

CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO TIRSO
PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO GIÃO

ÍNDICE GERAL

PEÇAS ESCRITAS

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

- 1 - INTRODUÇÃO
- 2 - INTEGRAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR EM PLANOS DE ORDEM SUPERIOR
- 3 - LOCALIZAÇÃO, RELAÇÕES COM A ENVOLVENTE E ANÁLISE DO SÍTIO
- 4 - PROGRAMA A INSTALAR
- 5 - PROPOSTA
 - 5.1 - PRINCÍPIOS GERAIS E CARACTERIZAÇÃO DA SOLUÇÃO
 - 5.2 - ESQUEMA VIÁRIO
 - 5.3 - ZONA DE LAZER E EQUIPAMENTOS
 - 5.4 - ÁREAS HABITACIONAIS
- 6 - FORMAS DE IMPLEMENTAÇÃO
- 7 - INFRA-ESTRUTURAS E JUSTIFICAÇÃO TÉCNICO-ECONÓMICA
- 8 - REGULAMENTO
- 9 - QUADRO SINÓPTICO E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ANEXOS

ANEXO 1 - Parecer da CCRN

ANEXO 2 - Pareceres da Direcção dos Serviços Regionais de Hidráulica do Douro

ANEXO 3 - Parecer da JAE - Direcção de Estradas do Distrito do Porto

PEÇAS DESENHADAS

- 1 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
- 2 - ACTUALIZAÇÃO CARTOGRÁFICA E PENDENTES
- 3 - PLANTA GERAL
- 4 - CORTES GERAIS
- 5 - PERSPECTIVAS - MODELO ESTRUTURAL
- 6 - PLANTA SÍNTESE 1
- 7 - PLANTA SÍNTESE 2
- 8 - PERFIS LONGITUDINAIS
- 9 - PERFIS LONGITUDINAIS E PERFIS TRANSVERSAIS TIPO



CÂMARA MUNICIPAL DE SANTO TIRSO

PLANO DE PORMENOR DA QUINTA DO GIÃO

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

1 - INTRODUÇÃO

O Plano de Pormenor da Quinta do Gião que agora se apresenta constitui o desenvolvimento do Estudo Prévio elaborado pela CEAPE - Cooperativa de Estudos de Arquitectura Planeamento e Engenharia, o qual foi submetido à apreciação da Câmara Municipal de Santo Tirso, vindo a ser por esta aprovado em 6 de Outubro de 1987, com aprovação condicionada ao parecer das entidades a consultar.

Como resultado destas consultas foram enviados ao autor do Plano de Pormenor os documentos constantes dos Anexos 1, 2 e 3 e ainda a Acta nº1110, da reunião de 22 de Fevereiro de 1989, da Comissão de Apreciação de Projectos, a que se refere o artigo 23º do D.L. nº 451/82. Da referida Acta consta que "Os delegados presentes após análise do problema e considerando as pequenas áreas a desafectar que servem de acerto ao Plano e à sua viabilidade, decidiram por unanimidade, libertar os solos da Reserva Agrícola solicitados" e ainda que, "Em tempo se considera que a restante área incluída na Reserva Agrícola poderá eventualmente ser objecto de um estudo paisagístico por forma a torná-la exclusivamente numa zona verde urbana".

Assim, foi tendo em conta estas condicionantes, que o estudo definitivo do presente plano foi desenvolvido, e o respectivo processo instruído de acordo com o D. L. 561/71 de 17 de Dezembro, conforme o indicado no parecer da CCRN (Anexo 1).

Deste quadro de condicionantes, foi especialmente relevante para a elaboração do plano a delimitação da RAN, e o respeito pelas conclusões da Comissão de Apreciação de Projectos suprarreferidas, remetendo para um estudo paisagístico posterior a solução da Zona Verde Urbana.

Nesta conformidade, foram retirados da área da RAN, e conseqüentemente da Área de Intervenção, alguns equipamentos previstos no Estudo Prévio, nomeadamente a Biblioteca, Centro de Congressos e Centro de Saúde.

Como apontamento final desta introdução salienta-se que os factos referidos, aliados ao desenvolvimento desta fase de trabalho numa escala que permite um maior grau de pormenorização, em especial no que se refere à implantação de vias e edificações, conduziram a algumas alterações à solução apresentada no Estudo Prévio.

As referidas alterações foram introduzidas no sentido de reforçar os princípios caracterizadores da solução inicialmente proposta, permitindo a sua implementação com menores custos e de forma melhor adaptada às condições topográficas. Assim, nos capítulos que se seguem, serão referidas as alterações introduzidas e as razões que as motivaram.



NOTA FINAL - Após a conclusão do presente plano, foi dado conhecimento ao seu autor que a totalidade da área de intervenção foi recentemente desafectada da Reserva Agrícola Nacional. Considera-se que tal situação não justifica a reformulação da proposta, constituindo no entanto um novo parâmetro a ter em conta no estudo a realizar para o parque urbano, em especial no que se refere às ligações deste com as áreas edificáveis adjacentes, parques de estacionamento de apoio e eventual localização de novos equipamentos ou reposição dos inicialmente previstos.

2 - INTEGRAÇÃO DO PLANO DE PORMENOR EM PLANOS DE ORDEM SUPERIOR

O Decreto nº 561/71 indica a necessidade de referir o enquadramento dos planos de pormenor nos planos gerais ou parciais de urbanização, bem como de apresentar extracto destes planos, indicando a zona objecto do plano de pormenor.

Face à inexistência dos referidos planos de ordem superior com incidência sobre a área em estudo e face ainda à inexistência de peças desenhadas definitivas do Plano Director Municipal, estabeleceram-se contactos junto dos Serviços Técnicos da Câmara Municipal responsáveis pela elaboração do referido plano, em resultado das quais se obteve a informação de que a Área Plano se encontra classificada como Zona de Urbanização Preferente, à qual se aplicam as disposições das Normas Provisórias do PDM, que como tal foram tidas em consideração na elaboração do presente plano.

3 - LOCALIZAÇÃO, RELAÇÕES COM A ENVOLVENTE E ANÁLISE DO SÍTIO

A Área - Plano é constituída por um conjunto de terrenos, com cerca de 21,5 ha, designado por Quinta do Gião, e que, circunstâncias particulares, permitiram que se mantivesse como mancha não edificada, inserida entre a zona central de Santo Tirso e áreas periféricas a norte, sul e poente.

Esta área é limitada a nascente pela Rua de Olivença, a nordeste pela Rua D. Maria do Carmo Azevedo, a norte e poente pelo caminho que liga a área da Ponte Velha à E.N. 104. Esta última via, normalmente referenciada por "Estrada da Trofa", constitui o limite Sul do terreno.

A envolvente construída apresenta características claramente diferenciadas: A nascente e nordeste surgem desenvolvimentos de origem nitidamente planeada, onde se encontram os principais equipamentos da periferia (Campo de Jogos, Hospital, Creche e Infantário), complementados pela Escola Secundária integrada na Área-Plano.

Toda a restante área envolvente (à excepção de uma zona a sudoeste, recentemente infraestruturada e já com apreciável volume de construção), caracteriza-se por um tecido edificado que revela um crescimento espontâneo, ao longo das vias que estabelecem ligações entre lugares, e pela rede de caminhos nelas apoiados.

Morfologicamente, a Área -Plano define-se a partir de um vale, onde corre o Rio do Arco, também designado por Ribeiro de Sanginhedo, e por um conjunto de encostas de declividade acentuada, que nele convergem. Este conjunto de encostas forma um vasto anfiteatro, que atinge por vezes fortes pendentes (ver planta 2), e cuja forma primitiva foi alterada, a nascente, pela implantação da Escola Secundária.

O Rio do Arco encontra-se, infelizmente, fortemente poluído em toda a Área -Plano, afigurando-se no entanto ser possível a sua recuperação, dada a facilidade de identificar a origem



dos efluentes poluentes, oriundos, ao que tudo indica, de uma unidade industrial localizada a montante da ponte sobre a E.N. 104.

Das construções rurais existentes na área central da antiga quinta, apenas restam vestígios irrecuperáveis, encontrando-se no entanto, a Norte, junto das pontes, um edifício que pelas suas características e integração no local merece ser objecto de recuperação.

Com forte impacto visual negativo na área do vale, regista-se a existência de postes e linhas de distribuição de energia eléctrica, uma delas de alta tensão. Embora, pela sua localização, estas linhas não interfiram com as construções propostas, a sua presença deverá ser tida em conta na elaboração do estudo paisagístico da zona verde urbana. Como aspectos negativos surgem também os movimentos de terras recentemente realizados, alguns dos quais constituem plataformas onde se implantaram construções precárias que servem de habitação a várias famílias.

4 - PROGRAMA A INSTALAR

De acordo com o programa fornecido pela Câmara Municipal para a elaboração do Estudo Prévio do Plano de Pormenor e tendo em conta as alterações provocadas pela eliminação de equipamentos propostos naquele estudo na área do parque e ainda em função do acordado posteriormente com a Câmara Municipal, é instalado na Área-Plano o seguinte programa:

A) ZONA HABITACIONAL

1 - Habitação colectiva

1.1 - Blocos habitacionais destinados a promoção privada.

1.2 - Blocos habitacionais destinados a programa de habitação a custos controlados.

2 - Habitação unifamiliar isolada ou geminada

B) EQUIPAMENTOS

E 1 - Área destinada ao Posto da G.N.R.

E 2 - Edifício a recuperar para Infantário

E 3 - Área de apoio ao parque e zona desportiva

E 4 - Área destinada a ocupação de tempos livres

E 5 - Área de convívio de apoio à habitação

E 6 - Área destinada a actividades culturais

E 7 - Zona de lazer e equipamento desportivo

E 8 - Área de reserva para equipamento

E 9 - Escola secundária existente



5 - PROPOSTA

5.1. - PRINCÍPIOS GERAIS E CARACTERIZAÇÃO DA SOLUÇÃO

A proposta apresentada foi elaborada tendo naturalmente em conta o programa a instalar, a morfologia do terreno e a relação do projectado com a envolvente pré-existente.

A intersecção deste conjunto de factores determinou uma solução que se propõe estabelecer uma relação clara com a envolvente, umas vezes por afinidade e outras por oposição, mas sempre procurando afirmar-se de forma inequívoca .

Em conformidade com estes princípios adoptou-se uma solução que determina duas zonas perfeitamente definidas:

a) O vale do Rio do Arco onde se localiza a zona de equipamentos desportivos e de lazer, utilizando o rio como elemento estruturador, propondo algumas intervenções sobre o seu leito. Procura-se com estas intervenções afirmar a vontade da ideia projectada, sem afectar a identidade do rio, deixando ler a relação de oposição terra - água que caracteriza as margens naturais.

A utilização do rio como elemento estruturador desta área pressupõe que sejam tomadas medidas urgentes, que visem a curto prazo a sua despoluição, para que este seja reabilitado orgânica e funcionalmente e para que, dotado agora de nova imagem, actue como suporte formal de novas funções.

b) As encostas que convergem para o vale e que se desenvolvem a sul, sudoeste e norte da Área-Plano, onde se propõe a localização das construções, com uma solução relativamente densificada, por forma a compensar as vastas áreas deixadas livres no vale.

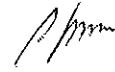
Nestas encostas, de acordo com a topografia do terreno e em função das determinantes da envolvente próxima, localizaram-se as diferentes tipologias, definiram-se ruas e praças, procurando-se gerar espaços urbanos claramente identificáveis e facilmente apropriáveis visual e funcionalmente.

Face à localização da área-plano e da visualização desta a partir dos pontos mais altos da envolvente próxima, merecem especial cuidado o tratamento das coberturas das construções, as vedações dos lotes das moradias unifamiliares e a localização dos respectivos anexos, situações que serão devidamente contempladas no Regulamento do Plano. Também, e face à diversidade de situações topográficas verificadas na área dos lotes destinados a habitação unifamiliar, se optou por definir nas peças desenhadas implantações e volumetrias máximas, remetendo para o regulamento a definição de situações específicas.

5.2. - ESQUEMA VIÁRIO

A Área-Plano encontra-se claramente delimitada por um conjunto de vias de hierarquias diferentes, que estabelecem a sua relação com o aglomerado em que se integra.

É utilizando como suporte esta estrutura viária que se define o sistema de acessos à área projectada, propondo as alterações necessárias às novas funções que lhe são atribuídas.



O esquema viário proposto no presente Plano de Pormenor apresenta algumas alterações relativamente ao Estudo Prévio anteriormente apresentado, em especial no que se refere às ligações do esquema viário interno com a estrutura viária envolvente.

Assim, embora se mantenha a indicação de algumas rectificações ao traçado da E.N. 104, as quais, conjugadas com a eliminação do muro existente e a criação de passeios ou bermas, visam melhorar o seu actual traçado na área marginante com a área-plano e assegurar uma melhor visibilidade na conexão com a estrutura viária projectada para a Quinta do Gião, propõe-se nesta fase do trabalho apenas uma ligação directa à estrada nacional.

Com efeito, a proposta anteriormente apresentada, que visava a eliminação da ligação existente no lugar de Fontiscos, substituindo-a por uma outra, a nascente, que apresentava melhores condições de acesso e definia um circuito periférico envolvente da área-plano, veio a considerar-se de difícil e onerosa implementação.

Na realidade, esta ligação implicava a criação de um novo troço viário, que limitaria a poente a Área-Plano, e que, complementado com a rectificação do perfil do caminho que delimita a Norte a Quinta do Gião, prolongando-se em direcção à Ponte Nova, asseguraria uma ligação alternativa à área central de Santo Tirso. O traçado então proposto para este novo troço implicava a demolição de uma moradia, de construção relativamente recente, facto que a Câmara Municipal considera de difícil concretização.

Face a esta circunstância, estudou-se a hipótese de deslocar ligeiramente para nascente o novo troço a construir, (conforme indicado a tracejado nas peças desenhadas). Tal hipótese, devido ao desnível existente, implicaria a construção de um muro de suporte de elevados custos e impacte visual negativo. Por outro lado, e ainda que melhorado o caminho existente a norte, este manterá sempre uma elevada inclinação, facto que aliado ao anteriormente referido, conduziu à opção tomada de não incluir a construção do novo troço na presente fase de trabalho.

A solução agora preconizada, que apenas implica uma ligeira alteração ao traçado interno inicialmente proposto, além de apresentar apenas uma ligação à E.N. 104, resolve de forma mais satisfatória a ligação à zona da Ponte Nova, através de um troço de muito menor inclinação, evitando apreciáveis aterros, quer para a construção das vias, quer para a implantação das construções nos lotes confinantes.

É pois, a partir dos pontos de ligação à E.N. 104 e à zona da Ponte Nova, que se gera um esquema hierarquizado e elementar que drena a Área-Plano apoiado na via estruturante que os une.

Esta via, conecta a sul com a E.N. 104, frontalmente ao caminho de acesso à Quinta do Juncal, desce em direcção ao rio, e inflectindo para norte, constitui um elemento separador entre a Área de Equipamentos e Lazer e a área edificada, desenvolvendo-se quase à mesma cota até à zona central da nova urbanização, subindo depois até ao entroncamento agora proposto, (em substituição do cruzamento apresentado no estudo prévio, e que ligava directamente esta via ao caminho existente a norte). A partir deste entroncamento, a via proposta desenvolve-se para nascente, curva depois para norte e estabelece desta forma a ligação à zona da Ponte Nova.

A partir desta via, estrutura-se o sistema viário secundário, que serve a área a urbanizar, assegurando o acesso às edificações, parques de estacionamento e áreas de equipamento.

Relativamente às áreas de estacionamento, e independentemente dos lugares previstos em garagem, procurou-se criar o máximo de lugares de estacionamento público, intenção esta que foi



prejudicada nalgumas áreas pontuais, face à impossibilidade de os implantar nos locais mais desejáveis, devido às características topográficas do terreno.

5.3. - ZONA DE LAZER E EQUIPAMENTOS

É intenção fundamental do presente plano estabelecer ao longo das margens do Rio do Arco uma área de lazer, constituída por um parque urbano, integrando equipamentos desportivos e respectivas áreas de apoio, a localizar nas zonas edificáveis adjacentes.

Conforme referido anteriormente, esta área será objecto de um estudo paisagístico que deverá ter em conta o programa e as intenções expressas no presente plano, nomeadamente a intervenção preconizada na área do rio, (revitalizando-o funcionalmente com a criação de um lago), o estabelecimento de uma cortina visual, constituída por espécimes arbóreos de grande porte, ao longo do limite Noroeste da Escola Secundária e o tratamento com espécimes arbustivos de reduzido porte, no espaço público localizado entre a E.N. 104 e o limite dos lotes adjacentes.

O referido estudo deverá ainda definir os acessos, percursos e "estadias" que interligarão os elementos fundamentais do parque, tendo em conta que a função deste ultrapassa o âmbito de apoio à área-plano, devendo constituir uma zona de lazer a usufruir pelo aglomerado em que se insere.

Nas plantas 3 e 7 indica-se a localização proposta para os diferentes equipamentos constantes do programa e que seguidamente se referem:

E1 - Área destinada ao Posto da G.N.R

Esta área foi delimitada de acordo com planta fornecida pela Câmara Municipal e aceite pela G.N.R., devendo ter-se em conta na elaboração do projecto do Quartel, o conteúdo do parecer da D.S.R.H.D., no qual se refere "que deverá ficar liberta de quaisquer construções nomeadamente vedações ou aterros uma faixa de 10m para espraçamento das águas em épocas de cheias. Por razões de segurança o 1ª piso utilizável deve ficar à cota do coroamento do muro de vedação do estabelecimento de ensino anexo, a nascente, que junto do ginásio é sensivelmente de nível".

E2 - Edifício a recuperar para Infantário

Este edifício, localizado na margem direita do rio, junto da Ponte Velha, apresenta, quer pelas suas características, quer pela sua integração no sítio, um valor ambiental que importa preservar. Assim propõe-se a sua reabilitação, adaptando-o funcionalmente, por forma a nele se instalar um infantário de apoio à área a edificar.

E3 - Equipamento de apoio ao Parque e Zona Desportiva

A sul do bloco B7, e em local privilegiado em relação ao parque, propõe-se a implantação de um edifício, com uma área de 370 m², desenvolvido em dois pisos, que servirá de apoio à zona desportiva, podendo o seu programa vir a contemplar a instalação de balneários, sede de clube recreativo, e um pequeno Bar, dotado de esplanada.

E4 - Ocupação de Tempos Livres

Entre os blocos B5 e B6, aproveitando o desnível resultante das cotas de implantação propostas, reserva-se uma área de cerca de 300 m², destinada à instalação de um programa de ocupação de tempos livres, o qual poderá vir a usufruir do espaço da praça contígua.

E5 - Área de Convívio

Integrado na área de construção do bloco B10, reserva-se uma área de 210 m² destinada a convívio dos moradores.

E6 - Área destinada a actividades culturais

Ainda na área construtiva do bloco referido anteriormente, reservou-se um espaço destinado a actividades culturais, no qual poderá ser instalado um pequeno auditório.

E7 - Equipamento Desportivo

Relativamente ao Equipamento Desportivo a instalar propõe-se a implantação de uma área base de 100 x 50m (E 7) que permitirá a instalação de campos polidesportivos destinados à prática de andebol, basquetebol, voleibol e ténis. Aproveitando o desnível do terreno que resultará da definição desta plataforma, poderá vir a ser edificada uma bancada a noroeste da área de jogos.

E8 - Área de reserva para Equipamento

Por indicação da Câmara Municipal foi destinada uma área com cerca de 5 700 m² como área de reserva para equipamento.

E9 - Escola Secundária existente

5.4. - ÁREAS HABITACIONAIS

Nas peças desenhadas apresenta-se a implantação das áreas habitacionais localizando-se na área central os conjuntos de blocos de habitação colectiva, complementados por dois núcleos de lotes destinados a habitação unifamiliar, localizados nas zonas norte e sul-sudoeste da área plano.

A concepção da solução proposta fundamenta-se essencialmente na morfologia do terreno e nas relações do tecido projectado com a envolvente.

Assim, os blocos de habitação colectiva são implantados por forma a reforçar o sentido de anfiteatro voltado ao vale, que a topografia do terreno sugere, posicionando-se os conjuntos por estes formados de maneira a otimizar a relação visual com o vale, a partir dos edifícios e dos espaços adjacentes.

Os núcleos de habitação unifamiliar foram localizados por forma a estabelecer a transição de escala entre as tipologias dominantes na envolvente próxima, existente ou projectada, e os conjuntos de blocos propostos.

Na definição destes núcleos procuraram criar-se lotes de dimensão variada, não só por razões de adaptação ao terreno, mas também no intuito de diversificar a oferta, permitindo uma maior variedade de opções, quer em relação à localização, quer à tipologia e área dos lotes.



6 - FORMAS DE IMPLEMENTAÇÃO

De acordo com as indicações fornecidas pela Câmara Municipal o conjunto de terrenos que constituem a área de intervenção serão adquiridos, por via negocial ou por efeito de expropriação, promovendo aquela entidade a realização das infra-estruturas básicas necessárias à implementação do plano de pormenor.

Ainda, e segundo as referidas indicações, a Câmara Municipal encontra-se em fase de negociação com o I.N.H. com vista à celebração de um Contrato de Promoção de Habitação a Custos Controlados, tendo como objecto a construção de parte dos blocos de habitação colectiva, destinando-se os restantes, bem como as moradias unifamiliares, a promoção de iniciativa privada.

Face a este quadro de intenções de implementação do plano e às características da solução preconizada apresentam-se as seguintes sugestões :

a) A Câmara Municipal deverá promover a execução dos arruamentos projectados e melhoramento dos existentes, respectivos passeios e parques de estacionamento públicos, bem como das restantes infra-estruturas básicas, devendo, no entanto, os acessos às garagens, circulações pedonais, quer horizontais quer verticais, adjacentes aos edifícios, bem como as praças por estes confinadas, serem integradas nos projectos dos referidos edifícios, e executadas em simultâneo com a construção destes.

b) Recomenda-se que, no caso de o Contrato de Promoção de Habitação a Custos Controlados não vir a abranger a totalidade dos blocos de habitação colectiva, sejam destinados à promoção privada os conjuntos formados pelos blocos B1, B2, B3 e B5, B6 e B7. Com efeito, quer pela sua situação relativamente ao parque, quer pelas características da sua implantação e volumetria, que implicam custos mais elevados, afiguram-se mais indicados a este tipo de promoção.



7 - INFRA-ESTRUTURAS E JUSTIFICAÇÃO TÉCNICO-ECONÓMICA

A justificação técnico-económica da solução proposta, referida no decreto 561/71, na presente situação apenas se poderá limitar à indicação dos custos previstos para a execução das infra-estruturas básicas.

Com efeito, desconhecendo-se ainda o valor de aquisição dos terrenos e o objecto final do contrato a celebrar com o I.N.H., torna-se inviável a apresentação de um estudo económico detalhado.

Assim, indicam-se os valores estimados para a execução das infra-estruturas, fornecidos ao autor do plano por uma empresa contactada pela Câmara Municipal com vista à elaboração dos respectivos projectos :

Terraplanagens destinadas à implantação de infra-estruturas (sem inclusão das destinadas à implantação de edifícios)	30 000 contos
Pavimentação de arruamentos, incluindo rectificação do troço do arruamento norte e ligação à zona da Ponte Nova	27 000 contos
Parques de estacionamento público	7 000 contos
Guias e lancis	7 500 contos
Passeios	10 000 contos
Total Parcial	81 500 contos
Rede de Águas Pluviais	11 000 contos
Rede de Abastecimento de Água	15 000 contos
Rede de Esgotos e Central Elevatória	20 000 contos
Rede de Energia Eléctrica e Iluminação Pública	10 000 contos
Total Geral	137 500 contos
<u>ESTIMATIVA POR ARREDONDAMENTO</u>	<u>140 000 contos</u>

Almeida

8 - REGULAMENTO

O regulamento de um plano de pormenor constitui uma peça fundamental deste instrumento de ordenamento urbanístico. Assim, este deverá ser estruturado por forma a cumprir um conjunto de funções bem determinado:

- a) Funcionar como elemento normativo, que conjuntamente com a Planta Síntese, constituirá a base legal em que o plano se traduzirá depois de aprovado pelas entidades competentes;
- b) Servir, conjuntamente com as peças desenhadas, de veículo de transmissão das intenções do plano aos agentes promotores dos diferentes tipos de intervenções projectadas;
- c) Funcionar como elemento auxiliar de gestão, possibilitando uma fácil apreciação da compatibilização das soluções nele preconizadas com as propostas de intervenção que irão concretizar a sua implementação.

Assim, o Plano de Pormenor da Quinta do Gião reger-se-á pelas seguintes disposições regulamentares:

ARTº 1 - DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1 - A implementação do Plano de Pormenor da Quinta do Geão será regulamentada pelas presentes disposições e pelas indicações contidas nas peças desenhadas que para todos os efeitos legais se consideram parte integrante deste regulamento.

1.2 - Todas as obras públicas ou particulares que se venham a realizar na Área-Plano, bem como a elaboração dos projectos de arquitectura dos edificios deverão obedecer às condições que neste regulamento são exaradas e respeitar as implantações, cêrceas e funções indicadas nas peças desenhadas, bem como cumprir a legislação aplicável em vigor, nomeadamente o Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

1.3 - A Câmara Municipal, durante a fase que antecede a aprovação do presente Plano, não deverá autorizar quaisquer acções que alterem a forma do terreno, nomeadamente movimentos de terras, depósito de entulhos, bem como autorizar quaisquer obras de construção que por qualquer forma possam comprometer a sua implementação, prejudiquem a utilização do solo prevista e inviabilizem o traçado de novas vias ou o melhoramento das existentes.

ARTº 2 - BLOCOS DE HABITAÇÃO COLECTIVA, ÁREAS COMERCIAIS E EQUIPAMENTOS ADJACENTES

2.1 - UNIDADES DE PROJECTO - A fim de assegurar a unidade formal do conjunto e garantir uma correcta implementação das soluções projectadas, definem-se Unidades de Projecto, formadas por blocos ou conjuntos de blocos que deverão ser objecto de projectos conjuntos de arquitectura, os quais deverão contemplar o tratamento de circulações, acessos e praças adjacentes e que, sem prejuízo do exposto para cada unidade, deverão procurar estabelecer compatibilidade de linguagem, com as unidades adjacentes:

a) BLOCOS B1, B2, B3, B5, B6 e B7 - Deverão obedecer a projecto de conjunto que integrará os módulos C1, E3, e E4. Na elaboração do referido projecto deverá assegurar-se que as



soluções de coberturas, ritmo de aberturas e os materiais a utilizar no revestimento de fachadas e empenas, assegurem a leitura de conjunto pretendida.

b) BLOCO B4 - Será objecto de projecto específico, o qual deverá ter em conta a relação com o conjunto definido anteriormente, bem como a situação específica deste bloco em relação ao parque.

c) BLOCOS B8 e B9 - Serão objecto de projecto conjunto, devendo ter-se em conta a relação que este conjunto deverá estabelecer com os Blocos B1, B2 e B3.

d) BLOCO B10 - Será objecto de projecto específico, que integrará os módulos E5 e E6 e deverá ter em conta a relação com os blocos B9 e B11.

e) BLOCO B11 - Será objecto de projecto específico que deverá ter em conta as relações com os blocos B9 e B4.

2.2 - COBERTURAS

a) Nos Blocos B1, B2, B3, B5, B6 e B7 as coberturas dos pisos de habitação, contíguos a outros pisos de habitação a cota mais elevada, serão obrigatoriamente planas, podendo ser utilizadas como terraços visitáveis, de utilização comum ou parcialmente afecta às habitações com estas confinantes, sendo permitida a localização de aberturas nas empenas confinantes com os terraços.

b) As coberturas das áreas comerciais e de equipamentos adjacentes aos blocos definidos na alínea anterior serão igualmente planas, aplicando-se idêntica disposição aos módulos C1 e E3.

c) Nos Blocos B4, B8, B9, B10 e B11, bem como nos corpos mais elevados dos blocos referidos na alínea a) poderão adoptar-se igualmente coberturas planas, admitindo-se no entanto soluções de coberturas de águas inclinadas, em telha de barro, desde que seja adoptada uma solução de remate com platibanda.

d) Exceptua-se do disposto na alínea anterior as coberturas dos corpos de habitação a cotas inferiores à cobertura do corpo principal do Bloco 9, que serão obrigatoriamente em terraço.

e) É interdita em todas as situações a criação de andares recuados, sendo apenas de admitir a criação de corpos de remate das caixas de elevadores e acesso aos terraços.

2.3 - ESTACIONAMENTO COLECTIVO - Serão previstos lugares de estacionamento em garagens que obedecerão à localização indicada nas praças desenhadas com as áreas referidas no Quadro Síntese, devendo assegurar-se sempre o mínimo de um lugar de estacionamento por fogo, destinando-se os restantes lugares para apoio às áreas comerciais.

ARTº 3 - HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

3.1 - IMPLANTAÇÃO, VOLUMETRIA E CONDICIONANTES DE PROJECTO - A volumetria representada nas peças desenhadas, constitui a volumetria máxima prevista para cada unidade devendo em cada caso, na elaboração dos projectos, ter-se em conta a situação específica da topografia do lote, tendo no entanto como vinculativo o que seguidamente se estabelece:

a) A implantação relativamente aos arruamentos e limites do lote deve ser respeitada nos pisos térreos, sejam de habitação ou de garagem.



b) Nos lotes 1 a 50, nos alçados voltados ao parque de lazer, e que integram a garagem, o corpo destinado a esta deverá ser realizado em alvenaria de granito, devendo os pisos de habitação que se lhe sobrepõem apresentar soluções de varandas, conseguidas por recuos ou balanços relativamente ao plano da garagem, por forma a diluir o impacto da leitura de três pisos voltados ao vale, sendo a solução a adoptar em cada caso determinada pelas características do terreno e devidamente justificada em projecto.

c) Cada conjunto geminado será objecto de projecto único de fachadas, assegurando o alinhamento de elementos de remate, varandas, ritmo de aberturas, materiais de revestimento, cor, inclinação e tipo de coberturas.

3.2 - COBERTURAS - As coberturas das Habitações Unifamiliares, serão realizadas em telhado de águas inclinadas, em telha de barro vermelho, podendo admitir-se a adopção de coberturas planas desde que justificadas em projecto tendo-se em conta as seguintes situações:

a) Nas Habitações Unifamiliares Isoladas a solução de coberturas será adoptada caso a caso.

b) Nas Habitações Unifamiliares Geminadas, a solução será adoptada para cada conjunto geminado tendo em conta o expresso na alínea c) do ponto 3.1.

3.3 - ANEXOS - Será permitida a construção de anexos exclusivamente destinados ao apoio das funções habitacionais, os quais serão sempre limitados a um só piso, com o pé direito máximo de 2.30 m e deverão obedecer às seguintes condições:

a) A garagem é obrigatoriamente integrada na área de implantação da construção e os anexos serão sempre localizados em situação adjacente à área destinada à garagem, sendo o seu alçado recuado 3.00 m em relação ao plano da fachada desta.

b) Os anexos definidos na alínea anterior deverão integrar-se no terreno, por forma a diluir sua presença, e serão obrigatoriamente dotados de coberturas plana, podendo esta constituir uma plataforma em terraço ou uma cobertura com terra vegetal devidamente ajardinada.

c) Os anexos não poderão exceder 4% da área do lote devendo os seus limites laterais respeitar afastamentos de 1.50 m relativamente à meação do lote.

d) Exceptua-se a aplicação do disposto nas alíneas anteriores aos lotes 51, 52 e 53 em que a garagem poderá ser localizada fora do volume da construção, podendo a área desta, conjuntamente com os anexos, ocupar 6% da área do lote, sendo a cobertura igualmente plana e a sua localização adjacente aos limites posterior e lateral de cada lote.

3.4 - VEDAÇÕES - As vedações dos lotes deverão obedecer às seguintes prescrições:

a) Os muros de vedação dos lotes confinantes com vias ou espaços públicos não poderão exceder a altura de 0.90m, podendo ser encimadas por gradeamento até à altura de 1.40m, devendo os referidos muros, sempre que se apresentem em situação voltada para o parque de lazer, serem construídos em alvenaria de granito.

b) Exceptuam-se do disposto na alínea anterior as vedações dos lotes 19 a 31, confinantes com a área adjacente à EN. 104, nas quais será adoptada uma solução de soco de alvenaria com 0.30m acima do terreno natural, encimadas com rede ou sebe viva até uma altura máxima de 2.00m.

Rui

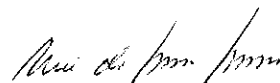
c) Nos muros de meação de lotes contíguos, serão adoptadas as soluções mais adequadas à topografia do terreno, sendo sempre asseguradas os alinhamentos definidos nas peças desenhadas.

3.5 - EXCEPÇÕES - Com carácter excepcional poderão admitir-se soluções apresentadas em projectos de inegável qualidade arquitectónica, e como tal reconhecidos pela Câmara Municipal, subscritos por arquitecto, e que eventualmente não cumpram integralmente o disposto no presente artigo, desde que as referidas soluções respeitem ou reforcem o espírito geral da proposta do plano e se justifiquem por uma correcta relação com o terreno e com a envolvente.

9 - QUADRO SINÓPTICO E ÍNDICES URBANÍSTICOS

ÁREA PLANO - (Área indicada na Planta 2)	21.5 ha
ÁREA DE INTERVENÇÃO - (Área Plano, menos área da Escola Secundária)	19.0 ha
ÁREA URBANIZÁVEL - (Área de Intervenção, menos área do Parque de Lazer)	12.0 ha
ÁREA TOTAL DE HABITAÇÃO COLECTIVA	33486 m2
Nº PROVÁVEL DE FOGOS EM HABITAÇÃO COLECTIVA (110 m2/fogo)	301
Nº TOTAL DE MORADIAS UNIFAMILIARES	53
Nº TOTAL DE FOGOS ESTIMADOS	354
Nº DE HABITANTES ESTIMADO (4,2 Hab/ Fogo)	1487
ÁREA DE ESTACIONAMENTO EM GARAGEM COLECTIVA	9623 m2
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO EM GARAGEM COLECTIVA	385
Nº DE LUGARES DE ESTACIONAMENTO PÚBLICO	240
ÁREA DE COMÉRCIO	4883 m2
Nº DE FOGOS / ha (Referidos à Área Urbanizável)	30
Nº DE HABITANTES / ha	126

BRAGA, 15 de Dezembro de 1991



(Rui de Sousa Louro)