



**BARCELOS**  
MUNICÍPIO

# PLANO DE PORMENOR

CENTRO HOSPITALAR DE  
BARCELOS (PP1)

REGULAMENTO

Maio de 2023

## Ficha Técnica do Documento

<b>Título:</b>	<b>Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos – Regulamento</b>
<b>Descrição:</b>	O presente documento diz respeito ao Regulamento do Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos (PP1), onde constam as disposições regulamentares, que em conjunto com a planta de implantação, estabelecem as regras urbanísticas para o uso, ocupação e transformação do solo na área do plano.
<b>Data de produção:</b>	08 de maio de 2017
<b>Data da última atualização:</b>	29 de maio de 2023
<b>Versão:</b>	16
<b>Desenvolvimento e produção:</b>	GeoAtributo – C. I. P. O. T., Lda.
<b>Coordenador de Projeto:</b>	Ricardo Almendra   Geógrafo – Desenvolvimento e Ambiente
<b>Equipa técnica:</b>	Beatriz Konstantinovas   Gestora do Projeto   Arquiteta Urbanista Célia Mendes   Geógrafa – Planeamento e Gestão do Território
<b>Consultores:</b>	Manuel Miranda   Engenheiro Civil Elisa Bairrinho   Arquiteta Paisagista
<b>Código de documento:</b>	130
<b>Estado do documento</b>	Versão para discussão pública.
<b>Código do Projeto:</b>	021030205
<b>Nome do ficheiro digital:</b>	PPCHB_Regulamento_v16

# ÍNDICE

CAPÍTULO I	DISPOSIÇÕES GERAIS .....	4
Artigo 1º	Âmbito territorial e objetivo .....	4
Artigo 2º	Conteúdo documental .....	4
Artigo 3º	Definições.....	5
Artigo 4º	Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial .....	5
Artigo 5º	Servidões administrativas e restrições de utilidade pública .....	5
CAPÍTULO II	CONDIÇÕES GERAIS DE USO DO SOLO .....	5
Artigo 6º	Achados arqueológicos .....	5
Artigo 7º	Edifícios existentes.....	6
Artigo 8º	Zonamento acústico .....	6
Artigo 9º	Mobilidade condicionada.....	6
Artigo 10º	Estacionamento.....	7
CAPÍTULO III	QUALIFICAÇÃO DO SOLO.....	7
Artigo 11º	Estruturação espacial.....	7
Artigo 12º	Espaço de uso especial de equipamento.....	7
Artigo 13º	Espaço público.....	7
Artigo 14º	Espaço privado.....	7
CAPÍTULO IV	ESPAÇO PÚBLICO .....	8
Artigo 15º	Hierarquia viária, arruamentos, praças, alamedas e percursos .....	8
Artigo 16º	Áreas verdes públicas e arborização .....	8
Artigo 17º	Revestimentos e mobiliário urbano .....	8
CAPÍTULO V	ESPAÇO PRIVADO.....	9
Artigo 18º	Usos .....	9
Artigo 19º	Edificabilidade .....	9
Artigo 20º	Conformação do edificado .....	10
Artigo 21º	Acesso viário a caves de estacionamento e rampeados de acesso .....	10
Artigo 22º	Projetos de arquitetura dos edifícios .....	10
Artigo 23º	Revestimentos exteriores e coberturas .....	11
Artigo 24º	Flexibilização das regras de conformação .....	11
CAPÍTULO VI	EXECUÇÃO DO PLANO .....	12
Artigo 25º	Formas de execução.....	12
Artigo 26º	Sistemas de execução .....	13
Artigo 27º	Áreas para dotações coletivas .....	13
Artigo 29º	Mecanismos de perequação .....	13
CAPÍTULO VII	DISPOSIÇÕES FINAIS .....	14
Artigo 30º	Entrada em vigor e vigência.....	14
ANEXO I	15	

## CAPÍTULO I      DISPOSIÇÕES GERAIS

### Artigo 1º      Âmbito territorial e objetivo

1. O presente Plano de Pormenor do Centro Hospitalar de Barcelos, adiante designado por Plano, abrange área localizada no concelho de Barcelos, nas freguesias de Abade de Neiva e Barcelos, Vila Boa e Vila Fresquinha, e tem seus limites definidos conforme delimitação constante da Planta de Implantação.
2. O plano estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo, bem como todas as obras de edificação, de urbanização, operações de loteamento, trabalho de remodelação de terrenos e outras operações urbanísticas e ainda a utilização de edifícios ou frações autónomas, bem como respetivas alterações de uso, a realizar dentro da área por ele abrangida.
3. O Plano visa concretizar parte do conteúdo programático da UOPG 3 estabelecida pelo Plano Diretor Municipal de Barcelos de 2015, o qual consiste, no fundamental, em "proporcionar a implantação do Centro Hospitalar e respetivas acessibilidades, fazendo a articulação da rotunda da «fonte cibernética» com a rotunda do estádio e o estabelecimento de um «corredor verde», elemento que deverá integrar o futuro parque verde urbano da cidade".

### Artigo 2º      Conteúdo documental

1. O Plano é constituído pelos seguintes elementos:
  - a) Regulamento;
  - b) Planta de Implantação, à escala 1:2.000;
  - c) Planta de Condicionantes, à escala 1:2.000.
2. Acompanham o Plano:
  - a) Relatório do Plano, que para além do seu conteúdo próprio trata a problemática do Ruído e integra as disposições relativas ao Programa de Execução e ao Plano de Financiamento;
  - b) Planta de localização;
  - c) Planta da situação existente;
  - d) Planta de apresentação;
  - e) Planta de modelação do terreno;
  - f) Planta de declives;
  - g) Planta planimétrica (lotes);
  - h) Perfis transversais-tipo;
  - i) Perfis longitudinais;
  - j) Planta de programação e transformação fundiária
  - k) Planta de infraestruturas
  - l) Mapa de Ruído (Ln e Lden)
  - m) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;

- n) Ficha de Dados Estatísticos.

### Artigo 3º Definições

Para efeitos de interpretação e de aplicação do presente Plano são adotadas as definições constantes do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro, com as seguintes especificações:

- a) A área de construção é desagregada nas seguintes duas componentes:
- i. Componente I: O conjunto das áreas de construção em cave ou semicave destinadas a (i) estacionamento automóvel em cumprimento dos parâmetros constantes do anexo I do presente regulamento, que dele é parte integrante, a (ii) arrumos privativos das frações e unidades funcionais do edifício, e a (iii) instalações técnicas deste;
  - ii. Componente II: A restante área de construção, ou seja, a área de construção global abatida da área de construção afeta à componente I;
- b) A área de construção correspondente à componente II adota a designação de “área de construção líquida”.

### Artigo 4º Enquadramento nos instrumentos de gestão territorial

1. A área do Plano é abrangida pelos seguintes instrumentos de gestão territorial: Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Cávado, Ave e Leça (RH2), Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Minho e Lima (RH1), Plano Diretor Municipal de Barcelos (PDMB), Plano Nacional da Água (PNA), Plano Rodoviário Nacional (PRN), Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) e Programa Regional de Ordenamento Florestal de Entre Douro e Minho (PROF EDM).
2. O presente Plano enquadra-se nos princípios e objetivos programáticos estabelecidos para a UOPG 3 no Plano Diretor Municipal em vigor e conforma-se com os seus parâmetros e restantes disposições aplicáveis à área de intervenção, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
3. Os bens imóveis não classificados inventariados no Plano Diretor Municipal existentes na área abrangida pelo presente Plano não ficam sujeitos aos condicionamentos estabelecidos nos números 2 e 4 do artigo 24º do regulamento daquele Plano, doravante RPDM.

### Artigo 5º Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

A ocupação, o uso e a transformação do solo nas áreas abrangidas pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública constantes da Planta de Condicionantes obedecem ao disposto na legislação aplicável, cumulativamente com as disposições do Plano que com ela sejam compatíveis.

## CAPÍTULO II CONDIÇÕES GERAIS DE USO DO SOLO

### Artigo 6º Achados arqueológicos

Sem prejuízo do estabelecido na Lei do Património Cultural, em caso de deteção de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra, devem adotar-se os seguintes procedimentos, em consonância com o estabelecido no artigo 25º do RPDM:

- a) É obrigatória a comunicação imediata à CMB dos achados de quaisquer vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, encontrados durante a realização de qualquer obra ou ação de intervenção nos terrenos.
- b) Em qualquer tipo de obra ou de movimentação de terras, caso se verifique a existência de vestígios arqueológicos, os trabalhos em curso serão suspensos de imediato, em conformidade com as disposições legais em vigor.
- c) O tempo de duração efetiva de suspensão dá direito à prorrogação automática, por igual prazo, do autorizado para a realização da obra, para além de outras providências previstas na legislação em vigor.
- d) Os trabalhos suspensos só podem ser retomados após a pronúncia da tutela e da CMB.

#### Artigo 7º Edifícios existentes

1. Nas edificações identificadas na Planta de Implantação como a demolir não se admitem obras de ampliação, permitindo-se apenas obras de conservação e as que visem dotar a edificação de melhores condições de habitabilidade.
2. Os edifícios identificados na Planta de Implantação como existentes a demolir e que estejam integralmente implantados dentro dos limites de um quarteirão previsto no Plano, podem manter-se enquanto for essa a vontade do respetivo proprietário e ser objeto de obras de alteração ou ampliação, desde que estas se conformem totalmente com as disposições do presente Plano relativas às edificações a erigir no quarteirão em causa.

#### Artigo 8º Zonamento acústico

1. Em termos de zonamento acústico, a área do Plano reparte-se pelas seguintes zonas, conforme delimitado na planta de condicionantes:
  - a) Zona sensível: a área da parcela destinada a equipamento (Centro Hospitalar);
  - b) Zona mista: a restante área abrangida pelo Plano.
2. No âmbito do cumprimento das disposições pertinentes do Regulamento Geral do Ruído (RGR) aplicáveis a cada situação, devem, se necessário, ser implementadas medidas de controlo de ruído para as infraestruturas rodoviárias e/ou ações de modelação do solo nas áreas verdes contíguas àquelas, de modo a garantir um nível sonoro contínuo equivalente do ruído ambiente exterior inferior aos máximos permitidos por lei.
3. Nas operações urbanísticas a realizar deverão ser respeitados os valores-limite de exposição prescritos para o zonamento acústico constante da Planta de Condicionantes para a área em questão, por forma a dar cumprimento ao estabelecido no RGR.
4. Nas operações urbanísticas em «zonas mistas» e «zonas sensíveis» onde os valores-limite fixados pelo RGR são excedidos, devem ser aplicadas as medidas de redução previstas no Plano de Redução do Ruído.
5. Para todas as zonas onde os valores-limite fixados pelo RGR são excedidos, a Câmara Municipal tem que proceder à elaboração e à aplicação de Planos de Redução do Ruído, prevendo técnicas de controlo do ruído e devendo, na sua ausência, ser aplicadas as medidas regulamentadas na lei geral do ruído.

#### Artigo 9º Mobilidade condicionada

A execução de passeios, vias de acesso e passagens de peões, bem como a acessibilidade aos edifícios, deve respeitar as normas técnicas em vigor para a melhoria da acessibilidade dos cidadãos de mobilidade condicionada.

#### Artigo 10º Estacionamento

1. A dotação de estacionamento em domínio público é a estabelecida na Planta de Implantação.
2. Os lugares de estacionamento na via pública destinam-se exclusivamente a veículos ligeiros, e a sua ocupação poderá, mediante decisão dos serviços competentes, sujeitar-se ao sistema de tarifário praticado no Município.
3. Nos novos edifícios deverá ser assegurado, no interior do lote ou parcela, estacionamento próprio para responder às suas necessidades, de acordo com as regras constantes do Anexo I ao presente regulamento, que dele é parte integrante.

### CAPÍTULO III QUALIFICAÇÃO DO SOLO

#### Artigo 11º Estruturação espacial

A área de intervenção do Plano é classificada, na sua totalidade, como solo urbano, e integra os seguintes tipos de espaços, de acordo com a configuração constante da Planta de Implantação:

- a) Espaço de uso especial de equipamento;
- b) Espaço público;
- c) Espaço privado.

#### Artigo 12º Espaço de uso especial de equipamento

1. O espaço de uso especial de equipamento identificado na Planta de Implantação destina-se à instalação do Centro Hospitalar de Barcelos.
2. A ocupação com a instalação do equipamento tem de garantir uma área de solo permeável mínima de 20% da área total deste espaço.

#### Artigo 13º Espaço público

1. O espaço público corresponde às áreas como tal identificadas na Planta de Implantação, integrando:
  - a) Arruamentos de circulação mista, com segregação entre tráfego rodoviário e pedonal;
  - b) Arruamentos, praças e percursos de uso exclusivamente pedonal e ciclável;
  - d) Áreas verdes públicas.
1. As áreas integrantes do espaço público cumprem as especificações constantes do capítulo IV.

#### Artigo 14º Espaço privado

1. O espaço privado corresponde às áreas como tal identificadas na Planta de Implantação, sendo constituído pelos quarteirões designados de A a L, que se destinam a edificação, enquadrada ou não por operações de loteamento.
2. As áreas integrantes do espaço privado cumprem as especificações constantes do capítulo V.

## CAPÍTULO IV ESPAÇO PÚBLICO

### Artigo 15º Hierarquia viária, arruamentos, praças, alamedas e percursos

1. A hierarquia viária estabelecida no presente plano distingue-se em dois níveis:
  - a) Vias principais: vias identificadas na planta de implantação como arruamentos de tipologia E, F, G e H, e via a nascente do plano, correspondente à ER 204 sob jurisdição da IP, identificada na planta de implantação como arruamento de tipologia D;
  - b) Vias de acesso local: vias identificadas na planta de implantação como arruamentos de tipologia A, B e C e restantes arruamentos do plano.
2. Os arruamentos, praças, alamedas e percursos identificados na Planta de Implantação devem ser executados de acordo com o desenho constante nesta, admitindo-se pequenos ajustamentos decorrentes dos respetivos projetos de execução.

### Artigo 16º Áreas verdes públicas e arborização

1. As áreas verdes públicas correspondem a áreas que têm em vista a qualificação do ambiente urbano, destinadas no caso geral a atividades de recreio e lazer e, em situações específicas, ao enquadramento de infraestruturas viárias e do equipamento hospitalar.
2. Deve ser promovida a arborização em toda a área do Plano, de acordo com a seguinte tipologia:
  - a) Arborização de alinhamento ao longo dos arruamentos e outras vias e percursos de configuração longitudinal;
  - b) Arborização em áreas verdes de recreio e lazer e em faixas de enquadramento das infraestruturas viárias e do Centro Hospitalar, para as quais se admite variação da localização decorrente do respetivo projeto de execução, que definirá as espécies a utilizar;
  - c) Arborização da área verde permeável a constituir no recinto afeto ao equipamento hospitalar, de acordo com as opções do respetivo projeto.

### Artigo 17º Revestimentos e mobiliário urbano

1. Os materiais de revestimento a utilizar nos arruamentos e praças a seguir referidos têm carácter indicativo e preferencial, podendo a Câmara Municipal aceitar a aplicação de outros, desde que considere que contribuem para a valorização do espaço público e que fica garantida a coerência e unidade da intervenção na totalidade da área do Plano:
  - a) Nas faixas de rodagem: cubo de granito de 0,11x0,11 m, ou betuminoso;
  - b) Nos estacionamento: cubo de granito de 0,11x0,11 m;
  - c) Nos passeios e percursos pedonais, cubo de granito de 0,05x0,05 m, ou betuminoso;

- d) Nas vias e percursos cicláveis: betuminoso;
  - e) Nas guias de passeio e lancis: granito.
2. A definição do mobiliário urbano deve ser integrada num estudo que contemple conjuntamente a definição dos elementos de sinalética e dos elementos de iluminação pública.
  3. As soluções construtivas a adotar para os espaços públicos, bem como as formas da sua ocupação com mobiliário urbano, têm de assegurar em permanência a eficiente circulação dos veículos de emergência e dos veículos de prestação dos serviços urbanos.

## CAPÍTULO V ESPAÇO PRIVADO

### Artigo 18º Usos

1. Sem prejuízo das especificidades constantes dos números seguintes, os usos e atividades admissíveis no edificado são, para a generalidade dos quarteirões:
  - a) Nos pisos acima da cota de soleira: habitação e/ou atividades terciárias em geral, nomeadamente comércio, serviços, restauração e bebidas e hotelaria;
  - b) Abaixo da cota de soleira: um ou mais pisos destinados a aparcamentos e arrumos afetos às unidades funcionais do edifício e/ou instalações técnicas do mesmo, e ainda a estacionamento de utilização pública, desde que os acessos à área afeta a este uso fiquem completamente independentes dos acessos às áreas de aparcamento e arrumos privativos do edifício.
2. Nos edifícios em que o uso habitacional coexista ou venha a coexistir com outros usos, o acesso às unidades habitacionais a partir do exterior do edificado tem de ser independente do ou dos acessos aos usos não habitacionais.
3. No piso térreo dos edifícios integrantes dos quarteirões E, G e J e nas extensões de fachada para tal identificadas na Planta de Implantação, só são admissíveis estabelecimentos comerciais, de restauração e bebidas ou de hotelaria, e serviços de atendimento público.
4. Os edifícios integrantes do quarteirão K devem ser preferencialmente afetados aos usos referidos no número anterior, os quais são os únicos admissíveis no seu piso térreo.

### Artigo 19º Edificabilidade

1. Para cada quarteirão são estabelecidos no Quadro 1, integrante da Planta de Implantação:
  - a) A área de solo do quarteirão;
  - b) A área total de construção máxima admissível;
  - c) A área de construção líquida máxima admissível;
  - d) A área do polígono máximo para implantação do edificado acima da cota de soleira, ou seja, o edificado que materializa a área de construção líquida;
  - e) A área de solo permeável mínima;
  - f) A área com revestimento vegetal mínima, considerando-se como área com revestimento vegetal a soma da área de solo referida na alínea anterior com a área das coberturas de cave que sejam dotadas de camada de solo e revestimento vegetal;

- g) O número máximo de fogos.
2. Sem prejuízo do cumprimento das restantes disposições relativas à conformação do edificado constantes dos artigos seguintes, os parâmetros referidos no número anterior apenas têm de ser acatados pela solução urbanística global a adotar para cada quarteirão, mesmo no caso de esta corresponder a uma operação de loteamento de que resulte a constituição de uma pluralidade de lotes.

#### Artigo 20º Conformação do edificado

1. A edificação admissível para cada quarteirão adota a conformação funcional e física que resulta da consideração, cumulativamente com o disposto no artigo anterior, dos seguintes elementos constantes da Planta de Implantação:
- a) A configuração e linhas limite dos quarteirões, constituindo estas os alinhamentos/recuos a cumprir pelas fachadas dos edifícios confinantes com o espaço público, sem prejuízo do disposto na alínea d);
  - b) A delimitação dos polígonos máximos de implantação do edificado relativo às áreas de construção líquidas, a materializar nos pisos acima das cotas de soleira;
  - c) O desdobramento das áreas máximas de implantação referidas na alínea anterior em polígonos a que correspondem características diferenciadas quanto ao número de pisos acima do solo, aos seus destinos de uso e às cotas altimétricas dos respetivos pavimentos, cuja especificação consta do Quadro 2, integrante da mesma planta;
  - d) A não edificação à cota do piso 0 (piso térreo) das áreas dos polígonos B, E e G a K como tal identificadas na Planta de Implantação, de modo a garantir a possibilidade de acesso ao interior dos referidos quarteirões a partir da via pública através de galerias cobertas com a largura de 12 m ou, em alternativa, a ausência de edificação acima do solo nas referidas áreas.
2. As cotas de soleira, entendida esta como o nível de entrada no interior do edifício, são referenciadas às cotas altimétricas da rasante do arruamento de acesso, não podendo o desnível entre elas exceder 0,50 m.

#### Artigo 21º Acesso viário a caves de estacionamento e rampeados de acesso

1. O acesso viário a caves de estacionamento é realizado sempre que possível a partir dos arruamentos destinados a circulação automóvel, podendo o ponto de acesso variar em função do projeto de arquitetura e do programa do edifício em causa.
2. Não é permitido alterar a configuração altimétrica estabelecida para as áreas de espaço público, com vista à criação de rampas de acesso viário ou pedonal a parcelas ou lotes privados.

#### Artigo 22º Projetos de arquitetura dos edifícios

1. Os projetos de arquitetura dos edifícios correspondentes a cada quarteirão devem garantir a coerência arquitetónica do conjunto, sem prejuízo das restantes disposições do presente regulamento.
2. Para efeitos do número anterior, e sem prejuízo da possibilidade de execução conjunta dos edifícios de cada um dos quarteirões, os projetos de arquitetura destes edifícios devem respeitar e/ou dialogar com a matriz de composição plástica dos alçados definida no primeiro projeto a ser aprovado pela Câmara Municipal para cada quarteirão, de modo a, não impedindo a diversidade de soluções de projeto, garantir a coerência da imagem do conjunto edificado.

### Artigo 23º Revestimentos exteriores e coberturas

1. Todas as fachadas, incluindo fachadas cegas, devem ser objeto de tratamento arquitetónico cuidado que assegure a coerência formal de projeto para todo o invólucro exterior do edifício.
2. As empenas visíveis dos novos edifícios, mesmo que se destinem a ser posteriormente ocultadas por novas construções, devem ser sempre revestidas com materiais de qualidade, preferencialmente os utilizados na fachada principal.
3. As coberturas dos edifícios são planas e, quando não visitáveis, devem preferencialmente ser objeto de revestimento vegetal.

### Artigo 24º Flexibilização das regras de conformação

1. São admissíveis soluções alternativas à conformação funcional e física da edificabilidade prevista para cada quarteirão, dentro das seguintes margens de flexibilidade:
  - a) Pode ser adotada, para a área de construção relativa aos pisos acima da cota de soleira (área de construção líquida), uma distribuição dos seus destinos de uso diferenciada da estabelecida no Quadro 2 integrante da Planta de Implantação, desde que:
    - i. Tal distribuição se mantenha no âmbito do disposto na alínea a) do número 1 do artigo 18º;
    - ii. Sejam respeitadas as condições estabelecidas nos números 3 e 4 do artigo 18º;
    - iii. Seja respeitado o número máximo de fogos a que se refere a alínea g) do número 1 do artigo 19º;
  - b) Nas operações de loteamento, a área de construção a prever para cada quarteirão pode distribuir-se livremente pelos lotes a constituir, desde que sejam respeitadas as áreas de construção máximas a que se referem as alíneas b) e c) do número 1 do artigo 19º relativas ao quarteirão em causa;
  - c) É livre a configuração a adotar, em cada quarteirão, pelo edificado aí admissível, desde que cumpra as seguintes regras:
    - i. A implantação do edificado proposto fique totalmente contida dentro das linhas limite dos quarteirões a que se refere alínea a) do número 1 do artigo 20º;
    - ii. Seja garantida a área de solo permeável mínima a que se refere a alínea e) do número 1 do artigo 19º relativa ao quarteirão em causa;
    - iii. Sejam cumpridos, nos casos e nas extensões de fachada referidas no número 3 do artigo 18º, alinhamentos de fachada do piso térreo coincidentes com as linhas limite de quarteirão constantes da Planta de Implantação, sem prejuízo de se manter aplicável o disposto na alínea d) do número 1 do artigo 20º;
    - iv. O edificado proposto não possua mais de 7 pisos acima do solo.
  - d) No caso de a área de implantação do edificado não abranger a totalidade da área do quarteirão, é admissível a cedência gratuita para espaço público de toda ou parte da área remanescente da referida área de implantação, se tal for opção de projeto aceite pela Câmara Municipal.
2. A admissibilidade das soluções alternativas referidas no número anterior depende, para além da sua conformação com as condições aí estabelecidas, de deliberação da Câmara Municipal no sentido de considerar que as configurações resultantes garantem uma correta inserção funcional, física e paisagística na envolvente urbana.

## CAPÍTULO VI EXECUÇÃO DO PLANO

### Artigo 25º Formas de execução

1. O Plano é executado, no enquadramento das orientações estabelecidas no seu Programa de Execução, através da realização de operações urbanísticas nos termos dos números seguintes.
2. Na Parcela 1, correspondente à parte de um prédio cuja dimensão extravasa a área abrangida pelo Plano, e onde se localiza na íntegra o quarteirão A, a execução concretiza-se através de uma operação de loteamento que abranja a totalidade da área da referida Parcela 1, e da qual resulte:
  - a) A constituição, dentro da área afeta ao quarteirão, de um ou mais lotes destinados à edificação urbana;
  - b) A constituição, em toda a restante área da Parcela 1, remanescente da que fica afeta ao lote ou lotes previstos, das parcelas destinadas a uso público a ceder gratuitamente ao Município, de acordo com a configuração estabelecida na Planta de Implantação.
3. Na Parcela 2, correspondente à totalidade de um prédio, e onde se localiza na íntegra o quarteirão B, a execução do Plano concretiza-se através de uma operação de loteamento que abranja a totalidade da área da referida Parcela 2, e da qual resulte:
  - a) A constituição, dentro da área afeta ao quarteirão, de um ou mais lotes destinados à edificação urbana;
  - b) A constituição, em toda a restante área da Parcela 2, remanescente da que fica afeta ao lote ou lotes previstos, das parcelas destinadas a uso público a ceder gratuitamente ao Município, de acordo com a configuração estabelecida na Planta de Implantação.
4. Na Parcela 3, correspondente à parte de um prédio cuja dimensão extravasa a área abrangida pelo Plano, e onde se localizam na íntegra os restantes quarteirões C a L e a parcela destinada a equipamento, a execução do Plano concretiza-se através de uma ou várias operações de loteamento que cumpram as seguintes condições:
  - a) Cada operação de loteamento tem de abranger um ou mais dos referidos quarteirões na íntegra, bem como a área envolvente aos mesmos necessária a assegurar o acesso rodoviário e pedonal a todos os lotes a constituir e aos edifícios neles previstos;
  - b) Cada operação de loteamento tem de constituir:
    - i. Dentro da área afeta a cada quarteirão, um ou mais lotes destinados à edificação urbana;
    - ii. Em toda a área abrangida pela operação que seja remanescente da que fica afeta ao lote ou lotes previstos, as parcelas destinadas a uso público a ceder gratuitamente ao Município, de acordo com a configuração estabelecida na Planta de Implantação;
  - c) A área abrangida pelo conjunto das operações de loteamento que integrem a totalidade dos quarteirões C a L e suas áreas envolventes, tem de abranger toda a área da Parcela 3 não afeta, de acordo com a Planta de Implantação, a espaço de uso especial de equipamento ou a infraestruturas viárias de carácter geral.
5. Enquanto não forem concretizadas as operações de loteamento, é admissível a manutenção dos usos e atividades preexistentes, não podendo ser viabilizados usos, ocupações e transformações do uso do solo suscetíveis de impedir ou prejudicar a concretização das opções e determinações do Plano.
6. Compete ao Município assumir a responsabilidade e os encargos da execução das infraestruturas viárias gerais identificadas nas alíneas b) e c) do número 2 do artigo 27º.

7. Compete ao Município diligenciar junto do Estado a concretização do ou dos equipamentos a instalar no espaço de uso especial de equipamento.
8. Compete aos promotores de cada uma das operações de loteamento que concretizam o Plano, a execução da totalidade das respetivas obras de urbanização, incluindo as ligações das infraestruturas às redes gerais, a realizar, se necessário, através da execução de obras em áreas exteriores à abrangida pela operação e, sendo o caso, mediante autorização dos proprietários de tais áreas.

#### Artigo 26º Sistemas de execução

1. Para efeitos da definição dos sistemas de execução do Plano, as operações de loteamento a que se refere o artigo anterior são equiparadas a unidades de execução.
2. A execução do Plano é concretizada preferencialmente através do sistema de cooperação, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
3. Na Parcela 2, a execução do Plano é concretizada através do sistema de iniciativa dos interessados.
4. A Câmara Municipal pode recorrer ao sistema de imposição administrativa se tal se mostrar imprescindível para a concretização do Plano em consonância com as orientações decorrentes do Programa de Execução.

#### Artigo 27º Áreas para dotações coletivas

1. A dimensão global do conjunto das áreas a destinar a espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas gerais e equipamentos é a que resulta da aplicação do seguinte parâmetro: 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (área de solo a destinar àqueles fins por cada m<sup>2</sup> de área de construção líquida).
2. Para efeitos de aplicação do disposto no número anterior são contabilizáveis as áreas afetadas:
  - a) Às áreas verdes públicas;
  - b) À via variante poente;
  - c) À via de ligação da variante poente ao troço da atual ER 204 que se dirige à Rotunda do Professor;
  - d) Ao Espaço de Uso Especial de Equipamento.
3. Os parâmetros de dimensionamento geométrico dos arruamentos previstos no Plano são os constantes dos perfis transversais patentes na Planta de Implantação.

#### Artigo 29º Mecanismos de perequação

1. Os mecanismos de perequação a aplicar no Plano são os definidos no regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial, nomeadamente, a *edificabilidade média do plano*, a *cedência média* e a *repartição dos custos de urbanização*.
2. A *edificabilidade média do plano* é de 1,35 m<sup>2</sup> de área de construção total por cada m<sup>2</sup> de área de solo não inserido em Espaço de Uso Especial de Equipamento nem integrante das vias públicas atualmente existentes.
3. A *cedência média* é a que resulta da aplicação do parâmetro estabelecido nos números 1 e 2 do artigo anterior.

4. A perequação da edificabilidade é assegurada pela solução urbanística estabelecida no Plano, que estabelece uma distribuição rigorosamente equitativa da capacidade construtiva pelas três parcelas que corporizam a estrutura fundiária da área por ele abrangida (Parcela 1, Parcela 2 e Parcela 3).
5. O reequilíbrio entre as áreas efetivas para cedências gerais e a cedência média realiza-se pelas seguintes formas:
  - a) No caso de déficit de cedência efetiva, através de pagamento de compensação ao Município;
  - b) No caso de cedência excedentária, através de abatimento ao valor das taxas devidas pela operação urbanística e/ou de aquisição da área em excesso por parte do Município.
6. A repartição equitativa dos custos de urbanização entre os promotores das operações de loteamento necessárias à execução do Plano é assegurada por via de aqueles assumirem, sem prejuízo do pagamento das taxas municipais aplicáveis a cada situação, os encargos com a execução das obras de urbanização referidas no número 8 do artigo 25º exigidas por cada operação.

## CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS

### Artigo 30º Entrada em vigor e vigência

1. O presente Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República, e vigora por tempo indefinido, sem prejuízo das consequências legais da sua eventual inexecução total ou parcial nos prazos estabelecidos na respetiva programação.
2. Findo o prazo previsto para a execução do Plano de acordo com a respetiva programação, a não realização das operações urbanísticas previstas relativas à sua infraestruturação e urbanização, determina automaticamente a caducidade total ou parcial da classificação como solo urbano das áreas abrangidas por tal situação.

## ANEXO I

(a que se refere o nº 3 do artigo 10º)

### PARÂMETROS DE DIMENSIONAMENTO DO ESTACIONAMENTO PRIVADO

As dotações de estacionamento privativo das edificações cumprem as determinações constantes dos números seguintes.

1. Os parâmetros de dimensionamento para estacionamento privado, em edifícios destinados a habitação, comércio, serviços, indústria, armazéns, equipamentos coletivos ou estabelecimentos hoteleiros, são os estabelecidos no Quadro I, devendo cumulativamente respeitar o disposto nos números seguintes.
2. Nos conjuntos comerciais e estabelecimentos comerciais com área de construção total superior a 2500 m<sup>2</sup>, armazéns e estabelecimentos industriais integrados em áreas de localização empresarial, estabelecimentos de indústria pesada ou plataformas logísticas poderão ser apresentados valores distintos dos fixados, desde que devidamente fundamentados em estudos de tráfego.
3. Na construção, ampliação ou alteração de edifícios ou áreas destinadas a comércio, indústria, armazéns, equipamentos coletivos e estabelecimentos hoteleiros, deve ser prevista a área necessária a cargas e descargas de veículos pesados em função do tipo e da localização da atividade a instalar.
4. Quando o estacionamento privado se efetuar em estrutura edificada que obrigue a áreas de circulação e manobras, deve considerar -se os seguintes valores mínimos por lugar:
  - a) 13 m<sup>2</sup> para lugar de estacionamento;
  - b) 20 m<sup>2</sup> para lugar de estacionamento individualizado (garagem fechada).
5. Os espaços de estacionamento privado criados para efeito do estabelecido no presente anexo não podem ser constituídos em frações autónomas e independentes das unidades de utilização a que ficam adstritas, exceto se o número de lugares ou área destinada a estacionamento, no interior da parcela ou prédio, exceder os valores mínimos exigidos para responder às necessidades geradas pela ocupação urbanística.

QUADRO I

Tipo de ocupação	Estacionamento privado
Habitação em moradia unifamiliar (a)	1 lugar/fogo com a.c. < 120 m <sup>2</sup> 2 lugares/fogo com a.c. entre 120 m <sup>2</sup> e 300 m <sup>2</sup> 3 lugares/fogo com a.c. > 300 m <sup>2</sup>
Habitação coletiva	Habitação 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: 1,5 lugares/150 m <sup>2</sup>
Comércio	1 lugar/30 m <sup>2</sup> a.c. com. para estabelecimentos < 1000 m <sup>2</sup> a.c. 1 lugar/25 m <sup>2</sup> a.c. com. para estabelecimentos de 1000 m <sup>2</sup> a.c. a 2500 m <sup>2</sup> a.c. 1 lugar/15 m <sup>2</sup> a.c. com. para estabelecimentos > 2500 m <sup>2</sup> a.c. e cumulativa- mente 1 lugar de pesado/200 m <sup>2</sup> a.c. com. em espaço privado
Serviços	3 lugares/100 m <sup>2</sup> a.c. serv. para estabelecimentos ≤ 500 m <sup>2</sup> 5 lugares/100 m <sup>2</sup> a.c. serv. para estabelecimentos > 500 m <sup>2</sup>
Indústria/Armazém (b)	1 lugar/100 m <sup>2</sup> a.c. ind./armaz. Pesados: 1 lugar/500 m <sup>2</sup> a.c. ind./armaz., com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote)
Restauração e bebidas	1 lugar/25 m <sup>2</sup> de a.c. afeta ao público e um lugar para cargas e descargas
Salas de espetáculo e outros lugares de reunião	1 lugar/4 lugares sentados
Equipamentos	1 lugar/100 m <sup>2</sup> a.c.
Empreendimentos turísticos	O estabelecido na legislação aplicável, com um mínimo de 1 lugar/unidade de alojamento
Estabelecimentos de hospedagem	1 lugar/unidade de alojamento

(a) Para o cálculo dos lugares de estacionamento não se considera a área destinada a anexos, garagens ou caves não habitáveis;

(b) Para as dimensões do lugar de estacionamento de pesados deverá considerar-se 3,50 m x 15,00 m. ou superior.