



## MUNICÍPIO DE LOUSADA

### Aviso n.º 16833/2021

*Sumário:* Plano de Pormenor da Praça do Românico.

#### Plano de Pormenor da Praça do Românico

Pedro Daniel Machado Gomes, Presidente da Câmara Municipal de Lousada, torna público, nos termos e para o efeito 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 25 de junho de 2021, foi aprovado o Plano de Pormenor da Praça do Românico.

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

Este Plano entra em vigor no dia útil seguinte à sua publicação no *Diário da República*.

9 de agosto de 2021. — O Presidente da Câmara Municipal, *Pedro Daniel Machado Gomes*, Dr.

#### Deliberação

Maria de Lurdes Oliveira de Castro, Presidente da Assembleia Municipal de Lousada:

Certifica, que da data da sessão ordinária da Assembleia Municipal de Lousada, realizada em 25 de junho de 2021, aprovada em minuta nos termos e para efeitos consignados no n.º 4 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, consta uma deliberação do seguinte teor:

“4.15. Plano de Pormenor da Praça do Românico (Inf. 257/DOMA/2021) — Aprovação da submissão do Plano de Pormenor à Assembleia Municipal para aprovação.

Foi presente a deliberação da Câmara Municipal de 21 de junho de 2021 que se transcreve:

Deliberação: Analisada a informação em destaque, deliberou o Órgão Executivo por unanimidade aprovar a proposta do plano de pormenor e submetê-lo a aprovação do Órgão Deliberativo.

Votaram contra os Sr. Vereadores da Coligação Lousada Viva.

O Sr. Vereador Dr. Leonel Vieira fez a seguinte intervenção:

“Na reunião deste executivo realizada a 18 de abril de 2019 apresentei alguns contributos, em nome dos Vereadores do PSD, para melhorarmos o Plano de Pormenor da Praça do Românico.

Essas propostas que estão plasmadas na ata daquela reunião foram também o resultado de um debate público que o PSD de Lousada promoveu com cidadãos de Lousada, nomeadamente com autarcas, engenheiros, arquitetos e outros com interessa na área. Recordo que no mesmo debate, a convite nosso, do PSD, participou o Arquiteto Henrique Marques, cidadão de Lousada e um dos principais autores do projeto da Praça do Românico.

Entretanto, como é timbre deste executivo socialista, infelizmente para o desenvolvimento de Lousada as nossas propostas não foram consideradas.

Mas, agora das propostas que então apresentamos quero apenas focar-me sobre uma, e para isso passo a citar o que afirmei na reunião de 18 de abril de 2019: “Os edifícios a construir no lado nascente e em parte do lado sul e norte, onde a cota é mais baixa, devem ter uma subcave para estacionamento dos veículos dos moradores de forma a libertar mais lugares de estacionamento no exterior”, fim de citação.

Isto porque sabemos que a maioria das famílias em 2 ou 3 carros e normalmente têm apenas um lugar de garagem por apartamento, raramente têm dois lugares.

E o tempo está a dar-nos razão quanto ao estacionamento junto à Praça das Pocinhas, na Avenida de Errenteria e nas ruas adjacentes. Bastou a Santa Casa da Misericórdia de Lousada ter começado a cobrar o estacionamento no seu parque, sito na cave do Hospital, obrigando naturalmente os seus funcionários e colaboradores a estacionarem os veículos na via pública, para que o

estacionamento na Avenida de Errenteria, nas ruas próximas do Hospital e na Praça das Pocinhas em determinadas horas do dia seja impossível. E quando há feira municipal estacionar na Vila de Lousada é um calvário.

E para piorar a situação, incompreensivelmente na Praça das Pocinhas a Câmara Municipal lembrou-se de reduzir os lugares de estacionamento com a introdução de espaços para floreiras, no lado nascente da praça.

E atenção, e ainda não começaram a construir os edifícios para a Praça do Românico e para a Avenida de Errenteria. Quando os edifícios previstos estiverem ocupados vai ser o caos, caso o Município não tome medidas, como por exemplo construir um parque de estacionamento com capacidade para muitas centenas de veículos automóveis.

Recordo que aquando das obras de revitalização urbano que realizaram na Vila de Lousada há meia dúzia de anos, chamaram-nos de utópicos e irresponsáveis por defendermos a construção de um parque de estacionamento subterrâneo na Praça da República. Infelizmente para Lousada, o tempo deu e vai continuar a dar-nos razão.”

O Sr. Presidente esclareceu o seguinte:

“Confesso que fui surpreendido com esta posição do Sr. Vereador porque o assunto veio à reunião de Câmara no dia 5 de abril 2021, para a abertura do período de discussão pública, e não apresentaram qualquer sugestão. E durante o próprio período de discussão pública também não foi apresentada qualquer sugestão. Estava assim convicto de que as dúvidas que apresentaram em 2019 já estavam esclarecidas. Se achavam que a proposta que foi sujeita a discussão pública não contemplava, e devia contemplar, alguns dos vossos contributos, era essa a altura adequada para o fazer. Acho que deviam ter alertado para isso. Vir agora, depois de ter decorrido a discussão pública, visitar esse assunto, acho que é completamente despropositado e fora de tempo.

O que eu vos posso dizer é que este plano de pormenor é uma espécie de loteamento para reparcelar aquelas propriedades, porque em bom rigor não é o plano de pormenor que vai dar capacidade construtiva àqueles terrenos, porque aqueles terrenos já estavam classificados no nosso PDM como terrenos urbanizados e já tinham uma determinada cêrcea e um determinado índice de utilização. Este instrumento de gestão territorial não vai conceder mais direitos, vai é disciplinar o uso do solo, para que cada um não queira fazer aquilo que lhe apetece e para que haja uma maior harmonia no desenvolvimento urbano, para que o investimento público que está a ser feito não possa ser prejudicado pelos diversos investimentos privados.

Relativamente à subcave, haveria uma grande dificuldade na sua execução, uma vez que implicaria uma grande escavação que não seria fácil de compatibilizar com a construção da Praça, uma vez que esta vai arrancar já e só depois os prédios que confinam com ela, para além de que os lotes mais estreitos não têm dimensão que permita simultaneamente o estacionamento e a execução das rampas interiores de ligação.

Convém ter presente que o estacionamento público exterior vai ser muito reforçado quando as obras em curso estiverem prontas. Vamos ter baias de estacionamento não só junto à Praça do Românico mas também na Rua do Picoto até à Estrada Nacional.

Relativamente ao parque de estacionamento, apesar de não ser uma prioridade até ao momento, concordo que tem sentido pensar no assunto, face ao desenvolvimento urbano que a Vila está a ter e que, tudo indica, vai continuar. Apesar de existir muito estacionamento público na Vila de Lousada, temos de acompanhar a evolução dos tempos e procurar ter resposta para todos, ou seja uma resposta mais cómoda para quem não se importa de pagar para deixar o carro mais próximo do local pretendido.

Aliás, já estávamos a pensar nisso no projeto do mercado municipal, mas identificamos o problema do retorno do investimento, porque agrava muito os custos da obra, já que implica uma obra estrutural muito mais exigente e financeiramente muito custosa, sendo que no caso em concreto o número de lugares de estacionamento a criar pode não justificar o investimento. Terá sentido procurar outra solução mais eficiente, noutra terreno ou espaço público. É um daqueles projetos que devemos começar já a tratar para quando vier o próximo quadro comunitário termos esse projeto em carteira.”



Esta deliberação mereceu da Assembleia Municipal a seguinte aprovação:

“Ponto 12 — Plano de Pormenor da Praça do Românico.

Foram presentes os documentos Plano de Pormenor da Praça do Românico, tendo sido efetuada a seguinte deliberação: «A Câmara Municipal de Lousada propõe à Assembleia Municipal de Lousada a aprovação do Plano de Pormenor da Praça do Românico, ao abrigo do disposto na alínea *h*) do n.º 1 do artigo 25.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e no n.º 1 do artigo 90.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua redação atual, que aprovou a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial».

Deliberação: A Assembleia Municipal de Lousada, estando presentes 35 membros dos 36 que a compõem, deliberou por 19 votos a favor (PS), 13 votos contra (PSD) e 3 abstenções (2 CDS + 1 PSD), aprovar o Plano de Pormenor da Praça do Românico, com a seguinte declaração de voto (relativamente à sua abstenção) o membro: Fausto Manuel Oliveira, Presidente da União de Freguesias Silves, Pias, Nogueira e Alvarenga: «A minha abstenção relativamente a este processo deve-se aos motivos que a seguir explico, pois, no global, estou claramente a favor da proposta. O que eu estou contra, que acontece muitas vezes, é que nestes processos na Câmara Municipal não existe uma verdadeira discussão pública. Todas as propostas que muitas vezes são feitas são sempre enviesadas porque existe este constrangimento, ou outro, como o caso do problema dos contratos com os proprietários. Já no passado foi assim. Há um conjunto de constrangimentos que impedem, efetivamente, que a participação pública e a participação das oposições seja uma efetiva discussão pública e que contribua para o melhoramento das propostas. As propostas dos cidadãos são para melhorar e é claro que não são para ser todas aceites.»

Foi aprovada em minuta, nos termos e para os efeitos consignados no n.º 3 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Por ser verdade passo a presente certidão que assino e faço autenticar com da Assembleia Municipal.

Lousada e Paços do Município, 29 de junho de 2021. — A Presidente da Assembleia Municipal, *Maria de Lurdes Oliveira de Castro, Dr.ª*

## 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 Errenteria e

Poente — terrenos de Sr.º Pinto, Sr.º Miguel Coelho e D.ª Marília Moreira.

## Artigo 2.º

**Objetivos**

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

- a) Qualificar e consolidar o desenho de uma área central, através da regeneração urbana e incremento de uma imagem de modernidade, em condições de equilíbrio ambiental;
- b) Colmatar a necessidade de criar condições para a localização de novas atividades de carácter lúdico e recreativo pela viabilização de novos equipamentos de utilização coletiva, potenciando a mais-valia que resulta da localização central que o espaço de intervenção do PPPR apresenta;
- c) Conferir um tratamento mais detalhado ao nível da implantação de novas construções, assim como a criação de zonas verdes e de um espaço público tratado de forma harmoniosa, atrativo à estadia no mesmo, qualificador do espaço urbano da vila e do concelho de Lousada;
- d) Estabelecer um conjunto de regras e orientações a que deverá 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 atos de controlo prévio;
- 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) Rede de Abastecimento de Água Bruta;
  - 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 e
  - vii) Rede de Abastecimento de Gás.
- 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 respetivos 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, nomeadamente a nível da reclassificação do solo rústico em solo urbano.

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 da:

- a) Classificação da área de intervenção como Solo Urbano e
- b) Correspondente alteração da Planta de Ordenamento.

## CAPÍTULO II

### Ruído e salvaguardas

#### Artigo 6.º

##### Ruído

1 — Os condicionamentos a respeitar relativamente ao Ruído constam em legislação aplicável.

2 — À área de intervenção do PP da Praça do Românico, aplicam-se as regras aplicáveis às zonas mistas.

#### 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 — Nas edificações de valor cultural, aplicam-se os seguintes condicionantes:

- a) Apenas são permitidos trabalhos de conservação, manutenção, restauro, reparação ou limpeza e valorização;
- b) Proibida a demolição, total ou parcial, das fachadas ou de quaisquer outros elementos arquitetónicos, estruturais, plásticos ou decorativos (cantarias, revestimentos de paredes, dimensão de vão, materiais, cores, chaminés, telhados, cimalhas, entre outros) que as integram;
- c) Para melhoria das condições de habitabilidade ou de utilização, excecionalmente, mediante parecer da CML, podem ser permitidas obras de alteração no interior dos edifícios quando não impliquem modificação da estrutura resistente, das fachadas, da forma das coberturas, da altura da fachada, número de pisos, características construtivas e arquitetónicas.

### 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) Equipamento Existente — Centro de Interpretação do Românico;
  - ii) Equipamento Propostos — Multiúsos/Praça Coberta/Jardim Urbano.
- c) Espaços verdes, que integram as seguintes subcategorias:
  - i) De enquadramento;
  - ii) 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 de 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 de parâmetros urbanísticos que consta da planta de Implantação e 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 ou parcelas de uso habitacional, são destinadas a estacionamento automóvel serviços técnicos, salas de condomínio e ou arrecadações.

#### 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 — Admitem-se apenas volumes salientes nas coberturas correspondentes às caixas de escadas e elevadores, bem como instalações técnicas, desde que não existam junto aos planos de fachada e sejam devidamente justificados e sujeitos à apreciação do órgão competente.

#### Artigo 12.º

##### Revestimentos

1 — Nas fachadas dos edifícios admitem-se 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 que garantir a segurança da sua instalação e serem devidamente homologados.

3 — Os materiais de acabamentos exteriores de revestimento de fachadas a utilizar devem ser submetidos à aprovação da Câmara Municipal.

4 — As caixilharias devem ser em alumínio, aço inox ou madeira, admitindo-se outros materiais, a submeter à aprovação camarária.

5 — Os gradeamentos e guardas visíveis nas fachadas dos edifícios devem ser executados em painéis de vidro temperado incolor ou estrutura metálica — a solução a adotar será sujeita à aprovação da Câmara Municipal.

#### Artigo 13.º

##### Corpos balançados e palas

Admite-se a existência de corpos balançados e palas de proteção aos edifícios, não podendo estes projetar-se para além do polígono de implantação, desde que, em circunstância alguma, prejudiquem ou impeçam a circulação viária e pedonal nos espaços públicos ou privados adjacentes.

#### Artigo 14.º

##### Publicidade

1 — A publicidade, no exterior dos edifícios, deve circunscrever-se à área do estabelecimento respetivo e ser dimensionada e com uma conceção que não constitua um elemento dissonante da arquitetura do edifício.

2 — Sem prejuízo do disposto no Regime do Licenciamento Zero, todos os pedidos para instalação de publicidade, estão sujeitos a licença nos termos legais.

## SUBSECÇÃO II

## Estacionamento

## Artigo 15.º

**Regime**

1 — As baias de estacionamento públicas previstas na frente dos lotes ou parcelas 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.

2 — O estacionamento no interior do lote ou parcela obedece aos seguintes parâmetros de dimensionamento:

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

b) Comércio, Serviços e 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.

3 — A construção de caves destinadas a estacionamento subterrâneo de veículos é admitida desde que cumpridas as seguintes condições:

- a) 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;
- c) O acesso ao estacionamento subterrâneo só pode ser feito pelo interior da parcela;
- 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.

4 — As áreas das caves destinadas a estacionamento, áreas técnicas e salas de condomínio, não são contabilizadas para efeitos de índice de utilização do solo.

## Artigo 16.º

**Estacionamentos não conseguidos**

Sem prejuízo da legislação específica aplicável pode admitir-se a dispensa, total ou parcial, do cumprimento da dotação de estacionamento estabelecido no artigo anterior, desde que técnica e economicamente justificável e desde que 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 manifestante impacto sobre vestígios arqueológicos conservados no subsolo, cuja preservação se imponha.



## SECÇÃO III

## Espaços habitacionais

## Artigo 17.º

## Caracterização e usos

1 — Os Espaços Residenciais compreendem o conjunto de lotes ou parcelas destinadas 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.

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

Os lotes e parcelas são os definidos na Planta de Implantação e devem observar o disposto no presente Regulamento e cumprir os parâmetros definidos no Quadro de “Parâmetros Urbanísticos”, anexo I ao presente regulamento.

## 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:

- i) Equipamento Existente — Centro de Interpretação do Românico;
- ii) Equipamento Propostos — Multiúsos/Praça Coberta/Jardim Urbano.

## Artigo 20.º

## Equipamento Existente — Centro de Interpretação do Românico

Este espaço de equipamento constitui-se como um elemento de referência urbana desta área e acolhe o Centro de Interpretação do Românico.

## Artigo 21.º

## Regime

1 — A intervenção nas construções preexistentes, no âmbito de obras de conservação, alteração e ampliação terão 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 alteração e ampliação desde que não desvirtuem as características arquitetónicas e volumétricas do existente, e se enquadrem nos termos do presente regulamento e 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) Não impliquem aumento do número de pisos preexistentes ou a altura da fachada.

#### Artigo 22.º

##### Equipamento Proposto — Multiúsos/Praça Coberta/Jardim Urbano

Este espaço de equipamentos constitui-se como um elemento de referência urbana desta área 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:

- a) Auditório;
- b) Área para eventos;
- c) Serviços de gestão e administração.

#### Artigo 23.º

##### Regime

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

#### SECÇÃO V

##### Espaços verdes

#### Artigo 24.º

##### Caracterização e usos

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

2 — Os espaços verdes de enquadramento devem constituir-se por estruturas arbóreas de proteção visual e enquadramento paisagístico das edificações.

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

4 — 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.

#### 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 às vias de circulação, espaços de estacionamento, ciclovias e espaços de circulação pedonal.

2 — Os traçados e soluções de desenho urbano referentes à rede viária, considerados na planta de implantação, devem ser aferidos em sede dos respetivos projetos de execução, com vista à mais 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 — Os espaços de estacionamento previstos para veículos ligeiros podem ser deslocados em função dos projetos específicos das edificações, no que se refere à localização e dimensão das entradas e saídas devendo, no entanto, ser mantidos o número de estacionamentos previstos.

## CAPÍTULO IV

### Infraestruturas

#### Artigo 27.º

##### Execução de infraestruturas

1 — A Câmara Municipal, através de si ou de terceiros, é responsável pela execução de todas as 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.

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 e de contrato para planeamento outorgado pela CML e os particulares, parte integrante do presente Plano.

#### Artigo 29.º

##### Transformação fundiária

1 — As operações de transformação fundiária, envolvendo a divisão ou agrupamento de parcelas de que vai resultar a reconfiguração 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

##### Encargos de Urbanização

1 — Os custos internos e externos da urbanização da área de intervenção, englobando os encargos relativos aos projetos e à execução das obras de urbanização e das obras de reforço das infraestruturas gerais descritas no artigo 27.º, são da inteira responsabilidade do Município de Lousada, não decorrendo para as entidades utilizadoras das parcelas ou lotes qualquer obrigação de pagamento ou compensação por eles.

2 — A área de intervenção do Plano foi objeto de um contrato para planeamento, pelo que não há lugar à perequação de benefícios e encargos nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

3 — O disposto nos números anteriores não isenta o pagamento das taxas previstas no Regulamento Municipal de Urbanização e Edificação relativas ao licenciamento das construções.

### 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

A Certidão do Plano, acompanhada da Planta de Implantação e das plantas descritivas das operações de transformação fundiária, constitui título bastante para a individualização, no registo predial, dos lotes previstos no Plano.

#### 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 — PPPR

| Parcelas ou lotes                |  |                               | Área total de construção por piso (m²) |              |              |              | N.º máximo de pisos     |                          |                               |
|----------------------------------|--|-------------------------------|--|--------------|--------------|--------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Identificação da Parcela ou Lote | Área do Lote/ Espaços Habitacionais/ Com./Serv. (m²) | Área Total de Construção (m²) | Espaços Habitacionais/Com./Serv.       |              |              |              | Espaços de Uso Especial | Acima da cota de soleira | Abaixo da cota de soleira (1) |
|                                  |  |                               | Nível 1                                | Nível 2      | Nível 3      | Nível 4      |                         |                          |                               |
| LA .....                         | 550  | 1 540                         | 550                                    | 330          | 330          | 330          | -                       | 4                        | 2                             |
| LB .....                         | 550  | 1 540                         | 550                                    | 330          | 330          | 330          | -                       | 4                        | 2                             |
| LC .....                         | 507  | 1 497                         | 507                                    | 330          | 330          | 330          | -                       | 4                        | 2                             |
| LD .....                         | 184  | 730                           | 184                                    | 182          | 182          | 182          | -                       | 4                        | 2                             |
| LE .....                         | 548  | 1 706                         | 548                                    | 386          | 386          | 386          | -                       | 4                        | 2                             |
| LE1 .....                        | 550  | 1 540                         | 550                                    | 330          | 330          | 330          | -                       | 4                        | 2                             |
| LF .....                         | 550  | 1 540                         | 550                                    | 330          | 330          | 330          | -                       | 4                        | 2                             |
| LG .....                         | 511  | 1 606                         | 511                                    | 365          | 365          | 365          | -                       | 4                        | 2                             |
| LH .....                         | 221  | 860                           | 221                                    | 213          | 213          | 213          | -                       | 4                        | 2                             |
| LI .....                         | 573  | 1 653                         | 573                                    | 360          | 360          | 360          | -                       | 4                        | 2                             |
| LJ .....                         | 600  | 1 680                         | 600                                    | 360          | 360          | 360          | -                       | 4                        | 2                             |
| LK .....                         | 600  | 1 680                         | 600                                    | 360          | 360          | 360          | -                       | 4                        | 2                             |
| LL .....                         | 570  | 1 650                         | 570                                    | 360          | 360          | 360          | -                       | 4                        | 2                             |
| LM .....                         | 216  | 846                           | 216                                    | 210          | 210          | 210          | -                       | 4                        | 2                             |
| LN .....                         | 214  | 769                           | 214                                    | 185          | 185          | 185          | -                       | 4                        | 2                             |
| LO .....                         | 564  | 1 581                         | 564                                    | 339          | 339          | 339          | -                       | 4                        | 2                             |
| LO1 .....                        | 565  | 1 582                         | 565                                    | 339          | 339          | 339          | -                       | 4                        | 2                             |
| LP .....                         | 360  | 1 440                         | 360                                    | 360          | 360          | 360          | -                       | 4                        | 2                             |
| LQ .....                         | 687  | 2 748                         | 687                                    | 687          | 687          | 687          | -                       | 4                        | 2                             |
| LR .....                         | 451  | 1 804                         | 451                                    | 451          | 451          | 451          | -                       | 4                        | 2                             |
| LS .....                         | 439  | 1 756                         | 439                                    | 439          | 439          | 439          | -                       | 4                        | 2                             |
| LT .....                         | 453  | 1 812                         | 453                                    | 453          | 453          | 453          | -                       | 4                        | 2                             |
| LU .....                         | -  | 1 549                         | -                                      | -            | -            | -            | 1 549                   | 4                        | 2                             |
| LV .....                         | 606  | 1 792                         | 448                                    | 448          | 448          | 448          | -                       | 4                        | 2                             |
| LZ .....                         | -  | 9 855                         | -                                      | -            | -            | -            | 2 128                   | 1                        | 2                             |
| <b>Total. ....</b>               | <b>11 069</b>  | <b>46 756</b>                 | <b>10 911</b>                          | <b>8 147</b> | <b>8 147</b> | <b>8 147</b> | <b>3 677</b>            | <b>-</b>                 | <b>-</b>                      |

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

(2) Número máximo de fogos estimado — 310.

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

60943 — [http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Plmp\\_60943\\_1305\\_PL\\_IMPL.jpg](http://ssaigt.dgterritorio.pt/i/Plmp_60943_1305_PL_IMPL.jpg)

614493511