira”, como, aliás, consta dos objetivos da UOPG 3 –

Expansão Noroeste da Vila de Lousada, previstos no artigo 75.º do Regulamento do PDM e dos Termos de Referência da elaboração do Plano («Contribuir para a valorização da zona noroeste da Vila de Lousada, promovendo a qualificação dos respetivos eixos viários, nomeadamente a criação de uma nova ligação ao eixo viário com a ER 207, permitindo assim retirar do centro urbano o trânsito rodoviário de ligação ao eixo “Felgueiras-Paços de Ferreira”»).

Relativamente aos passeios, procedeu-se à retificação da Planta de Implantação, tal como recomendado no parecer da CCDR-Norte, de modo a ficar esclarecida a ligação do passeio do “Arruamento B” ao passeio da Avenida de Erretereria.

No Plano em vigor, o “Arruamento A” tinha, de um dos lados, um passeio com 4m de largura e, do outro lado, um corredor com 2,5m que se denominou, indevidamente, de ciclovia, e uma faixa de 0,5m que se denominou de passeio. Por sua vez, no Plano em vigor, o “Arruamento B” tinha, de um dos lados, um passeio com 4m de largura e, do outro lado, um corredor com 2,5m que se denominou também, indevidamente, de ciclovia, ladeada de duas faixas que se denominaram de passeio, uma com 1,5m e outra com 1m.

Importa, assim, esclarecer que a “Ecopista de Lousada”, referida no relatório da presente alteração do Plano, é um corredor pedonal ⁽¹⁾ e não uma ciclovia. Por essa razão, já havia sido eliminada a referência à ciclovia que constava do relatório do Plano em vigor. Mas para clarificar melhor este aspeto, alterou-se agora os desenhos dos Perfis Transversais dos arruamentos “A” e “B”, bem como os desenhos da figura 7 (Perfil Transversal-Tipo Rua A) e da figura 8 (Perfil Transversal-Tipo Rua B) do relatório da presente alteração, eliminando-se nesses desenhos as bicicletas conduzidas por adultos.

Ou seja, a “Ecopista de Lousada” é um corredor pedonal ou passeio, com o significado previsto na alínea n) do artigo 1.º do Código da Estrada (“superfície da

¹ “O primeiro percurso do projeto Lousada de lés a lés é a Ecopista. Com uma extensão superior a quatro quilómetros, abarca a parte nascente do perímetro urbano da vila de Lousada. O percurso apresenta uma relativa acuidade visual, marcada pela presença de paisagens agrárias que alternam com áreas de matagal e zonas de bosque onde ocorrem espécies nativas ou naturalizadas como o trovisco, o carvalho-alvarinho ou o sobreiro. Do ponto de vista faunístico, é a avifauna que, inevitavelmente se destaca, sendo comuns espécies residentes adaptadas a espaços fortemente humanizados, como a pega-rabuda, a gralha-preta ou a rola-turca.” – [Ecopista - CM Lousada](#)

via pública, em geral sobrelevada, especialmente destinada ao trânsito de peões e que ladeia a faixa de rodagem”), no qual “Os velocípedes conduzidos por crianças até 10 anos podem circular (...), desde que não ponham em perigo ou perturbem os peões” – n.º 3 do artigo 17.º do Código da Estrada.

Assim, relativamente à largura dos passeios, optou-se por simplificar e uniformizar a solução que estava prevista no Plano em vigor, passando a solução agora prevista na alteração do Plano a prever passeios com a largura uniforme de 4m, de ambos os lados dos arruamentos “A” e “B”. Por uma questão meramente estética, de um dos lados desses arruamentos o passeio apresenta uma cor diferente do lado exterior à via pública, com a largura de 2,5m, de modo a integrar-se melhor, do ponto de vista visual, com a “Ecopista de Lousada”.

– **Extrato do parecer:**

«Globalmente, a proposta dá cumprimento ao estabelecido no PDML relativamente a usos, tipologias e altura das fachadas. Porém, e não definindo a UOPG 3 parâmetros urbanísticos, são aplicáveis os definidos pelo PDML para cada categoria de solo. Consta-se que não é demonstrado, na proposta de Plano, a compatibilização com tais normas, nomeadamente índice de utilização do solo e índice de impermeabilização (cf. artigo 21.º), áreas de cedência destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização coletiva e estacionamento público (cf. artigos 64.º e 66.º).»

Ponderação:

Consta no ponto 4. dos Termos de Referência do Plano em vigor (OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO) o seguinte:

«Visto que a delimitação do PP abrange solo urbano – Parque Verde Urbano – e solo rural – Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal –, existe a necessidade de encontrar uma solução que poderá passar pela requalificação destes dois tipos de solo, para ser viável em termos de índices urbanísticos o estudo proposto (...)

O mesmo sucede com a delimitação do PP que abrange solo urbano – Espaços residenciais de tipo I –, uma vez que se constata que o índice de impermeabilização excede o previsto no regulamento do PDM (...), sendo assim de prever igualmente uma solução que poderá passar pela requalificação deste tipo de solo, para ser viável em termos de índices urbanísticos o estudo proposto...»

Conforme se demonstra infra na Tabela 1 (Classificação do solo e parâmetros

urbanísticos previstos no PDM Lousada) e na planta cadastral sobreposta na carta de ordenamento do PDM anexa ao presente relatório (Planta de classificação do solo), da área total abrangida pela presente alteração do Plano (42.423,00m²):

- 85,01% está classificada no PDM de Lousada como solo urbano – Espaços Residenciais do Tipo I – correspondendo à área de 36.062,00m²;
- 9% está classificada no PDM de Lousada como solo urbano – Parque Verde Urbano – correspondendo à área de 3.818,00m²; e
- 5,99% está classificada no PDM de Lousada como solo rural – Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal – correspondendo à área de 2.543,00m².

CLASSIFICAÇÃO DO SOLO E PARÂMETROS URBANÍSTICOS PREVISTOS NO PDM LOUSADA													
PRÉDIOS ORIGINÁRIOS					CLASSE E CATEGORIA DE SOLO								
N.º Parcela	Registo predial	Matriz predial	Proprietários	Área (M2)	SOLO RURAL		SOLO URBANO						
					Espaço de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal (M2)	Parque Verde Urbano (M2)	PARÂMETROS URBANÍSTICOS PREVISTOS NO PDM						
							Espaços Residenciais do Tipo I (M2)	Índice máximo de utilização	Índice máximo de impermeabilização	N.º máximo de pisos acima da cota de soleira	ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUÇÃO	ÁREA MÁXIMA DE IMPERMEABILIZAÇÃO	
1	1281/Silvares	3502/U	Pauleana Teixeira e Maria João Teixeira	180,00	10 370,00		180,00	1,50	0,80	4	270,00	15 459,00	8 244,80
2	1161/Silvares	3058/R		670,00			670,00				1 005,00		
5	1155/Silvares	2503/R		4 900,00			4 900,00				7 350,00		
7	1156/Silvares	2506/R		4 200,00			4 200,00				6 300,00		
8	1158/Silvares	3340/U		100,00			100,00				150,00		
10	1159/Silvares	3056/R		120,00		64,00	56,00				84,00		
13	1157/Silvares	2530/R		200,00			200,00				300,00		
3	1282/Silvares	3048/R	Artur Teixeira	724,00	2 116,00		724,00	1,50	0,80	4	1 086,00	3 174,00	1 692,80
4	1283/Silvares	3062/R		1 392,00			1 392,00				2 088,00		
6	161/Silvares	2527/R	Município de Lousada	2 822,00	8 990,86		2 822,00	1,50	0,80	4	4 233,00	10 478,79	5 588,69
9	Caminho público			898,00		140,00	27,00				1 096,50		
14	Domínio público			2 489,00			2 489,00				3 733,50		
17	omisso	2467/R (parte)		1 909,86		1 548,00	361,86				542,79		
18	Caminho público			872,00		290,00	582,00				873,00		
11	1167/Silvares	2500/R	Maria Alice Teixeira	4 300,00	10 815,14	370,00	43,00	1,50	0,80	4	5 830,50	10 656,21	5 683,31
15	1166/Silvares	2494/R		6 515,14			3 298,00				4 825,71		
12	1492/Silvares	3211/R	José Carlos Neto	6 376,00	8 831,00		6 376,00	1,50	0,80	4	9 564,00	13 246,50	7 064,80
19	1206/Silvares	2512/R		2 455,00			2 455,00				3 682,50		
16	1168/Silvares	2509/R	Maria Emilia Valente	1 300,00		131,00	450,00	719,00	1,50	0,80	4	1 078,50	575,20
TOTAL				42 423,00		2 543,00	3 818,00	36 062,00	1,50	0,80	4	54 093,00	28 849,60
						5,99%	9,00%	85,01%					

Tabela 1 - Classificação do solo e parâmetros urbanísticos previstos no PDM Lousada

Ora, conforme se demonstra infra na Tabela 2 (Parâmetros urbanísticos dos direitos concretos de construção atribuídos pelo Plano de Pormenor), o total dos direitos concretos de construção que são atribuídos pelo Plano a cada proprietário está aquém da edificabilidade máxima que resulta do PDM de Lousada para a área de intervenção do Plano. Com efeito, no que concerne à edificabilidade média, constata-se que o Plano prevê um **Índice Médio de Utilização** de **1,01**, ficando, assim, muito aquém do máximo previsto no regulamento do PDM (1,5).

Ou seja, ainda que não fosse elaborado o Plano, os proprietários poderiam, eventualmente, vir a obter os mesmos direitos concretos de construção, ao abrigo do PDM (mesmo considerando apenas a área do Plano qualificada no PDM como solo urbano – Espaços residenciais de tipo I).

A grande diferença é que, através do Plano de Pormenor, o desenvolvimento urbanístico da zona em causa é enquadrado por uma solução de conjunto sobre os vários prédios existentes nessa zona, impedindo-se a realização de operações urbanísticas isoladas e pontuais, desligadas de uma visão coerente da ocupação, uso e transformação do espaço.

Acresce que, sem as cedências previstas no Plano de Pormenor e o respetivo tratamento global e integrado de toda a área abrangida, seria muito mais difícil e oneroso concretizar a rede viária prevista no mesmo, a qual assume uma importância estratégica para o Município, uma vez que era essencial para a autarquia «retirar do centro urbano o trânsito rodoviário de ligação do eixo “Felgueiras-Paços de Ferreira”», assim como seria muito mais difícil e oneroso concretizar outro objetivo estratégico do Plano, consubstanciado na Praça do Românico, equipamento público que irá proporcionar a criação de um espaço multifuncional, com parque de estacionamento, zona de serviços e um jardim urbano, valorizando o enquadramento paisagístico e urbanístico do “Centro Interpretativo do Românico”, equipamento público de importância fundamental para o Município e para a Região do Tâmega e Sousa. Ou seja, se o Município não tivesse conseguido adquirir essas áreas por via do Plano, ver-se-ia na necessidade de recorrer a um processo expropriativo, solução essa que seria muito mais onerosa e sem os méritos do desenvolvimento urbano que o Plano prevê.

Acresce que, conforme se demonstra igualmente na referida Tabela 2 (Parâmetros urbanísticos dos direitos concretos de construção atribuídos pelo Plano de Pormenor), com a reclassificação do solo rural prevista no Plano (a

totalidade da área de intervenção do Plano é classificada como solo urbano), conclui-se que a **área de impermeabilização total** proposta no Plano de Pormenor, com um índice de impermeabilização do solo de 0,80, respeita igualmente o limite máximo previsto no regulamento do PDM (0,8).

PARÂMETROS URBANÍSTICOS DOS DIREITOS CONCRETOS DE CONSTRUÇÃO ATRIBUÍDOS PELO PLANO DE PORMENOR															
Lotes	Área dos prédios originários (m2)	Proprietários	Área do lote (m2)	N.º de pisos acima da cota de soleira	Áreas máximas (m2)							Índice de utilização do solo (utilizado em concreto no PP)	Área impermeabiliz. (m2)	Área não impermeabiliz. (m2)	
					Implantação	Nível 1 (Piso 0)	Nível 2 (Piso1)	Nível 3 (Piso2)	Nível 4 (Piso3)	Espaços de uso especial	Área total de construção				
LA	10 370,00	Paulena Teixeira e Maria João Teixeira	550,00	4	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00		1 540,00	11 358,00	1,10	550,00	0,00
LB			550,00		550,00	330,00	330,00	330,00		1 540,00	550,00			0,00	
LI			573,00		573,00	360,00	360,00	360,00		1 653,00	573,00			0,00	
LJ			600,00		600,00	360,00	360,00	360,00		1 680,00	600,00			0,00	
LK			600,00		600,00	360,00	360,00	360,00		1 680,00	600,00			0,00	
LL			570,00		570,00	360,00	360,00	360,00		1 650,00	570,00			0,00	
LM			216,00		216,00	210,00	210,00	210,00		846,00	216,00			0,00	
LN			214,00		214,00	185,00	185,00	185,00		769,00	214,00			0,00	
LO			2 116,00		Artur Teixeira	564,00	4	564,00	564,00	339,00	339,00			339,00	
LO1	565,00	565,00		339,00		339,00		339,00		1 582,00	565,00	0,00			
LU	8 990,86	Município de Lousada	1 848,00	4	1 000,00					1 500,00	1 500,00	7 620,00	0,85	1 450,00	398,00
LZ			9 855,00		3 500,00					6 000,00	6 000,00			6 036,76	3 818,24
LZ1			505,00	2	60,00					120,00	120,00			505,00	0,00
LF	10 815,14	Maria Alice Teixeira	550,00	4	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00		1 540,00	7 698,00	0,71	550,00	0,00
LG			511,00		511,00	365,00	365,00	365,00		1 606,00	511,00			0,00	
LQ			1 147,00		918,00	687,00	687,00	687,00	687,00		2 748,00			1 032,50	114,50
LR			752,00		602,00	451,00	451,00	451,00	451,00		1 804,00			677,00	75,00
LC	8 831,00	José Carlos Neto	507,00	4	507,00	507,00	330,00	330,00	330,00		1 497,00	12 273,00	1,39	507,00	0,00
LD			184,00		184,00	182,00	182,00	182,00		730,00	184,00			0,00	
LE			548,00		548,00	386,00	386,00	386,00		1 706,00	548,00			0,00	
LE1			550,00		550,00	330,00	330,00	330,00		1 540,00	550,00			0,00	
LP			581,00		463,00	360,00	360,00	360,00		1 440,00	522,00			59,00	
LS			535,00		500,00	439,00	439,00	439,00		1 756,00	517,50			17,50	
LT			599,00		599,00	453,00	453,00	453,00		1 812,00	599,00			0,00	
LV			606,00		606,00	448,00	448,00	448,00		1 792,00	606,00			0,00	
LH	1 300,00	Maria Emília Valente	221,00	4	221,00	221,00	213,00	213,00	213,00		860,00	860,00	0,66	221,00	0,00
TOTAIS	42 423,00		24 501,00		16 321,00	10 911,00	8 147,00	8 147,00	8 147,00	7 620,00	42 972,00	42 972,00	1,01	20 018,76	4 482,24
EVPUC1 (Comum aos lotes LP, LS e LT)														564,20	564,20
EVPUC2 (Comum aos lotes LR e LQ)														716,30	716,30
Espaços verdes públicos														0,00	2 762,37
Arruamentos														3 796,40	0,00
Estacionamento														3 016,00	0,00
Passeios														5 786,23	0,00
TOTAL														33 897,89	8 525,11
Índice de impermeabilização do solo (utilizado em concreto no PP)														0,80	
EDIFICABILIDADE MÉDIA (é determinada pelo quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do plano)														1,01	

Tabela 2 - Parâmetros urbanísticos dos direitos concretos de construção atribuídos pelo Plano de Pormenor

Relativamente às **áreas de cedência destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva**, com a presente alteração, o Plano passa a prever expressamente parâmetros de dimensionamento diferentes dos previstos na Portaria n.º 216-B/2008, de 3 de março, com as alterações introduzidas pela Portaria n.º 75/2024, de 29 de fevereiro, para a qual remete o n.º 1 do artigo 64.º do Regulamento do PDM de Lousada, uma vez que se consideram suficientes as cedências previstas no Plano, face às condições urbanísticas do local, nomeadamente quanto à integração harmoniosa na envolvente.

O Plano também passa a prever expressamente parâmetros de dimensionamento (número de lugares) de **estacionamento público** diferentes dos previstos no n.º 2 do artigo 66.º do Regulamento do PDM de Lousada, atendendo à circunstância de a envolvente à área abrangida pelo Plano estar servida abundantemente de estacionamento público à superfície e de estar prevista a construção de um parque de estacionamento coberto na área de cedência do Plano.

Assim, o artigo 5.º do Regulamento do Plano de Pormenor é alterado, passando a ter a redação seguinte:

«Artigo 5.º

Relação com outros Instrumentos de Gestão Territorial

1 - De acordo com a Planta de Ordenamento do Plano Diretor Municipal de Lousada, a área de abrangência do Plano integra áreas classificadas como:

- a) Solo rural, que integra a categoria de Espaços de Uso Múltiplo Agrícola e Florestal;
- b) Solo urbano, que integra as categorias de Parque Urbano Verde e Espaços Residenciais do tipo I.

2 - O Plano promove a alteração do Plano Diretor Municipal de Lousada, no que respeita:

- a) À reclassificação do solo rústico em solo urbano;
- b) Ao dimensionamento das áreas de cedência destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e

equipamentos de utilização coletiva (n.º 1 do artigo 64.º do Regulamento do PDM de Lousada); e

c) Ao dimensionamento (número de lugares) de estacionamento público (n.º 2 do artigo 66.º do Regulamento do PDM de Lousada).

3 - A entrada em vigor do Plano determina a alteração por adaptação do Plano Diretor Municipal de Lousada, nos termos da alínea b) do n.º 1 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

4 - Na sua área de intervenção, o Plano prevalece sobre o Plano Diretor Municipal de Lousada, que altera, através:

- a) Da classificação da área de intervenção como Solo Urbano;
- b) Da correspondente alteração da Planta de Ordenamento;
- c) Do dimensionamento das áreas de cedência destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva; e
- d) Do dimensionamento (número de lugares) de estacionamento público.»

Por sua vez, é alterado o artigo 15.º do Regulamento do Plano de Pormenor, passando a ter a redação seguinte:

«Artigo 15.º

Parâmetros de dimensionamento e regime

1 - Na área de intervenção do Plano, as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva obedecem aos seguintes parâmetros de dimensionamento:

- a) Espaços verdes e de utilização coletiva:
 - i) Habitação coletiva: 28 m²/200 m² a.c. hab.;
 - ii) Comércio e Serviços (incluindo a Restauração e Bebidas): 28 m²/170 m² a. c. com./serv.;
- b) Equipamentos de utilização coletiva:
 - i) Habitação coletiva: 35 m²/200 m² a. c. hab.;
 - ii) Comércio e Serviços (incluindo a Restauração e Bebidas): 25 m²/170 m² a. c. com./serv.

2 - A cedência efetiva das áreas destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva, equipamentos

de utilização coletiva, arruamentos, estacionamento e passeios, é realizada no ato de individualização no registo predial dos lotes constituídos pelo Plano.

3 - Na área de intervenção do Plano, o estacionamento público à superfície obedece aos seguintes parâmetros de dimensionamento: 1 lugar por cada 200m² de área de construção destinada a Habitação, Comércio e Serviços (incluindo a Restauração e Bebidas).

4 - O estacionamento no interior do lote ou parcela obedece aos seguintes parâmetros de dimensionamento:

a) Habitação coletiva com indicação de tipologia: 1 lugar/fogo T0 e T1; 1,5 lugares/fogo T2 e T3; 2 lugares/fogo T4, T5 e T6; 3 lugares/fogo > T6. Habitação sem indicação de tipologia: 1 lugar/fogo para a.m.f. (área média do fogo) < 90 m²; 1,5 lugares/fogo para a. m. f. ≥ 90 m² e ≤ 120 m²; 2 lugares/fogo para a. m. f. > 120 m² e ≤ 300 m²; 3 lugares/fogo para a. m. f. > 300 m²;

b) Comércio e Serviços (incluindo a Restauração e Bebidas): 1 lugar por cada 30 m² a.c.com. (área de construção para comércio) para estabelecimentos com a.c. ≤ 2.500 m²; 1 lugar por cada 20 m² a.c.com. para estabelecimentos com a.c. >2500 m² e cumulativamente 1 lugar de pesado por cada 1.250 m² a.c.com.

5 - As baias de estacionamento públicas previstas na frente dos lotes podem ser deslocadas em função das necessidades de projeto dos edifícios no que se refere à localização e dimensão dos acessos a caves, desde que sejam salvaguardadas as áreas de estacionamento previstas.

6 - A construção de caves destinadas a estacionamento subterrâneo de veículos é admitida desde que sejam observadas as seguintes condições:

a) Máximo de dois pisos abaixo da cota de soleira;

b) Nos edifícios de utilização multifuncional – habitação multifamiliar, comércio e serviços – as caves para estacionamento podem ocupar a totalidade da área do lote, exceto no que concerne aos lotes LP, LQ, LR e LS, em conformidade com o previsto na Planta de Implantação;

c) As rampas de acesso ao estacionamento subterrâneo no interior da parcela não podem interferir com o espaço público, devendo ser desenvolvidas apenas a partir do plano da fachada do respetivo edifício;

d) A inclinação das rampas de acesso às caves não deve ser superior a 18%;

e) A largura mínima das rampas de acesso às caves não pode ser inferior a 3 metros.»

Conforme se demonstra infra na Tabela 3 (Cálculo de cedências), considerando a área de construção destinada a comércio/serviços (máximo de 10.911,00m²) e a área destinada a habitação (24.441,00m²), e considerando o dimensionamento previsto no Plano, a área de cedência mínima para espaços verdes e de utilização coletiva e para equipamentos de utilização coletiva perfaz o valor de 11.100,58 m².

PLANO DE PORMENOR DA PRAÇA DO ROMÂNICO						
CÁLCULO DE CEDÊNCIAS						
1. ÁREAS MÍNIMAS (Parâmetros de dimensionamento previstos no Plano de Pormenor)						
Tipo de ocupação	Áreas e tipologias	A.c.hab. (m²)	A.c.com./serv. (m²)	Espaços verdes e de utilização colectiva (m²)	Equipam. de utilização colectiva (m²)	Estacionamento público (N.º de lugares)
Habitação colectiva	T0 e T1	24 441,00	—	3 421,74	4 277,18	122,21
	T2 e T3					
	T4, T5 e T6					
	> T6					
Comércio / Serviços	establ. ≤ 2500m² a.c.	—	10 911,00	1 797,11	1 604,56	54,56
Sub-totais		24 441,00	10 911,00	5 218,85	5 881,73	176,76
		35 352,00				
TOTAIS	Espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de de utilização colectiva (ÁREA DE CEDÊNCIA MÍNIMA m²)			11 100,58		
	N.º MÍNIMO DE LUGARES de estacionamento público à superfície (veículos ligeiros)					177
2. ÁREAS DE CEDÊNCIA PREVISTAS NO PLANO					ÁREA (m²)	
Município	Espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva	Espaços verdes	168,42	2 413,13	8 056,36	26 196,00
		Equipamentos (lote LU)	1 848,00			
		Equipamentos (lote LZ)	396,71			
	Arruamentos, estacionamento e passeios	Arruamentos	1 466,90	5 643,23		
		Estacionamento	1 502,00			
		Passeios	2 674,33			
Proprietários particulares	Espaços verdes e de utilização colectiva e equipamentos de utilização colectiva	Espaços verdes	1 220,95	11 184,24	18 139,64	
		Equipamentos (lote LZ)	9 458,29			
		Equipamentos (lote LZ1)	505,00			
	Arruamentos, estacionamento e passeios	Arruamentos	2 329,50	6 955,40		
		Estacionamento	1 514,00			
		Passeios	3 111,90			
ÁREA DE CEDÊNCIA MÉDIA					18 139,64	
					0,51	
3. ESTACIONAMENTO PÚBLICO PREVISTO NO PLANO					N.º de lugares	
Estacionamento público à superfície (veículos ligeiros)					180	

Tabela 3 - Cálculo de cedências

Ora, conforme consta também da Tabela 3, o Plano prevê a cedência, por parte dos proprietários particulares, da área de 11.184,24 m², para espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva.

Por sua vez, também se demonstra na referida Tabela 3 que, considerando a área de construção destinada a habitação e comércio/serviços (35.352,00m²), e considerando o dimensionamento previsto no Plano, o número mínimo de lugares de estacionamento público à superfície (veículos ligeiros) perfaz o valor de 177, sendo que o Plano prevê 180 lugares de estacionamento público à superfície (veículos ligeiros).

– **Extrato do parecer:**

«O PPPR não define mecanismos perequativos, índice médio de utilização e cedência média, previstos pelos artigos 69.º a 71.º do RPDML, que deverão ser estabelecidos nas áreas sujeitas a plano de pormenor.»

Ponderação:

Segundo o disposto no n.º 3 do artigo 178.º do RJGIT, aprovado pelo DL n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, «A edificabilidade média do plano é determinada pelo quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do plano.»

O Plano prevê uma área total de construção de 42.972,00 m², sendo a área de 7.620,00 m² destinada a uso especial (equipamentos) e a área de 35.352,00 m² destinada a habitação, comércio e serviços. Assim, o **Índice Médio de Utilização do Plano** é de **1,01**, correspondente ao quociente entre a área total de construção (42.972,00 m²) e a área de intervenção do Plano (42.423,00 m²).

Por sua vez, as cedências previstas no Plano, efetuadas pelos proprietários particulares, destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, perfazem a área de 11.184,24 m². Para efeitos de perequação de benefícios e encargos, mostra-se necessário acrescentar as cedências, feitas

por esses proprietários, destinadas a arruamentos, estacionamento e passeios, que perfazem a área de 6.955,40 m². Assim, a **Área de Cedência Média** a considerar para efeitos de perequação de benefícios e encargos perfaz o valor total de **18.139,64 m²**, traduzindo-se num **Índice de Cedência Média** de **0,51**, correspondente ao quociente entre a área total de cedência dos proprietários particulares (18.139,64 m²) e a área de construção prevista no Plano destinada a habitação, comércio e serviços (35.352,00m²).

Para garantir a justa repartição dos benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias entre os diversos proprietários, o Plano prevê os seguintes **mecanismos de perequação**: estabelecimento da edificabilidade média do Plano, estabelecimento de uma área de cedência média e repartição dos custos de urbanização.

Relativamente ao estabelecimento da **edificabilidade média do Plano**, a edificabilidade abstrata a atribuir a cada proprietário é expressa em metros quadrados de área de construção e corresponde ao produto da edificabilidade média prevista no Plano (1,01) pela área total de terreno detida inicialmente por cada proprietário (n.º 2 do artigo 178.º do RJGIT).

Por sua vez, o direito concreto de construção corresponde à edificabilidade específica de cada parcela ou lote, expressa em metros quadrados e resultante da licença ou apresentação de comunicação prévia de controlo prévio de operações urbanísticas, em conformidade com os índices e parâmetros urbanísticos estabelecidos no Plano (n.º 4 do artigo 178.º do RJGIT).

Conforme se demonstra infra na Tabela 4 (Perequação de benefícios e encargos), o valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário, ao nível da edificabilidade média, é expresso em metros quadrados de área e pode ser negativo, quando o direito concreto de construção dos proprietários for inferior à sua edificabilidade abstrata, ou positivo, quando o direito concreto de construção do proprietário for superior à sua edificabilidade abstrata (n.ºs 5 e 6 do artigo 178.º do RJGIT).

PEREQUAÇÃO DE BENEFÍCIOS E ENCARGOS																																
PARÂMETROS URBANÍSTICOS DOS DIREITOS CONCRETOS DE CONSTRUÇÃO ATRIBUÍDOS PELO PLANO DE PORMENOR													Edificabilidade média					Cedência média						TOTAL DOS BENEFÍCIOS (TB) ATRIBUÍDOS A CADA PROPRIETÁRIO (m2)		FATOR CORRETIVO PARA CADA PROPRIETÁRIO						
Lotes	Área dos prédios originários (m2)	Proprietários	Área do lote (m2)	N.º de pisos acima da cota de soleira	Áreas máximas (m2)							Índice de utilização do solo (utilizado em concreto no PP)	Índice Médio de Utilização	Abstrata (m2)		Valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário (m2)	Índice de Cedência Média	Área (m2)		Cedência efetiva (m2)		Valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário (m2)				FIXO	VARIÁVEL			VALOR DO BENEFÍCIO AJUSTADO (VBA)		
					Implantação	Nível 1 (Piso 0)	Nível 2 (Piso1)	Nível 3 (Piso2)	Nível 4 (Piso3)	Espaços de uso especial	Área total de construção			80%	20%			Redistribuição dos benefícios com base no fator número de lotes	Pesos Relativos (PR)	Subfator Corretivo (SC)	Redistribuição dos benefícios com base no subfator corretivo											
LA	10 370,00	Paulena Teixeira e Maria João Teixeira	550,00	4	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00		1 540,00	11 358,00	1,10	1,01	1 420,10	10 473,70	119,90	884,30	0,51	785,40	5 792,58	7 184,29	974,10	-188,70	-1 391,71	-68,80	-507,41	62,12	0,75	25%	10,00	72,13
LB			550,00		550,00	330,00	330,00	330,00		1 540,00	1 420,10				119,90		785,40			974,10			-188,70	-68,80		62,12		10,00			72,13	
LI			573,00		573,00	360,00	360,00	360,00		1 653,00	1 524,30				128,70		843,03			1 045,57			-202,54	-73,85		62,12		10,74			72,86	
LJ			600,00		600,00	360,00	360,00	360,00		1 680,00	1 549,20				130,80		856,80			1 062,65			-205,85	-75,05		62,12		10,91			73,03	
LK			600,00		600,00	360,00	360,00	360,00		1 680,00	1 549,20				130,80		856,80			1 062,65			-205,85	-75,05		62,12		10,91			73,03	
LL			570,00		570,00	360,00	360,00	360,00		1 650,00	1 521,54				128,46		841,50			1 043,68			-202,18	-73,71		62,12		10,72			72,84	
LM			216,00		216,00	210,00	210,00	210,00		846,00	780,13				65,87		431,46			535,12			-103,66	-37,79		62,12		5,49			67,62	
LN			214,00		214,00	185,00	185,00	185,00		769,00	709,13				59,87		392,19			486,42			-94,23	-34,35		62,12		4,99			67,12	
LO	2 116,00	Artur Teixeira	564,00	4	564,00	564,00	339,00	339,00	339,00		1 581,00	3 163,00	1,49	1,01	1 068,24	2 137,16	512,76	1 025,84	0,51	806,31	1 613,13	987,00	493,34	312,97	626,13	825,72	1 651,97	62,12	0,75	25%	36,87	99,00
LO1			565,00		565,00	339,00	339,00	339,00		1 582,00	1 068,92				513,08		806,82			493,66			313,16	826,25		62,12		36,90			99,02	
LU	8 990,86	Município de Lousada	1 848,00	4	1 000,00					1 500,00	1 500,00	7 620,00	0,85																na		na	
LZ			9 855,00		3 500,00					6 000,00	6 000,00																					
LZ1			505,00	2	60,00					120,00	120,00																					
LF	10 815,14	Maria Alice Teixeira	550,00	4	550,00	550,00	330,00	330,00	330,00		1 540,00	7 698,00	0,71	1,01	2 185,23	10 923,29	-645,23	-3 225,29	0,51	785,40	3 925,98	4 580,59	916,36	-130,96	-654,61	-776,18	-3 879,90		na		na	
LG			511,00		511,00	365,00	365,00	365,00		1 606,00	2 278,88				-672,88		819,06			955,63			-136,57	-809,45								
LQ			1 147,00		918,00	687,00	687,00	687,00		2 748,00	3 899,35				-1 151,35		1 401,48			1 635,16			-233,68	-1 385,03								
LR			752,00		602,00	451,00	451,00	451,00		1 804,00	2 559,84				-755,84		920,04			1 073,45			-153,41	-909,24								
LC	8 831,00	José Carlos Neto	507,00	4	507,00	507,00	330,00	330,00	330,00		1 497,00	12 273,00	1,39	1,01	1 087,93	8 919,31	409,07	3 353,69	0,51	763,47	6 259,23	4 095,36	499,53	263,94	2 163,87	673,00	5 517,56	62,12	0,50	17%	6,00	68,12
LD			184,00		184,00	182,00	182,00	182,00		730,00	530,52				199,48		372,30			243,59			128,71	328,19		2,93		65,05				
LE			548,00		548,00	386,00	386,00	386,00		1 706,00	1 239,82				466,18		870,06			569,27			300,79	766,96		62,12		6,84			68,96	
LE1			550,00		550,00	330,00	330,00	330,00		1 540,00	1 119,18				420,82		785,40			513,88			271,52	692,34		62,12		6,17			68,29	
LP			581,00		463,00	360,00	360,00	360,00		1 440,00	1 046,51				393,49		734,40			480,51			253,89	647,38		62,12		5,77			67,89	
LS			535,00		500,00	439,00	439,00	439,00		1 756,00	1 276,16				479,84		895,56			585,96			309,60	789,44		62,12		7,04			69,16	
LT			599,00		599,00	453,00	453,00	453,00		1 812,00	1 316,86				495,14		924,12			604,64			319,48	814,62		62,12		7,26			69,38	
LV			606,00		606,00	448,00	448,00	448,00		1 792,00	1 302,32				489,68		913,92			597,97			315,95	805,63		62,12		7,18			69,30	
LH	1 300,00	Maria Emílio Valente	221,00	4	221,00	221,00	213,00	213,00	213,00		860,00	860,00	0,66	1,01	1 313,00		-453,00	0,51	438,60	1 292,40		-853,80	-1 306,80	62,12	1,00	33%	98,36	160,48				
TOTAIS	42 423,00		24 501,00		16 321,00	10 911,00	8 147,00	8 147,00	8 147,00	7 620,00	42 972,00	42 972,00	1,01											1 475,42	1 180,33	3,00	100%	295,08	1 475,42			
EDIFICABILIDADE MÉDIA (é determinada pelo quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do plano)													1,01																			

Tabela 4 - Perequação de benefícios e encargos

Relativamente ao estabelecimento de uma **área de cedência média**, conforme se demonstra igualmente na referida Tabela 4, na perequação de benefícios e encargos foi tida em consideração a área de cedência média, sendo que o valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário é expresso em metros quadrados de área e pode ser negativo, quando a área de cedência efetiva for superior à cedência média, ou positivo, quando a área de cedência efetiva for inferior à cedência média (n.ºs 5 e 6 do artigo 182.º do RJGIT).

No que concerne à **repartição dos custos de urbanização**, estes são repartidos do modo seguinte:

a) Os proprietários são responsáveis pela execução da rede de potência de energia elétrica, rede de telecomunicações e rede de gás, assumindo os respetivos custos;

b) O Município é responsável pela execução das restantes redes de infraestruturas necessárias ao funcionamento da zona de intervenção do Plano, nomeadamente, as redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, rede de tubagens (negativos) de telecomunicações e rede de tubagens (negativos) de infraestruturas elétricas.

Os proprietários ficam ainda sujeitos ao pagamento da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas previsto no Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais, relativas ao controlo administrativo prévio ou sucessivo das edificações.

Em conformidade com a exposto, introduziram-se alterações no artigo 30.º do Regulamento que passa a ser a redação seguinte:

«Artigo 30.º

Mecanismos de perequação

1 - Os contratos de urbanização e de execução referidos no presente Plano preveem a reestruturação da propriedade, mediante o parcelamento do solo.

2 - Os mecanismos de perequação utilizados no Plano são o Índice Médio de Utilização, a Área de

Cedência Média e a Repartição dos Custos de Urbanização, definidos nos termos do presente regulamento e do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

3 - Os direitos concretos de construção atribuídos pelo Plano constam da Planta de Implantação e do respetivo quadro Parâmetros Urbanísticos, anexo a este regulamento, correspondendo a um Índice Médio de Utilização de 1,01 que resulta do quociente entre a área total de construção e a área de intervenção do Plano.

4 - A Área de Cedência Média, a considerar para efeitos de perequação de benefícios e encargos, inclui as cedências previstas no Plano efetuadas pelos proprietários particulares, destinadas a espaços verdes e de utilização coletiva e equipamentos de utilização coletiva, bem como as destinadas a arruamentos, estacionamento e passeios e correspondem a um Índice de Cedência Média de 0,51, resultante do quociente entre a área total de cedência dos proprietários particulares e a área de construção prevista no Plano destinada a habitação, comércio e serviços.

5 - A edificabilidade abstrata a atribuir a cada proprietário é expressa em metros quadrados de área de construção e corresponde ao produto da edificabilidade média prevista no Plano (1,01) pela área total de terreno detida inicialmente por cada proprietário.

6 - O valor dos benefícios atribuídos a cada proprietário é expresso em metros quadrados, podendo ser negativo ou positivo:

a) Quanto à edificabilidade média – é negativo quando o direito concreto de construção dos proprietários for inferior à sua edificabilidade abstrata, ou positivo quando o direito concreto de construção do proprietário for superior à sua edificabilidade abstrata;

b) Quanto à cedência média – é negativo quando a área de cedência efetiva for superior à cedência média, ou positivo quando a área de cedência efetiva for inferior à cedência média.

7 - Relativamente aos prédios originários correspondentes às Parcelas 11 e 15, identificadas no Quadro de Transformação Fundiária, o valor dos benefícios atribuídos é expressivamente negativo, pelo que os proprietários são compensados através da aquisição pelo Município, por compra, de parte do terreno menos edificável, correspondente a uma parcela de terreno com 1.373,00 m², proveniente da Parcela 15, devidamente identificada no referido Quadro de Transformação Fundiária, a qual é destinada pelo Plano a espaços verdes.

8 - Relativamente aos restantes prédios originários, o valor dos benefícios atribuídos aos proprietários é ajustado, através de um fator corretivo que engloba uma componente fixa que redistribui 80% dos benefícios totais em função do número de lotes e de uma componente variável que

redistribui 20% dos benefícios totais em função do valor relativo de cada um, considerando a sua localização privilegiada, sendo aplicada a fórmula seguinte: $[VBA = CF + CV]$, em que:

- a) VBA: é o valor do benefício ajustado;
- b) CF: é a componente fixa que determina a distribuição de 80% do valor do total dos benefícios (TB) pelos lotes LA, LB, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LOI, LC, LD, LE, LEI, LP, LS, LT, LV e LH (19 lotes);
- c) CV: é a componente variável que determina a distribuição de 20% do valor total dos benefícios (TB) em função da localização privilegiada de cada um dos lotes referidos na alínea anterior, com base num subfactor corretivo que resulta da fórmula seguinte: $[CV = TB \times SC \times 20\%]$, em que:
 - i) TB: é o total dos benefícios atribuídos aos proprietários das Parcelas 3, 4, 12, 19, 1, 2, 5, 7, 8, 10, 13 e 16;
 - ii) SC: é o subfactor corretivo que resulta da fórmula seguinte: $[PR / \text{Soma dos Pesos Relativos}]$, em que PR é o peso relativo e que assume os valores seguintes:
 - i1) 0,5 (Prédio com frente para via pública infraestruturada) – aplicável às Parcelas 12 e 19;
 - i2) 0,75 (Prédio com acesso para via pública infraestruturada ou com frente para via pública não infraestruturada) – aplicável às Parcelas 1, 2, 5, 7, 8, 10 e 13 e Parcelas 3 e 4;
 - i3) 1 (Prédio com acesso para via pública de perfil reduzido (caminho rural) – aplicável à Parcela 16.

9 - Nos casos referidos no número anterior, em que os benefícios atribuídos a cada proprietário assumem valores positivos, estes ficam sujeitos ao pagamento, no momento do controlo prévio ou sucessivo da respetiva operação urbanística, de uma compensação ao Município pela área correspondente ao benefício atribuído (VBA), aplicando-se a fórmula constante do Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais.

10 - Quando o proprietário, podendo realizar a edificabilidade média no seu lote, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o número anterior.

11 - Os custos de urbanização são repartidos do modo seguinte:

- a) Os proprietários são responsáveis pela execução da rede de potência de energia elétrica, rede de telecomunicações e rede de gás, assumindo os respetivos custos;
- b) O Município é responsável pela execução das restantes redes de infraestruturas necessárias ao funcionamento da zona de intervenção do Plano, nomeadamente, as redes públicas de abastecimento de água, drenagem de águas residuais, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, rede de tubagens (negativas) de telecomunicações e rede de tubagens (negativas) de infraestruturas elétricas.

12 - O disposto no número anterior não isenta o pagamento da taxa pela realização, manutenção e reforço de infraestruturas urbanísticas e das restantes taxas previstas no Regulamento Municipal de Liquidação e Cobrança de Taxas e Outras Receitas Municipais, relativas ao controlo administrativo prévio ou sucessivo das respetivas operações urbanísticas.»

➤ **Ponto 6.2. – alínea a)**

– **Extrato do parecer:**

«Recomenda-se que na Planta de Implantação seja plasmada a modelação do terreno e a distribuição volumétrica, facilitando a leitura da proposta sem necessidade de recurso ao quadro sinótico, que define o número de pisos acima da cota de soleira (cf. alínea c), n.º 1, artigo 102.º)».

Ponderação:

No que se refere à modelação do terreno, no âmbito da elaboração do Plano de Pormenor da Praça do Românico, foram entregues os elementos complementares correspondentes, nomeadamente planta cotada, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos, contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno.

Os arruamentos já se encontram executados.

No que se refere à restante intervenção pública prevista no Plano, que corresponde à implementação/execução do espaço multiusos/jardim urbano, a modelação do terreno está a ser estudada (em fase de desenvolvimento do projeto de arquitetura).

➤ **Ponto 6.2. – alínea b)**

– **Extrato do parecer:**

«Apesar de identificado o sistema de execução do Plano, através do sistema de cooperação, com definição dos direitos e as obrigações das partes por contratos de urbanização e de execução

outorgados pelo Município e os proprietários, face ao disposto no n.º 3 do artigo 147.º do RJIGT articulado com o conteúdo do artigo 55.º do RJUE (cf. alínea i), n.º 1), afigura-se desadequada a forma de execução adotada.

Recomenda-se que sejam estabelecidos os mecanismos de redistribuição de benefícios e de encargos, dotando todo o processo de transparência, e incorporando os pressupostos subjacentes aos contratos de urbanização, entretanto já celebrados. (...)

De acordo com estabelecido na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e no RJIGT, no que respeita à repartição benefícios e encargos, recomenda-se que seja explicitada a articulação dos investimentos públicos com os investimentos privados, bem como a viabilidade económico-financeira da operação e seja clarificada a estruturação das ações de compensação e de redistribuição dos benefícios e dos encargos (cf. alínea j), n.º 1)»

Ponderação:

Conforme ficou explicitado supra, o Plano garante a justa repartição dos benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias entre os diversos proprietários, prevendo mecanismos de perequação, tendo sido introduzidas essas alterações no regulamento.

Por sua vez, no “Programa de Execução das Ações Previstas e Modelo de Redistribuição dos Benefícios e Encargos” e no “Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económico-financeira” é explicitada a articulação dos investimentos públicos com os investimentos privados, bem como a viabilidade económico-financeira da operação.

➤ **Ponto 6.2. – alínea c)**

– Extrato do parecer:

«Recomenda-se que sejam estabelecidos prazos associados à execução do Plano, com reformulação da calendarização proposta, que constitui “apenas um quadro de referência”».

Ponderação:

Uma vez que as adendas aos contratos de urbanização e execução preveem prazos para a realização das obras de urbanização, considerou-se desnecessário aditar ao regulamento o prazo para a execução do PPPR.

Não obstante, foi reformulada a calendarização, de acordo com o previsto nas referidas adendas aos contratos de urbanização e de execução.

➤ **Ponto 6.2. – alínea d)**

– Extrato do parecer:

«Não sendo estabelecidas as regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos (cf. alínea f), n.º 1, artigo 102.º), deixa-se à consideração da Câmara Municipal a pertinência de poder vir a ser contemplado este aspeto na proposta de alteração».

Ponderação:

Os espaços públicos serão geridos pelo Município, não se vendo, assim, necessidade de se prever no Plano o estabelecimento de regras para a gestão desses espaços.

➤ **Ponto 7.1. – alínea a)**

– Extrato do parecer:

«Seja ponderado o pagamento de uma compensação ao Município pelas áreas correspondentes aos lugares de estacionamento suprimidos (n.º 1, artigo 15.º), uma vez que a área é igualmente cedida para domínio público, embora com distinto fim. Por outro lado, a supressão dos lugares de estacionamento deve ser ponderada face à necessidade de estacionamento público e aos parâmetros quantitativos aplicáveis».

Ponderação:

Foi eliminada a possibilidade de os lugares de estacionamento público serem suprimidos, mantendo-se a redação atual do n.º 1 do artigo 15.º, tendo sido apenas renumerado (n.º 5).

➤ **Ponto 7.1. – alínea b)**

– Extrato do parecer:

«Seja ponderada a opção de, nos edifícios de utilização multifuncional, a construção das caves destinadas a estacionamento poder ocupar a totalidade da área do lote (cf. alínea b), n.º 3, artigo 15.º), que se afigura incompatível com o objetivo estabelecido para os Espaços Verdes que representam uma diversidade funcional de apoio à sua qualificação urbana, ao enquadramento paisagístico, equilíbrio ambiental, convocando funções de estadia, recreio e lazer ao ar livre. Recomenda-se que seja clarificada a redação, compatibilizando-a com o previsto na Planta de Implantação».

Ponderação:

A ocupação da totalidade de alguns lotes com a cave já estava prevista no Plano em vigor. No sentido de acautelar o cumprimento do estacionamento no interior dos lotes de utilização multifuncional e considerando a configuração e a área dos referidos lotes, já anteriormente definida no Plano de Pormenor em vigor, concluiu-se pela necessidade de manter a previsão de algumas dessas caves poderem ocupar a totalidade do lote, aproveitando-se contudo para melhorar a redação do regulamento, no sentido de ficar clarificado que excetuam-se de tal possibilidade os lotes LP, LQ, LR e LS, em conformidade com o previsto na Planta de Implantação.

Os objetivos definidos para os Espaços Verdes enquanto apoio à qualificação urbana serão devidamente acautelados, nomeadamente no tratamento do lote LZ, destinado a Jardim Urbano e espaço multiusos, e nos Espaços Verdes privados de utilização coletiva, que confinam com os lotes de utilização multifuncional.

➤ **Ponto 7.1. – alínea c)**

– **Extrato do parecer:**

«Seja reequacionado o pagamento de compensação ao Município pela dispensa de estacionamento que, sendo privado (cf. n.º 2, artigo 16.º), que não encontra enquadramento no Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (RJUE), de acordo com o estabelecido no artigo 44.º desse Decreto-Lei».

Ponderação:

O pagamento de compensação ao Município pela dispensa de estacionamento, ainda que privado, decorre do disposto no n.ºs 10 e 11 do artigo 66.º do Regulamento do PDM, pelo que tal norma seria sempre aplicável ainda que se mantivesse a redação em vigor do regulamento do PPPR.

Tal exigência decorre da sobrecarga que tal dispensa de estacionamento pode determinar para as infraestruturas existentes, sendo, por isso, a compensação um imperativo de justiça e equidade, funcionando como um mecanismo indireto de repartição dos benefícios e encargos.

Não obstante, por segurança e certeza jurídicas, na alteração do Plano optou-se por aditar o n.º 2 ao artigo 16.º do regulamento.

Decorrente da presente ponderação, melhorou-se a redação do artigo 16.º do regulamento, uma vez que referia a possibilidade de a dispensa de estacionamento ser total ou parcial, passando agora a prever-se apenas a dispensa parcial.

➤ **Ponto 7.1. – alínea d)**

– **Extrato do parecer:**

«Seja ponderada a subcategoria de Espaços Verdes de Enquadramento, uma vez que correspondem a caldeiras de árvores proposta para os passeios (cf. n.º 2, artigo 24.º), sugerindo-se que a mesma seja eliminada».

Ponderação:

Foi redefinida a legenda da Planta de Implantação, tendo sido identificadas as infraestruturas já executadas, numa subcategoria, acautelando a observação da CCDR-Norte.

Considerando que referidas caldeiras de árvores propostas (e já executadas) se destinam ao enquadramento paisagístico e valorização ambiental do espaço público e considerando a existência de outros espaços verdes de enquadramento, de valorização e qualificação paisagística e ambiental do espaço urbano, optou-se por manter a subcategoria de Espaços Verdes de Enquadramento.

➤ **Ponto 7.1. – alínea e)**

– Extrato do parecer:

«Apesar da disposição não ter sido sujeita a alteração, deve ser revista a subcategoria “Espaços-canal” (cf. alínea d), artigo 8.º e artigo 26.º), uma vez que não constitui categoria de solo autónoma (cf. n.º 2 do artigo 14.º, Decreto Regulamentar n.º 15/2015, de 19 de agosto), devendo essas áreas ser qualificadas nas categorias ou subcategorias adjacentes».

Ponderação:

Considerando que as vias que se pretendiam acautelar com os Espaços Canal definidos no Plano de Pormenor, já se encontram executadas, no âmbito desta alteração do Plano foi redefinida a legenda da Planta de Implantação, tendo sido identificadas as infraestruturas já executadas, numa subcategoria de Espaços Canal – Vias existentes, acautelando a observação da CCDR-Norte.

➤ **Ponto 7.1. – alínea f)**

– Extrato do parecer:

«Apesar de na redação original do n.º 2 do artigo 30.º se considerar que “A área de intervenção do Plano foi

objeto de um contrato para planeamento, pelo que não há lugar à perequação de benefícios e encargos nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial", é de referir que a celebração de contrato de planeamento, à luz do estipulado nos artigos 79.º a 81.º do RJIGT, não substitui a distribuição de benefícios e encargos.

Assim, o PPPR deve estabelecer a edificabilidade média, a cedência média, o encargo-padrão e os mecanismos de redistribuição dos benefícios e encargos, de acordo com o estipulado no n.º 2 do artigo 107.º do RJIGT, articulado com o Capítulo VI do mesmo diploma. As regras aplicadas à elaboração dos contratos de urbanização referidos nos artigos 28.º e 30.º devem ser vertidas no Regulamento.»

Ponderação:

Conforme ficou explicitado supra, o Plano garante a justa repartição dos benefícios e encargos e a redistribuição das mais-valias fundiárias entre os diversos proprietários, prevendo mecanismos de perequação, tendo sido introduzidas essas alterações no regulamento.

Acresce que nas adendas aos contratos alterou-se a denominação dos mesmos para contratos de urbanização e de execução, uma vez que a denominação que havia sido adotada inicialmente (contrato de planeamento) estava incorreta.

➤ Ponto 7.1. – alínea g)

– Extrato do parecer:

«Apesar da disposição não ter sido sujeita a alteração, sugere-se que na presente alteração seja estabelecido prazo para a execução do PPPR».

Ponderação:

Remete-se para os esclarecimentos supra efetuados.

➤ Ponto 7.2. – alínea a)

– Extrato do parecer:

«Na Planta da Situação Existente sejam apresentadas as cotas constantes na Planta de Implantação».

Ponderação:

Foi acolhida a recomendação expressa no parecer.

➤ **Ponto 7.2. – alínea b)**

– Extrato do parecer:

«Seja apresentada a declaração da inexistência de atos de controlo prévio, mencionada na alínea h) do n.º 1 do artigo 3.º do Regulamento, de acordo com o estipulado na alínea c), n.º 4, artigo 107.º do RJIGT».

Ponderação:

Apresenta-se a declaração da inexistência de compromissos urbanísticos.

➤ **Ponto 7.2. – alínea c)**

– Extrato do parecer:

«Sejam apresentadas plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, bem como perfis longitudinais dos arruamentos, de forma a tornar mais legível a relação dos edifícios, cuja área de implantação e volumetria foram alteradas, com os arruamentos propostos».

Ponderação:

Remete-se para os esclarecimentos supra efetuados.

➤ **Ponto 7.2. – alínea d)**

– Extrato do parecer:

«Sejam apresentados a fundamentação e o enquadramento, no PDML, do aumento da edificabilidade nos lotes LU e LZ, cuja edificabilidade passa de 1.549 m2 para 7.392 m2 (implantação com 1848 m2*4 pisos), para o primeiro, e de 2.128m2 para 15.000m2, para o segundo.»

Ponderação:

Conforme se referiu supra, encontra-se em fase de desenvolvimento o projeto de arquitetura da intervenção pública prevista no Plano para o lote LZ, que corresponde à implementação/execução do espaço multiusos/jardim urbano.

Por essa razão, o Município tem agora uma noção mais concreta quanto à necessidade e adequabilidade da edificabilidade a prever para esse lote, pelo que com a presente ponderação optou-se por reduzir a edificabilidade que se estava a propor na alteração.

Relativamente ao lote LU, a previsão na alteração do Plano destinava-se apenas a deixar em aberto a possibilidade de se vir a permitir a ampliação do Centro Interpretativo do Românico, caso tal viesse a ser necessário futuramente. Contudo, sendo apenas uma mera hipótese, optou-se por se abdicar da mesma.

➤ **Ponto 8. – alínea a)**

– Extrato do parecer:

«Fundamentação da alteração da edificabilidade dos lotes LU e LZ e do dimensionamento dos arruamentos no PDML».

Ponderação:

Remete-se para os esclarecimentos supra efetuados.

➤ **Ponto 8. – alínea b)**

– Extrato do parecer:

«Reformulação da forma de execução, com estabelecimento dos mecanismos de redistribuição de benefícios e de encargos».

Ponderação:

Remete-se para os esclarecimentos supra efetuados.

➤ **Ponto 8. – alínea c)**

– **Extrato do parecer:**

«Demonstração de viabilidade económico-financeira da operação».

Ponderação:

Introduziram-se alterações na “Plano de Financiamento e Fundamentação da Sustentabilidade Económico-financeira”, de modo a clarificar a viabilidade económico-financeira da operação.

CONCLUSÃO:

Face ao exposto,

Uma vez analisados todos os contributos e sugestões de correção e retificação elencados pela CCDR-NORTE, IP, propõe-se a aprovação do presente relatório de ponderação e, consequentemente, a incorporação de parte dessas sugestões de correção e retificação na proposta final do PPPR, em conformidade com o proposto supra.

Uma vez aprovado o presente relatório de ponderação, dever-se-á:

- **Submeter a discussão pública a proposta final do PPPR;**
- **Dar conhecimento da proposta final do PPPR e do presente relatório de ponderação à CCDR-NORTE, IP, para efeitos de registo da informação.**

Lousada, 20 de março de 2025

ANEXO

Planta de classificação do solo

