

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 84/2006

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Leiria aprovou, em 28 de Novembro de 2005, o Plano de Pormenor de Santo Agostinho, integrado no âmbito do Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 26/2000, de 15 de Maio.

O Plano de Pormenor foi elaborado e aprovado ao abrigo do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública prevista no n.º 2 do artigo 3.º deste diploma legal.

A área abrangida pelo Plano de Pormenor de Santo Agostinho está incluída na área de intervenção do Programa Polis de Leiria, delimitada no Decreto-Lei n.º 119/2000, de 4 de Julho, alterado pelo Decreto-Lei n.º 319/2000, de 14 de Dezembro.

Na área de intervenção do presente Plano de Pormenor vigora o Plano Director Municipal de Leiria, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 84/95, de 4 de Setembro, alterado pelas deliberações da Assembleia Municipal de Leiria de 28 de Junho de 1999, de 23 de Maio de 2001 e de 26 de Julho de 2001, publicadas no *Diário da República*, 2.ª série, n.ºs 283, 130 e 193, respectivamente de 6 de Dezembro de 1999, de 5 de Junho de 2001 e de 21 de Agosto de 2001.

O Plano de Pormenor de Santo Agostinho altera a disciplina de uso do solo prevista no Plano Director Municipal em vigor, na medida em que altera a qualificação nele prevista como área de zona verde para solo urbano, de equipamento para unidade hoteleira na parcela n.º 14, e, no que se refere à parcela n.º 2, de zona verde para solo urbano (habitação e comércio), cumprindo os parâmetros previstos para a envolvente (densidade média).

O presente Plano encontra-se, deste modo, sujeito a ratificação pelo Governo, nos termos do previsto na alínea e) do n.º 3 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

De salientar que, no âmbito da elaboração do presente Plano de Pormenor, foi redelimitada a Reserva Ecológica Nacional (REN) para a área do município de Leiria, através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 117/2003, de 13 de Agosto.

Foi emitido o parecer favorável da comissão técnica de acompanhamento previsto no n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro.

Verifica-se a conformidade do Plano de Pormenor com as disposições legais e regulamentares em vigor.

Refira-se também que deve ser assegurado o integral cumprimento da legislação de protecção do património cultural e arqueológico, nos termos da Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, e que todos os trabalhos que impliquem revolvimento do solo devem ser objecto de acompanhamento adequado, em cumprimento do disposto no Decreto-Lei n.º 270/99, de 15 de Julho, conforme a redacção que lhe foi conferida pelo Decreto-Lei n.º 287/2000, de 10 de Novembro.

Considerando o disposto no n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro, conjugado com a alínea e) do n.º 3 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro:

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Pormenor de Santo Agostinho, no âmbito do Programa Polis do município de Leiria, cujo regulamento, planta de implantação e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Determinar que ficam revogadas todas as disposições escritas e gráficas do Plano Director Municipal de Leiria contrárias ao disposto no presente Plano de Pormenor, na respectiva área de intervenção.

Presidência do Conselho de Ministros, 14 de Junho de 2006. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

REGULAMENTO DO PLANO DE PORMENOR DE SANTO AGOSTINHO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito

O Plano de Pormenor de Santo Agostinho, designado abreviadamente por Plano, elaborado no âmbito do Programa Polis de acordo com o Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na redacção conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro, e com o Decreto-Lei n.º 314/2000, de 2 de Dezembro, constitui o instrumento definidor da organização espacial e da gestão urbanística para a área territorial da cidade de Leiria delimitada como área de intervenção na planta de implantação n.º 1 — desenho n.º 25, publicada em anexo.

Artigo 2.º

Objectivos

Tendo em consideração os objectivos gerais estabelecidos para o Programa Polis, constituem objectivos próprios do Plano na área de intervenção a requalificação urbana e a valorização ambiental da frente ribeirinha do rio Lis que corre no interior da cidade de Leiria, integrada na zona genericamente designada por Sistema Rio, envolvendo:

- a) A criação de espaços públicos e o enquadramento e arranjo paisagísticos;
- b) A reformulação e completamento de rede de infra-estruturas, designadamente da rede viária e de atravessamento do rio Lis;
- c) A criação de percursos pedonais e de ciclovias que assegurem uma melhor fruição das áreas livres;
- d) A criação de uma rede de equipamentos de cultura, lazer e desporto;
- e) A reconversão e construção de edifícios destinados a equipamentos e às funções habitacional, comercial e de serviços, de qualidade elevada e paisagisticamente enquadrados.

Artigo 3.º

Composição

1 — O Plano tem a seguinte composição documental:

- a) Regulamento;
- b) Planta de implantação com o seguinte desdobramento:
 - Planta de implantação n.º 1 — desenho n.º 25;
 - Planta de implantação n.º 2 — espaço exterior — desenho n.º 26;
 - Planta de implantação n.º 3 — acções sobre o edificado existente — desenho n.º 27;
 - Planta de implantação n.º 4 — edificações propostas — desenho n.º 28;
- c) Planta de condicionantes — desenho n.º 04.

2 — O Plano é composto, ainda, pelos seguintes elementos de acompanhamento:

- a) Relatório;
- b) Peças desenhadas:
 - Planta de enquadramento — desenho n.º 01;
 - Planta-extracto do PDM Leiria — desenho n.º 02;
 - Planta da situação existente — desenho n.º 03;
 - Análise paisagística — planta de estrutura verde — desenho n.º 05;
 - Planta de estado de conservação dos edifícios — desenho n.º 06;

Planta de número de pisos e de fogos/edifício — desenho n.º 07;
 Planta de usos ao nível do rés-do-chão — desenho n.º 08;
 Planta de usos acima do rés-do-chão — desenho n.º 09;
 Planta de equipamento — desenho n.º 10;
 Planta de toponímia e números de polícia — desenho n.º 11;
 Planta de estacionamento automóvel — desenho n.º 12;
 Planta de património edificado — desenho n.º 13;
 Rede viária — infra-estruturas rodoviárias — hierarquia (existente e prevista) — desenho n.º 14;
 Electricidade — desenho n.º 15;
 Abastecimento de águas — desenho n.º 16;
 Rede de esgotos — desenho n.º 17;
 Gás — desenho n.º 18;
 Rede de telecomunicações e TV cabo — desenho n.º 19;
 Rede viária — transportes colectivos rodoviários (existentes) — desenho n.º 20;
 Reserva Ecológica Nacional — aprovada e publicada — desenho n.º 21;
 Reserva Ecológica Nacional — área proposta para desanexação — desenho n.º 22;
 Reserva Ecológica Nacional — proposta — desenho n.º 23;
 Planta de demolições — desenho n.º 24;
 Planta de modelação geral do terreno — desenho n.º 29;
 Rede viária — traçados propostos, vias, pontes, parqueamentos, planta de localização — desenho n.º 30;
 Infra-estruturas — electricidade — desenho n.º 31;
 Infra-estruturas — abastecimento de águas — desenho n.º 32;
 Infra-estruturas — gás — desenho n.º 33;
 Infra-estruturas — rede de telecomunicações e TV cabo — desenho n.º 34;
 Rede viária — localização de perfis longitudinais e transversais — desenho n.º 35;
 Rede viária — perfis longitudinais e transversais tipo — desenho n.º 36;
 Planta de estrutura verde — desenho n.º 37;
 Planta de localização das acções — desenho n.º 38;
 Planta de cadastro — desenho n.º 39;
 Rede viária — esquema de circulação (proposta) — desenho n.º 40;
 Rede de transportes colectivos — rede regional (prevista) — desenho n.º 41;
 Estacionamentos em parques de superfície e subterrâneos (proposta) — desenho n.º 42;
 Planta da rede viária e de transportes — pedonal e ciclovias — desenho n.º 43;
 Mapa de delimitação de zonas sensíveis e mistas — desenho n.º 44;

c) Programa de execução e plano de financiamento.

Artigo 4.º

Definições

Sem prejuízo da consideração das definições estabelecidas pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na aplicação das prescrições constantes dos elementos do Plano, são consideradas, designadamente, as seguintes definições:

- «Área bruta de construção» o somatório das áreas de todos os pavimentos acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores, incluindo varandas, com excepção de sótãos não habitáveis, garagens e arrecadações privativas das fracções habitáveis ou utilizáveis quando localizadas em cave, áreas técnicas, terraços e alpendres;
- «Área de implantação» a superfície definida pelo perímetro da projecção no plano horizontal das paredes exteriores, com excepção dos resultantes de varandas, platibandas, palas e de outros elementos de protecção solar;
- «Composição» os elementos constitutivos do edifício subdivididos em elementos primários e elementos secundários;
- «Elementos primários» as fundações, estrutura, cobertura, paredes exteriores e interiores, pisos e pavimentos, comunicações verticais e rampas;
- «Elementos, secundários» as portas exteriores e interiores, janelas, envidraçados, clarabóias, tectos suspensos, guarnições e revestimentos e chaminés;
- «Envolvente» o espaço edificado ou não que rodeia e enquadra um edifício ou parcela;
- «Espaços verdes de protecção e enquadramento» os espaços exteriores com dominância de revestimento vegetal não regado destinados ao enquadramento cénico e protecção ambiental;
- «Jardim privado» o espaço exterior confinado, de uso privativo ou público restrito, com dominância de revestimento vegetal regado ou conduzido em sequeiro;

- «Jardim público» o espaço exterior de uso público e acesso livre, localizado no interior da malha urbana, de uso diário intensivo, com dominância de revestimento vegetal regado;
- «Morfologia do edifício» o conjunto de elementos que permitem a identificação ou individualização do edifício, através da sua composição geral e da linguagem arquitectónica;
- «Parcela» a área de território física ou juridicamente autónoma, não resultante de operação de loteamento urbano;
- «Parque linear» o espaço exterior associado ao elemento linear rio Lis, de acesso e uso públicos, privilegiando o percurso de peões e ciclistas;
- «Plano de água» as zonas húmidas existentes de função contemplativa e usos compatíveis, nomeadamente o rio Lis, Vala Real e lago construído do Jardim de Santo Agostinho;
- «Pormenores notáveis» os elementos e materiais singulares característicos existentes no edifício, designadamente de natureza arquitectónica ou compositiva;
- «Praças pedonais e cicláveis equipadas» os espaços exteriores de acesso público, localizados no interior da malha urbana, com dominância de revestimentos inertes, vocacionados para o encontro e permanência;
- «Tipologia» a caracterização dos fogos ou dos edifícios, em termos de área, funcionamento e morfologia;
- «Tratamento de margem» a limpeza, estabilização biológica, reposição do coberto ribeirinho nos seus três estratos;
- «Zona verde regada» o espaço com dominância de revestimentos directamente utilizáveis (relvado), irrigação mediante sistema automatizado, com minimização do uso de aspersão;
- «Zona verde de uso privado» o espaço com dominância de revestimento vegetal regado ou conduzido em sequeiro de uso e acesso condicionados.

CAPÍTULO II

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

Artigo 5.º

Património natural e ambiental

Nas áreas integradas na REN e no domínio hídrico que constituem o património natural e ambiental, identificadas na planta de condicionantes — desenho n.º 04, devem ser observadas as disposições estabelecidas nos respectivos regimes jurídicos.

Artigo 6.º

Património cultural e edifícios públicos

1 — Os bens imóveis classificados como bens culturais estão identificados na planta de condicionantes — desenho n.º 04, assim como as respectivas zonas especiais de protecção.

2 — Os bens imóveis classificados que não beneficiem de uma zona de protecção especial dispõem, conforme delimitação na planta de condicionantes — desenho n.º 04, de uma zona geral de protecção de 50 m, com o respectivo perímetro definido a partir dos limites exteriores.

3 — Na planta de condicionantes — desenho n.º 04 estão delimitadas as seguintes zonas de protecção e zonas de protecção especiais:

- Zona de protecção aos edifícios públicos onde estão instalados a Caixa Geral de Depósitos e os CTT;
- Zona de protecção do edifício do antigo Mercado de Leiria ou de Sant'Ana — imóvel em vias de classificação;
- Zona de protecção da Capela de Nossa Senhora da Encarnação — imóvel de interesse público (Decreto n.º 28/82, de 26 de Fevereiro);
- Zona especial de protecção do Convento de Santo Agostinho e antigo Seminário (Portaria n.º 300/87, de 10 de Abril — imóvel de interesse público (Decreto n.º 28/82, de 26 de Fevereiro).

4 — Para as acções e actividades de execução do Plano, que tenham por objecto bens imóveis classificados, bens imóveis em vias de classificação ou bens imóveis localizados em zonas de protecção especiais ou gerais, devem ser previamente observadas as disposições estabelecidas no regime jurídico de protecção e valorização do património cultural.

Artigo 7.º

Infra-estruturas

1 — Infra-estruturas eléctricas. — Para as acções e actividades de execução do Plano, devem ser observadas, quanto a distâncias mínimas às edificações, as prescrições do Regulamento de Segurança de Linhas Eléctricas de Alta Tensão.

2 — Rede rodoviária. — Para as acções e actividades de execução do Plano, devem ser observadas, quanto a distâncias mínimas, as prescrições do Regulamento do PDM de Leiria, bem como as demais disposições legais em vigor.

CAPÍTULO III

Disposições relativas à ocupação do solo

Artigo 8.º

Equipamentos de lazer e estrutura verde

1 — A planta de implantação n.º 1 — desenho n.º 25 define a localização das áreas e edifícios destinados à instalação de equipamento desportivo e de lazer.

2 — A planta de implantação n.º 1 — desenho n.º 25 estabelece a estrutura verde e suas tipologias, localizando as áreas destinadas a jardins públicos, parques lineares, jardim privado e praças pedonais e cicláveis.

3 — A planta de implantação n.º 2 — desenho n.º 26 define, para cada uma das áreas referidas no número anterior, a respectiva organização geral e funcionalidade, bem como as tipologias de revestimentos inertes e vegetais.

4 — As áreas e os edifícios referidos nos números anteriores, para além das acções de conservação e de limpeza, não podem ser objecto de intervenções que ponham em causa as finalidades estabelecidas no Plano.

Artigo 9.º

Redes de infra-estruturas — Traçados propostos

1 — O Plano define os traçados propostos para as redes viária, eléctrica, de abastecimento de água, de distribuição de gás e telecomunicações, respectivamente nas seguintes plantas:

Rede viária — traçados propostos, vias, pontes, parqueamentos, planta de localização — desenho n.º 30;

Rede viária — localização de perfis longitudinais e transversais — desenho n.º 35;

Rede viária — perfis longitudinais e transversais tipo — desenho n.º 36;

Infra-estruturas — electricidade — desenho n.º 31;

Infra-estruturas — abastecimento de águas — desenho n.º 32;

Infra-estruturas — gás — desenho n.º 33;

Infra-estruturas — rede de telecomunicações e TV cabo — desenho n.º 34.

2 — Os traçados propostos constituem espaços-canaís, nos quais são interditas quaisquer acções ou actividades que ponham em causa a execução futura das redes.

Artigo 10.º

Actividades interditas ou condicionadas

Na áreas de intervenção são interditas, ou poderão ser objecto de condicionamentos nos termos legais, as instalações com carácter provisório não previstas no Plano, que se revelem incompatíveis com a função habitacional, ou que diminuam ou prejudiquem as condições ambientais indispensáveis ao funcionamento e à fruição dos espaços verdes e de lazer e à instalação, funcionamento e fruição de equipamentos colectivos e de equipamentos desportivos.

Artigo 11.º

Alinhamentos

1 — Nas manchas do edificado existente, salvo nas situações previstas na planta de implantação n.º 4 — desenho n.º 28, devem ser respeitadas os alinhamentos tradicionalmente definidos.

2 — Nas zonas destinadas a nova edificação, os alinhamentos estão também definidos na planta identificada no número anterior.

Artigo 12.º

Edificado existente

1 — No edificado existente, salvo nas situações consideradas na planta de implantação n.º 1 — desenho n.º 25 e na planta de implantação n.º 4 — desenho n.º 28, e que resultem de particularização estabelecida no artigo seguinte, ou que sejam tecnicamente justificadas em projecto e admitidas pela administração municipal, todas as intervenções inovadoras devem respeitar os parâmetros preexistentes relativos a cêrceas, número de pisos, profundidade de empenas, corpos balançados e varandas, de acordo com as seguintes especificações:

- A altura da fachada há-de resultar do valor médio das alturas das fachadas de frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço de rua compreendido entre duas transversais ou no troço vizinho que apresente características tipológicas homogêneas, ainda que diferenciadas relativamente ao conjunto do arruamento;
- A profundidade máxima das empenas é de 15 m quando não existam edifícios confinantes; caso existam edifícios confinantes, a profundidade máxima pode ser igual à profundidade maior, desde que fiquem asseguradas as condições de exposição, ventilação e insolação das áreas úteis;
- Não são admitidos pisos recuados acima da altura da fachada definida nos termos estabelecidos na anterior alínea a), excepto no caso em que um dos edifícios confinantes tenha altura superior à que resulta da aplicação da regra da referida alínea;
- Não são admitidos corpos balançados, devendo as varandas conter-se no plano de fachada do edifício.

2 — É interdita a construção de anexos e a ocupação dos logradouros definidos no edificado existente.

3 — Os materiais e cores a utilizar nas intervenções no edificado existente não podem constituir elementos de dissonância face às características dominantes da envolvente.

4 — Os equipamentos de ar condicionado e os estendais devem ser localizados nas fachadas de tardo, devendo, quando excepcionalmente localizados nas fachadas fronteiras à via pública, ser instalados por modo e forma não aparentes.

Artigo 13.º

Modos de intervenção no edificado existente

1 — Os modos de intervenção no edificado existente são os constantes da planta de implantação n.º 3 — desenho n.º 27 e do quadro I.

Quadro I

MODOS DE INTERVENÇÃO	ELEMENTOS CONSTRUTIVOS DO EDIFÍCIO/ CONJ. EDIFICADO				TIPOLOGIA	MORFOLOGIA	PARÂMETROS						USO
	EL. PRIMÁRIOS	EL. SECUNDÁRIOS	REVESTIMENTOS	PORMENORES NOTÁVEIS			LOTE	ÁREA IMPLANTAÇÃO	ÍNDICE OCUPAÇÃO	ÍNDICE UTILIZAÇÃO	N.º PISOS OU CÉRCEA	ÁREA TOTAL PAVIMENTOS	
CONSTRUÇÃO NOVA	N	N	N	-	N	N	PL/N	N	N	N	N	N	PL/N
RECONSTRUÇÃO	M/A	M/A	M/A	M/A	M/A	M/A	M	M	M/A	M/A	M/A	M/A	M/A
AMPLIAÇÃO	M/A	M/A	M/A	M/A	A	A	M/A	A	A	A	A	A	M/A
ALTERAÇÃO	A	M/A	A	M/A	A	A	M	M	M	M/A	M	M/A	M/A
CONSERVAÇÃO	M	M	M/S	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M/A
DEMOLIÇÃO	D	D	D	D	D	D	PL	-	-	-	-	-	PL

Sendo:

- A — alteração;
D — demolição;
M — manter;
N — construção nova;
PL — uso estabelecido no Plano;
S — substituição por material idêntico.

2 — Pretendendo-se intervenção no edificado existente que revista a natureza de manutenção/alteração (M/A) previamente à elaboração do respectivo projecto de arquitectura, é aconselhável a apresentação à Câmara Municipal de pedido de informação prévia, no qual seja dado conhecimento do conteúdo da intervenção prevista.

3 — A Câmara Municipal, na resposta ao pedido de informação prévia, determinará qual a tipologia de intervenção a adoptar, tendo em conta designadamente:

- a) A avaliação e a caracterização da intervenção pretendida nas perspectivas arquitectónica e de inserção urbana;
- b) A salvaguarda e a valorização da qualidade arquitectónica do edifício a ser objecto de intervenção;
- c) O contributo da intervenção para a consolidação e requalificação da parte urbana, atendendo à história e memória

colectiva do lugar e do edifício e ao propósito global de valorização funcional e ambiental da área onde se insere.

4 — Em todas as intervenções no edificado existente, deverão ser garantidos os adequados serviços e ligações às redes públicas de infra-estruturas, bem como ser assegurada a estabilidade estrutural, admitindo-se a reconstrução no todo ou em parte do tipo de estrutura preexistente ou, quando devidamente justificada e indispensável, a adopção de solução estrutural diversa, atendendo à morfologia da construção, a distinta tipologia ou ao diferente uso previsto.

Artigo 14.º

Edificado proposto

1 — A configuração e o dimensionamento das parcelas destinadas a edificação, com indicação das funções urbanas a que se destinam, a sujeitar ou não a operação de loteamento urbano, estão definidos na planta de implantação n.º 4 — desenho n.º 28 e nos quadros II, III e IV.

2 — Os parâmetros relativos a área de implantação, áreas brutas de construção para habitação, comércio e serviços, número de pisos, número máximo de fogos e cota de soleira, esta com carácter indicativo, estão igualmente definidos nos quadros II, III e IV, sem prejuízo do cumprimento das disposições aplicáveis do RGEU.

Quadro II

Edificações propostas (habitação, comércio e serviços)

Parcela	Área da parcela m²	Área de implantação m²	Área de construção Habitação m²	Área de construção Comércio m²	Área de construção Serviços m²	Área de const. acima do solo m²*	N.º de pisos	N.º de fogos	Área média por fogo	N.º lugares estacionamento (min. port*)	Área estacionamento em cave (min. PDM)	N.º de caves	cota de soleira m
1	488	488	1.006	458	-	1.464	3	8	125,75	31	775	2	39,40 (42,60)
2	619	619	1.703	589	-	2.292	4/3	12	141,9	44	1100	2	39,40
3(*)	350	234	732	204	-	936	4	6	122	19	475	2	42,20
4	976	976	-	-	1.464	1.464	2	-	-	49	-	2	42,10
5	447	447	-	447	447	894	2	-	-	-	-	-	33,10 (36,60)
Total	2.865	2.764	3.441	1.698	1.911	7.050	-	26	-	143	-	-	-

(*) Na nova edificação deve ser garantido o nivelamento dos vãos e cobertura (cumeeira e beirado) com o edifício adjacente

Quadro III

Edificações propostas (equipamentos e outros usos)

Parcela	Área da parcela m²	Área de implantação m²	Usos	N.º de pisos	Área de construção m²	cota de soleira m	Observações
6	58	58	Ampliação da Junta de Freguesia	2	116	44,70	Ligação entre edifícios
7	977	977	Equipamento museológico	*	*	42,50	Adaptação de edifício existente
8	227	227	Equipamento	*	*	44,80	Adaptação de edifício existente
9	173	173	Edifício de apoio	2	346	44,80	
10	173	173	Edifício de apoio (cafetaria/bar)	1	173	44,80	Construção ligeira de carácter precário
11	2.078	2.078	Equipamento museológico	*	*	44,80	Adaptação de edifício existente
12	6.324	6.324	Parque de estacionamento - 210 lugares	1	6.324	44,80	Parque subterrâneo
13	789	*	Centro de monitorização ambiental	*	*	44,80	Adaptação de edifício existente
14	3.759	1.970	Unidade hoteleira	5	6.830	44,80	Estacionamento em função do n.º de quartos
Total	14.558	-			-		

NOTAS : As cotas de soleira registadas são indicativas. As cotas finais deverão resultar dos projectos dos arruamentos e dos espaços exteriores.
Nas parcelas onde estão indicadas duas cotas de soleira o número de pisos será contado a partir da cota mais baixa
* RELATIVO A EDIFICAÇÕES EXISTENTES

Quadro IV

Valores totais relativos às edificações propostas, estacionamento, zonas verdes públicas

Área de intervenção	14,22 ha
Área total das parcelas destinadas a habitação, comércio e serviços	2.865 m ²
Área total de construção para habitação	3.441 m ²
Área total de construção para comércio	1.698 m ²
Área total de construção para serviços	1.911 m ²
Área total de construção para habitação, comércio e serviços	7.050 m ²
Área total das parcelas destinadas a equipamentos e outros usos	14.558 m ²
Área total de construção proposta para equipamentos e outros usos (edifícios novos)	13.789 m ²
N.º de fogos (total)	26
Lugares de estacionamento privado (Habitação, Comércio e Serviços) - n.º mínimo	143
Lugares de estacionamento público (210 em parque subterrâneo; 56 ligeiros e 5 pesados à superfície)	271
Área total das parcelas destinadas a equipamentos de utilização colectiva	4.071m ²
Área total das zonas verdes públicas e outros espaços de utilização colectiva	38.815m ²

3 — A área de construção para serviços deverá considerar fracções de área inferior a 500 m².

Artigo 15.º

Estacionamento e parâmetros de estacionamento

1 — A localização, tipologia (estacionamento subterrâneo, estacionamento de superfície e estacionamento semienterrado) e a capacidade dos parques de estacionamento público na área de intervenção estão definidas na planta de implantação n.º 1 — desenho n.º 25 e na planta de implantação n.º 4 — desenho n.º 28 e nos quadros II e IV.

2 — Os parâmetros mínimos de estacionamento privado a observar na área de intervenção, fixados de acordo com a Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, são os constantes das plantas e dos quadros referidos no número anterior.

CAPÍTULO IV

Execução do Plano

Artigo 16.º

Sistemas de execução

Na execução do Plano devem observar-se os sistemas de imposição administrativa ou de cooperação, salvo no RC — reparcelamento C — parcela proposta n.º 2 identificada na planta de implantação n.º 4 — desenho n.º 28, no qual, para a concretização das operações urbanísticas, deve ser seguido o sistema de compensação, sem prejuízo de recurso a qualquer daqueles outros sistemas.

Artigo 17.º

Operações de reparcelamento de propriedade

1 — Para a concretização do Plano, com recurso ao sistema de execução que se mostrar adequado, devem ser promovidas as operações de reparcelamento de propriedade previstas na planta de implantação n.º 4 — desenho n.º 28, com referência à planta de cadastro — desenho n.º 39, de acordo com o quadro V:

Quadro V

R.A. — REPARCELAMENTO A — Parcela Proposta 3

N.º da Parcela Cadastral	Área da parcela de terreno (m ²)	Área da parcela para edificação (m ²)	Área de construção (m ²)	Área de cedência (m ²)	Índice de construção	Índice de cedência
18	2932	335	936	2597	0,319	0,886

R.B. — REPARCELAMENTO B — Parcela Proposta 4

N.º da Parcela Cadastral	Área da parcela de terreno (m ²)	Área de implantação do edifício existente a manter (m ²)	Área da parcela para nova edificação (m ²)	Área de construção (m ²)	Área de cedência (m ²)	Índice de construção	Índice de cedência
22	3967	735	976	1464	2256	0,369	0,569

R.C. — REPARCELAMENTO C — Parcela Proposta 2

N.º das Parcelas Cadastrais	Área total das parcelas de terreno (m ²)	Área de implantação do edifício existente a demolir (m ²)	Área da parcela para edificação (m ²)	Área de construção (m ²)	Área de cedência (m ²)	Índice de construção médio	Índice de cedência médio
1 / 2 / 2A / 3	4656	815	619	2.292	4037	0,492	0,867

2 — Nas operações de reparcelamento referidas no número anterior, deve ser assegurada a cedência ao município das áreas definidas no Plano destinadas a uso de interesse público, conforme preconizado na planta de implantação n.º 4 — desenho n.º 28 e na planta de cadastro — desenho n.º 39.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Artigo 18.º

Proteccão contra o ruído

Em todas as operações urbanísticas localizadas ou a localizar na área de intervenção deverão ser observadas as prescrições do Regu-

lamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 292/2000, de 14 de Novembro, tendo em atenção o mapa de delimitação de zonas sensíveis e mistas — desenho n.º 44.

Artigo 19.º

Entrada em vigor

O Plano entra em vigor no 5.º dia posterior ao da sua publicação no *Diário da República*.





