



Índice

I.	INTRODUÇÃO.....	2
1.	Metodologia e Organização	2
II.	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA EM ESTUDO.....	5
1.	Introdução	5
2.	Enquadramento em Planos de Ordem Superior	5
3.	Territorial e Viário	9
4.	Tecido Urbano	10
5.	Espaço Público	11
6.	Circulação Viária	12
III.	CONDICIONANTES LEGAIS.....	14
IV.	PRINCÍPIOS E OBJECTIVOS DA PROPOSTA	15
1.	Metodologia.....	15
2.	Princípios e Objectivos	16
3.	Os Princípios do Espaço Público	20
4.	Mobilidade e Acessibilidades.....	23
5.	Ruído	27
6.	Infra-estruturas Básicas	27
7.	Impactos e justificação de soluções.....	30
8.	Capacidade	37
V.	SISTEMA DE EXECUÇÃO	38
VI.	PROGRAMA DE EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO	42



I. INTRODUÇÃO

Os trabalhos apresentados correspondem à formalização da segunda fase – Proposta de Plano – do Plano de Pormenor da Zona E54 do Plano de Urbanização da Póvoa do Varzim (PP E54 PUPV), no concelho da Póvoa de Varzim. A elaboração deste Plano de Pormenor é enquadrada pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

1. METODOLOGIA E ORGANIZAÇÃO

De acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, o Plano de Pormenor «desenvolve e concretiza propostas de organização espacial de qualquer área específica do território municipal, definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação e servindo de base aos projectos de execução das infra-estruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores».

A organização dos trabalhos foi desenvolvida em duas fases: Estudo Prévio, já apresentado, e Proposta de Plano. Da fase de Estudo Prévio fez parte o enquadramento, a caracterização e o diagnóstico da área de intervenção, para além da definição das linhas orientadoras da intervenção, vertidas no modelo de ocupação proposto, apresentado na Planta de Proposta.

A presente fase desenvolveu a proposta anteriormente apresentada e ainda estudos complementares de caracterização e diagnóstico.

A Proposta de Plano é constituída por:

- a) Regulamento;
- b) Planta de Implantação, à escala 1:500;
- c) Planta de Condicionantes, à escala 1:500.

Os elementos que acompanham o Plano são os seguintes:

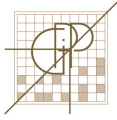
- a) Relatório, contendo o Programa de Execução e Plano de Financiamento;
- b) Declaração da Câmara Municipal comprovativa da inexistência de compromissos urbanísticos na área do Plano;
- c) Participações recebidas em sede de discussão pública e respectivo relatório de ponderação;



- d) Planta de Localização e Enquadramento, à escala 1:25.000;
- e) Extractos das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PDM, à escala 1:10.000;
- f) Extractos das Plantas de Ordenamento e de Condicionantes do PU, à escala 1:10.000;
- g) Extractos das Plantas de Síntese e de Condicionantes do POOC de Caminha-Espinho, à escala 1:10.000.
- h) Caracterização:
 - i) Síntese, à escala 1:2000;
 - ii) Continuidade do Espaço Público, à escala 1:2000;
 - iii) Acessibilidades, à escala 1:2000;
 - iv) Paisagem Urbana, à escala 1:2000;
 - v) Pisos, à escala 1:2000;
 - vi) Ocupação do Rés do Chão, à escala 1:2000;
- i) Planta da Situação Existente, à escala 1:500;
- j) Planta de Traçado de Infra-estruturas, à escala 1:500;
- k) Planta de Pisos, à escala 1:1000;
- l) Espaço de Utilização Colectiva:
 - i) Planta, à escala 1:500;
 - ii) Perfis "Espaço Utilização Colectiva" e perfis "Modulação do Terreno", à escala 1:500;
 - iii) Pormenores Construtivos, à escala 1:100;
- m) Planta de Cadastro Original, à escala 1:500;
- n) Planta de Transformação Fundiária, à escala 1:500;
- o) Perfis Longitudinais, à escala 1:500;
- p) Perfis Transversais Tipo, à escala 1:200;
- q) Faseamento/ Intervenções no Espaço Público, à escala 1:1000;
- r) Visualizações 3D – Cenarização da Proposta;
- s) Extracto do Mapa de Ruído do Plano de Urbanização da Póvoa do Varzim e respectivo Relatório;



- t) Cópias dos Regulamentos do PDM, do PU e do POOC de Caminha-Espinho;
- u) Ficha Estatística nos termos da Portaria n.º 138/2005, de 2 de Fevereiro;
- v) Relatório Ambiental.



II. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA EM ESTUDO

1. INTRODUÇÃO

Mais do que proceder a uma caracterização exaustiva da área do Plano, entendeu-se como útil fazer uma síntese que pretende substanciar os problemas e questões que de forma mais imediata se levantam na análise da área, e que assumem maior relevância no contexto da intervenção. Esta síntese foi naturalmente decomposta em temas, permitindo uma análise mais fina de cada um deles e remetendo para estas plantas temáticas a sua sustentação.

2. ENQUADRAMENTO EM PLANOS DE ORDEM SUPERIOR

Plano de Ordenamento da Orla Costeira Caminha / Espinho

A área do Plano está abrangida pelo POOC Caminha /Espinho, publicado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 25/99, de 7 de Abril, integrando-se em "Área de aplicação regulamentar de PMOT's", conforme o extracto apresentado. A estas áreas aplica-se o disposto na Secção III do Capítulo III do Regulamento do POOC:

«Artigo 21º - Âmbito

1 – A área de aplicação regulamentar dos PMOT é a parte de território incluída na área de intervenção do POOC que integra os espaços classificados e definidos nos referidos planos como espaços urbanos, espaços urbanizáveis, espaços de equipamentos e espaços industriais que lhes sejam contíguos.

2 – Integram esta categoria de espaço todas as áreas inseridas em perímetros urbanos delimitados em PMOT e em que o POOC não introduza alterações aos respectivos parâmetros urbanísticos.

3 – Dos perímetros urbanos fixados nos PMOT foram retiradas e incluídas na APC do POOC as áreas de expansão que, pelo seu uso ou localização, foram consideradas fundamentais para a estabilidade do litoral, tais como:

- a) Zonas com elevado risco de protecção;*
- b) Faixas de protecção a linhas de água;*



c) Conjuntos edificados sobre o cordão dunar;

d) Áreas de equipamentos destinados ao recreio, desporto e lazer.

Artigo 22º - Restrições específicas

1 – Na área de aplicação regulamentar dos PMOT, salvo o disposto no número seguinte, mantêm-se os parâmetros urbanísticos definidos nestes planos, devendo ser tidos em conta os seguintes princípios de orientação:

a) As edificações localizar-se-ão afastadas, tanto quanto possível, da linha de costa;

b) A ocupação urbana próxima do litoral será desenvolvida preferencialmente em forma de cunha, ou seja, estreitar na proximidade da costa e alargar para o interior do território;

c) Serão ocupadas prioritariamente as áreas livres, em estado de abandono ou sem uso específico relevante, situadas no interior dos aglomerados urbanos;

d) Será contido o alargamento urbano desordenado;

e) Serão recuperados, renovados ou reconvertidos os sectores urbanos degradados;

f) Será reorganizado o tecido industrial e reabilitadas as antigas áreas industriais, atribuindo-lhes novos usos;

g) Serão respeitadas as características e especificidades que confirmam identidade própria aos centros, sectores ou aglomerados urbanos, nomeadamente no que se refere ao património arquitectónico, paisagístico, histórico ou cultural;

h) Serão mantidas e valorizadas as linhas de água, nomeadamente leitos e margens;

i) Será garantida a criação de espaços verdes de dimensão adequada;

j) Não será admitida a instalação de indústrias das classes A e B, de acordo com a Portaria n.º 744-B/93, de 18 de Agosto, aplicando-se às



restantes instalações industriais as normas constantes da legislação em vigor;

1) Nos perímetros urbanos considerados como zonas de risco aplica-se o disposto no artigo 25º do presente Regulamento.

2 – Sempre que uma área de aplicação regulamentar dos PMOT coincida com uma zona de risco identificada no POOC, ser-lhe-á aplicável o regime constante do presente Regulamento para estas zonas.»

Plano Director Municipal da Póvoa de Varzim

O PDM da Póvoa de Varzim foi alterado pelo Plano de Urbanização em tudo o que contrariar este último.

São apresentados os extractos das Plantas de Ordenamento, Planta de Condicionantes e cópia do respectivo regulamento.

Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim

Na área do Plano encontra-se em vigor o Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim (PUPV), publicado através da Resolução de Conselho de Ministros n.º 15/2006, de 27 de Janeiro.

a) Ordenamento

O PUPV classifica a área objecto de Plano como “Zona de Equipamentos”, identificando-a como E54.

Reproduzem-se de seguida as disposições do PUPV para estas áreas:

«Artigo 36º - Âmbito e objectivos

As zonas de equipamentos são áreas destinadas à instalação de equipamentos de interesse e utilização colectiva, nomeadamente educação, desporto, cultura, terceira idade, saúde, apoio à família, religião, protecção civil e segurança.

Artigo 37º - Identificação

1 - São zonas de equipamentos as definidas como tal na planta de zonamento e identificadas por caracteres alfanuméricos iniciados pela letra E.



2 - Estas zonas incluem os equipamentos existentes, a manter, e áreas destinadas à instalação de novos equipamentos ou à ampliação dos existentes.

(...)

Artigo 39º - Programas específicos

Para cada uma das zonas de equipamento, são definidos, de forma indicativa, podendo verificar-se alterações devidamente justificadas em função do desenvolvimento da cidade, os seguintes programas de utilização:

(...)

hhh) E54 - área afecta aos equipamentos do Varzim Sport Clube, Clube Desportivo da Póvoa e praça de touros; admite-se que os equipamentos dos dois clubes possam ser transferidos para a «cidade desportiva» (E14), hipótese em que será realizado um processo de renovação urbana, a sujeitar a plano de pormenor, abrangendo a globalidade desta área e obedecendo ao seguinte programa:

Ocupação mista com presença de hotelaria, equipamentos, funções terciárias e habitacionais;

Criação de espaço de recepção da Avenida de Vasco da Gama, valorizando a presença da praça de touros e das piscinas municipais e rematando o tecido urbano existente a norte;

Valorização da função de encontro e de estada pedonal, garantindo desfogo de espaço público e estacionamento suficiente;

Índice de construção a definir pelo plano de pormenor, tendo como referência 1,2; este valor pode ser ultrapassado, no máximo de 50%, se tal se revelar compatível com os requisitos anteriores e se mostrar indispensável à viabilidade de construção dos novos equipamentos.»

b) Condicionantes

A Planta de Condicionantes do PUPV identifica, na área do plano, a existência de uma condicionante relativa à rede de esgotos. Relativamente a esta condicionante, o Regulamento do PUPV determina o seguinte:



«Artigo 22º - Redes de água e esgotos

Não é permitida a construção nem a plantação de árvores numa faixa de 3 m medida para um e outro lado dos traçados das condutas de água e dos colectores de esgotos assinalados na planta de condicionantes ou dos que, entretanto, venham a ser construídos.»

3. TERRITORIAL E VIÁRIO

Na Planta de Localização e Enquadramento identificam-se os principais corredores de acessibilidades que servem a cidade da Póvoa de Varzim e que informam da situação da área do Plano de Pormenor face a essa malha.

É de salientar a elevada acessibilidade externa conferida pelas A28 (Porto-Caminha) e A7 (Póvoa-Vila Pouca de Aguiar) e o importante papel que ainda desempenham na distribuição do tráfego urbano as antigas estradas nacionais números 13, 205 e 206.

É visível na peça desenhada e salienta-se a ligação directa do nó da A28 à área de intervenção do Plano de Pormenor, através da Avenida do Mar, que constitui a principal porta de entrada na cidade a partir da rede de carácter nacional/regional.

Da análise do Modelo Territorial estabelecido no Plano de Urbanização da cidade salienta-se a importância atribuída à “variante” à antiga EN 13, como forma de promover a requalificação da zona central e, com o mesmo objectivo a perda de importância da via marginal (Avenida dos Banhos) em termos de circulação automóvel. De referir ainda o destaque da linha do Metro do Porto e o estabelecimento de um interface junto ao traçado da futura variante à EN 13 (Av. 25 Abril).

Atendendo ao carácter “condicionado” da Avenida dos Banhos, principalmente na época alta e também da rua do Varzim Sport Club, a área do PP inscreve-se num sector urbano algo limitado do ponto de vista das acessibilidades, configurando uma situação “terminal” do eixo definido pelas Av. do Mar e Av. Vasco da Gama.



4. TECIDO URBANO

Caracterização tipo-morfológica

A área de intervenção localiza-se na transição entre dois tecidos urbanos marcadamente distintos, o que é imediatamente visível na análise da cartografia da cidade, na qual se pode verificar o contraste entre a malha ortogonal do “Bairro Norte”, parte ainda da designada “cidade antiga”¹, e a faixa de expansão a norte da área do Plano, ocupada por blocos residenciais isolados.

O trabalho de caracterização do edificado na envolvente da área do Plano, que se apresenta em anexo sob a forma de fichas, permite também confirmar algumas das aceções incluídas no Relatório do Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim, nomeadamente no que diz respeito ao processo de descaracterização tipológica que o Bairro Norte está a sofrer, devido à progressiva substituição dos edifícios de habitação unifamiliar de dois a três pisos à face do espaço público por edifícios de habitação colectiva. Esta situação é particularmente visível na frente atlântica e também na frente urbana que define o limite sul da área do Plano, onde se encontram edifícios em altura apoiados na malha regular do tecido urbano. No entanto, é no interior da malha urbana do Bairro Norte que esta substituição cria maiores problemas, devido à sobrecarga sobre os espaços livres (de uso público ou privado) que o aumento da densidade construtiva implica. Apesar da prevalência da função habitacional, verifica-se a existência de outras funções, em especial no piso térreo, o que permite, por vezes, aumentar a ligação entre espaço público (a rua) e edificado (no caso da existência de funções com maior afluência de público, como alguns serviços e comércio).

A norte da área de intervenção encontra-se um desenvolvimento urbano com prevalência de bloco. A ocupação desta área de expansão foi realizada através da construção de blocos isolados, segundo um modelo de “cidade livre”, resultando numa forte negligência da complementaridade entre espaço livre e edificado, com problemas de definição do espaço público, tanto ao nível da sua forma como da sua utilização. É essencialmente um tecido monótipo e monofuncional: à uniformidade tipológica encontra-se associada a dominância da função residencial. A existência de algumas unidades comerciais ou de serviços no piso térreo de alguns destes

¹ Ver Relatório do Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim.



blocos (unidades muitas vezes devolutas) não lhe diminui este carácter nem a sua consequente dependência da cidade antiga.

Paisagem Urbana

A paisagem urbana é fortemente marcada pela presença de alguns elementos construídos dominantes, que correspondem genericamente à área de desenvolvimento urbano com prevalência de bloco, onde se situam os edifícios com cêrcea mais elevada. Outros elementos mais próximos que marcam também a paisagem da área de intervenção fazem-no sobretudo pela cêrcea elevada, como é o caso da frente urbana do final da Av. Vasco da Gama e Largo Dr. José Pontes.

A discrepância entre cêrceas, que se verifica em redor de toda a área do Plano, funciona também como um elemento marcante da paisagem, contribuindo fortemente para a sensação de desconforto na utilização do espaço urbano.

Outro factor marcante na paisagem mais próxima, e fortemente condicionador da intervenção, é a situação de interioridade resultante da ocupação dos lotes voltados para a Rua Repatriamento dos Poveiros, Rua Dr. Nunes Guerreiro e Praceta de João Respeito por estacionamentos à superfície ou em cave, por vezes elevada.

O elemento que se destaca na área do Plano é Praça de Touros, cuja localização no enfiamento da Rua Casa dos Poveiros do Rio cria um eixo de composição visual bastante forte. A recente intervenção a nascente da Praça, criando uma alameda que liga a Praça de Touros à Rua Repatriamento dos Poveiros, apesar de voluntariosa, reforça a importância deste elemento na área do Plano.

A relação mais directa com a praia é limitada pela existência dos edifícios do campo de ténis e piscinas, que funcionam como barreira entre a área de intervenção e a costa.

5. ESPAÇO PÚBLICO

Na sequência do descrito no ponto anterior, verifica-se que a paisagem urbana corresponde mais àquela que se associa à chamada "cidade genérica" do que à cidade tradicional: o espaço público ou de uso colectivo é casuístico e



sobrança da edificação, a estrutura viária não se integra na malha, os espaços sobrança dominam; a relação entre espaço público e edificado é mais de negação do que de complementaridade. A existência de barreiras físicas limitativas desta relação é particularmente marcante a norte da área do Plano, onde o espaço público é pouco estruturado e sem articulação entre si, resultando em espaços sem definição, inóspitos, aumentando a dependência deste modelo de cidade em relação à cidade tradicional.

Por outro lado, a continuidade entre espaço público e edificado, muito dependente da ocupação do piso térreo e da existência de barreiras físicas a essa continuidade, é maior no Bairro Norte, sobretudo na Avenida dos Banhos. Aqui, a marginal funciona como um elemento importante no Sistema de Espaços Colectivos da cidade, apesar da sua interrupção, enquanto espaço pedonal, que ocorre na Rua do Varzim Sport Club. Este elemento extensivo está, no entanto, pouco marcado por espaços complementares que funcionem como bolsas de acolhimento para o interior da malha urbana.

6. CIRCULAÇÃO VIÁRIA

O levantamento efectuado teve como objectivo conhecer a situação de referência no que diz respeito à circulação viária e estacionamento, de forma a avaliar com maior rigor o impacte da intervenção a este nível, bem como levantar eventuais situações de conflito existentes cuja resolução possa ser equacionada na proposta. Entre estes casos ressaltam as situações de impasse, a norte da área do Plano, que resultam em descontinuidades da malha. Estes *cul-de-sac* criam também alguns espaços públicos de sentido dúbio, como é o caso da Praceta de João Respeito, cujo único propósito, actualmente, é de acesso a garagens. Na marginal, para além da descontinuidade da dominante pedonal na Rua do Varzim Sport Club, verifica-se que o acesso automóvel é realizado a intervalos, através da existência de parques na parte norte da marginal e respectivos acessos.

Assim, constata-se que estamos num sector urbano envolvido por vias com funções diferentes no que concerne às condições de circulação e estacionamento, sendo de salientar:

- Os impasses da Rua Dr. Armindo Graça e Praceta de João Respeito;
- O carácter condicionado da Rua do Varzim Sport Club, via com dois sentidos de circulação por força do impasse na Rua Dr. Armindo Graça e



pela necessidade de garantir o acesso ao parque de estacionamento situado a norte do complexo de ténis. A falta de alternativa impediu a sua transformação em via de carácter pedonal, à semelhança do que acontece para norte;

- A deficiente geometria da circulação giratória que relaciona a Av. Vasco da Gama com a Av. Repatriamento dos Poveiros. Trata-se de uma rotunda com cerca de 12 metros de diâmetro interno, dimensão manifestamente insuficiente atendendo a que articula vias de elevada capacidade;
- O sobredimensionamento da Av. Vasco da Gama no troço que confina com a área do Plano, motivando excessos de velocidade, indisciplina no estacionamento e dificuldades de atravessamento para o peão.

No interior da área do Plano existe apenas a Rua do Dr. Artur Aires que circunda a Praça de Touros garantindo acesso automóvel a esta, às instalações do complexo desportivo do Varzim Sport Club, através do campo de treinos, e aos edifícios predominantemente habitacionais existentes no local.

Salienta-se ainda, conforme expresso na peça desenhada Acessibilidades, a existência de dois parques de estacionamento com capacidade para cerca de 200 automóveis (imediatamente a norte e sul do complexo desportivo situado na margem poente da rua do Varzim Sport Club) e, já no interior da área do P.P. um parque de estacionamento com 140 lugares.



III. CONDICIONANTES LEGAIS

Na Planta de Condicionantes assinalam-se as servidões administrativas e restrições de utilidade pública que recaem actualmente sobre a área de intervenção.

a) Zonas Mistas e Sensíveis

O Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de Agosto, aprova o Regime Legal Sobre a Poluição Sonora, estabelecendo que a delimitação de zonas mistas e sensíveis deve ser feita no respectivo Plano Municipal de Ordenamento, de acordo com os critérios fixados nesse diploma:

- Zonas Sensíveis: áreas vocacionadas para usos habitacionais, existentes ou previstos, bem como para escolas, hospitais, espaços de recreio e lazer e outros equipamentos colectivos prioritariamente utilizados pelas populações como locais de recolhimento, existentes ou a instalar;
- Zonas Mistas: zonas cuja ocupação seja afectada a outras utilizações para além das definidas nas zonas sensíveis, nomeadamente comércio e serviços.

b) Rede de Esgotos

O Decreto-Lei n.º 34.021, de 11/10/1944 constituiu a servidão para captação e condução de águas potáveis ou de saneamento de aglomerados populacionais. A servidão proíbe a construção de qualquer edifício sobre colectores de redes de esgotos, públicos ou privados. Nos casos em que não seja possível outra solução, as obras deverão ser efectuadas de forma a que os colectores fiquem completamente estanques e sejam visitáveis. Esta proibição é extensiva às estradas nacionais e vias férreas.



IV. PRINCÍPIOS E OBJECTIVOS DA PROPOSTA

1. METODOLOGIA

A proposta foi desenvolvida tendo como objectivo o cumprimento do programa estabelecido no Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim (PUPV), designadamente na alínea *hhh*) do artigo 39º do seu Regulamento.

Contudo, optou-se, numa primeira fase, em não condicionar a solução ao índice de construção indicado como referência no PUPV ou a qualquer outro que resultasse do acréscimo de edificabilidade admitido por este para a área de intervenção.

Pretendeu-se, com esta metodologia de abordagem ao desenho da proposta, que este fosse o resultado da solução considerada como a desejável para o local sob o ponto de vista da composição urbana, arquitectónica e paisagística, sem condicionamentos de carácter económico ou financeiro externos que, eventualmente, justificassem a adopção da majoração do índice de construção admitido pelo PUPV.

Partiu-se, assim, para o desenvolvimento da proposta sem um índice de construção como limite, conquanto se reconhecesse a limitação da capacidade de carga da área de intervenção em função da rede viária existente e do programa de usos estabelecido no PUPV.

Desenhada a proposta em acordo com os princípios descritos, a mesma é posteriormente aferida em função:

- do índice de construção definido no Plano de Urbanização;
- da viabilidade da construção dos novos equipamentos a que se refere a alínea *hhh*) do artigo 39º do Regulamento do PUPV;
- da capacidade de carga que garanta a optimização do seu funcionamento;
- dos pareceres da Câmara Municipal e de outras entidades de consulta obrigatória e ainda dos resultados da participação pública.



2. PRINCÍPIOS E OBJECTIVOS

A composição proposta, no tocante à implantação dos edifícios, aos usos e à delimitação dos espaços livres de utilização colectiva, assenta nos princípios sintetizados nas alíneas seguintes:

Inserção

Traçados

O chamado “Bairro Norte” configura uma tipologia de implantação “em retícula” na qual são valorizadas as vias de enfiamento para o Oceano e, conseqüentemente, “funcionalizadas” as vias de traçado Norte-Sul.

Paradoxalmente, contudo, os cenários urbanos são mais perceptíveis neste segundo sentido. É mais sensível a solução de continuidade formal nos alinhamentos paralelos à costa do que nos alinhamentos perpendiculares que têm sempre como remates quer a origem, quer o Oceano.

Assim, procura-se a conformação de um conjunto construído que possa expressar a notícia de uma transição volumétrica e planimétrica, aceitando os alinhamentos decorrentes da implantação do “Bairro Norte” (sendo particularmente relevante a presença da Praça de Touros), com a morfologia dominante do aglomerado a Norte.

Referenciais

Não havendo referenciais urbanos relevantes, assume-se que esta intervenção terá esse mesmo papel de intervenção na paisagem, sobrepassando a amorfia dominante através da adopção de formas expressivas e marcantes à escala da Cidade.

Alinhamentos

Aceita-se como boa uma referência de alinhamento do conjunto edificado a Norte, outrossim a consolidada Frente Atlântica da Avenida dos Banhos e a Frente Urbana da Avenida Vasco da Gama.



No restante, o novo conjunto edificado procura a conformação de um espaço que se ofereça estável, estabelecendo uma hierarquia de relação com a envolvente.

Volumetrias

Procura-se uma solução de compromisso que compatibilize as grandes diferenças patentes no local – cêrcea protectora relativamente aos enquadramentos Norte e Nascente.

Malha / Matriz

Adopta-se uma malha métrica de base 7 metros como dimensão-padrão para a disciplina de composição dos novos espaços. Tendo uma componente simbólica, é simultaneamente uma escala de dimensionamento favorável a sistemas construtivos correntes.

Morfologia

Delimitação do Vazio

De par com o “instinto de defesa” suscitado pela figura da actual envolvente construída procura-se a delimitação de um novo “vazio” mais estável na “grande forma”, bem como mais sugestivo de conforto corporal.

Protecção Física

Com as novas implantações, proporcionam-se espaços de estada abrigados dos ventos dominantes mas, simultaneamente, com bons índices de insolação e salubridade.

Estabilidade Formal

Do ponto de vista da relação psicológica com o espaço, a “forma do vazio” constitui um valor basilar. A proposta procura um desenho de equilíbrio que permita, com o “novo construído”, obliterar a desordem existente, estabelecendo um primeiro plano estável e formalmente claro – uma grande “Sala de Estar Urbana”.



Escala

A Escala não é um conceito ou uma ideia, nem é tão pouco uma noção adquirida e imutável. É, antes sim, um dinâmico sistema relacional, gerador de consciência física, noção espacial, emoção e envolvimento ambiental.

Só existe um Padrão-medida, referência e referente de si próprio para o exercício da Escala: o Corpo Humano.

É neste entendimento que se propõe o “organismo urbanístico” agora apresentado.

Diversidade

A Cidade é o suporte para o exercício da diferença. É a plataforma física para a afirmação da participação individual na vivência partilhada pelo outro. Nesta medida, quanto mais plural for o apelo à atenção do transeunte, tanto mais surpreendente (e participado e cuidado) será o espaço público – o “espaço de todos”.

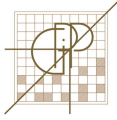
A ponderada mistura de usos e funções que o Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim estimula é assumida nesta proposta de organização espacial.

Interacção

Neste enquadramento urbano deve ser privilegiada a interacção interior-exterior. As habitações em apartamentos devem possuir varandas com características de verdadeiros espaços de estar, as coberturas deverão ser terraços praticáveis pelo colectivo que habita os edifícios, etc.

“Roda-pé Urbano”

O “nível zero” da Cidade deve configurar-se como o suporte para a experiência da diversidade por parte do cidadão – espaços transparentes e/ou transitáveis, ocupados com comércio ou equipamentos, etc.



Execução

Equidade

A proposta, muito embora não seja pela sua metodologia conceptual construída com base na estrutura cadastral, pondera o factor da equidade entre os cadastros privados sujeitos a esta acção de planeamento.

Autonomia

Conquanto não se revele incompatível com os critérios disciplinares de projectação, procura-se assegurar que a execução do conjunto possa admitir um plano de faseamento ajustável à estrutura cadastral da área de intervenção.

Unidade

A proposta admite, inevitavelmente aliás, a possibilidade de execução faseada ou parcelar do conjunto projectado. Porém, é fundamental que a unidade de linguagem urbanístico-arquitectónica seja defendida.

A imagem urbanística proposta não é compatível com divergências estruturais (implantação, altimetria, linguagem arquitectónica, etc.) entre as acções de promoção dos empreendedores envolvidos.

Estabelecimento Hoteleiro

A definição de um polígono de implantação para a inscrição do edifício destinado ao estabelecimento hoteleiro visa, face à especificidade do seu programa e do seu uso, manter alguma margem de flexibilidade que permita a adequação do projecto à tendência de mercados, garantindo todavia os princípios fundamentais da proposta de Plano que o edifício a construir deve respeitar. Assim, é definida uma cêrcea, que é a do edifício de gaveto da Avenida dos Banhos e da Avenida Vasco da Gama, o que tem como objectivo assegurar a inserção e a estabilidade formal da proposta em relação ao contexto. É ainda definida uma área máxima de implantação e a área máxima de construção total, permitindo a distribuição desta entre os vários pisos de acordo com a composição arquitectónica do edifício.

Esta deve assegurar a interacção funcional e visual com a Praça e também com o edifício proposto a nascente.



O estabelecimento hoteleiro deverá adoptar a categoria mínima de 4 estrelas e terá uma capacidade máxima de 180 Unidades de Alojamento, correspondente a 360 camas.

3. OS PRINCÍPIOS DO ESPAÇO PÚBLICO

O espaço público proposto consiste numa extensa área de aproximadamente 24.000m² de forma irregular que visa sobretudo tornar-se numa nova centralidade colectiva da cidade e num novo espaço de sociabilização e animação. Este grande espaço absorverá o rés-do-chão comercial proposto e a praça de touros existente incluindo o restauro da sua área adjacente.

O seu lugar privilegiado, em continuidade com o maior e mais representativo espaço público da Póvoa – a praia e a sua marginal - assim como os usos propostos no rés-do-chão da envolvente (comercial) outorgam ao espaço uma grande vocação colectiva, de encontro e lazer.

A proposta trabalha em primeiro lugar esta vocação de grande esplanada que “suportará” as novas funções previstas assim como as futuras imprevistas.

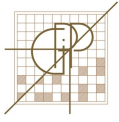
Entre as principais premissas que regem a proposta podem-se enumerar:

- Garantir a continuidade com a marginal;
- Oferecer uma grande área urbana complementar à praia;
- Permitir uma flexibilidade na gestão do espaço público, nomeadamente a sua ocupação.

a) **Garantir a continuidade com a marginal**

A marginal e a sua relação com a praia sempre foram um dos princípios tidos em conta na geração do espaço público proposto quer pelo seu uso intensivo, quer pela sua identidade reconhecida pelos habitantes e os visitantes da Póvoa.

A solução pretende, em primeiro lugar, garantir uma continuidade do percurso (linear) pela Rua do Varzim Sport Club, actualmente existente mas pouco qualificada pela existência do muro fechado do estádio. A nova frente urbana da marginal resolve-se com um filtro vegetal de *Tamarix gallica* que reconhece o limite, enfatiza o percurso mas convida a entrar na nova grande “praça”. A Rua do Varzim Sport Club, transformada numa via de trânsito condicionado, garante a continuidade entre a Avenida dos Pescadores e a Avenida dos Banhos e apresenta



uma nova assimetria, uma vez que não tem a grande esplanada da praia mas sim um novo espaço urbano adjacente.

b) Oferecer uma grande área urbana complementar à praia

A grande dimensão do espaço público proposto aproxima o seu uso das formas de apropriação feitas na praia: não se pretende um espaço simbólico mas sim um espaço ocupado de forma mais ou menos organizada e mais ou menos intensa segundo as estações do ano.

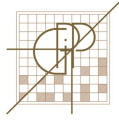
O comércio do rés-do-chão pode prolongar-se em forma de esplanadas neste grande espaço, assim como a praça de touros (agora com novas actividades) pode-se complementar com um conjunto de espaços que multiplicam a oferta de outras actividades que vão da própria estadia, às brincadeiras ou a eventuais palcos.

c) Permitir uma flexibilidade na gestão do espaço público, nomeadamente a sua ocupação

O conjunto de espaços – círculos – espalhados fixam o lugar mas pretendem flexibilizar a sua própria ocupação assim como o seu uso.

O limite materializado por um banco contínuo fixa um ponto de encontro nesta grande área. O seu interior, e a modo de exemplo das muitas possíveis variantes, é ocupado por árvores, areia ou água; ou por sombra, brincadeiras e prados. A própria gestão deste espaço pode substituir o seu uso, sobrepor usos efémeros e outros acabamentos. No Natal, nas festas (...) podem-se transformar em lugares de representação e ser adaptados. Da mesma forma como a arena da praça de touros pode tornar-se palco de concertos ou feiras temáticas, os “círculos” –de dimensão menor - podem ser considerados motores de algum dinamismo programado ou espontâneo.

Considera-se porém que a existência da vegetação arbórea e da água pode ajudar a recolocar qualidades de conforto de difícil controlo em grandes áreas abertas, pelo que dentro desta flexibilidade deverá ser considerado que a sua existência é uma condicionante.



O percorrer deste espaço divide-se assim entre a linearidade marcante de qualquer marginal, e o deambular interior entre os "círculos" que leva ao comércio e a descoberta de lugares para estar. De igual forma como se estende a toalha e se apropria um pedaço de praia, neste espaço o peão coloca-se num lugar com sombra, num lugar mais húmido, num lugar de brincadeiras. Existe uma possibilidade de escolha e vivência deste espaço.

A construção do espaço público

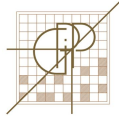
Trata-se basicamente de uma grande área com pouca pendente que se adapta às cotas do seu perímetro existente. O pavimento uniforme proposto com betão pretende evidenciar, por um lado, a grande extensão do espaço e, por outro, revelar as situações pontuais que se destacam desta uniformidade. Os círculos, para além de aportarem estas variações, concentram o mobiliário urbano necessário: um grande banco circular que permite orientar-se para o interior ou exterior dialogando de forma completamente oposta com o grande ou o pequeno espaço adjacente.

Existe a possibilidade de colocar outros bancos entre as filas de *Tamarix gallica* criando assim espaços de descanso de apoio ao longo do percurso da marginal.

A vegetação proposta resume-se a duas espécies e a três critérios:

- As filas densas de *Tamarix gallica* que nascem das caleiras regulares no pavimento pretendem marcar o acesso ou o filtro ao grande espaço, assim como redimensionar a escala do peão.
- As *Platanus x hispanica* que pontuam os círculos de forma irregular pretendem dar sombra e relacionar-se com as árvores existentes vizinhas à praça de touros.
- Finalmente existe um conjunto de plantações que visam resolver a relação com o perímetro envolvente, seja de forma mais urbana no caso da Avenida Vasco de Gama com uma plantação linear de *Platanus x hispânica*, ou seja em forma de canteiros na Rua Dr. Armindo Graça com uma plantação irregular de *Platanus x hispanica* e *Tamarix gallica*.

A iluminação está organizada com uma malha regular de 15x15m de postes que abrange todo o espaço.



4. MOBILIDADE E ACESSIBILIDADES

Os acessos à área do plano e às unidades funcionais propostas estão identificados na Planta de Implantação, sendo de salientar:

a) O redimensionamento e requalificação da Av. Vasco da Gama:

Na Av. Vasco da Gama adopta-se um perfil transversal tipo de sete metros e redesenham-se os estacionamento marginais, que passam a processar-se em espinha, eliminando-se os estacionamento na faixa de rodagem. Relocalizam-se as passeadeiras relacionando-as com os espaços públicos de ambas as margens da Avenida. Resulta, assim, uma maior capacidade de estacionamento e um menor número de conflitos e, conseqüentemente, uma maior fluidez de trânsito.

Propõe-se ainda a reconfiguração do Largo do Dr. José Pontes através da criação de uma praça de sentido de circulação único, que remata e acentua o carácter terminal da Av. Vasco da Gama, ainda que mantendo a ligação com a Av. dos Banhos, parque de estacionamento sul e Rua do Varzim Sport Club.

b) O acentuar do carácter condicionado da Rua do Varzim Sport Club:

Um dos objectivos do presente plano é permitir a continuidade do passeio marítimo actualmente "interrompido" no troço da Rua do Varzim Sport Club que confina com a área de intervenção do Plano de Pormenor, motivado pela diminuição do perfil do passeio Poente ao longo deste arruamento.

A necessidade de garantir acesso ao complexo desportivo das piscinas municipais impede que este arruamento adquira um carácter exclusivamente pedonal. De qualquer forma, acentua-se este carácter pela instituição da utilização automóvel apenas no sentido Sul/Norte e pelo realinhamento do eixo da via que proporcionará a constituição de um percurso pedonal mais franco na sua margem Poente, podendo, inclusivé, proporcionar a continuidade da ciclovia. Em simultâneo, a criação de alternativas de acesso ao parque de estacionamento Norte e à Rua Dr. Armindo Graça proporcionará uma menor utilização automóvel deste arruamento.



c) O prolongamento da Rua Dr. Artur Aires com ligação à Rua Dr. Nunes Guerreiro e a ligação desta à Rua Dr. Armindo Graça:

A principal intervenção em termos de acessibilidades respeita à continuação da Rua Dr. Artur Aires (tramo nascente) até à Rua Dr. Nunes Guerreiro, e a ligação desta última à Rua Dr. Armindo Graça.

Com estas ligações, além de se garantirem os acessos aos estacionamento em cave dos lotes habitacionais e comerciais propostos, elimina-se o impasse da Praceta de João Respeito e garante-se o acesso ao parque de estacionamento situado a norte das piscinas, libertando dessa função a Rua do Varzim Sport Club.

Do esquema de circulação geral proposto resulta:

- Os acessos ao conjunto comercial (lote 2) processam-se pelo arruamento na continuidade da Rua Dr. Artur Aires (a partir da pela Av. Vasco da Gama) e pela Rua Dr. Nunes Guerreiro (a partir da Av. Repatriamento dos Poveiros). Significa isto que o cruzamento actual entre estas duas últimas vias (fora da área do Plano) terá que ser reformulado, propondo-se a construção de uma circulação giratória adequadamente dimensionada;
- Os acessos à Rua Dr. Armindo Graça e Praceta João Respeito fazem-se exclusivamente pela Rua Dr. Nunes Guerreiro (a partir da Av. Repatriamento dos Poveiros);
- Os acessos ao parque de estacionamento norte fazem-se pela Rua Dr. Nunes Guerreiro (a partir da Av. Repatriamento dos Poveiros), embora se possa continuar a fazer a partir da Rua do Varzim Sport Club;
- O acesso ao lote 4 proposto e complexo desportivo a poente da Rua do Varzim Sport Club processa-se por este arruamento. A saída, ainda por esta rua, será no sentido norte, com a opção de ligar à Av. Repatriamento dos Poveiros a partir da Rua Dr. Nunes Guerreiro.

Com o esquema proposto pretende-se eliminar as situações de impasse existentes, acentuar o carácter pedonal da Rua do Varzim Sport Club, não induzir acréscimos de tráfego para a Av. dos Banhos e evitar situações de maior conflito na rede viária envolvente da área de intervenção do Plano pela introdução dos tráfegos previsivelmente gerados pelas funções propostas pelo Plano.



Estacionamento

No quadro seguinte apresenta-se por lote e por uso o número de lugares de estacionamento propostos e ainda as áreas mínimas necessárias e as reservadas para o efeito.

O dimensionamento dos lugares de estacionamento do lote n.º 2 (conjunto comercial) e lote n.º 4 (estabelecimento hoteleiro) foi feito por analogia com parâmetros usuais para este tipo de empreendimentos.

O estacionamento de utilização pública disponibilizado corresponde ao inserido no lote n.º 2 (conjunto comercial).

	abc (m ²)			cave - estacionamento						
	habitação	comércio	estabelecimento hoteleiro	habitação		comércio		estabelecimento hoteleiro		área total (m ²)
				nº lugares	área (m ²)	nº lugares	área (m ²)	nº lugares	área (m ²)	
Lote 1	11385	1758	-	234	7026	100	3000	-	-	10026
Lote 2	12984	20061	-	246	7400	500	15000	-	-	22400
Lote 3	13240	851	-	240	7200	30	920	-	-	8120
Lote 4	-	-	9280	-	-	-	-	150	4496	4496
TOTAL				720	21626	630	18920	150	4496	45042

Os critérios de dimensionamento do estacionamento utilizados foram os definidos no Plano de Urbanização (Artigo 67º do Regulamento do PUPV). A aplicação destes critérios (n.º 1 do artigo 67º) determina as necessidades de estacionamento definidas no quadro seguinte:

usos	público		total	
habitação	0,5 lugar/ fogo	157	1,75 lugar/fogo	548
terciário	1 lugar/ 50m2 abc	453	1 lugar/ 40m2 abc	567
hotelaria	-	0	0,5 lugar /quarto	90
TOTAL		610		1205

Assim, e segundo o n.º 1 do Artigo 67º do Regulamento do PUPV, para os usos definidos no PP seriam necessários 1205 lugares de estacionamento (610 públicos e 595 privados), sendo que os valores propostos ultrapassam este número.

De referir ainda que o Regulamento do PUPV, no n.º 3 do Artigo 67º, determina que «nas zonas já urbanizadas, quando os parâmetros fixados no n.º 1



se revelarem incompatíveis com os princípios estabelecidos no n.º 2 do Artigo 58º, estes devem prevalecer, sem prejuízo de serem procuradas soluções que se aproximem daqueles parâmetros.» Refere-se o Artigo 58º às zonas habitacionais a conservar e /ou consolidar, sendo-lhe aplicável o princípio de melhoria do espaço público e redimensionado, devendo o licenciamento e autorização de obras particulares articular-se e subordinar-se à necessidade desse redimensionamento.

A decisão de assegurar o estacionamento público também em cave é assim enquadrada pelo disposto no Regulamento do PUPV, prendendo-se com opções de projecto que visam a libertação e a qualificação do espaço público, que não poderiam ser atingidas caso o estacionamento público se desenvolvesse à superfície.

Acresce ainda o facto de existirem, na envolvente da área do Plano, parques de estacionamento público com capacidade para responder às necessidades que se levantam em relação à procura de estacionamento público associada à habitação, uma vez que a utilização desses parques não se sobrepõe, ou sobrepõe-se pouco, àquela procura

Por outro lado, a reconversão da Praça de Touros para espectáculos não implica uma necessidade de aumento do estacionamento público, uma vez que:

- os espectáculos a realizar serão sempre eventuais (mesmo que a regularidade seja maior do que é agora, com a utilização exclusiva enquanto Praça de Touros), pelo que a procura de estacionamento associada à utilização da Praça de Touros é também excepcional;
- por outro lado, com a concretização da proposta é retirado um importante equipamento desportivo que, embora também excepcionalmente, tem impacto na procura actual de estacionamento. Significa isto que haverá uma diminuição da procura associada aos equipamentos desportivos;
- os parques de estacionamento da envolvente próxima não estão afectos a qualquer construção mas às actividades sazonais da beira mar;
- a opção em termos de mobilidade e acessibilidade dá prioridade ao peão, quer na forma de chegada quer na utilização do espaço público.



5. RUÍDO

No que respeita ao ruído é apresentado o extracto do Mapa de Ruído elaborado no âmbito do Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim, cujo Relatório se apresenta em anexo, onde são caracterizadas as principais vias e arruamentos que conformam a área do Plano de Pormenor. São também estas as principais fontes de produção de ruído para a área do Plano.

No que respeita à situação futura, relativamente à proposta, verifica-se que:

- Na Avenida Vasco da Gama, não haverá alteração das condições referidas no Relatório do Mapa de Ruído, uma vez que apenas se procede à redefinição do perfil. No entanto, é de referir que esta via funciona, durante o Verão e aos domingos, como *cul-de-sac*, isto é, que a Avenida dos Banhos está condicionada ao trânsito automóvel.
- O condicionamento da Rua do Varzim Sport Club ao tráfego automóvel irá melhorar a exposição da área do Plano ao ruído.
- A criação de vias nos topos nascente e norte da área do Plano irá aumentar os níveis de ruído. No entanto, a própria configuração do edificado proposto irá contribuir para diminuir os níveis de ruído no espaço público criado, nomeadamente na Praça proposta;
- Para diminuir o impacto do ruído provocado pelo tráfego na Rua Dr. Arur Aires, deverá o pavimento desta ter um bom desempenho acústico, nomeadamente sendo absorvente.

6. INFRA-ESTRUTURAS BÁSICAS

A área de intervenção do Plano de Pormenor inscreve-se num espaço urbano envolvido por arruamentos servidos por todas as redes públicas de infra-estruturas básicas.

Na Planta de Infra-Estruturas representa-se o traçado das redes de águas residuais domésticas, águas residuais pluviais, abastecimento de água e eléctrica existentes na área do Plano e envolvente imediata e, de forma indicativa, os pontos de ligação às redes existentes bem como as ampliações que se prevêem necessárias, a desenvolver em projecto de execução.



As ampliações das redes deverão limitar-se ao prolongamento da rede de águas pluviais existente na Rua Dr. Artur Aires, acompanhando o arruamento proposto até às proximidades da Rua Dr. Armindo Graça.

Ainda para a rede de águas pluviais é indicado o esquema de recolha superficial para a grande praça proposta, em função do estabelecido na planta do Espaço Público, integrante do processo do presente Plano de Pormenor. Os pontos indicados para ligação à rede pública instalada serão confirmados no âmbito do projecto de execução, o mesmo sucedendo aos pontos de descarga das águas residuais domésticas e de ligação à rede de abastecimento de água.

Será ainda nesse contexto (projecto de execução) que se avaliará a adequação das redes instaladas para servir a área do Plano, sendo de admitir o seu reforço, por substituição das redes existentes ou por execução de outras para funcionamento em paralelo.

No que respeita à rede de energia eléctrica, foram solicitados à EDP elementos do cadastro da rede eléctrica, nomeadamente:

- Cadastro da Rede Pública de Alta, Média e Baixa Tensão, bem como de Iluminação, nomeadamente contendo:
 - a) Traçado das linhas;
 - b) Dimensionamento da cablagem;
 - c) Localização de Postos de Transformação (PT) (com respectiva referência e potência / capacidade de carga), armários e colunas de iluminação;
- Média de consumos para a área de influência da rede instalada que serve a área em causa ou a folga existente nessa mesma rede;

Os elementos fornecidos pela EDP apenas se referem à rede de Média Tensão (MT), não tendo sido fornecida indicação das potências instaladas nos PT, nem sobre as redes de Baixa Tensão (BT) e iluminação pública.

Dos elementos enviados, pode-se concluir que existem dois PT's dentro da área de intervenção do Plano, nomeadamente um junto do campo de futebol e outro junto do ginásio, que terão de ser desactivados ou desviados. Relativamente às redes de BT e iluminação pública associadas a estes PT's, não é possível determinar o quanto serão afectadas pela intervenção a levar a cabo.



Assim sendo, deverão ser acautelados os seguintes itens:

- Os dois PT acima mencionados não podem ser desactivados sem assegurar o abastecimento às redes existentes que tenham de ser mantidas em funcionamento;
- Todas as propostas apresentadas terão de ser submetidas à apreciação e aprovação das entidades competentes envolvidas, nomeadamente EDP e cliente do PT privado;
- Como não existem dados relativos à disponibilidade da rede de MT no local não é possível definir se há condições para abastecer em MT a carga a instalar dentro da área de intervenção;
- Os valores indicados são indicativos, baseados numa estimativa preliminar;
- Aquando da elaboração dos projectos, deverão ser consultados todas as entidades intervenientes, de forma a confirmar os valores avançados nesta primeira abordagem;
- No caso mais desfavorável de a rede de MT não ter capacidade para a potência estimada, a EDP poderá solicitar um ramal directo da subestação mais próxima exclusiva para a área de intervenção do plano ou mesmo no limite uma subestação.

Assim, a proposta para a rede de energia eléctrica assenta nos seguintes princípios:

- Construção de um PT público duplo 2x 630 KVA, para o lote 1, sendo que se estima que 660 KVA sejam atribuídos às instalações do lote e a restante potência de reserva ou para garantir os consumos que advenham da desactivação do PT existente junto do actual campo de futebol.
- Construção de um PT público simples de 630 KVA, para o edifício habitacional do lote 2. Quanto ao conjunto comercial, o número de PT públicos e privados a instalar dependerá do número e dimensão das lojas (pequenas e âncoras). Tendo por base a área de construção estima-se um valor global para o centro comercial de 4,5MVA.



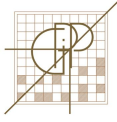
- Construção de um PT público duplo 2x630 KVA, para o lote 3, sendo que se estima que 730 KVA sejam atribuídos às instalações do lote e a restante potência de reserva.
- Construção de um PT privado de 800 KVA, para o lote 4, para uso exclusivo do estabelecimento hoteleiro.
- Para o lote 5, relativo à Praça de Touros, deverá ser mantida a potência e as características do ramal actualmente em exploração, sendo assegurado o seu funcionamento aquando da intervenção no local.
- Os PT's públicos e privados terão acesso directo à via pública e construídos no piso térreo, de acordo com as exigências do distribuidor de energia. Actualmente as dimensões dos PT's em alvenaria são as seguintes:
 - a) PT simples: 3,4mx3,6mx2,6m (medidas úteis)
 - b) PT duplo: 3,8mx5,4mx2,6m (medidas úteis)

7. IMPACTOS E JUSTIFICAÇÃO DE SOLUÇÕES

Equipamentos Culturais e Sociais

Para melhor avaliar a necessidade de equipamentos de carácter social ou cultural na cidade da Póvoa de Varzim, foi analisado o relatório "Equipamentos – Estudo Sectorial Março 2002", elemento integrante do Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim. Este relatório refere uma carência de equipamentos de acção social na cidade, concluindo também que há uma concentração dos que existem na área central. Considerando que a área de intervenção possui uma localização bastante central na cidade, e analisando as localizações que no relatório se entende serem as mais apropriadas, e que não contemplam a área do plano nem a sua envolvente próxima, compreende-se que não se justifica um edifício deste carácter na área em questão.

Relativamente aos equipamentos culturais, a Praça de Touros possui um papel de destaque, não só na área do plano, mas em toda a cidade da Póvoa de Varzim; assume verdadeira importância tanto a nível cultural como social, pois acolhe uma das actividades mais tradicionais na Póvoa: a tourada.



Não querendo anular o propósito de uma Praça de Touros, que é o da realização de touradas, pensa-se que este espaço tem características que permitem abraçar outras actividades.

Foram analisadas as actividades culturais na Póvoa de Varzim durante o ano de 2007, com o intuito de se verificar quais as que poderiam ser realizadas numa Praça de Touros, e constatou-se que um grupo significativo adapta-se bem ao conceito de espectáculo "central": concertos, festivais e todos os tipos de espectáculos musicais, espectáculos de dança, desfiles de moda, cerimónias temáticas que são promovidas ao longo do ano, espectáculos infantis, etc.

Elementos potenciadores da Praça de Touros como equipamento cultural:

a) Características inerentes

A existência de uma área central que pode ser tratada como palco e a disposição das bancadas que, ao rodearem esse "palco", permitem uma visão direccionada para o espectáculo.

b) Cobertura

A intenção de proteger a Praça recorrendo a uma cobertura, elemento actualmente em estudo, trará comodidade a este espaço, potenciando o aumento das actividades.

c) Dinamização da área envolvente

A praça como elemento de estar e de repouso, mas também de agitação e mobilidade; o conjunto comercial como gerador de circulação – esta concentração de distintos fluxos levará a uma dinamização de toda a área e cativará actividades para a Praça de Touros.

d) Integração e interacção com a envolvente próxima

Uma das preocupações do Plano é integrar a Praça de Touros na envolvente próxima, e ao mesmo tempo não lhe retirar o "protagonismo" que ela assumiu ao longo dos anos.

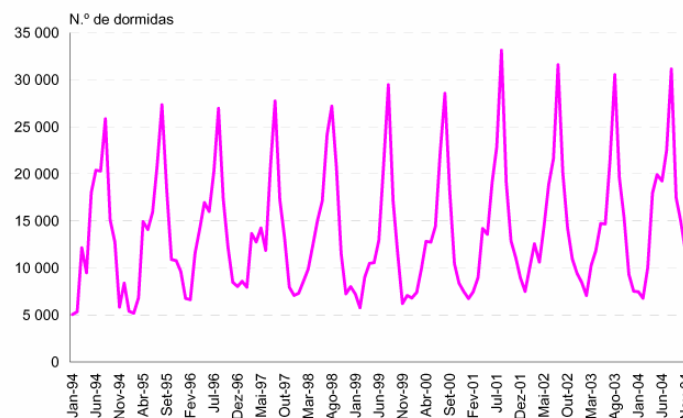


Viabilidade do Estabelecimento Hoteleiro

A cidade da Póvoa de Varzim possui actualmente um hotel de 4 estrelas e um hotel de 3 estrelas, respectivamente o Novotel Porto Vermar e o Hotel Mercure, e um pequeno grupo de unidades hoteleiras mais pequenas e de categoria inferior.

Para analisar a viabilidade do estabelecimento hoteleiro fundamentámos o nosso estudo nos dados disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) e pelo Turismo de Portugal. Os dados obtidos são genéricos, correspondendo a dados gerais que englobam todas as unidades hoteleiras existentes na Póvoa. Os dados específicos correspondentes às duas unidades hoteleiras acima discriminadas, e que são aquelas que mais se aproximam ao estabelecimento hoteleiro proposto no presente Plano, não foram possíveis de obter, na medida em que estão sujeitos ao segredo estatístico.

Evolução mensal das dormidas em estabelecimentos hoteleiros, Póvoa de Varzim, 1994-2004



Fonte: INE

Na Póvoa de Varzim, por esta ser uma cidade à beira-mar, a taxa de ocupação atinge valores mais elevados nos meses de Verão. Observando o gráfico verificamos a evolução do número de dormidas nos meses de Verão e nos meses de Inverno, no intervalo de 1994 a 2004, concluindo que “É na Póvoa de Varzim que a repartição da procura hoteleira ao longo do ano é mais concentrada (nos meses de Verão), o que estará associado à respectiva tradição balnear”.²

² In Dinâmica do Turismo na Grande Área Metropolitana do Porto 1994-2004



No intervalo considerado, "A Póvoa de Varzim foi mesmo o único a apresentar um grau de concentração de dormidas superior ao dos estabelecimentos nacionais"³, nos meses de Verão, ao passo que nos meses de Inverno apresenta índices de ocupação bastante baixos.

Partindo de dados disponíveis mais objectivos, que nos mostram a evolução da ocupação ao longo dos meses entre Janeiro de 2005 e Dezembro de 2006, analisamos os indicadores estatísticos do Norte de Portugal, da Grande Área Metropolitana do Porto (GAMP) e da Póvoa de Varzim quanto à taxa bruta de ocupação/cama dos estabelecimentos hoteleiros.

TAXA BRUTA DE OCUPAÇÃO/CAMA – MÊS

PÓVOA DE VARZIM

	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2005	16,5	16,8	28,3	26	33,2	42,4	45,6	68	38,9	28,5	20	18,3
2006	13,4	15,4	14,3	35,2	33,3	33,7	42	42	46,5	25,0	26,6	18,5

GRANDE ÁREA METROPOLITANA DO PORTO (GAMP)

	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2005	21,1	19,3	28,7	31,2	36	35,2	39	47,2	38,7	36,4	27,5	25,5
2006	23,3	25,2	29	44,3	43,6	38,5	40	52	46,2	39,8	32,4	27,8

NORTE DE PORTUGAL

	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2005	17,3	17,1	25,4	25,7	29,9	28,9	33,4	43,9	33,7	29,2	21,9	20,9
2006	17,1	20	22	36,2	33,7	34,2	36	36	39,9	33	26,7	23,5

Fonte: INE

Aqui confirma-se que é nos meses de Verão que a taxa de ocupação é mais elevada, concentrando-se sobretudo nos meses de Julho e Agosto, e atingindo valores consideráveis ainda em Setembro e Junho.

A viabilidade do novo estabelecimento hoteleiro fundamenta-se nos níveis de ocupação gerados em Julho e Agosto, pico do Verão. Para uma unidade hoteleira ser viável, entende-se que esta deve ter uma taxa de ocupação nos dois meses de Verão de cerca de 50%, mantendo este nível de ocupação durante os fins-de-semana dos restantes meses do ano.

Na cidade da Póvoa de Varzim verifica-se que nos dois meses de Verão os valores de ocupação andam próximos dos 50%, notando ainda que no mês de

³ In Dinâmica do Turismo na Grande Área Metropolitana do Porto 1994-2004



Setembro o comportamento é semelhante. Constata-se ainda que os valores de Verão são superiores aos do Norte de Portugal, e em média superiores aos apresentados pela GAMP.

Um facto a ter em atenção ao observar estes dados é que são referentes às sete unidades hoteleiras existentes na Póvoa, e não apenas às duas já referidas que se aproximam do pretendido para a área do plano. Para compreender o comportamento de ocupação relativamente à categoria dos estabelecimentos hoteleiros, analisou-se a taxa de ocupação por categoria de estabelecimento novamente para os anos de 2004 e 2005. O que acontece no distrito do Porto, excluindo a cidade, é que os estabelecimentos hoteleiros mais ocupados são os que possuem 3 a 5 estrelas. Considerando que esta tendência é comum a todas as cidades, e transpondo estes dados para a realidade da cidade da Póvoa de Varzim, conclui-se que aqui os hotéis com maior taxa de ocupação serão o de 3 e o de 4 estrelas, permitindo ainda compreender que a tabela com a taxa de ocupação para a globalidade do universo hoteleiro da cidade será mais favorável a esses dois estabelecimentos, fazendo com que o seu índice de ocupação seja superior ao observado na tabela acima apresentada.

TAXA DE OCUPAÇÃO QUARTO/CAMA – JANEIRO A DEZEMBRO DE 2005

Distrito	Hotéis 5*		Hotéis 4*		Hotéis 3*		Hotéis 2*		Hotéis 1*		Total Hotéis	
	OQ	OC	OQ	OC	OQ	OC	OQ	OC	OQ	OC	OQ	OC
AVEIRO	40,1	37,4	46,3	34,9	38,8	30,2	42,8	36,5			42	33
BEJA					49,8	37,1	35,3	28,5			45,4	34,5
BRAGA			43,1	37,5	39,3	33	49,9	47,4			42,9	37,4
BRAGANÇA					43,9	23,9	39,6	37,2			40,3	35,3
CASTELO BRANCO			63,3	61,9	42,1	36,9					43,4	38,3
COIMBRA			57,2	46,8	40,4	33,1	55	50,2			45,2	38
ÉVORA			59,5	45	55,6	47,4	48,6	39,3			55	45,5
FARO	56,2	53,2	62,5	60,1	55	52,5	49	43,8			59,4	56,7
GUARDA			56,9	49,5	40	33,8	22,5	19,7			39,3	33,6
LEIRIA			54,4	52,2	44	36	43,5	32,3			45,1	37,4
LISBOA-CIDADE	49,8	40	62,1	50,6	66,3	54,8	69,2	57,2			61,1	50,1
LISBOA-COSTA DO ESTORIL	48	41,3	55,9	44,2	56,9	50,9	69	62,9			55,8	46,5
LISBOA-Resto do Dist.	# 45,8	# 34,6	53,4	47,7	66,6	60,7	36,8	32,8			47,7	41,1
LISBOA-TOTAL	49,2	39,7	60,1	48,9	64,5	54,2	61,5	52			59,2	48,8
PORTALEGRE					36,7	34,5	39,4	32,2			37,2	34,1
PORTO-CIDADE	50,9	48,8	52,1	41,5	59	51	# 24,3	# 21,6	82,1	75,9	52,6	45,8
PORTO-Resto do Dist.	42,4	34,9	48,4	35,1	50,1	37,4	40,4	33			46,3	35,2
PORTO-TOTAL	48,8	44,7	50,2	38,2	55,4	45,5	36,7	30,7	82,1	75,9	49,8	40,8
SANTARÉM			42,4	36,6	# 44,8	# 41	71,1	63,9			45,6	41
SETÚBAL			49,7	42,9	48,4	37	60,3	48,8			50,7	41,9
VIANA DO CASTELO			27,6	26,7	52,1	46,9	35	28,5			35,9	32,8
VILA REAL			31	29,7	# 50,7	# 41,1	59	51,5			40,5	36
VISEU			44,3	36,8	37,8	32	59	53,8			43,8	37
R.A. AÇORES			# 55,4	# 49,7	46,4	37,1	51,6	42,2			49,7	41,6
R.A. MADEIRA	54,3	50,6	55,2	#52,3	54,2	48					54,7	51,1
CONTINENTE	51	44,5	56,2	49,1	51,4	44	51,5	44,4	82,1	75,9	53,5	46,4
TOTAL DO PAÍS	52,2	46,8	56	49,7	51,2	43,8	51,5	44,4	82,1	75,9	53,5	46,9

Fonte: INE



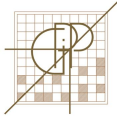
TAXA DE OCUPAÇÃO QUARTO/CAMA – JANEIRO A DEZEMBRO DE 2006

Distrito	Hotéis 5*		Hotéis 4*		Hotéis 3*		Hotéis 2*		Hotéis 1*		Total Hotéis	
	OQ	OC	OQ	OC	OQ	OC	OQ	OC	OQ	OC	OQ	OC
AVEIRO	48,1	44,2	47,7	38,3	42,4	33,6	37,9	31,6			44,7	36,1
BEJA					38,6	26,9	33,2	28,2			35,4	27,7
BRAGA			47,7	41,1	43,0	36,2	52,6	48,7			46,6	40,4
BRAGANÇA					35,4	24,2	39,8	35,4	44,9	38,5	39,9	34,2
CASTELO BRANCO			14,3	13,6	41,3	35,6	# 59,8	# 60,6			40,9	36,4
COIMBRA			56,5	47,7	43,1	36,1	48,0	42,2			46,4	39,4
ÉVORA			36,2	28,2	51,0	44,4	40,6	37,0			48,8	42,1
FARO	53,0	50,6	67,4	65,9	64,9	60,7	45,4	42,7			63,2	61,0
GUARDA					39,9	33,7	25,1	22,9			39,2	33,2
LEIRIA			55,0	53,9	42,4	34,6	53,0	44,1			45,5	38,2
LISBOA-CIDADE	61,3	50,5	68,2	57,6	73,9	63,3	66,1	58,3			67,8	57,5
LISBOA-COSTA DO ESTORIL	51,2	45,4	57,2	50,0	59,0	49,4	# 56,3	# 51,9			56,2	48,9
LISBOA-Resto do Dist.	61,1	45,9	57,1	48,2	35,3	29,8	31,9	28,0			46,7	38,8
LISBOA-TOTAL	59,7	49,4	65,5	55,5	68,7	58,6	55,7	49,1			64,2	54,4
PORTALEGRE			41,0	37,2	28,3	27,0	28,8	22,3			30,1	28,1
PORTO-CIDADE	60,4	48,3	60,4	49,2	63,3	58,6	26,9	24,7	79,9	73,7	59,7	50,8
PORTO-Resto do Dist.	47,5	40,4	54,7	39,9	49,2	34,6	39,3	31,8			49,5	37,3
PORTO-TOTAL	56,7	45,8	57,6	44,6	57,8	49,7	36,5	30,4	79,9	73,7	55,1	44,6
SANTARÉM			45,0	39,1	37,2	33,8	# 45,7	# 44,1			39,6	35,7
SETÚBAL			52,6	46,5	50,6	38,7	60,1	51,5			53,0	44,8
VIANA DO CASTELO			32,3	30,3	44,1	38,2	27,8	21,7			33,5	30,0
VILA REAL			43,7	39,3	# 52,9	# 41,4	60,8	51,6			49,1	41,3
VISEU	43,3	33,4	39,7	34,4	38,5	33,7	50,0	48,9			40,4	35,3
R.A. AÇORES			47,7	42,2	43,4	36,5	41,4	28,7			45,3	38,9
R.A. MADEIRA	58,3	54,7	60,3	56,5	56,2	49,3					59,2	55,1
CONTINENTE	57,0	49,1	60,8	54,1	53,1	45,8	48,4	42,8	64,9	57,8	56,7	49,7
TOTAL DO PAÍS	57,3	50,7	60,2	54,0	52,6	45,3	48,3	42,6	64,9	57,8	56,5	50,0

Fonte: INE

Relativamente aos restantes meses do ano, a taxa de ocupação aos fins-de-semana torna-se difícil de avaliar, dada a pouca especificidade dos dados. No entanto, entende-se que, pelas características da cidade, grande parte da ocupação nesses meses verifica-se aos fins-de-semana. Mediante estes elementos, fez-se uma estimativa para a ocupação nos fins-de-semana, onde se verifica que os valores de ocupação andam próximos dos atingidos no Verão.

A proposta do Plano é, neste contexto, a da inclusão de um estabelecimento hoteleiro tal como dispõe o Plano de Urbanização para a área em estudo. Admite-se, contudo, que este estabelecimento possa constituir-se como hotel, preferencialmente de 4 estrelas, ou aparthotel da mesma categoria, consoante o mercado o indicar no momento. Qualquer que seja a tipologia exige-se a consideração da área de serviços e que equipamentos de apoio aos utentes, que valorizem o empreendimento e a cidade.



Viabilidade da supressão ou restrição do tráfego na Rua do Varzim Sport Club

Um dos objectivos da presente proposta é permitir uma continuidade da marginal. Actualmente, o passeio marítimo é interrompido junto à rotunda da Avenida dos Banhos, continuando já depois do final da Rua do Varzim Sport Club. Esta quebra deve-se a uma diminuição do perfil do passeio Poente ao longo da referida Rua.

A Rua do Varzim Sport Club permite o acesso aos dois parques de estacionamento ao ar livre que ladeiam o complexo desportivos das piscinas municipais, ao parque subterrâneo do referido complexo desportivo e ao Campo de Futebol do Varzim Sport Club. É ela ainda que estabelece a ligação com a Rua Doutor Armindo Graça.

Ao ligar a Rua do Doutor Nunes Guerreiro com a Rua Doutor Artur Aires, e estas com a Rua Doutor Armindo Graça, permite-se que o acesso à referida Rua seja feito sem recorrer à Rua do Varzim Sport Club, o mesmo acontecendo com o parque de estacionamento norte. Quanto ao parque de estacionamento Sul, o acesso será feito directamente a partir da rotunda.

Com a proposta é possível restringir o trânsito na Rua do Varzim Sport Club, tornando-a numa rua de acesso condicionado, pois só será necessária para permitir o acesso automóvel ao parque subterrâneo das piscinas municipais e ao parque subterrâneo do estabelecimento hoteleiro proposto. Com esta medida, a continuidade pretendida é desde já reforçada, pois a Rua passa a ter uma utilização muito mais pontual, podendo assim ser percorrida pedonalmente de um modo muito mais "descontraído". Por seu lado, a intenção de deslocar um pouco o arruamento para Este permitirá que a ciclovia, que termina na rotunda (juntamente com o passeio marítimo), se prolongue até à zona pedonal já existente a Norte, evitando o estrangulamento que actualmente acontece junto ao parque de estacionamento norte.



8. CAPACIDADE

O Plano admite a edificabilidade definida no quadro seguinte:

QUADRO GERAL DE ÁREAS POR USOS										BALANÇO		
ABC	PARCELA 1		PARCELA 2		PARCELA 3		ABC	% USOS		ESPAÇO PÚBLICO		
	Câmara Municipal		Varzim Sport Club		Clube Desportivo Póvoa			às parcelas [APa]		à área do Plano [API]		
Usos	ABC	%ABC	ABC	%ABC	ABC	%ABC	ABC	%ABC	GANHOS do PPE54			
HABITAÇÃO	0	0%	24.867	53,17%	12.742	55,91%	HAB	37.609	51,45%	m ²	%[Ap]	
EQUIPAMENTO	3.536	100,00%	0	0%	0	0%	EQU	3.536	4,84%	SITUAÇÃO ACTUAL	10.677	20,05%
COMÉRCIO / SERVIÇOS	0	0%	21.900	46,83%	804	3,53%	COM	22.704	31,06%			
HOTELARIA	0	0%	0	0%	8.766	38,46%	HOT	8.766	11,99%			
Nível Térreo	m ²	%Apa	m ²	%Apa	m ²	%Apa		m ²	%Apa	PROPOSTA		
Área de Utilização Afectada [AUa]	3536	100,00%	12.126	46,47%	2.008	15,81%		17.670	41,50%	17.670	33,18%	
ESPAÇO UTILIZAÇÃO COLECTIVA [EP]	0	0,00%	13.966	53,53%	10.695	84,19%		24.910	58,50%	35.587	66,82%	

Os parâmetros urbanísticos do Plano são, assim, os seguintes:

i _{ub} (do Plano)				1,37
prédios		abc (m ²)	i _{ul}	n.º fogos
designação	área (m ²)			
P1	3536	3536	1,00	-
P2	26092	46767	1,79	207
P3	12703	22792	1,79	110
P4	249	0	0,00	-
total	42580	73095	1,72	317



V. SISTEMA DE EXECUÇÃO

A execução do Plano processar-se-á, em princípio, através do sistema de compensação, tal como este é definido no artigo 122º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Contudo, poderá evidenciar-se como necessário o recurso ao sistema de cooperação, dependendo do resultado das reuniões a promover com as entidades privadas proprietárias de prédios na área de intervenção do Plano no âmbito da concertação das propostas deste.

O mecanismo de perequação de benefícios correspondente à distribuição equitativa da área bruta de construção definida pelo Plano concretiza-se na área deste a dois níveis:

- entre a área do Plano e a Cidade, através da aplicação de uma taxa nos termos do n.º 2 do Artigo 101º do Regulamento do Plano de Urbanização (RPU) da Póvoa de Varzim;
- entre os proprietários dos prédios incluídos na área do Plano, em acordo com o disposto nos Artigos 135º e 136º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e em condições análogas às do reparcelamento do solo urbano conforme o constante dos Artigos 132º e 133º do referido diploma.

No que respeita à perequação de encargos, esta processar-se-á em conformidade com o Artigo 102º do RPU da Póvoa de Varzim, considerando-se:

- uma cedência média de 0,50 m² por metro quadrado de área bruta de construção;
- a repartição dos custos de urbanização.

Recorde-se que na área do Plano existem áreas do domínio municipal às quais corresponde uma área bruta de construção função da aplicação do índice médio de utilização do Plano. Encontra-se neste domínio a área do prédio da Praça de Touros.

Esta área bruta de construção pode ser realizada pela Câmara Municipal em lote próprio, ser vendida aos outros proprietários ou permutada por serviços como, por exemplo, a execução da cobertura da Praça de Touros.



Trata-se de uma faculdade conferida pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial no seu Artigo 140º (compra e venda do índice médio de utilização), omissa no Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim, mas passível de aplicação.

O Plano procura que a distribuição da capacidade edificatória pelos diferentes prédios se realize em acordo com a distribuição da área bruta de construção a que cada prédio tem direito pela aplicação do índice médio de utilização, tendo presente a aplicação de coeficientes de homogeneização dos diferentes usos que o Plano admite.

Isto é, esta distribuição tem em conta apenas a área de cada prédio, não incluindo as mais valias que porventura tiverem sido executadas.

Para aplicação do princípio da perequação de benefícios e encargos será necessário, em primeiro lugar, determinar a capacidade edificatória que a proposta do Plano atribui a cada prédio e que se apresenta no quadro seguinte.

prédios		área bruta de construção (m²)						iul (*)
designação	área (m²)	habitação	comércio	serviços	hotalaria	equipamento	total	
P1	3536					3536	3536	1,00
P2 (#)	26.092	24.867	21.900				46.767	1,79
P3	12.703	13.222	804	3214	5552		22.792	1,79
P4	249							0,00
total	42.580	38.089	22.704	3214	5552	3536	73.095	1,72

(*) índice de utilização líquido=abc/área parcela

Edificabilidade atribuída pelo Plano

A partir da edificabilidade é possível calcular o índice médio de utilização correspondente (imu).

prédios		abc (m²)	iul	abc abstracta (m²)	diferencial edificabilidade (m²)
designação	área (m²)				
P1	3536	3536	1,00	6070,08	-2534,08
P2	26.092	46.767	1,79	44.790,86	1976,14
P3	12.703	22.792	1,79	21.806,62	985,38
P4	249		0,00	427,45	-427,45
total	42.580	73.095	1,72	73.095,00	0,00

Perequação de benefícios

Na última coluna do quadro anterior registou-se o valor de abc que é atribuída a mais (+) ou a menos (-) do resultante da aplicação do imu e área do prédio.



Em relação às cedências e considerando o valor da cedência média do Plano de Urbanização da Póvoa de Varzim (0,50), a perequação está sintetizada no quadro seguinte.

prédios		cedência efectiva (m ²)	cedência média (*)	cedência abstracta (m ²)	diferencial cedência (m ²)
designação	área (m ²)				
P2	26.092	13.975	0,50	23.383,50	-9408,50
P3	12.703	10.372	0,50	11.396,00	-1024,00
P4	249	249	0,50	0,00	249,00
total	39.044	24.596	0,50	34.779,50	-10.183,50

(*) de acordo com o Artigo 102º do Regulamento do PUPV

Perequação de encargos (cedências)

Em qualquer dos quadros perequativos, haverá que compensar o município e a parcela P4, nomeadamente, pela edificabilidade em excesso e pela carência de cedência. Esta compensação é realizada em numerário nas condições expressas no Regulamento do Plano, admitindo-se a sua substituição, total ou parcial, por espécie, nos termos de regulamento municipal.

Em ambos os casos, registe-se o seguinte:

- a cedência de 0,50 integra as cedências gerais e as locais, não havendo lugar a outra cedência por força de operações de loteamento ou de obra com impacto semelhante a loteamento;
- a distribuição da edificabilidade respeita, tanto quanto possível, o cadastro da propriedade, evitando acções de reparcelamento e garantindo a exequibilidade de um faseamento ajustado aos diferentes tempos de intervenção de cada um dos proprietários;
- na perequação de benefícios descrita, considerou-se o prédio municipal correspondente à Praça de Touros, excluindo-se as áreas integradas no domínio público municipal e relativas aos arruamentos, passeios e zonas verdes já constituídas.

No tocante à repartição dos custos de urbanização, o encargo é determinado em função do «*tipo e intensidade do aproveitamento urbanístico determinado pelo plano*», em conformidade com a alínea a) do n.º 1 do Artigo 142º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.



Assim, o encargo médio com a urbanização (Cm_i) será:

$$Cm_i = \frac{V_i}{abc}$$

Em que V_i é o valor dos custos totais das obras de urbanização do Plano e abc é a área bruta de construção atribuída pelo Plano.



VI. PROGRAMA DE EXECUÇÃO E FINANCIAMENTO

De acordo com o Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), estabelecido no Decreto-lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua actual redacção, o Plano de Pormenor deve adoptar o conteúdo material apropriado às condições da área territorial a que respeita, estabelecendo nomeadamente a programação dos investimentos públicos e a sua articulação com os investimentos privados.

Deve ainda ser acompanhado pelo programa de execução das acções previstas e respectivo plano de financiamento.

Por força das opções assumidas pelo Plano as intervenções da responsabilidade exclusiva da Câmara Municipal são pontuais e decorrem das intervenções privadas e da necessidade da sua articulação com o espaço público envolvente da área de intervenção de forma a garantir a sua continuidade e coerência.

Por outro lado a especificidade dos usos propostos, com realce para o conjunto comercial, motiva que, no sentido da sua viabilização, se intervenha também no espaço público além da área de intervenção do plano de pormenor. O tráfego gerado por um empreendimento deste género vai reflectir-se nas condições de circulação que actualmente se verificam na sua área de influência directa pelo que se impõe a intervenção em pontos chave da rede viária envolvente no sentido de minimizar os impactes no tráfego alheio ao empreendimento e criar condições satisfatórias de serviço a este.

Neste contexto é imprescindível uma eficaz e adequada articulação entre a execução do plano na sua vertente essencialmente de iniciativa privada, com as demais intervenções na zona de fronteira e envolvência imediata (ainda que com a comparticipação financeira dos promotores privados) que exige, por se tratar de espaço público existente, a intervenção directa e a coordenação da autarquia. Exige, igualmente, a negociação prévia quanto às responsabilidades das partes. Também por este motivo não está ainda consignado qualquer financiamento público que, a manifestar-se necessário, deverá mobilizar os recursos previstos no Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN).



Pelo referido o programa de execução e financiamento reduz-se, praticamente, à indicação do faseamento de execução das diferentes intervenções atendendo à necessidade de coordenação entre elas.

Na planta de faseamento/intervenções no espaço público, apresenta-se uma proposta indicativa para a contratualização das responsabilidades dos actores intervenientes e que se orientará pelo estabelecido no capítulo anterior do presente relatório referente ao sistema de execução e atendendo às obrigações dos promotores privados no contexto da perequação dos encargos.

No quadro seguinte identificam-se as grandes acções indicadas na peça desenhada e referente às intervenções no espaço público actual, espaço público a produzir e no espaço privado exterior de utilização pública proposto.

Indica-se ainda o faseamento de execução dessas obras/acções atendendo à necessidade de articulação das diferentes intervenções.

Acção	Faseamento				Responsabilidade
1- Requalificação da Av. Vasco da Gama					CM
2- Ligação da Av. Vasco da Gama ao parque de estacionamento norte e Av. Repatriamento dos Poveiros					CM e PRIVADOS
3- Grande praça (norte) e acessos ao conjunto comercial					PRIVADOS
4- Grande praça (sul)					PRIVADOS
5- Margem poente da rua do Varzim Sport Club					CM
6- Praça de touros					CM

Notas:

- 1- As acções indicadas como de responsabilidade municipal referem-se a intervenções promovidas por esta sem prejuízo da comparticipação dos privados que decorra da contratualização a realizar;
- 2- A requalificação da Av. Vasco da Gama refere-se ao seu reperfilamento, execução dos estacionamentos, passeios, arborização, e ligação ao parque de



estacionamento sul existente. Não se inclui a via de serviço do futuro estabelecimento hoteleiro;

- 3- A execução das acções 2 e 3 indicadas implica a prévia expropriação e demolição das garagens privadas existentes e a reconfiguração da actual praça;
- 4- A margem poente da rua do Varzim Sport Club (situada fora da área de intervenção do PP) será intervencionada de molde a garantir a continuidade do passeio marítimo existente e, eventualmente, da ciclovia;
- 5- Nas acções referidas está incluída, em função da situação concreta, a renovação ou reforço das redes de infra-estruturas existentes ou a execução de novas redes.

Nos quadros seguintes indica-se a quantificação das áreas a intervencionar, atendendo às grandes acções indicadas anteriormente e em função dos materiais propostos.

Acções	Área pavimentada (m ²)			Elementos de marcação da praça (m ²)			
	Betão cinza poroso (praça)	Betuminoso	Cubo de granito	Betão preto	Saibro/areal	Terra vegetal	Lamina de água
1	536	2364	1142	-	-	-	-
2	1386	3845	733	-	-	-	-
3	8884	2028	994	314	921	177	240
4	11803	-	1245	-	1099	1552	178
5	-	-	2906	-	-	-	-
6	-	-	820*	-	-	-	-

*Refere-se ao pavimento existente, eventualmente a manter

Acções	Áreas a recuperar			Nº de árvores	
	Verde de enquadramento (m ²)	Verde de enquadramento (m ²)	Saibro/areal	<i>platanus x hispanica</i>	<i>tamarix gallica</i>
1	764	-	-	28	0
2	571	-	-	3	33
3	1171	-	-	15	185
4	-	-	-	18	68
5	-	-	-	0	75
6	-	728	737	-	-

Porto, Julho de 2009