

Loteamento da Gandarela  
Memória Descritiva e Justificativa



## Equipa técnica

<b>Direcção</b>	Dr. José António Peixoto Lima (geógrafo), Director do Departamento de Planeamento e Serviços Sócio-culturais da Câmara Municipal de Celorico de Basto
<b>Coordenação e Execução</b>	Arq.º Hélder Ramos Pêra, Chefe da Divisão de Planeamento e Serviços Socioculturais da Câmara Municipal de Celorico de Basto



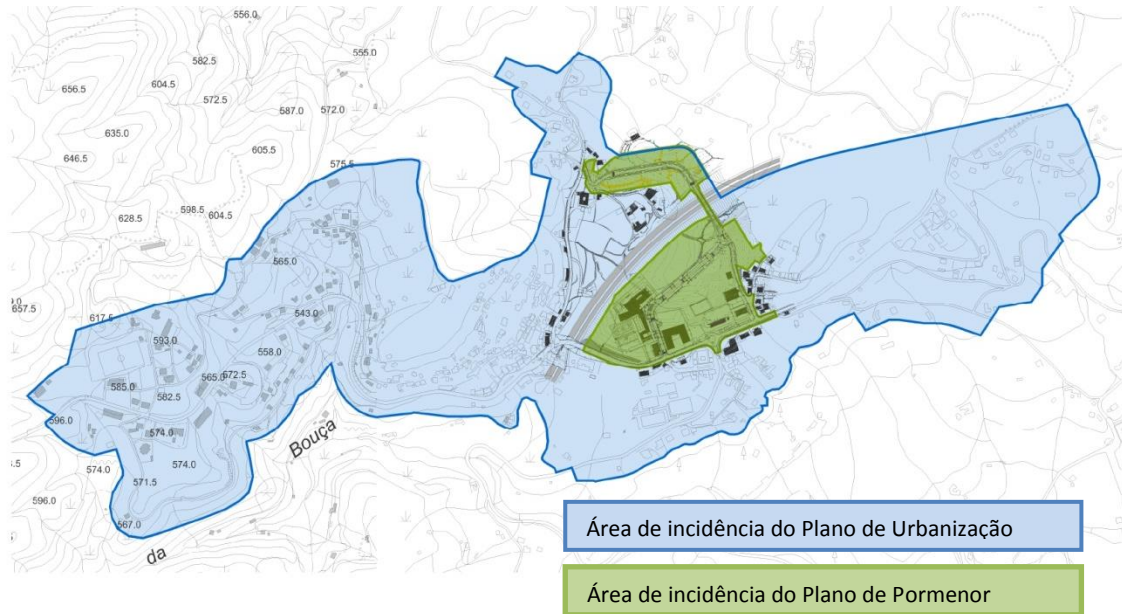
## Índice

I. Introdução.....	7
II. Objectivos gerais da Operação de Loteamento .....	10
III. Propostas da Operação de Loteamento.....	11
IV. Definição do novo Centro Cívico da Gandarela .....	12
V. Articulação das novas urbanizações com o Parque Lúdico e Zonas verdes de enquadramento;.....	12
VI. Articulação das novas urbanizações com o Centro Escolar da Gandarela e outros equipamentos de utilização colectiva existentes;.....	13
VII. Proposta de áreas para novos equipamentos de utilização colectiva; .....	13
VIII. Proposta de áreas para serviços e comércio de grande dimensão;.....	14
IX. Proposta de lotes destinados a blocos de habitação plurifamiliar, comércio e serviços .....	14
X. Operação fundiária .....	15
XI. Enquadramento no PDM e cálculo dos parâmetros urbanísticos .....	16
XII. Quadro Sinóptico da Operação Urbanística .....	18
XIII. Simulação dos volumes de construção .....	20
XIV. Normas e condicionamentos relativos às edificações .....	22
XV. Elementos instrutórios do processo.....	28
XVI. ANEXO 1 - Descrição dos Lotes .....	29



## I. Introdução

- 1 As orientações dadas pelo novo PDM para a vila da Gandarela prevêem a elaboração de um plano de urbanização para a totalidade desse aglomerado urbano e ainda a elaboração de um Plano de Pormenor para a área mais central, que reflecta um novo rumo, contrariando a tendência do anterior PDM – de 1994 - subjugada por uma estratégia de desenvolvimento urbano completamente desajustada da realidade actual desta vila. O plano de pormenor tem como objectivos dar um novo impulso a este aglomerado urbano, no sentido de dar continuidade às zonas já infraestruturadas, com equipamentos, serviços, abastecimento de água, saneamento, etc., integrando-as numa coerência formal e urbanisticamente correcta.

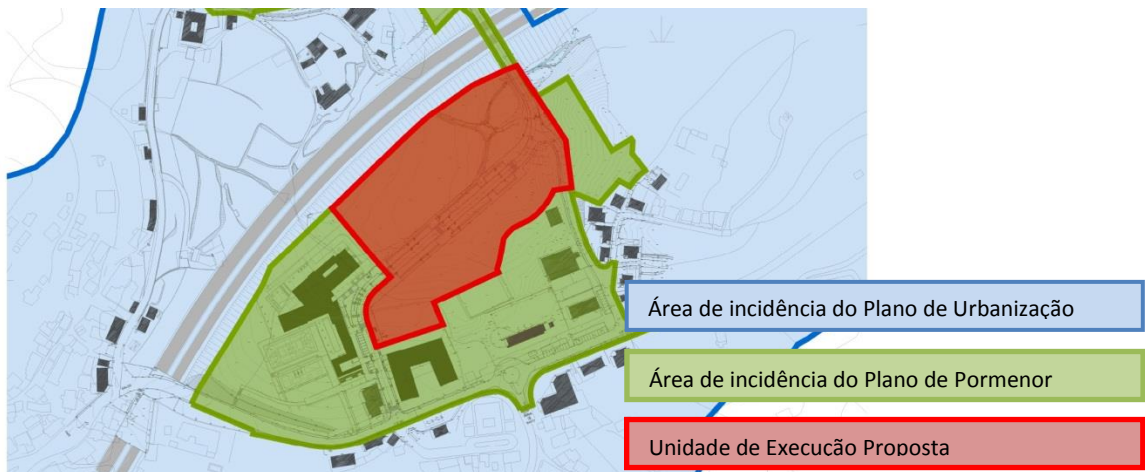
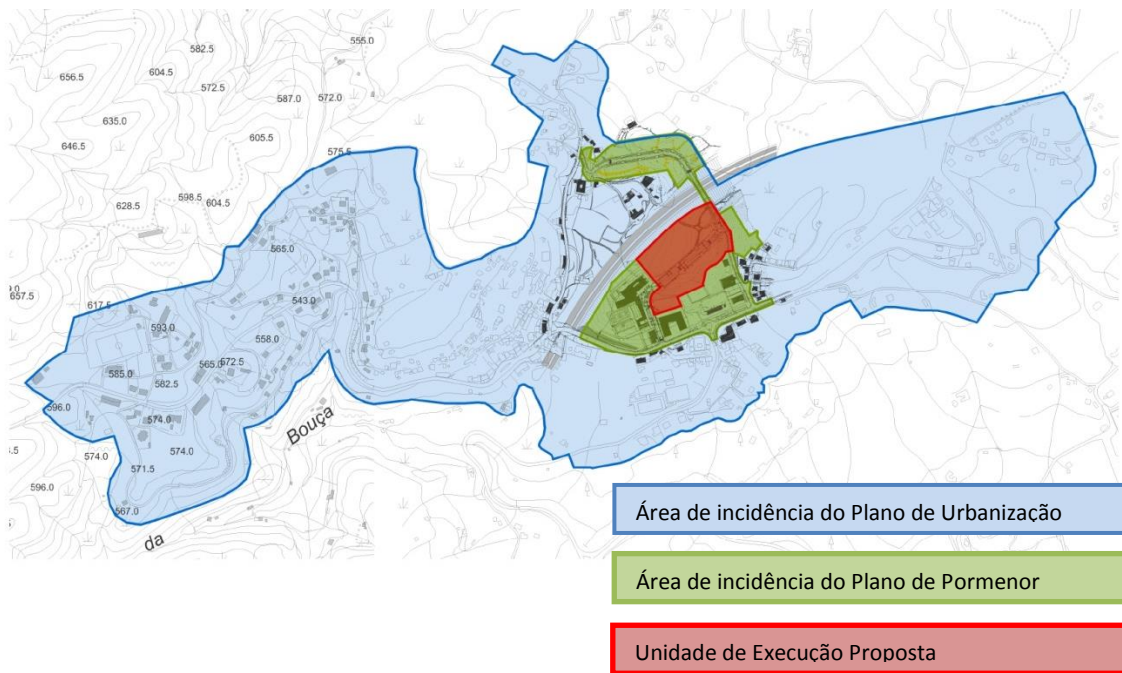


- 2 Entende-se que este aglomerado urbano constitui hoje um dos centros de influência mais importantes, exercendo de facto diversas funções urbanas do concelho de Celorico de Basto, tendo sido uma área objecto preferencial de investimentos municipais destinados a reforçar a sua centralidade e dotação de equipamentos. Por isso, urge repensar o ordenamento do espaço físico da vila da Gandarela devendo passar pela proposta de um novo centro urbano qualificado onde fiquem integrados os grandes impulsionadores do desenvolvimento desta vila. Entendemos, por isso, que esta área deverá merecer uma atenção especial, devendo orientar esforços no sentido de pensar nesta nova zona urbana como dinamizadora de funções culturais, lúdicas e recreativas, por um lado, mas também como reforço de uma centralidade, com habitação, comércio e serviços, devendo prevalecer um espaço urbano organizado e "catalisador" de um aglomerado até agora era algo **disperso nas suas funções, segmentado do ponto de vista territorial e sem estratégia de desenvolvimento.**

- 3 Por se tratar de uma zona particularmente sensível, pensa-se que a elaboração de um Plano de Pormenor a curto prazo será a melhor forma de dar continuidade ao crescimento que lá se tem verificado, onde começam a surgir algumas intervenções que importa salvaguardar de uma forma mais coesa, tal como o aparecimento do novo centro escolar, do equipamento desportivo, do parque lúdico, do centro de saúde e ainda de outros serviços locais. A actual tendência de crescimento e de desenvolvimento deste núcleo obrigou por isso a repensar a delimitação do aglomerado urbano sendo um dos objectivos do actual PDM a inclusão de algumas áreas que estavam anteriormente fora do perímetro urbano, mas onde se tem verificado um crescimento com alguma importância e que valerá a pena estudar e reequacionar os seus objectivos. São áreas que antes estavam classificadas como Solo Rural, mas que face à actual situação urbanística, o PDM reclassificou essa zona como solo Urbano ou Urbanizável, justificadas ainda pela dinâmica da evolução territorial e urbanística que hoje apresenta, cujo destino se aconselha a adopção de procedimentos específicos para a transformação dos seus usos.
- 4 A Gandarela necessita a curto prazo de uma oferta de solo urbanizado que aproveite as infra-estruturas já existentes, tal como o novo arruamento da Gandarela que para além de servir o centro escolar, abriu uma nova frente urbana que importa agora programar, desenhar e oferecê-la ao mercado imobiliário. Necessita ainda de disponibilidade de solos para equipamentos de utilização colectiva, serviços e espaços comerciais de grande dimensão que satisfaçam as carências detectadas.
- 5 Considerando que tal disponibilidade pode não ser compatível com os prazos de execução de um Plano de Pormenor, pela necessidade de elaboração de uma nova cartografia homologada para a totalidade da área de intervenção desse Plano de Pormenor e pela negociação que será ainda necessário fazer com alguns dos proprietários dos terrenos, esta Câmara Municipal em reunião ordinária do dia 1 de Fevereiro de 2016 aprovou uma Unidade de Execução na Gandarela, por se tratar de uma zona com prioridade, justificada pelo seguinte:
  - a. Será uma forma de concretizar a curto prazo alguns dos objectivos previstos no Plano de Pormenor da Gandarela;
  - b. Permitirá a curto prazo ver qualificada uma área que possibilitará a colmatação de um quarteirão já servido por infra-estruturas (arruamento da Gandarela e continuidade com a edificação existente, quer dos edifícios de habitação e comércio existentes e ainda do novo centro escolar);
  - c. Permitir a curto prazo a disponibilidade de solos para outros equipamentos de utilização colectiva, serviços, espaços verdes e espaços comerciais de grande dimensão;
  - d. Permitir a curto prazo a oferta de solo urbanizado para efeitos de flexibilização do mercado dos solos.



- e. Permitir a concretização, a curto prazo, de uma parte das premissas e das orientações dadas pelos estudos que estão a ser elaborados no âmbito do Plano de Pormenor, sem pôr em causa o que vier a ser feito no futuro para as áreas confinantes.
- f. É uma área que constitui um perímetro com características de unidade e autonomia urbanística, já servida por arruamento, sendo que os terrenos abrangidos já são todos eles da propriedade da Câmara Municipal.



- 6 A Unidade de Execução foi aprovada em reunião ordinária da Câmara Municipal em 1 de Fevereiro de 2016;
- 7 A Unidade de Execução foi submetida a um período de discussão pública nos termos análogos ao de um plano de pormenor – publicação no Diário da República, 2.ª série, n.º 39 de 25 de Fevereiro, através do AVISO n.º 2424/2016;

- 8 A Unidade de Execução será agora submetida a uma operação urbanística de conjunto – operação de loteamento.

## II. Objectivos gerais da Operação de Loteamento

- 9 Os grandes objectivos desta operação de loteamento são idênticos aos programados pela unidade de execução, a saber:
- a. *Concretização a curto prazo alguns dos objectivos previstos no Plano de Pormenor da Gandarela;*
  - b. *Permitir a curto prazo ver qualificada uma área que possibilitará a colmatação de um quarteirão já servido por infra-estruturas (arruamento da Gandarela e continuidade com a edificação existente, quer dos edifícios de habitação e comércio existentes e ainda do novo centro escolar);*
  - c. *Permitir a curto prazo a disponibilidade de solos para outros equipamentos de utilização colectiva, serviços, espaços verdes e espaços comerciais de grande dimensão;*
  - d. *Permitir a curto prazo a oferta de solo urbanizado para efeitos de flexibilização do mercado dos solos.*
  - e. *Permitir a concretização, a curto prazo, de uma parte das premissas e das orientações dadas pelos estudos que estão a ser elaborados no âmbito do Plano de Pormenor, sem pôr em causa o que vier a ser feito no futuro para as áreas confinantes.*
- 10 Assim, pensa-se que com a elaboração desta operação de loteamento poderá este centro dotar-se de uma área urbana de qualidade, devendo este, prever alguns equipamentos, habitação, comércio e serviços de qualidade, respeitando o valor paisagístico da área envolvente, mas que importará entender hoje como uma estrutura importante de um dos lugares centrais mais significativos deste concelho.
- 11 O desenho de todo o espaço público ficou definido aquando da construção do Centro Escolar, adoptando os parâmetros urbanísticos adequados às operações futuras dos seus terrenos contíguos. Os passeios, os lugares de estacionamento e todas as infraestruturas executadas tinham como base um desenho suportado pelo Plano de Pormenor em elaboração, e, como tal, pensado já nos usos que iriam ser dados aos lotes que agora se irão definir;
- 12 Os equipamentos que venham a ser propostos deverão dar seguimento a uma necessidade indispensável, sendo que esta operação urbanística prevê a sua

localização nos espaço contíguos do centro escolar, por se considerar ser o espaço mais favorável para este tipo de funções. Esta localização para os novos equipamentos, serviços e comércio, dará continuidade a um espaço já hoje preenchido por equipamentos e serviços da mesma natureza, sendo que a sua continuidade ajudará a integrar melhor do ponto de vista urbano toda a frente localizada entre a auto-estrada e o novo arruamento, ajudando a afirmar o “novo centro” da vila com mais qualidade urbana.

- 13 Com esta operação urbanística espera-se assim colmatar alguns quarteirões, cujo desenho dos novos edifícios tentam rematar um conjunto de outros já existentes que carecem de ver concluídos a sua integração urbana, face às novas frentes urbanas entretanto criadas, o que originou algum desajuste volumétrico de algumas construções em relação à morfologia do terreno, que é algo acentuada e que origina nalguns casos um efeito de traseiras voltadas para o novo arruamento (rua D. António Ribeiro), e que esta operação urbanística deverá ser capaz de resolver.
- 14 Com a passagem da auto-estrada A7, foram alteradas as linhas de água existentes no local, sendo de referir que essas linhas de água identificadas nas cartas do PDM se encontram desactualizadas, dado que elas foram desviadas para o pé do talude dessa infra-estrutura viária, de acordo com as indicações na planta da situação existente.

### III. Propostas da Operação de Loteamento

- 15 A operação de loteamento prevê 7 acções:
  - a. Definição do novo Centro Cívico da Gandarela;
  - b. Articulação das novas urbanizações com o Parque lúdico e Zonas verdes de enquadramento;
  - c. Articulação das novas urbanizações com o Centro Escolar da Gandarela e outros equipamentos de utilização colectiva existentes;
  - d. Proposta de áreas para novos equipamentos de utilização colectiva;
  - e. Proposta de áreas para serviços e comércio de grande dimensão;
  - f. Proposta de lotes destinados a blocos de habitação plurifamiliar, comércio e serviços;
  - g. Estruturação das novas propostas de ocupação com os arruamentos novos e com os arruamentos existentes que foram reabilitados e ainda a necessidade de reforço das infraestruturas urbanísticas e revisão pontual do desenho urbano.

#### IV. Definição do novo Centro Cívico da Gandarela

- 16 A área de intervenção desta operação de loteamento localiza-se numa área que tem vindo, tal como já foi referido, a desenvolver importantes transformações ao núcleo urbano da Gandarela, sendo que algumas delas têm ajudado a descaracterizar o princípio da boa prática urbana. Hoje, importa tentar corrigir a dispersão que se tem feito sentir neste território, tentando aglutinar os equipamentos públicos já executados e reforçar a sua importância através da introdução de um novo espaço que valorize e dignifique aquela área.
- 17 Actualmente já não se justifica a manutenção daquela área central com utilização agrícola, encontrando-se esses campos desaproveitados e abandonados. Com a introdução do Parque Lúdico da Gandarela propõe-se a valorização da área com carácter lúdico, sendo a linha condutora de todo o projecto a não impermeabilização da quase totalidade dos solos, pensando que a requalificação da paisagem e a criação de um centro lúdico é o principal interesse público.

#### V. Articulação das novas urbanizações com o Parque Lúdico e Zonas verdes de enquadramento;

- 18 Constitui um dos objectivos principais desta intervenção a definição de uma área com carácter de lazer tendo-se defendido a construção de um campo polivalente ao ar livre como forma de dinamizar a prática do desporto e de formação nessa área, pois a inexistência de um equipamento desportivo com as características deste, fez desta iniciativa uma prioridade absoluta tal como a construção do parque infantil, sendo que estes dois equipamentos caracterizam as principais funções deste espaço lúdico que é destinado a toda a população em geral, permitindo fomentar as actividades recreativas como forma de estímulo e inspiração, na medida em que este local pretende ser um impulsionador do exercício, da aprendizagem, da criatividade e da sociabilização entre as pessoas.
- 19 Este espaço é dotado de diversos percursos pedonais, nomeadamente alguns percursos de atravessamento, em alternativa ao passeio que se encontra definido paralelo à Estrada Nacional 206 (EN), sem quaisquer condições de segurança e conforto, pois apesar de ser um troço da EN que atravessa o aglomerado urbano, não lhe foram ainda introduzidas condições de urbanidade, mesmo com as correções efetuadas aquando da construção da Auto-estrada, continuando mesmo assim a existir guardas metálicas reforçadas que além de ocuparem espaço ao passeio, reforçam a ideia de trânsito a grande velocidade.

## VI. Articulação das novas urbanizações com o Centro Escolar da Gandarela e outros equipamentos de utilização colectiva existentes;

- 20 A Escola como ponto de formação de gerações foi revista na sua génese, na sua capacidade de proporcionar um adequado ambiente de aprendizagem e de fomentar condições que sejam sinónimo de um processo instrutivo competente. Não obstante estes fatores, o sistema educativo não se confina ao espaço físico da instalação escolar mas a toda uma estrutura integrada que compreende, entre outros, o transporte escolar, o provimento de refeições, as ações extracurriculares, a atividade desportiva, o contacto com as novas tecnologias, tudo deve ser considerado para um nível superior da qualidade de ensino.
- 21 Esta revisão do panorama educativo do Concelho de Celorico de Basto, facultada pelo desenvolvimento da Carta Educativa, foi tida como uma oportunidade, tendo-se implementado um conjunto de ações e medidas que se concretizaram num melhor funcionamento do Complexo Educacional de todo o concelho.
- 22 Com a construção deste centro escolar, a funcionar desde 2013 crê-se que os principais visados, os educandos, saíram beneficiados com a fundação de novos equipamentos escolares que trouxeram novas e superiores condições de instrução em instituições com melhor capacidade de resposta numa conceção de integração educativa. O incremento a este nível é igualmente vantajoso para os corpos docentes daqueles locais de ensino bem como para os pais e encarregados de educação.
- 23 As opções políticas vão ao encontro de um ordenamento da rede de ofertas educativas e formativas que implicou rever alguns, senão todos, os espaços físicos tendo em conta a necessária coordenação e articulação com o ordenamento e as políticas de desenvolvimento económico e social do Concelho, por um lado, e a criação de uma rede escolar, por outro.

## VII. Proposta de áreas para novos equipamentos de utilização colectiva;

- 24 A vila da Gandarela tem ainda necessidade de ver afirmado num futuro próximo um conjunto de equipamentos de utilização colectiva, sendo, como tal fundamental nesta operação urbanística garantir áreas destinadas a futuros equipamentos que se achem convenientes. Estes equipamentos poderão ser, entre outros, na área da cultura, do desporto, saúde, religiosos, etc.
- 25 A vila da Gandarela é um dos principais centros urbanos do Concelho de Celorico de Basto e não dispõe actualmente de qualquer espaço para o desenvolvimento de atividades de animação cultural. Os grupos culturais

existentes nesta localidade não dispõem de instalações para a realização de espetáculos e as entidades aí sedeadas também não dispõem de qualquer espaço para a realização de uma simples conferência. Assim, estas áreas que serão destinadas a equipamentos, poderão vir a albergar a construção espaços culturais, aproveitando também a proximidade da escola EB 2 e 3 da Gandarela e do Centro Escolar que inclui 1º ciclo do ensino básico e pré-escolar, bem como de equipamentos desportivos, como piscina coberta ou polidesportivos cobertos.

### VIII. Proposta de áreas para serviços e comércio de grande dimensão;

- 26 A área compreendida entre o novo arruamento da Gandarela – hoje denominado rua D. António Ribeiro – e a auto-estrada A7 compreende uma área que poderá albergar estabelecimentos de comércio de serviços de maior dimensão.
- 27 Por se tratar de um espaço que dá continuidade à área que acolherá os equipamentos de utilização colectiva, e como tal, estes serão edifícios de dimensões mais avantajadas, parece-nos o local ideal para alojar edifícios com volumetrias similares e que pudesse acolher actividades comerciais e serviços que careçam de áreas mais avantajadas. Como exemplo, poderá esta área aceitar estabelecimentos que necessitem de uma área média de 2000,00 m<sup>2</sup> e cujas características sejam compatíveis com o centro cívico da Gandarela.

### IX. Proposta de lotes destinados a blocos de habitação plurifamiliar, comércio e serviços

- 28 Com a construção do arruamento que reestruturou o centro da Gandarela, foi de forma natural definido um quarteirão formado por três arruamentos, designadamente, a rua da Gandarela (EN 206); a rua D. António Ribeiro (novo arruamento que dá acesso ao centro escolar) e a rua 1.º de Maio (arruamento que liga a EN 206 ao lugar de Arosa, passando em túnel pela auto-estrada A7).
- 29 Este quarteirão encontra-se parcialmente ocupado em relação à rua da Gandarela, com um edifício de habitação plurifamiliar, de comércio e habitação, em forma de “U”, um edifício da década de 30’ do século passado, o edifício da antiga estação de camionagem, hoje transformado em local de culto, e ainda o edifício da antiga escola primária que faz esquina com a rua 1.º de Maio. Voltado para a rua 1.º de Maio, para além da escola primária, temos ainda um grande edifício de armazém e uma habitação unifamiliar isolada;
- 30 Voltado para a rua D. António Ribeiro não existe qualquer tipo de ocupação, pelo que se propõe a criação de quatro blocos de habitação plurifamiliar que poderão acolher, para além da habitação, o comércio e alguns serviços. Os blocos serão

de dimensões médias com a vantagem de não criar uma frente contínua, tendo-se optando antes por blocos com aproximadamente 30 a 35 metros de frente, criando entre eles intervalos de 10 metros, estabelecendo assim alguma transparência entre a cota alta e a cota baixa de todo o quarteirão, permitindo desta forma adivinhar as ocupações que possam existir do outro lado do arruamento. Esta opção por edifícios isolados criará também relações de eixos visuais que importa manter entre a zona da antiga central de camionagem e a rua D. António Ribeiro, reforçado ainda por um percurso pedonal que será criado no âmbito do Plano de Pormenor da Gandarela, com o objectivo de criar uma ligação entre o futuro espaço pastoral a localizar nos espaços da antiga central de camionagem e a rua D. António Ribeiro.

- 31 Esta ligação pedonal parece-nos fundamental, garantindo um relação entre o espaço religioso e a zona que poderá vir a albergar importantes serviços e estabelecimentos comerciais, o que proporcionará um fluxo natural de pessoas que venham a utilizar ambos os espaços sem ter de contornar a totalidade do quarteirão.

## X. Operação fundiária

- 32 Superfície total do terreno e prédios abrangidos na operação

Artigo Matricial	Descrição Predial	Proprietário	Área do artigo (m <sup>2</sup> )	Área utilizada na Operação Urbanística	Área a afectar a lotes	Área a afectar a espaços verdes públicos	Área a afectar a espaços públicos e infraestruturas	Área Sobrante
1197	587/19950517	Município de Celorico de Basto	14.664,00	13.860,17	5.939,09	0	7.921,08	803,83
Omisso	1594/20041229	Município de Celorico de Basto	9.640,70	9.640,70	8.040,24	1.348,45	252,01	0
1180	2238/20100415	Município de Celorico de Basto	2.453,00	2.453,00	1.137,92	821,80	493,28	0
1181	2238/20100415	Município de Celorico de Basto	1.612,00	1.612,00	0	1.612,00	0	0
<b>Área total da operação urbanística</b>	---	---	---	<b>27,565,87</b>	---	---	---	---
<b>Área destinada a lotes</b>	---	---	---	---	<b>15.117,25</b>	---	---	---
<b>Espaços Verdes Públicos</b>	---	---	---	---	---	<b>3.782,25</b>	---	---
<b>Espaços públicos – arruam. e infraestrut.</b>	---	---	---	---	---	---	<b>8.666,37</b>	---
<b>Área sobranete</b>	---	---	---	---	---	---	---	<b>803,83</b>

(1) – Espaços públicos tais como arruamentos existentes, ribeiros e charcos que deverão ser contabilizados na área total do espaço a interencionar.

## XI. Enquadramento no PDM e cálculo dos parâmetros urbanísticos

- 33 A área de intervenção, de acordo com o Plano Director Municipal de Celorico de Basto (PDM) encontra-se classificada em Solo Urbano e qualificada funcionalmente em **Áreas Centrais Complementares**. Em termos de qualidade operativa do solo urbano, trata-se de Solo Urbanizável, razão pela qual justificou a delimitação prévia de uma Unidade de Execução e da operação de loteamento, conforme descrito, respectivamente, no capítulo I e no capítulo II desta memória descritiva.
- 34 Estas áreas correspondem a aglomerados de matriz urbana mais consolidada, destinando-se à localização e implantação de actividades, funções e instalações com fins habitacionais, comerciais ou de serviços, bem como à criação de espaços públicos e de espaços verdes de utilização colectiva e ainda à instalação de equipamentos urbanos.
- 35 Os limites máximos de ocupação da parcela, salvaguardados no artigo 55º do PDM, sendo que a ocupação da parcela poderá ser superior à faixa de 30 metros paralelos à via pública, uma vez que se trata de uma operação de loteamento, de acordo com o previsto na alínea b) do n.º 1 do referido artigo 55º;
- 36 O **índice de ocupação do solo (Io)**, é o quociente entre a área de implantação e a área do solo a que o índice diz respeito, expresso em percentagem, e deverá ser inferior a 75%, uma vez que os lotes desta operação de loteamento são todos superiores a 333,3m<sup>2</sup>. Para o cálculo do “Io” optou-se fazer pela situação mais favorável e pela menos favorável, ou seja, verificou-se o quociente entre a área de implantação e a área total do loteamento e verificou-se ainda o quociente entre a área de implantação e a área total dos lotes. Como se pode verificar na tabela seguinte, em ambos os casos a percentagem é **inferior a 75%**, pelo que se considera cumprido este parâmetro.

		Índice de Ocupação do Solo
Área total de implantação:	6.922,41 m <sup>2</sup>	
Área do loteamento	27,565,87 m <sup>2</sup>	$6.922,41/27.565,87 = 25\%$
Área total dos lotes	15.117,25 m <sup>2</sup>	$6.922,41/15.117,25 = 46\%$



- 37 O **índice de utilização (Iu)**, de acordo com as definições do Plano Director Municipal, é o quociente entre a área total de construção e a área do solo a que o índice diz respeito, sendo que a edificabilidade máxima admissível nas áreas centrais complementares, decorre dos seguintes princípios:

<b>Iu = 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	Aplicado à área de solo compreendida entre o limite entre a via pública pré-existente e a linha paralela àquele limite, à distância de 30 metros
<b>Iu = 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>	Aplicado à área restante área abrangida pela operação de loteamento

- 38 Decorre ainda da alínea a) do n.º 1 do artigo 102º do regulamento do PDM que os índices de utilização são acatados para o conjunto da volumetria edificável, podendo tal volumetria distribuir-se diferencialmente pelos lotes a constituir nesta operação, pelo que não se exige para cada um deles, individualmente, o acatamento daqueles limites.

Descrição		Área (m <sup>2</sup> )
Área do loteamento		<b>27.565,87</b>
Área abrangida pela faixa dos 30 metros paralela aos arruamentos existentes (4.693,12 + 4.124,87)		<b>8.778,63</b>
Área não abrangida pela faixa dos 30 metros paralela aos arruamentos existentes (27.565,87 - 8.817,99)		<b>18.787,24</b>
Área de construção permitida	(Cálculo efectuada dentro da faixa de 30 m/via existente - (8.778,87 x 0,80))	<b>7.022,90</b>
	(Cálculo efectuada fora da faixa de 30 m/via existente - (18.787,24 x 0,55))	<b>10.332,98</b>
<b>Área total de construção permitida</b>		<b>17.355,88</b>
<b>Área total de construção efectiva</b>		<b>17.320,84</b> (9.840,84 + 7.480,00)
Área total de implantação das construções		<b>6.922,41</b> (3.182,41 + 3.740,00)
Área de cedência para infraestruturas	Arruamentos	8.666,37
	Áreas verdes	3.782,25
<b>Área de cedência total</b>		<b>12.448,62</b>

- 39 A totalidade de área de construção permitida nesta operação de loteamento é de **17.355,88 m<sup>2</sup>** (7.022,90 + 10.332,98), o que nos permite concluir que esta operação de loteamento cumpre com este parâmetro urbanístico, uma vez que a área de construção total prevista é de **17.320,84 m<sup>2</sup>**.

## XII. Quadro Sinóptico da Operação Urbanística

Numeração do Lote	Área do Lote	Área de Implantação (m <sup>2</sup> )	Número de pisos		Área de Construção						Área total construção acima da cota de soleira	Área total de construção	Usos					
			Abaixo da cota de soleira	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Piso 1	Piso 2	Piso 3	Piso 4	Piso 5			Abaixo da cota de soleira	Piso 1	Piso 2	Piso 3	Piso 4	Piso 5
01	2365,67	994,25	1	5 (1)	743,40	994,25	994,25	994,25	591,85 (1)	489,47 (1)	3235,45 (3)	4807,47	Gar/Arr	Gar/Arr/Com/Serv/Hab	Com/ Serv Hab	Com/Serv Hab	Hab	Hab
02	1364,91	576,00	1	3	576,00	576,00	576,00	576,00			1728,00	2304,00	Gar/Arr	Com/Serv/Hab	Hab	Hab		
03	1726,05	810,00	1	3	810,00	810,00	810,00	810,00			2430,00	3240,00	Gar/Arr	Com/Serv/Hab	Hab	Hab		
04	2125,14	802,16	1	4 (2)	802,16	802,16	802,16	802,16	349,63 (2)		2447,32 (4)	3558,27	Gar/Arr	Gar/Arr/Com/Serv	Hab	Hab	Hab	
<b>TOTAL</b>	<b>7581,77</b>	<b>3182,41</b>			<b>2931,56</b>	<b>3182,41</b>	<b>3182,41</b>	<b>3182,41</b>	<b>941,48</b>	<b>489,47</b>	<b>9840,84</b>	<b>13909,74</b>						

(1) O lote "01" contém um 4.º piso e um 5.º piso, dado que se localiza numa zona de transição de cotas, sendo que o piso 1 e o piso 2 ficam parcialmente enterrados, sendo compensado volumetricamente por uns corpos ao nível do piso 4 e do piso 5 que garante uma coerência volumétrica, resultando no entanto num edifício sempre com 3 pisos acima da cota de soleira, ou seja: R/chão+2.

(2) O lote "04" contém um 4.º piso, dado que se localiza numa zona de transição de cotas, sendo que o piso 1 fica parcialmente enterrado, sendo compensado volumetricamente por um corpo ao nível do piso 4 que garante uma coerência volumétrica, resultando no entanto num edifício sempre com 3 pisos acima da cota de soleira, ou seja: R/chão+2.

(3) Para o cálculo área total de construção acima da cota de soleira, para o lote "01", deverá ser descontada a área da cave, a parte da área do piso 1 que se encontra parcialmente enterrado (497,20m<sup>2</sup>) e ainda a parte do piso 2 parcialmente enterrado (331,42m<sup>2</sup>). Assim a área total enterrada será: 743,40+497,20+331,42=1572,02. Assim ao volume total deverá ser retirada a área que na prática se encontra enterrada – **(4807,47 – 1572,02=3235,45)**

(4) Para o cálculo da área total de construção acima da cota de soleira, para o lote "04", deverá ser descontada a área da cave e à parte da área do piso 1 que se encontra parcialmente enterrado (802,16+308,79=1110,95). Assim ao volume total deverá ser retirada a área que na prática se encontra enterrada – **(3558,27-1110,95=2447,32)**

	Área do Lote	Área de Implantação (m2)	Número de pisos		Área de Construção			Área total de construção acima da cota de soleira	Área total de construção	Usos		
			Abaixo da cota de soleira	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Piso 1	Piso 2			Abaixo da cota de soleira	Piso 1	Piso 2
05	596,23	170,00	1	2	170,00	170,00	170,00	340,00	510,00	Gar/Equip/Serv	Equip/Serv	Equip/Serv
06	601,47	340,00	1	2	340,00	340,00	340,00	680,00	1020,00	Gar/Equip/Serv	Equip/Serv	Equip/Serv
07	608,36	340,00	1	2	340,00	340,00	340,00	680,00	1020,00	Gar/Equip/Serv	Equip/Serv	Equip/Serv
08	613,47	340,00	1	2	340,00	340,00	340,00	680,00	1020,00	Gar/Equip/Serv	Equip/Serv	Equip/Serv
09	619,24	340,00	1	2	340,00	340,00	340,00	680,00	1020,00	Gar/Equip	Equip	Equip
10	625,03	340,00	1	3	340,00	340,00	340,00	680,00	1020,00	Gar/Equip Com/Serv	Com/Serv/ Equip	Com/Serv/ Equip
11	630,81	340,00	1	3	340,00	340,00	340,00	680,00	1020,00	Gar/Equip Com/Serv	Com/Serv/ Equip	Com/Serv/ Equip
12	636,60	340,00	1	3	340,00	340,00	340,00	680,00	1020,00	Gar/Equip Com/Serv	Com/Serv/ Equip	Com/Serv/ Equip
13	642,39	340,00	1	3	340,00	340,00	340,00	680,00	1020,00	Gar/Equip Com/Serv	Com/Serv/ Equip	Com/Serv/ Equip
14	652,12	340,00	1	3	340,00	340,00	340,00	680,00	1020,00	Gar/Equip Com/Serv	Com/Serv/ Equip	Com/Serv/ Equip
15	650,01	340,00	1	3	340,00	340,00	340,00	680,00	1020,00	Gar/Equip Com/Serv	Com/Serv/ Equip	Com/Serv/ Equip
16	659,75	170,00	1	3	170,00	170,00	170,00	340,00	510,00	Gar/Equip Com/Serv	Com/Serv/ Equip	Com/Serv/ Equip
TOTAL	<b>7535,48</b>	<b>3740,00</b>			<b>3740,00</b>	<b>3740,00</b>	<b>3740,00</b>	<b>7480,00 (7140,00)*</b>	<b>11220,00</b>			

(\*) O volume real de construção será **7140,00 m2** e não 7480,00m2, uma vez que o conjunto desses 16 lotes não poderá nunca resultar num edifício único e contínuo, de acordo com as normas e os condicionamentos relativos às edificações descritas no capítulo XIII desta memória descritiva, devendo os 5 primeiros lotes ser obrigatoriamente destinados equipamentos de uso colectivo.

### XIII. Simulação dos volumes de construção

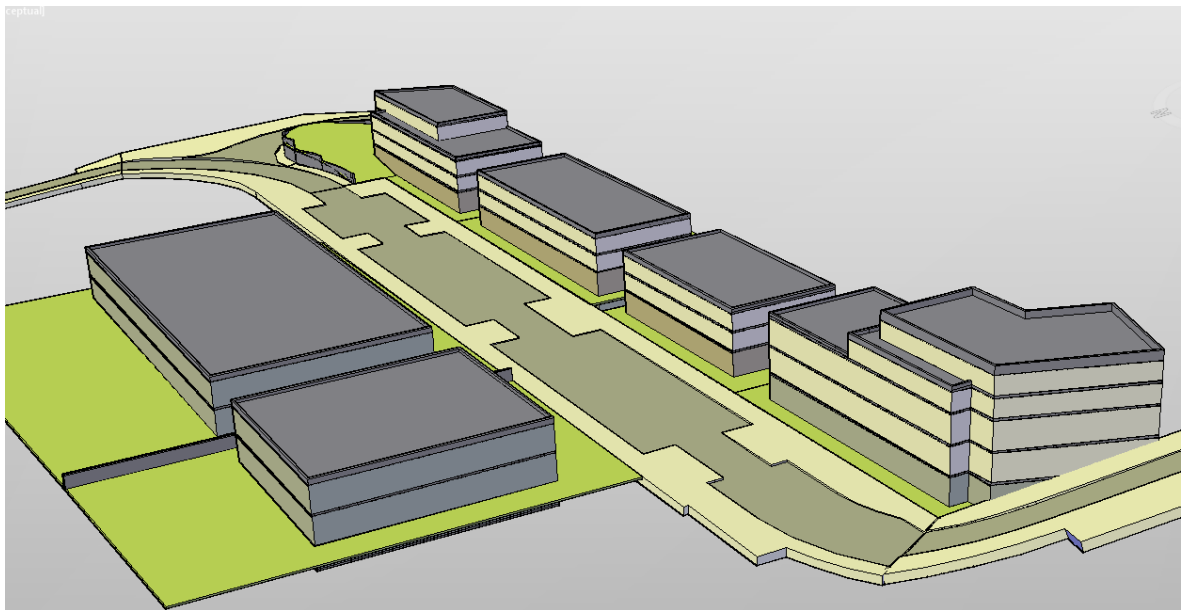


Imagem 01: vista de Poente

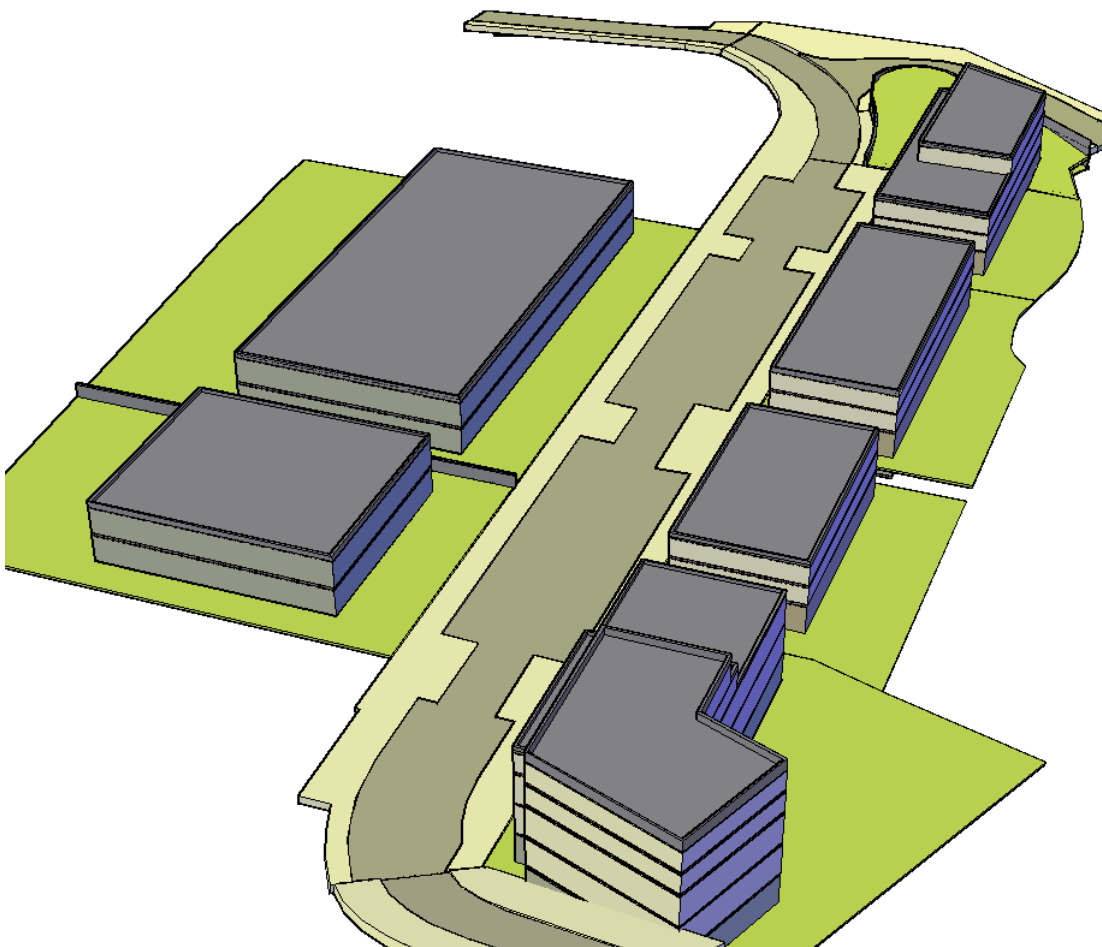


Imagem 02: vista de Sul

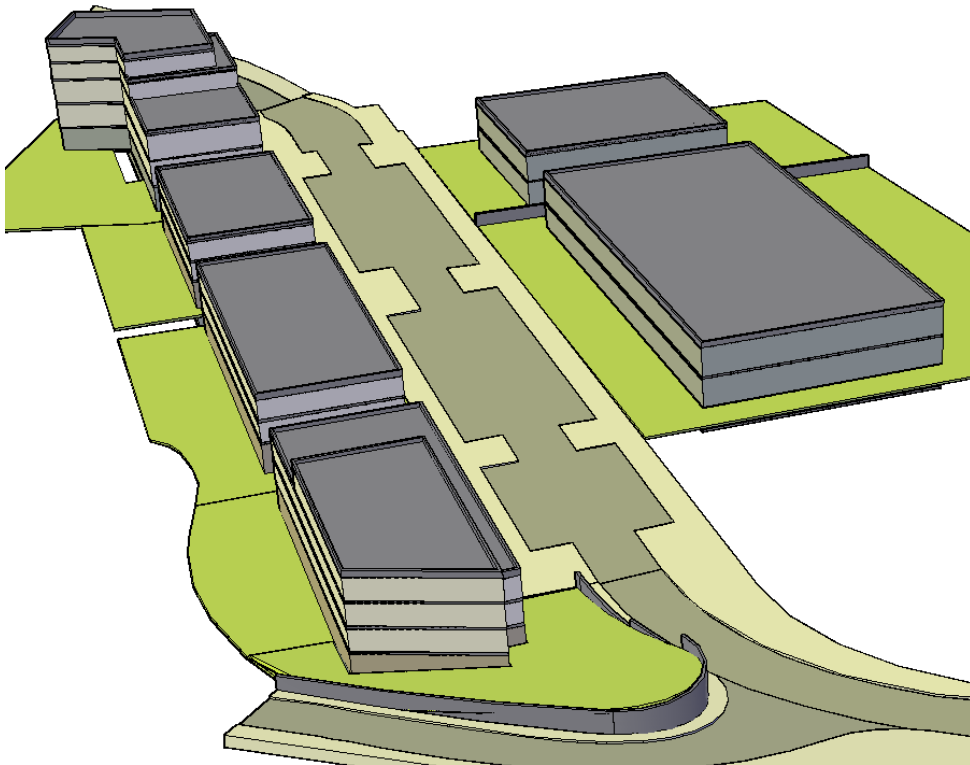


Imagem 03: vista de Nascente

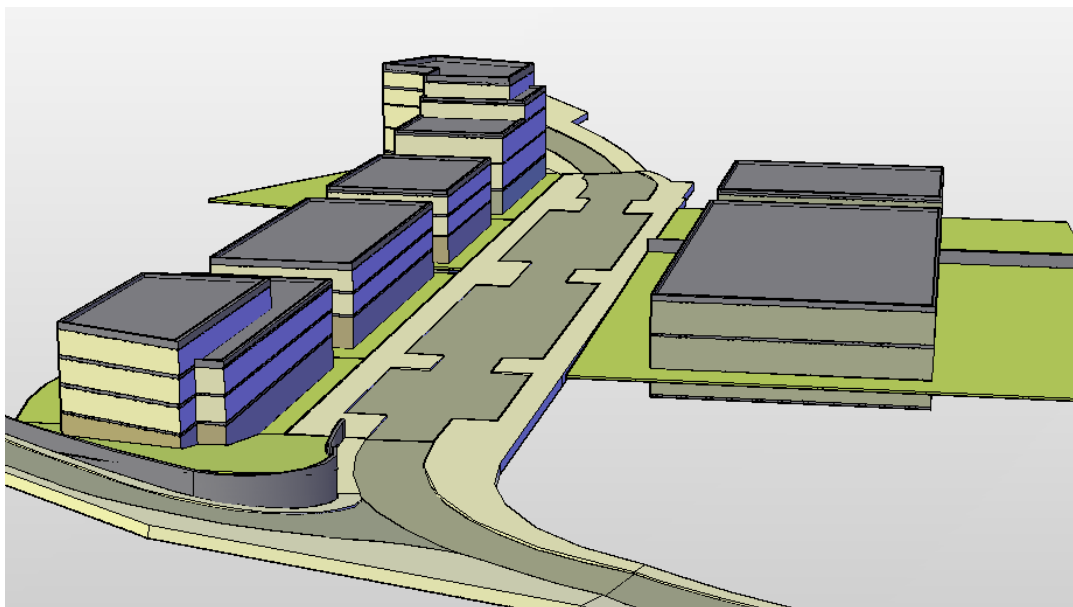
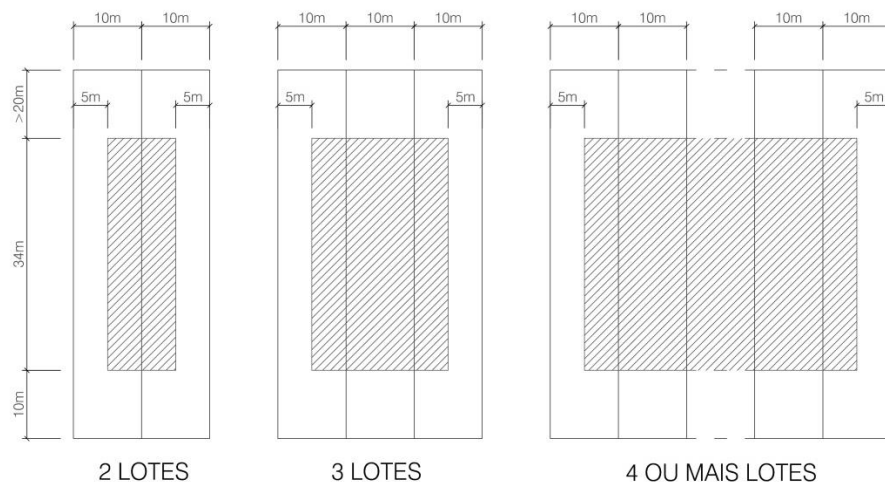


Imagem 04: vista de Norte

## XIV. Normas e condicionamentos relativos às edificações

- 40 Os lotes identificados com a numeração n.º 01; 02; 03 e 04 destinam-se preferencialmente a edifícios de habitação plurifamiliar, comércio e serviços, devendo obedecer aos seguintes princípios:
- Estes edifícios destinam-se predominantemente ao uso habitacional, admitindo-se actividades de comércio e serviços, desde que compatíveis com a habitação e de acordo com o quadro sinóptico do capítulo XII desta memória descritiva;
  - A área de implantação dos edifícios, a altura da fachada e a área de construção dos edifícios são as definidas no quadro sinóptico do capítulo XII desta memória descritiva, na Planta de Trabalho e nos Perfis;
  - A ocupação do subsolo destinada a estacionamento, áreas técnicas e arrumos é feita de acordo com a implantação de caves assinalada na Planta de Implantação e nos perfis
  - Os afastamentos mínimos às extremas dos lotes e os alinhamentos entre edificações encontram-se definidos na Planta de Implantação.
- 41 Os lotes identificados com a numeração compreendida entre o n.º 05 e n.º 16, destinam-se preferencialmente a equipamentos de uso colectivo e são constituídos por módulos de 10 metros de largura que não possuem capacidade construtiva de forma isolada, devendo associar-se 2 ou mais lotes contíguos de modo a obter uma possibilidade construtiva em banda de acordo com o esquema anexo:
- 42 Esquema de associação dos lotes:



- 43 Assim, os interessados poderão adquirir 2 ou mais lotes, de acordo com o que julgarem conveniente, e proceder à sua anexação que resultará num lote que será objecto de processo de autorização administrativa, nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e da edificação.
- 44 O número mínimo de lotes que é possível associar é 2 (dois), sendo o número máximo admissível nesta operação urbanística de 12 (doze), devendo obedecer aos seguintes princípios:
- a. Os alinhamentos - frontal (face ao arruamento) e posterior – são obrigatórios. Os afastamentos dos edifícios aos limites laterais de propriedade é no mínimo 5 metros, podendo ser superior se houver necessidade de garantir mais área exterior para cumprimento de outras determinações desta operação urbanística, designadamente área de estacionamento.
  - b. A profundidade máxima da construção é de 34 metros, limitado pelos afastamentos legais ao eixo da auto-estrada (50 metros) e ainda pelo afastamento de 20 metros ao limite do fundo do talude (localização da vedação que limita a propriedade das Infraestruturas de Portugal) dessa mesma auto-estrada.
  - c. Esta zona é destinada preferencial a equipamentos de uso colectivo, sendo compatíveis com outros usos, tal como comércio e serviços, desde que fiquem obrigatoriamente garantidos como mínimo as 5 primeiras parcelas destinadas a equipamentos de uso colectivo, ou seja as numeradas de 05 a 08;
  - d. A viabilização de quaisquer actividades só pode ocorrer quando expressamente a Câmara Municipal considere, com base na ponderação entre os benefícios esperados e os eventuais efeitos negativos resultantes da iniciativa, que de tal viabilização não decorram prejuízos ou inconvenientes inaceitáveis de ordem funcional, ambiental ou paisagística;
  - e. As actividades de comércio e serviços poderão ser consideradas susceptíveis de criar situações de incompatibilidade com a envolvente, devendo ser inviabilizadas as suas utilizações, ocupações ou actividades desde que:
    - i. Apresentem riscos de toxidade, incêndio e explosão;
    - ii. Dêem lugar à produção de ruídos, fumos, cheiros ou resíduos que afectem a tranquilidade ou as condições de salubridade da área envolvente ou dificultem a sua melhoria;





- b. Os muros confinantes com o espaço público terão uma altura máxima de 1,20m, medida no ponto médio do seu desenvolvimento, podendo todavia a vedação elevar-se acima desta altura com sebes vivas, grades ou redes até 2,00 m;
  - c. Os muros de meação entre lotes ou parcelas terão uma altura máxima de 2,00m;
  - d. As vedações, sejam ou não realizadas por muro, devem apresentar uniformidade nos materiais e nas alturas adoptadas para a mesma frente urbana, entendendo-se esta como a correspondente ao plano de fachadas de um dado alinhamento, confrontante com arruamento público e limitada pelos arruamentos que neste convergem.
  - e. Nos lotes onde sejam permitidas outras funções que não as habitacionais, cujos projectos tenham como opção a não edificação de muro de vedação em relação a via pública, estes deverão garantir nos seus projectos duas premissas:
    - i.* Soluções de transição com os lotes contíguos por forma a garantir um desenho de compatibilidade e coerência arquitectónica com os eventuais muros existentes ou a criar;
    - ii.* Soluções que identifiquem com clareza o espaço público e o espaço privado dos lotes.
- 49 O acesso aos lotes para veículos será obrigatoriamente feito de acordo com a Planta de Trabalho, devendo sempre respeitar o acesso indicado pelo desenho urbano dos arruamentos;
- 50 Estacionamento dentro dos lotes:
- a. A criação de lugares de estacionamento dentro dos lotes é obrigatória e deverá assegurar o estacionamento suficiente para responder às necessidades dos utentes das respectivas construções, com os seguintes valores mínimos:
    - i.* Habitação plurifamiliar - 1 lugar/fogo, para fogos com área igual ou inferior a 120 m<sup>2</sup>;
    - ii.* Habitação plurifamiliar - 2 lugar/fogo, para fogos com área superior a 120 m<sup>2</sup>;
    - iii.* Equipamentos – 1 lugar/100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção
    - iv.* Comércio e serviços – 3 lugares/100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção, quando inferior a 500m<sup>2</sup>
    - v.* Comércio e serviços – 5 lugares/100 m<sup>2</sup> de área bruta de construção, quando superior a 500m<sup>2</sup>
  - b. Não poderá ser emitido qualquer tipo de licença relativa a lotes ou construções existentes sem que o interessado faça prova do cumprimento do atrás disposto.

- c. Caso se opte pela não construção de caves, o estacionamento localizar-se-á no rés-do-chão;
- 51 As cotas de soleira deverão obedecer aos seguintes princípios:
- a. As cotas de soleira serão as indicadas na Planta de Trabalho e nos perfis, no ponto central de cada lote.
  - b. A cota de soleira dos edifícios a localizar nos lotes numerados de 5 a 16 será definida pela cota do passeio contíguo, acrescida de 0,10 metros, medida no ponto central do edifício que se pretende edificar.
- 52 Em caso de ocorrência de vestígios arqueológicos, no subsolo ou à superfície, durante a realização de qualquer obra, na área do Plano:
- a. É obrigatória a comunicação imediata à Câmara Municipal e à entidade de tutela competente;
  - b. Os trabalhos em curso devem ser imediatamente suspensos;
  - c. Os trabalhos só podem ser retomados após parecer da Câmara Municipal e da entidade de tutela competente e, caso os achados o justifiquem, deve garantir-se o acompanhamento das obras por um arqueólogo.
  - d. Na eventualidade da execução de trabalhos arqueológicos suspende-se a contagem dos prazos para efeitos relativos à validade da licença da obra em causa.
  - e. A suspensão dos trabalhos a que se refere a alínea b) do presente ponto tem como consequência a prorrogação automática, por tempo equivalente ao da suspensão, da licença de obra.
  - f. Os trabalhos suspensos só podem ser retomados depois da entidade tutelar e da Câmara Municipal se pronunciarem.
  - g. As intervenções arqueológicas necessárias devem ser integralmente financiadas pelo respectivo promotor da obra de urbanização ou edificação em causa, em acordo com a legislação em vigor.
- 53 As áreas de logradouro devem obedecer aos seguintes princípios:
- a. As áreas privadas de logradouro destinam-se às actividades complementares do edifício a que estão associadas e à valorização paisagística desse mesmo edifício.
  - b. Estas áreas são arborizadas ou ajardinadas, admitindo-se a sua impermeabilização até 10% da sua área.

- c. Nas áreas de circulação e estacionamento afectas aos serviços, identificadas na Planta de Implantação, o pavimento utilizado deve ser permeável ou semi-permeável.
  - d. Os edifícios anexos não são permitidos.
- 54 Os espaços verdes de utilização colectiva identificados na Planta de Síntese são áreas que serão destinadas à valorização ambiental e/ou paisagística, tais como jardins, parques públicos, espaços de recreio e lazer, cujo objecto de intervenção deverá ser no sentido da manutenção e valorização dos seus espaços. Nestes espaços admitem-se ainda os seguintes usos:
- a. Para todos os espaços verdes de utilização colectiva identificados na Planta de Síntese, quando não haja projecto específico para a área, não serão autorizadas quaisquer edificações ou acções que prejudiquem a sua utilização, designadamente, a destruição do solo vivo e do coberto vegetal, excepto quando integrada numa actividade agrícola; o derrube de quaisquer árvores e a alteração da topografia do terreno e as descargas de entulho, instalações de lixeiras, parques de sucata e depósito de materiais de construção ou de combustíveis;
  - b. São admitidas construções de apoio aos espaços de recreio e lazer, tal como instalações sanitárias, quiosques, coretos, bares e esplanadas, devendo ter um só piso e a sua implantação não deverá exceder o polígono identificado na planta de síntese, com a área máxima de 200,00 m<sup>2</sup>;
  - c. Admitir-se-ão ainda nestas áreas instalações desportivas, devendo ser apenas recintos descobertos, devendo ter uma ocupação máxima de 1200,00m<sup>2</sup>;

## XV. Elementos instrutórios do processo

### 55 Peças escritas

- a. Memória Descritiva e Justificativa  
Este documento descreve as opções estratégicas das alterações urbanísticas que se pretendem levar a efeito bem como a descrição das operações de transformação fundiária necessárias e a definição de regras relativas às obras de urbanização. Neste documento encontra-se descrita a distribuição de funções e a definição dos parâmetros urbanísticos, designadamente índices, densidade de fogos, números de pisos e cérceas. Ficam ainda previstas algumas indicações e as regras para ocupação dos espaços públicos, designadamente para as zonas verdes de enquadramento.
- b. Anexo 1 – Descrição dos lotes  
Este anexo contém a descrição detalhada de cada um dos lotes, conforme deverá ficar no respectivo Alvará de Loteamento

### 56 Peças desenhadas

Estas peças definem o desenho urbano que se pretende implementar, exprimindo a definição dos espaços públicos, de circulação viária e pedonal, de estacionamento bem como do respectivo tratamento, alinhamentos, implantações, modelação do terreno, distribuição volumétrica, bem como a localização os equipamentos e das zonas verdes.

- a. Arq.01 - Planta de Enquadramento na vila da Gandarela – escala 1/2000
- b. Arq.02 - Planta da Situação Existente – escala 1/1000
- c. Arq.03 - Planta com as áreas de cedência ao domínio público – escala 1/1000
- d. Arq.04 - Planta de Trabalho – escala 1/1000
- e. Arq.05 - Planta de Síntese – escala 1/500
- f. Arq.06 - Perfis Longitudinais e Transversais – escala 1/1000

## XVI. ANEXO 1 - Descrição dos Lotes

**Lote n.º01** - com a área de 2365,67,00m<sup>2</sup>, destinado a habitação, comércio e serviços, com o máximo de cinco pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 994,25,00m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 4807,47,00 m<sup>2</sup>, volume de construção máximo de 16826,15 m<sup>3</sup>, a confrontar de norte com arruamento público e lote n.º 02, de sul com arruamento, de nascente com lote n.º 2 e Município de Celorico de Basto e de poente com arruamento público.

**Lote n.º02** - com a área de 1364,91m<sup>2</sup>, destinado a habitação, comércio e serviços, com o máximo de três pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 576,00m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 2304,00m<sup>2</sup>, volume de construção máximo de 8064,00m<sup>3</sup>, a confrontar de norte com arruamentos públicos, de sul com lote n.º 01 e Município de Celorico de Basto, de nascente com arruamento/espço público e de poente com arruamento público e lote n.º 01.

**Lote n.º03** - com a área de 1726,05m<sup>2</sup>, destinado a habitação, comércio e serviços, com o máximo de três pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 810,00m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 3240,00m<sup>2</sup>, volume de construção máximo de 11340,00m<sup>3</sup>, a confrontar de norte com arruamento público e lote n.º 04, de sul com arruamento/espço público, de nascente com lote n.º 04 e Leonardo da Costa Alves e de poente com arruamento público e arruamento/espço público.

**Lote n.º04** - com a área de 2125,14m<sup>2</sup>, destinado a habitação, comércio e serviços, com o máximo de quatro pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 802,16,00m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 3558,27m<sup>2</sup>, volume de construção máximo de 12453,95m<sup>3</sup>, a confrontar de norte com arruamentos públicos, de sul com Leonardo da Costa Alves e lote n.º 3, de nascente com Leonardo da Costa Alves e arruamento público e de poente com arruamento público e lote n.º 03.

**Lote n.º05**- com a área de 596,23m<sup>2</sup>, destinado a equipamentos e serviços, com o máximo de dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 170,00m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 510,00m<sup>2</sup>, volume de construção máximo de 2210,00m<sup>3</sup>, a confrontar de norte com Município de Celorico de Basto e lote n.º 06, de sul com Município de Celorico de Basto e arruamento público, de nascente com arruamento público e lote n.º 06 e de poente com Município de Celorico de Basto.

**Lote n.º06**- com a área de 601,47m<sup>2</sup>, destinado a equipamentos e serviços, com o máximo de dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 340,00m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 1020,00m<sup>2</sup>, volume

de construção máximo de 4420,00m<sup>3</sup>, a confrontar de norte com Município de Celorico de Basto e lote n.º 07, de sul com lote n.º 05 e arruamento público, de nascente com arruamento público e lote n.º 07 e de poente com Município de Celorico de Basto e lote n.º 05.

**Lote n.º07-** com a área de 608,36m<sup>2</sup>, destinado a equipamentos e serviços, com o máximo de dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 340,00m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 1020,00m<sup>2</sup>, volume de construção máximo de 4420,00m<sup>3</sup>, a confrontar de norte com Município de Celorico de Basto e lote n.º 08, de sul com lote n.º 06 e arruamento público, de nascente com arruamento público e lote n.º 08 e de poente com Município de Celorico de Basto e lote n.º 06.

**Lote n.º08-** com a área de 613,47m<sup>2</sup>, destinado a equipamentos e serviços, com o máximo de dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 340,00m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 1020,00m<sup>2</sup>, volume de construção máximo de 4420,00m<sup>3</sup>, a confrontar de norte com Município de Celorico de Basto e lote n.º 09, de sul com lote n.º 07 e arruamento público, de nascente com arruamento público e lote n.º 09 e de poente com Município de Celorico de Basto e lote n.º 07.

**Lote n.º09-** com a área de 619,24m<sup>2</sup>, destinado a equipamentos e serviços, com o máximo de dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 340,00m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 1020,00m<sup>2</sup>, volume de construção máximo de 4420,00m<sup>3</sup>, a confrontar de norte com Município de Celorico de Basto e lote n.º 10, de sul com lote n.º 08 e arruamento público, de nascente com arruamento público e lote n.º 10 e de poente com Município de Celorico de Basto e lote n.º 08.

**Lote n.º10-** com a área de 625,03m<sup>2</sup>, destinado a equipamentos, serviços e comércio, com o máximo de dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 340,00m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 1020,00m<sup>2</sup>, volume de construção máximo de 4420,00m<sup>3</sup>, a confrontar de norte com Município de Celorico de Basto e lote n.º 11, de sul com lote n.º 09 e arruamento público, de nascente com arruamento público e lote n.º 11 e de poente com Município de Celorico de Basto e lote n.º 09.

**Lote n.º11-** com a área de 630,81m<sup>2</sup>, destinado a equipamentos, serviços e comércio, com o máximo de dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 340,00m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 1020,00m<sup>2</sup>, volume de construção máximo de 4420,00m<sup>3</sup>, a confrontar de norte com Município de Celorico de Basto e lote n.º 12, de sul com lote n.º 10 e arruamento público, de nascente com arruamento público e lote n.º 12 e de poente com Município de Celorico de Basto e lote n.º 10.

**Lote n.º12-** com a área de 636,60m<sup>2</sup>, destinado a equipamentos, serviços e comércio, com o máximo de dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 340,00m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 1020,00m<sup>2</sup>, volume de construção máximo de 4420,00m<sup>3</sup>, a confrontar de norte com Município de Celorico de Basto e lote n.º 13, de sul com lote n.º 11 e arruamento público, de nascente com arruamento público e lote n.º 13 e de poente com Município de Celorico de Basto e lote n.º 11.

**Lote n.º13-** com a área de 642,39m<sup>2</sup>, destinado a equipamentos, serviços e comércio, com o máximo de dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 340,00m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 1020,00m<sup>2</sup>, volume de construção máximo de 4420,00m<sup>3</sup>, a confrontar de norte com Município de Celorico de Basto e lote n.º 14, de sul com lote n.º 12 e arruamento público, de nascente com arruamento público e lote n.º 14 e de poente com Município de Celorico de Basto e lote n.º 12.

**Lote n.º14-** com a área de 652,12m<sup>2</sup>, destinado a equipamentos, serviços e comércio, com o máximo de dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 340,00m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 1020,00m<sup>2</sup>, volume de construção máximo de 4420,00m<sup>3</sup>, a confrontar de norte com Município de Celorico de Basto e lote n.º 15, de sul com lote n.º 13 e arruamento público, de nascente com arruamento público e lote n.º 15 e de poente com Município de Celorico de Basto e lote n.º 13.

**Lote n.º15-** com a área de 650,01m<sup>2</sup>, destinado a equipamentos, serviços e comércio, com o máximo de dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 340,00m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 1020,00m<sup>2</sup>, volume de construção máximo de 4420,00m<sup>3</sup>, a confrontar de norte com Município de Celorico de Basto e lote n.º 16, de sul com lote n.º 14 e arruamento público, de nascente com arruamento público e lote n.º 16 e de poente com Município de Celorico de Basto e lote n.º 14.

**Lote n.º16-** com a área de 659,75m<sup>2</sup>, destinado a equipamentos, serviços e comércio, com o máximo de dois pisos acima do solo e um piso abaixo do solo, com área de implantação máxima de 340,00m<sup>2</sup>, área de construção máxima de 1020,00m<sup>2</sup>, volume de construção máximo de 4420,00m<sup>3</sup>, a confrontar de norte com Município de Celorico de Basto, de sul com lote n.º 15 e arruamento público, de nascente com arruamento público e Município de Celorico de Basto e de poente com Município de Celorico de Basto e lote n.º 15.