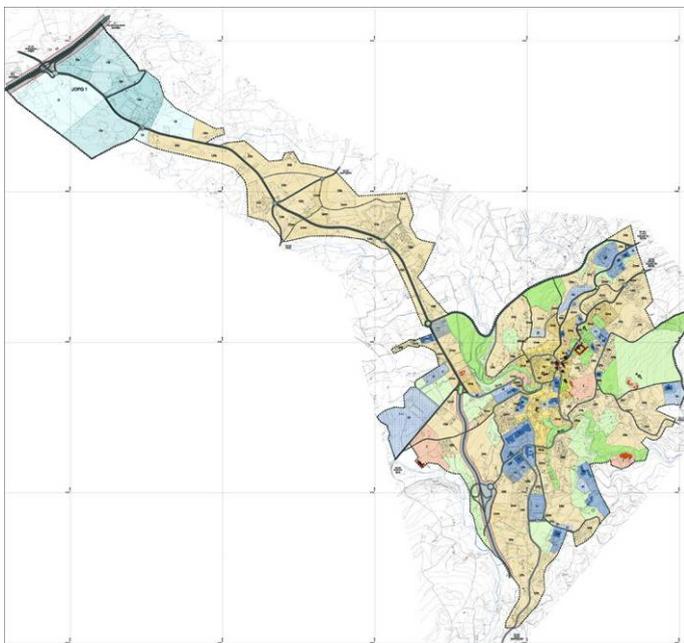


vasco da cunha
estudos e projectos (lisboa), s.a.



**CÂMARA MUNICIPAL DE
GOUVEIA**



REVISÃO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE GOUVEIA

VOLUME II
RELATÓRIO . PROGRAMA
Urbanismo

Dezembro de 2007
Revisão 06



ÍNDICE

I. RELATÓRIO	4
1. ENQUADRAMENTO	5
1.1. INTRODUÇÃO - ÂMBITO E ESTRUTURA DO PLANO.....	5
1.2. ENQUADRAMENTO REGIONAL E ADMINISTRATIVO	6
1.3. ENQUADRAMENTO LEGAL.....	9
1.4. SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA.....	11
1.4.1 CONSERVAÇÃO DO PATRIMÓNIO.....	11
1.4.2. PROTECÇÃO DE INFRA-ESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS	11
2. PROPOSTA DE PLANO DE URBANIZAÇÃO	12
2.1. OBJECTIVOS ESSENCIAIS DA PROPOSTA.....	12
2.1.1. SOLOS AFECTOS À ESTRUTURA VERDE URBANA.....	12
2.1.2. SOLO URBANO	12
2.1.3. POPULAÇÃO	12
2.1.4. ESTRUTURA VIÁRIA.....	13
2.2. ZONAMENTO.....	13
2.2.1. ESTRUTURA ECOLÓGICA	14
2.2.2. ESTRUTURA URBANA	16
2.2.3. ESTRUTURA VIÁRIA.....	25
2.2.4. INFRA-ESTRUTURAS URBANAS.....	26
II. MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO	30
1. EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO.....	31
1.1. INTRODUÇÃO	31
1.2. SISTEMAS DE EXECUÇÃO E MECANISMOS DE COMPENSAÇÃO	32
III. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO FINANCEIRO.....	34
ANEXO I – QUADRO REGULAMENTAR	36
ANEXO II – PERFIS TRANSVERSAIS TIPO.....	38



EQUIPA TÉCNICA

COORDENAÇÃO GERAL

Gustavo da Cunha - *Arquitecto*

COORDENAÇÃO DA EQUIPA

Isabel Vaz Serra - *Arquitecta / Urbanista*

Paulo Esteves – *Arquitecto/ Gestão Urbanística*

TÉCNICOS

Inês Navarro Machado - *Arquitecta/ Planeamento Urbano e Territorial*

Sandra Gomes - *Arquitecta/ Gestão Urbanística*

Patrícia Moreira - *Geógrafa*

Marleen Coorman - *Jurista*

Cláudia Nunes – *Arquitecta Paisagista*

Cláudia Neto - *Engenheira Civil*

Manuel Jorge Fanica – *Engenheiro Técnico de Energia e Sistemas de Potência*



ÍNDICE DE PEÇAS DESENHADAS

disciplina	n.º desenho			rev.	descrição	escala
	área	objecto	n.º ordem			
ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO						
URB	0	0	01	08	Planta de Zonamento	1:5000
URB	0	0	02	06	Planta de Condicionantes	1:5000
ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – desenho urbano						
URB	0	1	01	02	Planta da Estrutura Ecológica e da Rede de Equipamentos de Utilização Colectiva	1:5000
URB	0	1	02	02	Carta de Património	1:5000
URB	0	1	03	02	Carta de Risco do Património	1:5000
URB	0	1	04	02	Perfis Transversais Tipo Propostos	1:200
ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – infra-estruturas urbanas						
ENG	0	2	01	02	Rede de Instalações Eléctricas Planta da Rede de Alta e Rede de Média Tensão	1:5000
ENG	0	2	02	01	Planta de Infra-estruturas Urbanas – Patamares de Cálculo	1:5000
ENG	0	2	03	02	Planta da Rede de Abastecimento de Água	1:5000
ENG	0	2	04	02	Planta da Rede de Águas Residuais Domésticas	1:5000
ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – enquadramento regional e legal						
URB	0	3	01	01	Planta de Enquadramento	1:250000
URB	0	3	02	01	Plano Director Municipal de Gouveia – Extracto da Carta de Ordenamento	
URB	0	3	03	01	Plano Director Municipal de Gouveia – Extracto das Cartas de Condicionantes	1:25000
ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO – situação de referência						
URB	0	4	01	03	Planta de Situação Existente	1:5000
URB	0	4	02	01	Planta de Compromissos Urbanísticos	1:5000



I. RELATÓRIO



1. ENQUADRAMENTO

1.1. INTRODUÇÃO - ÂMBITO E ESTRUTURA DO PLANO

O Plano Director Municipal de Gouveia (PDM), eficaz desde a sua publicação pela R.C.M. n.º 108/95, de 18 de Outubro, remete, no seu art.º 45º, as metas programáticas para o espaço urbano para o Plano Geral de Urbanização de Gouveia.

Pretende-se agora, com a Revisão do Plano de Urbanização de Gouveia (PU), privilegiar a consolidação do tecido urbano, integrando e fechando as malhas urbanas existentes, e promover a sua qualificação ambiental.

Os elementos que constituem o Plano concretizam a proposta de ordenamento e gestão do território e integram as peças escritas e desenhadas a seguir apresentadas:

Estrutura do Plano		
	PEÇAS ESCRITAS	PEÇAS DESENHADAS
ELEMENTOS QUE CONSTITUEM O PLANO	<ul style="list-style-type: none">• Regulamento	<ul style="list-style-type: none">▪ Planta de Zonamento▪ Planta de Condicionantes

<p>ELEMENTOS QUE ACOMPANHAM O PLANO</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Relatório fundamentando as soluções adoptadas • Programa de Execução e Plano de Financiamento 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planta da Estrutura Ecológica e da Rede de Equipamentos de Utilização Colectiva ▪ Carta do Património ▪ Carta de Risco do Património ▪ Perfis Transversais Tipo Propostos ▪ Planta de Instalações Eléctricas – Rede de Alta e Rede de Média Tensão ▪ Planta de Infra-estruturas de Abastecimento de Água e Saneamento ▪ Planta de Enquadramento ▪ Planta de Enquadramento Legal em Planos de Hierarquia Superior – PDM Penalva do Castelo ▪ Planta da Situação Existente ▪ Planta de Compromissos Urbanísticos
---	--	---

1.2. ENQUADRAMENTO REGIONAL E ADMINISTRATIVO

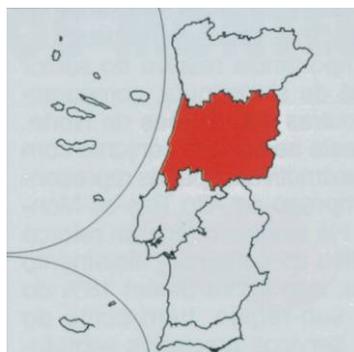


Figura 1 – NUT II da Região Centro
 Fonte: – INE: “Retracto das Regiões”, 1998

O concelho de Gouveia pertence à NUT II da Região Centro.

Esta região é limitada a norte pela região Norte, a sul pelas regiões de Lisboa e Vale do Tejo e do Alentejo, a oeste pelo Oceano Atlântico e a este por Espanha. Tem uma área aproximada de 24.000 Km² e é composta por dez sub-regiões e 78 concelhos.

A região é atravessada pela principal cadeia montanhosa do país, que culmina no seu ponto mais alto a 1991 metros de altitude na Serra da Estrela. Apresenta uma forte abundância de recursos hídricos e uma cobertura florestal que ultrapassa um terço da superfície florestada do país.

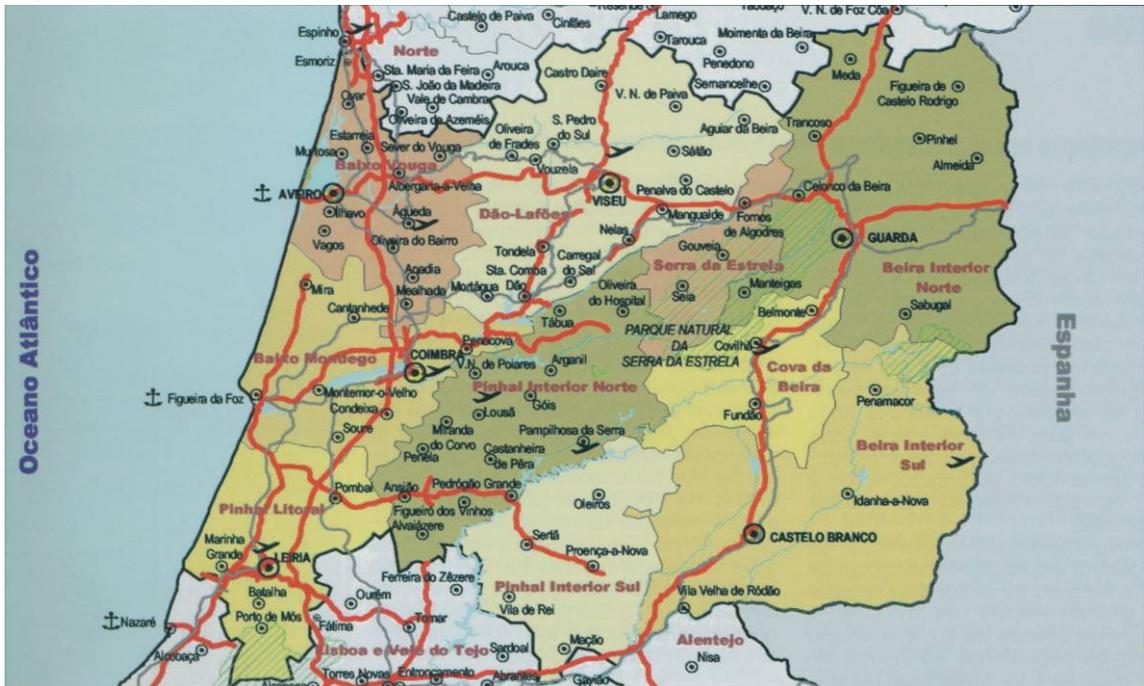


Figura 2: Região Centro
 Fonte:-- INE: "Retrato das Regiões", 1998

A região Centro apresenta uma situação geográfica privilegiada, localizada entre os dois principais pólos urbanos do país – Lisboa e Porto, o que constitui, do ponto de vista económico, o seu maior trunfo. A reforçar este aspecto é atravessado pela principal auto-estrada do país a A1-IP1 e pelos IP2 - A23, IP3 e IP5.

Apesar das boas acessibilidades tanto no sentido norte/ sul como no sentido este/ oeste, a região Centro é fortemente marcada pela assimetria litoral/ interior, apresentando um litoral populoso e urbanizado que contrasta com um interior que tende para a desertificação.

O concelho de Gouveia pertence à NUT III da Serra da Estrela que integra ainda os concelhos de Fornos de Algorge e Seia.

Este concelho com uma área aproximada de 300,6 Km², é limitado a norte pelos concelhos de Mangualde e Fornos de Algorge, a sul pelos concelhos de Manteigas e Seia, a este pelos concelhos de Celorico da Beira e Guarda e a oeste por Seia.

Em termos viários o concelho é atravessado pelas nacionais EN 1/ IC7, EN 232, EN 330 e EN 330-1, beneficiando ainda da proximidade à A 22, ao IC 12 ao IP 3 e ao IP 5.



As boas acessibilidades associadas às condições naturais da Serra da Estrela fazem deste concelho um território único, projectado para o turismo, e com um enorme potencial para o desenvolvimento dos desportos de montanha e desportos de inverno.



1.3. ENQUADRAMENTO LEGAL

O presente Plano respeita as disposições presentes no Decreto-Lei n.º 380/ 99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 310/ 2003, de 10 de Dezembro, nomeadamente nos artigos 88º e 89º que definem os conteúdos material e documental dos Planos de Urbanização.

Ainda pelo referido Decreto o *Plano de Urbanização define a organização espacial de parte determinada do território municipal, integrada em perímetros urbanos, podendo englobar solo rural complementar que exija uma intervenção integrada de planeamento.*¹

O Plano abrange uma área com cerca de 374,6 ha que, de acordo com o Plano Director Municipal de Gouveia, inclui as seguintes classes e categorias de espaços :

Ocupação definida no PDM		
ESPAÇOS URBANOS E URBANIZÁVEIS	Área Urbana com PGU	Art.º 44º
	Áreas Urbanas	
	Áreas Urbanizáveis	
	Áreas de Terciário	Art.º 48º
ESPAÇOS INDUSTRIAIS	Áreas Industriais	Art.º 39º
ESPAÇOS RURAIS	Áreas Agrícolas	Art.º 58º
RAN		Art.º 35º
REN		Art.º 37º

¹ Art.º 87º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro



As áreas sujeitas aos regimes da RAN e da REN foram alvo de processos de desanexação, sendo que, os processos relativos às áreas de equipamentos do centro de saúde e da academia de desporto se encontram ainda a decorrer, no âmbito dos projectos de edificação.

O Plano Geral de Urbanização de Gouveia, eficaz desde a sua publicação no Diário da República n.º 56 de 8 de Março de 1989, estabelece as metas programáticas para o espaço urbano e define as seguintes subcategorias de espaço:

Ocupação definida no PGU	
Zona Antiga	Art.º 1º
Zonas Urbanas Existentes	Art.º 2º
Áreas de Expansão Habitacional	Art.º 3º
Áreas de Reserva Habitacional	Art.º 4º
Áreas de Expansão Industrial	Art.º 5º
Áreas de Equipamentos	Art.º 6º
Áreas de Reserva para Equipamentos	Art.º 7º
Áreas de Verde Urbano	Art.º 8º
Áreas de Verde de Protecção	Art.º 9º
Áreas Florestadas ou a Florestar	Art.º 10º
Áreas Agrícolas	Art.º 11º

O Plano cumpre a legislação aplicável, nomeadamente no que se refere a condicionantes e restrições de utilidade pública, a parâmetros de dimensionamento de infra-estruturas viárias, a equipamentos e a normas de projecto.



1.4. SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS E RESTRIÇÕES DE UTILIDADE PÚBLICA

Às Servidões e Restrições de Utilidade Pública identificadas na área de intervenção do Plano aplicam-se as disposições legais em vigor.

1.4.1 Conservação do Património

- ***Património Natural***
 - Recursos Hídricos – Domínio Hídrico
 - Áreas de Reserva e Protecção de Solos e de Espécies Vegetais – Reserva Agrícola Nacional (RAN)
 - Áreas de Reserva e Protecção de Solos e de Espécies Vegetais – Reserva Ecológica Nacional (REN)
- ***Património Edificado***
 - Imóvel Classificado – Monumento Nacional – Casa da Torre
 - Imóvel em Vias de Classificação – Igreja da Misericórdia

1.4.2. Protecção de Infra-estruturas e Equipamentos

- ***Infra-estruturas Básicas***
 - Abastecimento de Água
 - Linhas Eléctricas
- ***Infra-estruturas de Transporte e Comunicação***
 - Rede Rodoviária Nacional
 - Rede Rodoviária Municipal - à rede rodoviária municipal para além das servidões nos termos da legislação aplicável, devem ainda ser observadas as disposições do Regulamento do presente Plano.
- ***Equipamentos***
 - Edifícios escolares



2. PROPOSTA DE PLANO DE URBANIZAÇÃO

2.1. OBJECTIVOS ESSENCIAIS DA PROPOSTA

Os aspectos a seguir apresentados, interagindo simultaneamente, permitirão, numa perspectiva sistémica, contrariar a actual tendência de estagnação e de desvalorização integrando esta área no processo de evolução do concelho.

2.1.1. Solos afectos à estrutura verde urbana

- conservação dos recursos e valores naturais;
- salvaguarda e enquadramento de áreas protegidas;
- criação de uma estrutura de espaços verdes de protecção e valorização do meio urbano.

2.1.2. Solo urbano

- definição das qualidades e funções do espaço urbano, salientando a respectiva vocação urbana ou rural;
- definição de critérios e orientações de edificabilidade;
- reforço de uma imagem de qualidade;
- dinamização do turismo, traduzindo-se na oferta de emprego;
- redefinição da rede de equipamentos públicos que sustentem e dignifiquem o desenvolvimento objectivado.

2.1.3. População

- implementação de acções que estimulem a fixação de população residente com vista à dinamização e ao desenvolvimento:
 - criação de postos de trabalho – principal potencialidade do sector turístico;
 - consolidação a rede de equipamentos de utilização colectiva;
 - reforço das potencialidades ambientais;
 - criação espaços públicos que contribuam para a satisfação da população.

2.1.4. Estrutura Viária

- criação de uma rede viária estruturante;
- criação de novas acessibilidades - situação optimizada através da construção da variante à EN 232, que desvia o trânsito de atravessamento do centro de Gouveia;
- melhoria das acessibilidades internas em termos de circulação viária e pedonal.

2.2. ZONAMENTO

A proposta de Zonamento tem como intenção a repartição funcional do espaço urbano, promovendo o seu equilíbrio no que respeita às funções, densidades e potencialidades que suporta. Assim, promove-se a consolidação do núcleo urbano, propondo-se zonas de maior ou menor densidade, melhorando a interligação entre o urbano e o rural. Incluem-se também nestas categorias – Zonas – as áreas destinadas às actividades económicas que se desenvolvem no aglomerado – turismo/ comércio/ serviços/ terciário/ indústria.

Em conformidade com a situação actual e no sentido de se corrigirem algumas incoerências, os espaços qualificam-se e destinam-se conforme o disposto no seguinte quadro:

	SOLO URBANO								EQUIPAMENTOS UTIL. COLECTIVA
	SOLOS URBANIZADOS				SOLOS CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR				
	Ua	Uma	Umm	T	Uie	Uhb	Ut		
Habitação									
Turismo									
Est. comerciais									
Est. de restauração									
Est. de bebidas									
Serviços									
Terciário									
Indústria		▫	▫						
Equipamentos									

▫ são permitidas unidades industriais cuja actividade seja compatível com a função habitacional



2.2.1. Estrutura Ecológica

Os espaços verdes constituem uma componente indispensável à qualidade de vida urbana registando-se, nos últimos anos, um aumento significativo da necessidade destes espaços. Esta exigência crescente resulta do acréscimo também registado na construção e conseqüente artificialização do meio. Com funções na qualidade do ambiente em geral, nomeadamente na termoregulação, purificação e humidade do ar, redução do ruído e outros, estes espaços contribuem de forma decisiva para a qualidade da paisagem urbana.

O presente estudo propõe a definição de solos afectos à estrutura ecológica que, face à dimensão, uso /finalidade e localização das áreas afectas a zonas verdes poderá definir-se da seguinte forma:

▪ ***Estrutura Ecológica***

- **Recursos Hídricos** que inclui as linhas de águas a céu aberto e encanadas e respectivas zonas de protecção;
- **Zona verde de protecção** inclui as faixas de protecção à rede rodoviária e as áreas cuja topografia apresenta declives acentuados;
- **Zona verde de enquadramento** integra a propriedade da Quinta da Cerca que pelas suas características paisagísticas deve ser mantida e salvaguardada;
- **Zona de verde urbano** inclui os espaços livres, entendidos como espaços exteriores, enquadrados na estrutura verde urbana, que se prestam a uma utilização menos condicionada, a comportamentos espontâneos e a uma estada descontraída por parte da população utente. Incluem, nomeadamente, jardins, equipamentos desportivos a céu aberto e praças, com exclusão dos logradouros privados em moradias unifamiliares ou bifamiliares.



Acções a Desenvolver na Área de Intervenção do P.U.

Dentro da estrutura ecológica da área de intervenção do Plano são definidos 2 Programas de Intervenção que determinam acções propostas como complemento à implementação do Plano de Urbanização e importantes para a concretização dos seus objectivos gerais.

Cada programa tem como objectivo facilitar a organização e o planeamento das intervenções, nomeadamente, no que se refere à programação da sua distribuição temporal, à elaboração dos projectos e ao estabelecimento de prioridades de acção.

Em seguida listam-se os programas de intervenção com a totalidade de projectos/acções com incidência na área de intervenção do PU (conforme demonstrado na Planta da Estrutura Ecológica e da Rede de Equipamentos de Utilização Colectiva).

Programas de Intervenção

PI_01 – criação de espaços verdes e de utilização colectiva complementares aos equipamentos existentes e propostos

Objectivos:

- Ligação e complementaridade entre a estrutura urbana e os diferentes tipos de equipamentos;
- Criação de espaços lazer e estadia junto aos principais pólos de atracção de população.

PI_02 – criação de áreas verdes e de alinhamentos arbóreos de protecção às vias distribuidoras gerais e locais

Objectivos:

- Criação de faixa verdes de protecção às vias e plantação de alinhamentos arbóreos;
- Valorização cénica e ambiental do aglomerado;



- Criação de contínuos verdes que promovam a existência e a deslocação de vida animal.

PI_03 – tratamento das linhas de água – valorização ambiental

Objectivos:

- Recuperação paisagística das linhas de água;
- Valorização cénica do aglomerado;
- Reforço das componentes verde e agrícola.

2.2.2. Estrutura Urbana

▪ Solo urbano

Com excepção da Zona Antiga de Gouveia, a imagem urbana é caracterizada por uma massa edificada pouco consolidada, com espaços intersticiais vazios e alinhamentos pouco marcantes.

Importa contrariar esta situação consolidando as frentes urbanas, permitindo uma leitura de rua regular e evoluindo assim, para uma estrutura urbana contínua e consistente.

Uma intervenção ponderada poderá contribuir para uma correcta leitura dos diferentes tipos de solo, urbano e rural, que complementando-se e interagindo mutuamente representam um meio urbano equilibrado. Para isso, importa intervir ao nível da imagem do espaço, tanto do espaço público – arruamentos, estacionamento, arborização e, tendo em conta a caracterização da situação existente, como ao nível da definição de padrões de qualidade, no que se refere a materiais e formas de implantação do edificado.

Assim, o solo urbano divide-se em duas categorias:

- **Solos urbanizados**
- **Solos cuja urbanização é possível programar**



Dentro dos solos urbanizados estabelecem-se as seguintes sub-categorias:

- **Zona Antiga** integra o núcleo consolidado de Gouveia, constituído por um conjunto de espaços e edifícios de interesse arquitectónico, cultural e ambiental, cuja homogeneidade permite considerá-lo como representativo e cujas características gerais da malha urbana e do edificado importam recuperar e preservar. Para a protecção e salvaguarda destas características deverão ser fomentadas obras de beneficiação, reabilitação e recuperação, de modo a salvaguardar e valorizar o conjunto edificado e o espaço público que lhe é adjacente.

Os princípios de intervenção para a requalificação da zona antiga deverão atender à autenticidade, durabilidade, compatibilidade e reversibilidade, como a seguir se explicita:

REQUALIFICAÇÃO/ REABILITAÇÃO

CRITÉRIOS DE REQUALIFICAÇÃO/ REABILITAÇÃO

- resolver as deficiências físicas anomalias construtivas, ambientais e funcionais
 - repor o sistema construtivo, uma vez que ele próprio constitui uma unidade intrínseca, e valor patrimonial a reabilitar
 - repor o desenho original de vãos, esquadrias, coberturas, beirados, etc.,
 - retirar elementos dissonantes (caixas de estores, ar condicionado à vista, fios eléctricos por ocultar...)
 - respeitar os materiais e tecnologias da época de construção
 - respeitar as características tipológicas e morfologias de conjunto
 - dotar os edifícios das necessárias condições de habitabilidade, segurança e conforto
 - consolidação/reparação estrutural e construtiva
 - modernização/beneficiação do equipamento sanitário/cozinha
 - melhoria do desempenho funcional e organização espacial
 - contenção de cérceas, assegurar o equilíbrio de volumes sem prejuízo de algumas correcções
 - manutenção das cotas do piso das construções
 - reactivar elementos simbólicos e polarizadores do sítio quando existentes
-
- **Autenticidade**
 - dos materiais a utilizar
 - do desenho arquitectónico



- construtiva e tecnológica (forma e lógica do funcionamento estrutural / refeita e melhorada)
 - na preservação do carácter do sítio
 - nos princípios estéticos e culturais
- **Durabilidade**
 - entender a construção como um todo, regressando ao equilíbrio do espírito original
 - promover a máxima utilização possível dos diversos elementos originais, antes de se promover a sua substituição por materiais e soluções técnicas mais recentes (as construções antigas têm uma durabilidade comprovada)
 - adoptar soluções tradicionais comprovadamente versáteis e duráveis
- **Compatibilidade**
 - as características físicas, químicas e mecânicas dos materiais devem ser devidamente ponderadas de forma a não interagirem negativamente criando desajustes e pontos de quebra
 - adoptar de preferência soluções de reparação que utilizem tecnologias tradicionais e materiais correntes
- **Reversibilidade**
 - as soluções adoptadas deverão evitar transformações de carácter irreversível, pelo que deverão respeitar as preexistências tanto formais como técnico-construtivas.

Inserem-se nesta área, o imóvel classificado como Monumento Nacional – Casa da Torre e o imóvel em vias de classificação como Imóvel de Interesse Público – Igreja da Misericórdia. Por esta razão, foram elaboradas as cartas do património e de risco do património, com o objectivo de demonstrar que, na envolvente a estes edifícios, são asseguradas as condições necessárias à protecção e salvaguarda destes valores patrimoniais. Assim, limitaram-se as zonas de protecção de acordo com o art.º 43º da Lei n.º 107/ 01, de 8 de Setembro e procedeu-se ao levantamento do edificado dentro desse limite (n.º de pisos, n.º de fogos, revestimentos das fachadas e vãos,



estado de conservação). Foi igualmente identificado o número e o local das bocas de incêndio existentes e feito o estudo das acessibilidades a veículos de circulação prioritária. Daqui conclui-se que, não há evidências de qualquer factor de risco para os edifícios em questão:

- o edificado apresenta-se, em geral, em razoável ou bom estado de conservação, sendo que os edifícios em mau estado não se localizam na proximidade imediata dos imóveis classificados/ em vias de classificação e daqueles cuja proposta de classificação se pretende apresentar;
- existem doze bocas de incêndio dentro do limite das zonas de protecção, existindo pelo menos uma boca na proximidade imediata dos imóveis classificado/ a classificar;
- os imóveis classificado/ a classificar são servidos de boas acessibilidades o que permite o rápido acesso a carros de circulação prioritária. A Casa da Torre tem uma via de acesso com dois sentidos de trânsito e a Igreja da Misericórdia tem duas, uma com um sentido e outra com dois.
- **Zona Mista de Alta Densidade** é constituída pelas áreas de expansão do núcleo consolidado de Gouveia, e pelas áreas onde se pretendem promover novas centralidades, o fecho da malha urbana e o colmatar de espaços intersticiais vazios;
- **Zona Mista de Média Densidade** é constituída por áreas que pela sua aptidão se destinam à expansão habitacional e ao reforço da implantação de funções várias;
- **Zonas Turísticas são** constituídas por áreas que pela sua aptidão turística ficaram genericamente afectas a empreendimentos turísticos com interesse para o sector do turismo.
- **Zona Industrial Existente** é constituída por edifícios de carácter industrial, armazéns e oficinas.

No solo cuja urbanização é possível programar identificam-se:

- **Zona Habitacional de Baixa Densidade** constitui as áreas que pela sua aptidão



ficaram genericamente afectas à expansão. Estas áreas são constituídas, maioritariamente, por zonas ainda libertas de construção e por zonas que fazem a transição do meio urbano para o meio rural;

- **Zona Terciária** destina-se, predominantemente, ao sector de actividades relacionadas com o comércio, serviços e equipamentos de apoio às actividades empresariais;
- **Zonas Industriais Propostas** têm como objectivo principal a concentração de edifícios de carácter industrial, estando identificadas duas zonas correspondentes à zona de expansão da zona industrial existente e à zona industrial proposta de Amarantes. A expansão da ZI existente está sujeita a Plano de Pormenor conforme assinalado na Planta de Zonamento e identificado como Plano de Pormenor da Zona Industrial.

- **Património**

ESTRATÉGIA GERAL

A protecção e valorização do património construído de Gouveia passam por uma estratégia integradora que assuma:

- A **importância da “recuperação” face à “construção nova”**, numa óptica de preservação de métodos tradicionais, com vista à criação e implementação de um Programa de Gestão dos “Bairros” da cidade com características históricas de que se realçam o Bairro do Castelo, o Bairro do Toural o Bairro do Outeiro ;
- A **importância da “recuperação” face à “construção nova”**, numa óptica de sustentabilidade e de **introdução de novas técnicas e tecnologias** (como sejam as energias renováveis) promovendo a fixação dos moradores nos seus locais de origem;
- A **salvaguarda do equilíbrio da composição urbanística**, na óptica da reabilitação urbana e da introdução de projectos sustentáveis, respeitando a sua continuidade espacial e garantindo a sua homogeneização morfotipológica, aplicando algumas das medidas defendidas pela Royal Institute of British Architects, como sejam:



- Reduzir, as taxas dos projectos de reabilitação no sentido de minimizar a descaracterização e despovoamento dos bairros referidos;
 - Aproveitar o desenvolvimento de projectos privados para melhorar a envolvente urbana, numa óptica de parcerias entre sector público e sector privado.
- **A relevância de operações como a reutilização e modernização**, mediante o seu enquadramento na estratégia cultural e turística municipal.
 - **A Inter-relação das acções da administração e dos particulares**, com vista à protecção e valorização do património classificado, do património em vias de classificação e do núcleo consolidado de Gouveia, considerando os princípios de intervenção para a sua requalificação;
 - **A promoção dos estudos que sustentem a proposta de classificação dos imóveis de valor patrimonial**, nomeadamente os a seguir mencionados:
 - Igreja Matriz de São Pedro
 - Colégio dos Jesuítas
 - Igreja de São Julião
 - Capela de São Miguel
 - Convento de São Francisco
 - Capela do Senhor do Calvário
 - Solar dos Marqueses de Gouveia
 - Antiga Casa da Câmara
 - Solar dos Condes de Vinho e Almedina
 - Cerca de São Bernardo de Serpa Pimental
 - A definição, para o centro histórico, de um conjunto de objectivos que sustentem os termos de referência e a área de intervenção de um futuro plano de salvaguarda;
 - O desenvolvimento das acções definidas na Planta da Estrutura Ecológica de forma a interligar as zonas verdes, os equipamentos de utilização colectiva e o património, conferindo à estrutura ecológica urbana um carácter uno e equilibrado.

CARACTERIZAÇÃO DO PATRIMÓNIO INDUSTRIAL SOBRE A RIBEIRA AJAX

É sabido que a Ribeira foi eixo de “Força Motriz” da cidade que promoveu o crescimento de unidades industriais durante o Século XX, ao longo das suas margens, no domínio dos lanifícios. Com a extinção da actividade, ficou a memória cultural e colectiva cuja expressão



física se releva em alguns edifícios e conjuntos edificados “sobreviventes”. Neste enquadramento defende-se a promoção de estudos e apoio a intervenções que sustentem quer a sua recuperação ou reabilitação dentro de parâmetros ajustados a regras a definir.

Elencando os imóveis mais significativos, realça-se:

“Antiga Fábrica Carvalho”

- Conjunto já classificado como Valor Concelhio, estando a ser objecto de intervenção de reabilitação para futuro uso Hoteleiro/Turístico .

“Conjunto das Antigas Fábricas Bellino”

- Este património foi recentemente adquirido pelo Município de Gouveia, e envolve uma área significativa no Centro da Cidade. Inclui relevante área construída que, na generalidade não dispõe de qualidade quer na vertente arquitectónica quer no domínio do interesse Museológico/Industrial.

- São excepções três edifícios com salvaguarda já definida em sede do presente plano, a saber:

- Uma pequena edificação que “alberga” o antigo gerador da Fábrica, peça de elevado interesse industrial cuja origem data do início do século XX;
- Corpo principal da fábrica original, com localização, forma e estrutura de interesse que fundamentam a sua recuperação e reabilitação;
- Edifício Complementar com paredes em pedra de granito, volumetria e modelação tipológica industrial, igualmente com interesse de recuperação e reabilitação.

“Ruínas”

Existem ainda algumas ruínas que tiveram uso industrial, implantadas a jusante da 2ª Ponte sobre a Ribeira Ajax, cuja forma, estado e qualidade deverão ser avaliadas, embora, numa apreciação superficial, se possam considerar menos interessantes sob o ponto de vista patrimonial na vertente Histórico/industrial.



Independentemente das considerações de caracterização supra deve concluir-se a necessidade de realização de um estudo de avaliação do património industrial sobre a Ribeira Ajax, ligado às indústrias de lanifícios de Gouveia.

▪ ***Equipamentos de Utilização Colectiva***

Com a elaboração do Plano de Urbanização e o conseqüente aumento do número de habitantes na área do Plano, é pertinente a reestruturação da rede de equipamentos públicos existente.

Assim, alguns dos equipamentos propostos derivam do estipulado no PDM de Gouveia e outros do Plano Geral de Urbanização, sendo que são programados pela Câmara Municipal de Gouveia de acordo com as Normas para Programação e Caracterização de Equipamentos Colectivos, Colecção Divulgação – DGOTDU, em função da população prevista pelo Plano.

▪ ***Rede de Equipamentos Proposta***

(a cinzento identificam-se os equipamentos propostos)

EQUIPAMENTOS	
ADMINISTRAÇÃO	Câmara Municipal
	Junta de Freguesia
	Direcção Geral da Agricultura da Beira Interior (DRABI)
	Serviços Florestais
	Segurança Social
	Tribunal
CULTO E RELIGIÃO	Capela / Igreja
	Seminário
	Convento
	Cemitério
CULTURA	Cine-Teatro



	Biblioteca
	Associação de Beneficência da População de Gouveia
DESPORTO	Estádio Municipal
	Pavilhão Desportivo Municipal
	Complexo Desportivo
	Piscinas Municipais
ENSINO	Jardim de Infância (JI)
	Escola Básica do 1º Ciclo (EB1)
	Escola Básica do 2º e 3º Ciclos / Secundário (EB2/3 -S)
SAÚDE	Hospital
	Centro de Saúde
	Centro de Saúde
SEGURANÇA PÚBLICA	Posto da PSP
	Bombeiros
	Posto da GNR
SOLIDARIEDADE E SEGURANÇA SOCIAL	Centro de Dia
	Lar da Terceira Idade
	Patronato
	Residência de Estudantes
	Creche e jardim Infantil
	Lar de Terceira Idade
OUTROS	Mercado Municipal
	Feira
	Oficinas Municipais
	Não Especificado

▪ ***Critérios de Programação***

A aplicação dos critérios de programação dos equipamentos propostos foi elaborada pela Câmara Municipal de Gouveia, no âmbito dos projectos de licenciamento/autorização das obras de edificação e da revisão do Plano de Urbanização agora em elaboração.



▪ **Critérios de Localização**

Os critérios de localização dos equipamentos propostos relacionam-se com os já existentes, no sentido de estabelecerem uma rede de equipamentos coesa no aglomerado. Propõe-se também, que os equipamentos se complementem entre si e que assegurem os acessos e as deslocações através de uma estrutura de percursos pedonais e de espaços verdes.

2.2.3. Estrutura Viária

A estrutura proposta assenta no estabelecimento de uma rede viária que evite o tráfego de atravessamento e o congestionamento na zona antiga de Gouveia e que assegure os acessos internos e as ligações com exterior. Neste sentido, foram redefinidas as funções das vias existentes e propostos novas vias, estabelecendo-se uma hierarquia viária mais sólida e funcional, capaz de estruturar um crescimento urbano equilibrado e sustentável.

Fundamental no estabelecimento deste novo sistema é a via colectora proposta que permite desviar o tráfego de atravessamento da zona antiga, descongestionando o centro de Gouveia.

Associada a esta nova estrutura viária está a criação de novas frentes urbanas e de novas centralidades que, quer pela sua localização no território, quer pela função que já desempenham, constituem-se como subcentros do centro principal.

Procurando a requalificação do espaço urbano e o aumento da mobilidade, com vista à melhoria da qualidade de vida dos residentes e demais utentes da área de intervenção, é essencial uma estratégia global de circulação que contribua para uma gestão eficaz de todo o sistema e que privilegie o tecido urbano mais central e antigo.

Assim, deverá ser redefinida a função de cada eixo viário procurando uma organização mais funcional e a criação de uma hierarquia viária que tenha como base o suporte do transporte individual, do estacionamento e da rede de transportes colectivos.

Este esquema de circulação viária e pedonal deve considerar a hierarquização das vias, as novas intersecções viárias, os sentidos de circulação, os impasses e o estacionamento,



numa articulação de meios que permita a fluidez do trânsito, a diminuição dos pontos de conflito e uma capacidade de escoamento mais eficaz, garantindo o aumento da segurança rodoviária.

2.2.4. Infra-estruturas Urbanas

O abastecimento de água à cidade, independentemente da futura transferência da responsabilidade do fornecimento em alta para a empresa multimunicipal, é garantido por um conjunto de captações localizadas na encosta da serra. O conjunto de rede de adutores conseqüentemente junta-se no reservatório principal, com capacidade de 1000 m³. Actualmente, está em construção uma ETA (propriedade da empresa multimunicipal), prevendo-se que entre em funcionamento ainda no ano de 2007.

O abastecimento à cidade subdivide-se por vários andares de pressão dependentes de vários reservatórios (localizados em planta) que têm por função a reserva e equilíbrio do sistema, em termos de gestão, para além de definirem patamares de pressão ajustados às respectivas áreas de serviço.

Como o sistema se integra num outro mais abrangente e definido como “Sistema Integrado de Abastecimento de Água do Concelho”, os reservatórios limítrofes enquadram-se já numa função extrapolada para serviço indirecto a outras áreas urbanas.

As redes de ligação são compostas por adutoras em PVC rígido, bem como as respectivas redes de distribuição, sendo os calibres devidamente ajustadas às necessidades respectivas, variando entre 63 mm e 250 mm.

A rede de esgotos pluviais, devido às características do terreno, grandes declives e muitas linhas de água, deverá nos novos arruamentos propostos ser constituída por troços independentes, constituídos por colectores, valetas e sumidouros, onde encaminham as águas para as linhas de água mais próxima.



Nas áreas de crescimento urbano, quando sujeitas a operações de loteamento, tem sido colocada a obrigação de execução de rede pluvial autónoma, o que tem garantido uma resolução parcial desta infra-estrutura, em zonas de crescimento regular.

Em relação à rede de esgotos domésticos, constata-se existir uma rede principal que abrange a totalidade da área urbana consolidada da cidade (área de encosta), servida por uma complexa rede de colectores e emissários que, por gravidade, drenam para ETAR existente.

Quanto à mancha urbana Norte, que engloba a Zona Industrial existente/ampliação prevista e área do Terciário, a rede básica de colectores está parcialmente construída, estando prevista a construção de uma nova ETAR, para serviço desta área; a sua responsabilidade será da empresa multimunicipal igualmente responsável pelo tratamento (em alta) de todos os sistemas de águas residuais domésticas do concelho.

As áreas “sobrantes” novas, sem redes ainda construídas, serão facilmente resolvidas com ampliação e ligação, por gravidade (ou, pontualmente, com recurso a estação elevatória), a uma das duas bacias já definidas.

Este investimento será partilhável pelo município e pelos promotores, em situações de loteamento, sendo o seu custo estimado conforme a seguir explicitado.

Relativamente à programação de infra-estruturas e ao plano de financiamento, apenas foram consideradas as zonas urbanas não consolidadas, cuja infra-estrutura será executada pelo Município em conjuntos com Investimentos Privados.

ZONAS URBANAS

Notas de Cálculo:

1. São definidas na planta de infra-estruturas as zonas consideradas com estas características, numeradas de 4 a 10;
2. Como referência de custo foi calculado o preço médio de arruamento infra-estruturado, estimado em 1000 €/ml;



Considera-se existirem as infra-estruturas base de cintura de que derivarão as ramificações necessárias para tratamento das manchas em causa;

3. São definidos patamares de necessidades de infra-estruturação, tendo por base o envolvimento das áreas por cintura de infra-estruturas existentes, topografia e forma do terreno;

4. Da consideração definida no ponto 2 resultou a definição de 3 patamares de cálculo, a saber:

Zonas	Nível
Zona 4 e 5	75 ml arruamento/ha
Zona 6,7 e 8	110 ml arruamento/ha
Zona 9 e 10	200 ml arruamento/ha

5. Custos de Infra-estruturação (Zonas Urbanas)

Zonas	Áreas Hectares	Nível Infra-estruturação	Arruamento Estimada	Custo Unitário	Valor Estimado
4 e 5	40	75 ml/ha	3000 ml	1000 €/ml.	3 000 000 €
6,7,e 8	26	110 ml/ha	2860 ml	1000 €/ml.	2 860 000 €
9 e 10	6	200 ml/ha	1200 ml	1000 €/ml.	1 200 000 €
Total					7 060 000 €

ZONAS INDUSTRIAIS E DE TERCIÁRIO.

Para estas valências é predominante (praticamente exclusivo) o investimento público de infra-estruturação.

Com efeito, o incentivo municipal ao investimento privado, visando a fixação de população e a criação de postos de trabalho, implica um esforço complementar com objectivos múltiplos.

Notas de Cálculo:



1. São definidas na planta anexa as zonas consideradas com estas características, numeradas de 1 a 3;
2. As zonas 1, 2 e 3, totalizam 34 hectares;
3. Para o total de infra-estruturação é considerado o custo médio de 220 000 €/ ha , tendo por base o grau e especificidade das infra-estruturas em causa, bem como os custos médios de construção ditados pela experiências de empreitadas similares;
4. Valor Total = 34 hectares X 220 000 €/ ha = 7 480 000 €
5. Custos Totais de Infra-estruturação

Zonas	Custo
Zonas Urbanas	7 060 000 €
Zonas Industriais e de Terciário	7 480 000 €
TOTAL	≈ 15 000 000 €



II. MECANISMOS DE PEREQUAÇÃO



1. EXECUÇÃO E COMPENSAÇÃO

1.1. INTRODUÇÃO

O Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/ 2003, de 10 de Dezembro, nomeadamente no seu artigo 88.º, prevê que o Plano de Urbanização estabeleça “a estruturação das acções de perequação compensatória a desenvolver na área de intervenção”.

Assim, partindo do pressuposto que consagra a igualdade de direitos construtivos entre os proprietários, proporcionalmente às características da sua propriedade, importam apontar, no âmbito deste Plano de Urbanização, alguns critérios que deverão ser adoptados para uma equitativa gestão do território. Com efeito, tendo como premissa fundamental para a elaboração de qualquer instrumento de ordenamento do território a igualdade de direitos entre proprietários e as diferentes consequências dos sistemas e mecanismos consoante a área da terreno de cada um, considera-se que a referência primordial a ter em conta é a relação entre o índice médio de utilização e a área de cedência média, cruzando-os com as áreas das diferentes propriedades, por ser a medida que melhor promove a igualdade entre todos e melhor compensa os proprietários que cedem os seus terrenos para equipamentos de utilização colectiva, espaços verdes e de utilização colectiva e áreas para vias de circulação automóvel e infra-estruturas que, para além de serem indispensáveis a um ambiente urbano qualificado, são utilizados em proveito de todos.

Como base para a elaboração dos mecanismo de perequação compensatória a Câmara Municipal terá de estabelecer, resultantes das opções do Plano, qual o sistema de execução a implementar e da necessidade, ou não, da delimitação de unidades de execução inseridas na área de intervenção do Plano.



Para efeitos da compensação, foram tidos em conta os mecanismos de perequação compensatória estabelecidos no Decreto-Lei n.º 380/ 99, de 22 de Setembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 310/ 2003, de 10 de Dezembro, nomeadamente no seu artigo 138.º, a saber:

- o **índice médio de utilização**, que consiste na fixação de um direito abstracto de construir correspondente a uma edificabilidade média que é determinada pela aplicação dos índices e parâmetros urbanísticos;
- a **área de cedência média**, que define que, para áreas de cedência efectivas superiores à média, o proprietário deverá ser compensado, aquando da pretensão de urbanizar, enquanto que, para áreas de cedência efectivas inferiores à média, o proprietário terá que compensar em numerário ou em espécie.

1.2. SISTEMAS DE EXECUÇÃO E MECANISMOS DE COMPENSAÇÃO

Na formulação dos sistemas de execução e mecanismos de compensação, no âmbito da intervenção do Plano de Urbanização de Gouveia, foi tido em consideração o facto de a presente proposta introduzir mudanças assinaláveis da actual capacidade de construção do solo, da introdução de equipamentos de utilização colectiva, de espaços verdes e de utilização colectiva e do redimensionamento viário, resultando por isso cedências para o domínio público e a criação de parcelas privadas de carácter urbano, influenciando claramente de formas opostas a valorização dos respectivos terrenos.

No contexto do Plano de Urbanização de Gouveia, após a definição do zonamento proposto para a área de intervenção foram estabelecidos os fundamentos gerais do sistema e mecanismos a aplicar, tendo, sempre que possível, em conta os princípios fundamentais da igualdade e equidade, numa lógica de proporcionalidade dos direitos e obrigações de cada proprietário face à respectiva propriedade.

Assim, definiram-se as linhas orientadoras para a aplicação do sistema e mecanismos que a Câmara Municipal melhor entender, face à existência de uma forte intervenção “desenhada”, com consequente redefinição do espaço urbanizável, mas também de



áreas para vias e equipamentos de utilização colectiva e espaços verdes e de utilização colectiva.

Por forma a que a Câmara Municipal de Gouveia tenha instrumentos que permitam aplicar mecanismos de perequação a qualquer operação urbanística que se venha a efectuar nesta área num futuro a curto, médio ou longo prazo foram estabelecidos os instrumentos de execução e os mecanismos de compensação com base nas seguintes premissas fundamentais:

Índice Médio de Utilização - definido segundo os parâmetros constantes no Quadro de Regulamentar para os solos urbanizados e os cuja urbanização é possível programar, ou seja, correspondente ao Índice de Utilização, aplicado às zonas mistas de alta e média densidade, zona habitacional de baixa densidade, zona industrial proposta e zona terciária por serem aquelas que apresentam, ainda, amplas áreas livres de construção. Assim, temos, segundo a proposta do plano o índice de **0,70**.

Área de Cedência Média – definida, tendo em conta os parâmetros constantes na legislação de dimensionamento destes tipos de espaços, nomeadamente a Portaria n.º 1136/ 2001, de 25 de Setembro e acertada pelas propostas do Plano (incluindo-se aqui uma percentagem de comparticipação para as infra-estruturas viárias propostas pelo Plano). Assim, temos, segundo as propostas do plano o índice de **0,70**.



III. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO FINANCEIRO



PROGRAMA DE EXECUÇÃO E PLANO DE FINANCIAMENTO					
DESIGNAÇÃO	ÁREA AFECTA (m ²)	CUSTO (m ²)	ESTIMATIVA DE CUSTOS (€)	PLANO DE FINANCIAMENTO	PROGRAMA DE EXECUÇÃO*
Equipamentos de Utilização Colectiva					
Tribunal	0,00	€ 0,00	€ 0,00	Câmara Municipal de Gouveia / Administração Central	curto prazo
Centro de Saúde					
Lar da Terceira Idade					
Espaços Verdes Públicos					
Zona de Verde Urbano	146.013,00	€ 30,00	€ 4.380.390,00	Câmara Municipal de Gouveia / Promoção Privada	curto/ médio prazo
Infraestruturas Urbanas					
Infra-estruturas Viárias Propostas				Câmara Municipal de Gouveia / Promoção Privada	longo/ médio/ curto prazo
Saneamento			€ 15.000.000,00	Câmara Municipal de Gouveia / Promoção Privada	longo/ médio/ curto prazo
Abastecimento de Água				Câmara Municipal de Gouveia / Promoção Privada	longo/ médio/ curto prazo

* - considerando como prazo de execução do Plano 10 anos (5 biénios):

curto prazo: primeiro biénio;

médio prazo: segundo e terceiro biénios;

longo prazo: quarto e quinto biénios.

** - o valor apresentado reporta-se ao perfil mínimo proposto podendo variar caso seja utilizado outro



ANEXO I – QUADRO REGULAMENTAR

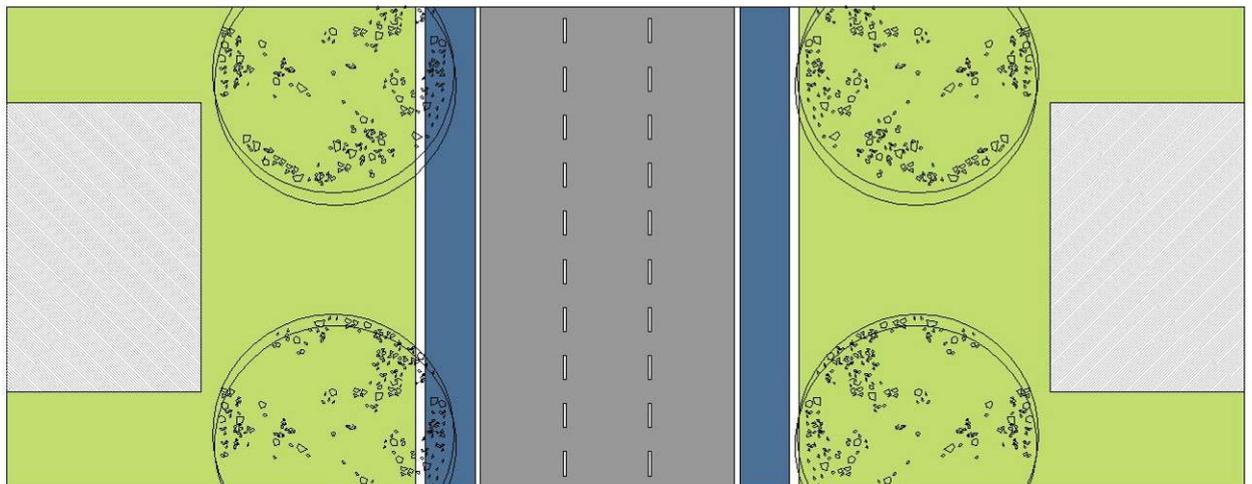
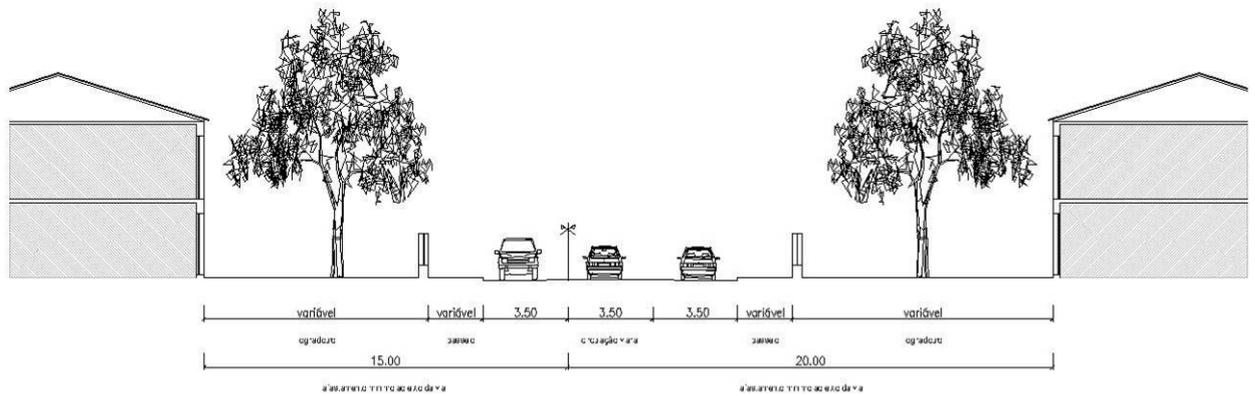


QUADRO REGULAMENTAR																		
zona	tipo de intervenção	uso principal/ tipologia habitacional	parâmetros máximos								usos	construções		observações				
			índice de ocupação		índice de utilização		índice de impermeabilização		nº de pisos			cércea (m)			tipologia	profundidade máxima* (s/ prejuízo do artº 3º do RGEU) (m)		
			obra de edificação	operação loteamento	obra de edificação	operação loteamento	obra de edificação	operação loteamento	obra de edificação	operação loteamento		obra de edificação	operação loteamento					
SOLOS URBANIZADOS - U	Zona Antiga	Ua	beneficiação conservação reabilitação recuperação	habitação unifamiliar habitação colectiva	-	-	-	-	-	-	2	2	6,6	6,6	habitação estabelecimentos hoteléricos equ. util. colectiva serviços estab. comerciais estab. restauração estab. bebidas	habitação isolada geminada banda	17	após a entrada em vigor do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização do Centro Histórico de Gouveia, as ocupações, parâmetros e usos são os estipulados no referido Plano
	Zona Média de Alta Densidade	Uma	promoção de novos centralidades fecho de malha urbana colmatção de espaços intersticiais ruas	habitação unifamiliar	0,5	-	0,9	1,3	-	-	2	2	6,6	6,6	habitação estabelecimentos hoteléricos equ. util. colectiva serviços estab. comerciais estab. restauração estab. bebidas indústria	isolada geminada banda	17	
		Umm	consolidação expansão	habitação unifamiliar	0,4	-	0,8	1,1	-	-	2	2	6,6	6,6	habitação equ. util. colectiva serviços estab. comerciais estab. restauração estab. bebidas indústria	isolada geminada banda	17	
	Zona Média de Média Densidade	Umm	consolidação expansão	habitação unifamiliar	0,4	-	0,8	1,1	-	-	2	2	6,6	6,6	habitação equ. util. colectiva serviços estab. comerciais estab. restauração estab. bebidas indústria	isolada geminada banda	17	
				habitação colectiva	0,75	-	2,25	1,1	-	-	3	3	9,6	9,6				
	Zona Turística	T	consolidação expansão	turismo	-	-	-	-	-	-	2	2	6,6	6,6	empreendimentos turísticos habitação equ. util. colectiva serviços estab. comerciais estab. restauração estab. bebidas	isolada geminada banda	20	para efeitos de operações urbanísticas são utilizados os parâmetros da zona urbana de índices mais favoráveis, que lhe seja contínua
Zona Industrial Existente	Ui	consolidação expansão	indústria	-	-	0,7	-	0,6	0,6	-	-	9	9	indústria manutenção e reparação de automóveis e motocicletas armazens estab. restauração estab. bebidas	isolada geminada banda	40		
SOLOS CUJA URBANIZAÇÃO É POSSÍVEL PROGRAMAR - UZ	Zona Habitacional de Baixa Densidade	Uhb	expansão	habitação unifamiliar	0,35	-	0,7	0,5	-	-	2	2	6,6	6,6	habitação equ. util. colectiva estab. comerciais estab. restauração estab. bebidas	isolada geminada banda	17	
	Zona Terciária	Ut	expansão dos sectores de actividades relacionadas com o comércio e serviços	habitação unifamiliar terciário	-	0,35	0,7	0,5	0,6	0,6	2	2	9	9	habitação equ. util. colectiva serviços UCDR estab. comerciais estab. restauração estab. bebidas	isolada geminada banda	40	após a entrada em vigor do Plano de Pormenor da Zona Industrial, as ocupações, parâmetros e usos para a área que lhe esta sujeita são os estipulados no referido Plano
	Zona Industrial Proposta	Uip	concentração de edifícios de carácter industrial	indústria	-	0,35	0,7	0,5	0,6	0,6	-	-	9	9	indústria manutenção e reparação de automóveis e motocicletas armazens UCDR estab. restauração estab. bebidas	isolada geminada banda	40	após a entrada em vigor do Plano de Pormenor da Zona Industrial, as ocupações, parâmetros e usos são os estipulados no referido Plano

* a profundidade máxima pode ser superior em casos tecnicamente justificados

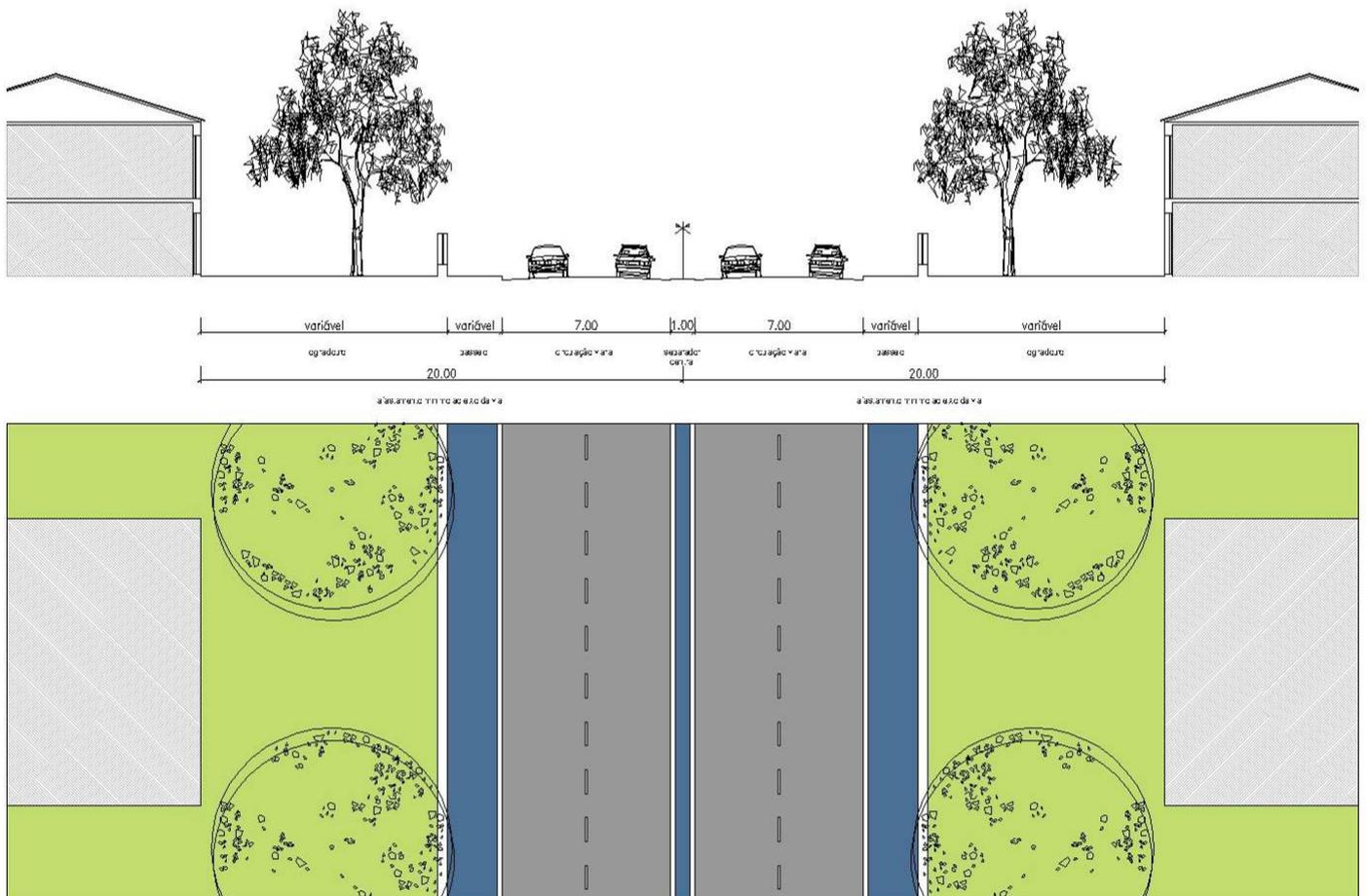
VIA COLECTORA

ENTRE O CRUZAMENTO DA PULGA (KM 0+000) E O CRUZAMENTO COM A EM523 (km 1+725)



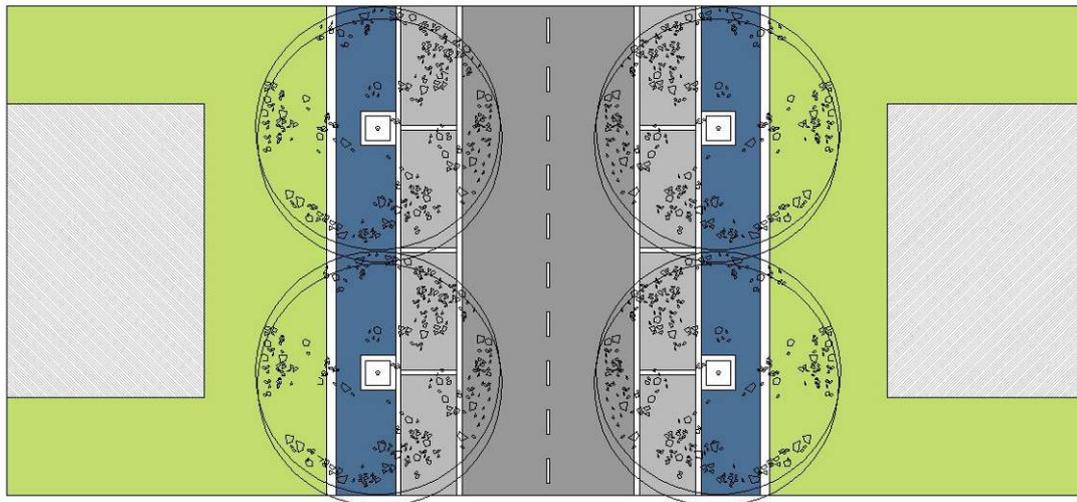
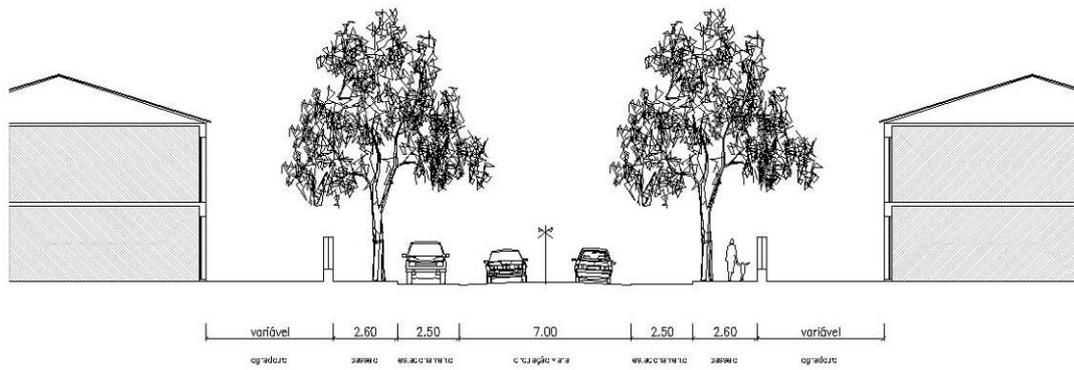
VIA COLECTORA

ENTRE O CRUZAMENTO COM A EM523 (km 1+725) E O Km 2+499





VIA DISTRIBUIDORA LOCAL





VIA DE ACESSO LOCAL

