

**MUNICÍPIO DE LOUSADA****Aviso n.º 14559-A/2025/2**

**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, nos termos e para os efeitos do disposto na alínea f) do n.º 4 do artigo 191.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, que por deliberação da Assembleia Municipal, na sua sessão de 15 de maio de 2025, foi aprovada a alteração do Plano de Pormenor da Praça do Românico.

O teor da alteração consiste no seguinte:

Retificação dos elementos cadastrais dado que se verificou existirem diferenças entre as áreas constantes na caderneta e registo predial e o resultado do levantamento topográfico no terreno, assim como se verificou a anexação de prédios contíguos dos mesmos proprietários.

Alteração dos contratos de urbanização e execução, em consequência da correção dos elementos cadastrais (caderneta e registo predial), e 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.

Revisão dos parâmetros e usos inerentes ao lote LZ (destinado à Praça do Românico), conferindo-lhe uma maior flexibilidade programática, adequando-os a novas dinâmicas urbanísticas. 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.

Atualização dos parâmetros urbanísticos, alteração dos parâmetros de dimensionamento dos espaços verdes e de utilização coletiva e alteração do dimensionamento dos lugares de estacionamento público.

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 4,2423 ha, tendo sido alterada, consequentemente, a Planta de Implantação.

Alteração do Regulamento, tendo sido introduzidas alterações nos 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 As principais alterações introduzidas no regulamento consistem no seguinte:

- i) Correção das áreas na planta de Implantação;
- ii) Alteração dos parâmetros de dimensionamento das áreas de cedência de espaços verdes e de utilização coletiva;
- iii) Alteração do dimensionamento dos lugares de estacionamento público;
- iv) Possibilidade de emparcelamento dos lotes contíguos;
- v) Concretização dos mecanismos de perequação de benefícios e encargos.

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

Esta alteração do Plano de Pormenor da Praça do Românico entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

2 de junho de 2025. – O Presidente da Câmara Municipal, Pedro Daniel Machado Gomes, Dr.

### Deliberação

Maria de Lurdes Oliveira e Castro, Presidente da Assembleia Municipal de Lousada, certifica, para os devidos efeitos, que a Assembleia Municipal de Lousada, na sua sessão extraordinária realizada no dia 15 de maio de 2025, aprovou em minuta, nos termos e para os efeitos consignados no n.º 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a deliberação do seguinte teor:

«Ponto único – Aprovação da proposta de Alteração do Plano de Pormenor da Praça do Românico.

Na reunião ordinária de 12 de maio de 2025, a Câmara Municipal de Lousada deliberou, por unanimidade, aprovar e submeter à Assembleia Municipal a proposta de Alteração do Plano de Pormenor da Praça do Românico, para aprovação, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT), conjugado com a alínea r) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2023, de 12 de setembro, na sua versão atualizada.

No uso da competência prevista n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial – RJIGT), conjugado com a alínea r) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2023, de 12 de setembro, na sua versão atualizada, a Assembleia Municipal de Lousada deliberou, por unanimidade de 34 votos, aprovar a proposta de Alteração do Plano de Pormenor da Praça do Românico.»

Lousada e Paços do Concelho, 16 de maio de 2025. – A Presidente da Assembleia Municipal, Maria de Lurdes Oliveira e Castro, Dr.ª

### Alteração ao Regulamento do Plano de Pormenor da Praça do Românico

#### CAPÍTULO I

[...]

#### Artigo 1.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

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 Erretereria;

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

#### Artigo 2.º

[...]

[...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

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) [...]

f) [...]

### Artigo 3.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

2 – [...]

a) [...]

b) [...]

c) [...]

d) [...]

e) [...]

f) [...]

g) [...]

h) [...]

i) [...]

j) [...]

k) Declaração da inexistência de compromissos urbanísticos;

l) [...]

m) [...]

n) [...]

o) [...]

i) [...]

ii) *(Revogada.)*

iii) [...]

iv) [...]

v) [...]

vi) [...]

vii) *(Revogada.)*

- p) [...]
- q) [...]
- r) [...]
- s) [...]
- t) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;
- u) [...]
- 3 – [...]

#### Artigo 5.º

[...]

1 – [...]

a) [...]

b) [...]

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 – [...]

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

[...]

#### Artigo 6.º

[...]

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

[...]

1 – [...]

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

[...]

SECÇÃO I

[...]

Artigo 8.º

[...]

[...]

a) [...]

b) [...]

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) [...]

i) [...]

ii) Públicos de Utilização Coletiva;

iii) Privados de Utilização Coletiva;

d) [...]

SECÇÃO II

[...]

Artigo 10.º

[...]

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 – [...]

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

[...]

Artigo 11.º

[...]

1 – [...]

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

[...]

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

[...]

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

[..]

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 m<sup>2</sup>/200 m<sup>2</sup> a.c. hab.;

ii) Comércio e Serviços (incluindo a Restauração e Bebidas): 28 m<sup>2</sup>/170 m<sup>2</sup> a. c. com./serv.;

b) Equipamentos de utilização coletiva:

i) Habitação coletiva: 35 m<sup>2</sup>/200 m<sup>2</sup> a. c. hab.;

ii) Comércio e Serviços (incluindo a Restauração e Bebidas): 25 m<sup>2</sup>/170 m<sup>2</sup> 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 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>; 1,5 lugares/fogo para a. m. f. ≥ 90 m<sup>2</sup> e ≤ 120 m<sup>2</sup>; 2 lugares/fogo para a. m. f. > 120 m<sup>2</sup> e ≤ 300 m<sup>2</sup>; 3 lugares/fogo para a. m. f. > 300 m<sup>2</sup>;

b) Comércio e Serviços (incluindo a Restauração e Bebidas): 1 lugar por cada 30 m<sup>2</sup> a.c.com. (área de construção para comércio) para estabelecimentos com a.c. ≤ 2.500 m<sup>2</sup>; 1 lugar por cada 20 m<sup>2</sup> a.c.com. para estabelecimentos com a.c. >2500 m<sup>2</sup> e cumulativamente 1 lugar de pesado por cada 1.250 m<sup>2</sup> 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

[...]

#### Artigo 17.º

[...]

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 – [...]

Artigo 18.º

[...]

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

[...]

Artigo 19.º

[...]

1 – [...]

2 – [...]

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

[...]

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) [...]

b) [...]

c) [...]

d) (Revogada.)

#### 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

[...]

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

[...]

#### Artigo 24.º

[...]

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 – 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.

#### SECÇÃO VI

[...]

#### Artigo 26.º

[...]

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 – [...]

4 – (*Revogado.*)

#### CAPÍTULO IV

[...]

#### Artigo 27.º

[...]

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 – [...]

#### CAPÍTULO V

[...]

#### Artigo 28.º

[...]

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

[...]

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 – [...]

3 – [...]

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 m<sup>2</sup>, 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 subfator 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 subfator corretivo que resulta da fórmula seguinte:

$$[PR/Soma\ dos\ Pesos\ Relativos]$$

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**

[...]

**Artigo 32.º**

[...]

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 RJGT.

**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 <sup>2</sup> ]	Implantação [m <sup>2</sup> ]	Área de construção máxima						Volumetria acima da cota de soleira (máximo) [m <sup>3</sup> ]	Altura máxima da fachada [m]	Número de pisos		
			Comércio, serviços ou habitação	Habitação			Total Habitação, comércio e serviços [m <sup>2</sup> ]	Espaços de uso especial [m <sup>2</sup> ]			Área de construção total [m <sup>2</sup> ]	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira (máximo)
				Nível 1 (Piso 0) [m <sup>2</sup> ]	Nível 2 (Piso 1) [m <sup>2</sup> ]	Nível 3 (Piso 2) [m <sup>2</sup> ]							
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 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.

## Alteração ao Regulamento do Plano de Pormenor da Praça do Românico

### Republicação

(versão integral)

### 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 caráter 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) *(Revogada.)*
  - 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) *(Revogada.)*
- 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 na 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 m<sup>2</sup>/200 m<sup>2</sup> a.c. hab.;

ii) Comércio e Serviços (incluindo a Restauração e Bebidas): 28 m<sup>2</sup>/170 m<sup>2</sup> a. c. com./serv.;

b) Equipamentos de utilização coletiva:

i) Habitação coletiva: 35 m<sup>2</sup>/200 m<sup>2</sup> a. c. hab.;

ii) Comércio e Serviços (incluindo a Restauração e Bebidas): 25 m<sup>2</sup>/170 m<sup>2</sup> 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 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>; 1,5 lugares/fogo para a. m. f. ≥ 90 m<sup>2</sup> e ≤ 120 m<sup>2</sup>; 2 lugares/fogo para a. m. f. > 120 m<sup>2</sup> e ≤ 300 m<sup>2</sup>; 3 lugares/fogo para a. m. f. > 300 m<sup>2</sup>;

b) Comércio e Serviços (incluindo a Restauração e Bebidas): 1 lugar por cada 30 m<sup>2</sup> a.c.com. (área de construção para comércio) para estabelecimentos com a.c. ≤ 2.500 m<sup>2</sup>; 1 lugar por cada 20 m<sup>2</sup> a.c.com. para estabelecimentos com a.c. >2500 m<sup>2</sup> e cumulativamente 1 lugar de pesado por cada 1.250 m<sup>2</sup> 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) (*Revogada.*)

#### 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 arbus-tivas 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 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 m<sup>2</sup>, 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:

$$[PR/Soma dos Pesos Relativos]$$

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 <sup>2</sup> ]	Implantação [m <sup>2</sup> ]	Área de construção máxima							Volumetria acima da cota de soleira (máximo) [m <sup>3</sup> ]	Altura máxima da fachada [m]	Número de pisos		
			Comércio, serviços ou habitação	Habitação				Total habitação, comércio e serviços [m <sup>2</sup> ]	Espaços de uso especial [m <sup>2</sup> ]			Área de construção total [m <sup>2</sup> ]	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira (máximo)
				Nível 1 (Piso 0) [m <sup>2</sup> ]	Nível 2 (Piso 1) [m <sup>2</sup> ]	Nível 3 (Piso 2) [m <sup>2</sup> ]	Nível 4 (Piso 3) [m <sup>2</sup> ]							
LA	550,00	550,00	550,00	330,00	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	-
<b>TOTAIS</b>	<b>24 501,00</b>	<b>16 321,00</b>	<b>10 911,00</b>	<b>8 147,00</b>	<b>8 147,00</b>	<b>8 147,00</b>	<b>8 147,00</b>	<b>35 352,00</b>	<b>7 620,00</b>	<b>42 972,00</b>	<b>146 939,00</b>			

(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, parcialmente 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 LV, LO e LO1 e a altura máxima das fachadas posteriores dos lotes LE, LE1, LF e LG.

(\*\*) Implantação máxima.

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

82663 – [https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp\\_82663\\_1305\\_PP\\_IMP.jpg](https://ssaigt.dgterritorio.pt/i/PImp_82663_1305_PP_IMP.jpg)

619156211