

PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Resolução do Conselho de Ministros n.º 79/2007

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Paredes aprovou, em 30 de Abril de 2005, o Plano de Urbanização de Gandra.

A elaboração do Plano de Urbanização teve início na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à emissão de pareceres e discussão pública, que ocorreram já ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 53/2000, de 7 de Abril, e 310/2003, de 10 de Dezembro, e pela Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro, que aprovou o regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

O município de Paredes dispõe de Plano Director Municipal (PDM), ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 40/94, de 8 de Junho. O Plano de Urbanização de Gandra altera o respectivo limite definido no PDM em vigor, redefine usos previstos neste instrumento de planeamento territorial e altera as delimitações da Reserva Agrícola Nacional (RAN) e da Reserva Ecológica Nacional (REN), o que motiva a sua submissão a ratificação.

De mencionar que as zonas de protecção e enquadramento à auto-estrada, ao itinerário complementar e à zona industrial referidas na alínea *a*) do n.º 1 do artigo 7.º do Regulamento não se enquadram na estrutura ecológica, tendo sido incluída a respectiva regulamentação no capítulo III do Regulamento, referente às servidões administrativas e restrições de utilidade pública.

Importa referir também que a edificabilidade nas zonas de floresta complementar e de floresta condicionada deverá respeitar as disposições constantes do Decreto-Lei n.º 124/2006, de 28 de Junho, e do respectivo Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios.

O Plano a aprovar deve respeitar o regime da Lei de Bases do Património Cultural, aprovada pela Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, no que toca ao património monumental ou arqueológico.

Enquadrada no processo de elaboração do Plano de Urbanização, foi apresentada pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, 79/95, de 20 de Abril, 203/2002, de 1 de Outubro, e 180/2006, de 6 de Setembro, uma proposta de alteração da delimitação da REN para a área do município de Paredes, designadamente na área abrangida pelo Plano de Urbanização de Gandra, que substitui parcialmente a constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 161/96, de 18 de Setembro.

Sobre a referida alteração da delimitação foi ouvida a Câmara Municipal de Paredes.

A Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional emitiu parecer favorável sobre a nova delimitação proposta, nos termos do n.º 1 do artigo 3.º e da alínea *b*) do artigo 89.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, parecer consubstanciado em acta da reunião daquela Comissão, subscrita pelos representantes que a compõem.

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte emitiu parecer favorável.

Assim:

Ao abrigo da alínea *d*) do n.º 3 e do n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 53/2000, de 7 de Abril, e 310/2003, de 10 de Dezembro, e pela Lei n.º 58/2005, de 29 de Dezembro, bem como do n.º 1 do artigo 3.º e da alínea *b*) do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, com as alterações introduzidas pelos Decretos-Leis n.ºs 316/90, de 13 de Outubro, 213/92, de 12 de Outubro, 79/95, de 20 de Abril, 203/2002, de 1 de Outubro, e 180/2006, de 6 de Setembro, e nos termos da alínea *g*) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Urbanização de Gandra, no município de Paredes, cujo Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — Indicar que ficam alteradas as disposições escritas e gráficas do Plano Director Municipal de Paredes contrárias às do Plano de Urbanização de Gandra na respectiva área de intervenção.

3 — Aprovar a alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional do município de Paredes, constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 161/96, de 18 de Setembro, com as áreas a integrar e a excluir identificadas na planta anexa à presente resolução, e que dela faz parte integrante.

4 — A planta mencionada no número anterior pode ser consultada na Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte.

Presidência do Conselho de Ministros, 23 de Novembro de 2006. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE GANDRA

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto e âmbito

1 — O presente Regulamento estabelece o regime do uso do solo através da classificação e qualificação da área objecto do Plano de Urbanização de Gandra.

2 — O Plano de Urbanização de Gandra, adiante designado por Plano, engloba áreas do aglomerado de Gandra definido pelo seu perímetro urbano.

Artigo 2.º

Enquadramento jurídico

O presente Regulamento enquadra-se na legislação aplicável respeitante aos planos de urbanização.

Artigo 3.º

Vinculação

O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as suas disposições de cumprimento obrigatório, quer para intervenções de iniciativa pública quer para promoções de iniciativa privada ou cooperativa, sem prejuízo do exercício das atribuições e competências das entidades de direito público e da lei aplicável.

Artigo 4.º

Composição do Plano

1 — O Plano é constituído pelos seguintes elementos:

Regulamento;
Planta de zonamento;
Planta de condicionantes.

2 — O Plano é acompanhado por:

Relatório;
Programa prevendo a execução das intervenções municipais, bem como os respectivos meios de financiamento.

Artigo 5.º

Conceitos e definições

Para efeitos de aplicação do presente Regulamento são adoptadas as definições adiante indicadas e ainda as constantes da publicação *Vocabulário do Ordenamento do Território*, 1996, editada pela DGODU:

a) «Anexo» qualquer construção destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo garagens, arrumos;

b) «Área total do terreno» corresponde ao somatório das áreas de um prédio, ou prédios, qualquer que seja o uso preconizado do solo sobre o qual incide a operação urbanística;

c) «Área de implantação (ai)» valor, expresso em metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edifícios (residenciais e não residenciais) incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;

d) «Área bruta de construção (abc)» valor, expresso em metros quadrados, resultante do somatório das áreas de todos os pavimentos, acima e abaixo do solo, medidas pelo extradorso das paredes exteriores com exclusão de:

- 1) Sótãos não habitáveis;
- 2) Áreas destinadas a estacionamento em cave;
- 3) Áreas técnicas (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo);
- 4) Terraços e alpendres;
- 5) Galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

e) «Área média do fogo (amf)» valor, expresso em metros quadrados, resultante do quociente entre a área bruta de construção para habitação e o número de fogos;

f) «Cércea» dimensão vertical da construção, medida a partir do eixo do arruamento no alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios (chaminés, casa de máquinas de ascensores, depósitos de água);

g) «Comércio» engloba as actividades consideradas na Classificação das Actividades Económicas (CAE), conforme e demais legislação aplicável;

h) «Cota de soleira» demarcação altimétrica do nível do ponto médio do primeiro degrau da entrada principal, relativamente ao arruamento de acesso;

i) «Equipamentos de utilização colectiva» edificações destinadas à prestação de serviços à colectividade, nomeadamente nas áreas de saúde, educação, assistência social, segurança, protecção civil e à prática pela colectividade de actividades culturais, desportivas, ou de recreio e de lazer;

j) «Escritórios» engloba as instalações destinadas às actividades consideradas na CAE, conforme demais legislação aplicável;

l) «GAP» Gabinete de Arqueologia e Património;

m) «Habitação tipo colectiva» imóvel destinado a alojar mais de um agregado familiar, independentemente do número de pisos, e servido por circulações comuns entre os vários fogos e a via pública;

n) «Habitação tipo unifamiliar» imóvel destinado a alojar até dois agregados familiares;

o) «Habitação unifamiliar» imóvel destinado a alojar um agregado familiar;

p) «Índice de construção» multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório das áreas brutas de construção e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

q) «Índice de implantação» multiplicador urbanístico correspondente ao quociente entre o somatório da área de implantação das construções e a superfície de referência onde se pretende aplicar de forma homogénea o índice;

r) «Indústria» actividade considerada na CAE, conforme demais legislação aplicável;

s) «Lote» área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da demais legislação aplicável;

t) «Loteamento» toda a acção que tenha por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados imediata ou subsequentemente à edificação urbana, e que resulte da divisão de um ou vários prédios, ou do seu emparcelamento ou reparcelamento;

u) «Número de pisos acima do solo» corresponde à demarcação do número de pisos acima da cota média do terreno ou da cota de soleira. Os sótãos, quando utilizáveis, contam como piso;

v) «Operações urbanísticas» operações materiais de urbanização, de edificação ou de utilização do solo e das edificações nele implantadas para fins não exclusivamente agrícolas, pecuários, florestais, mineiros ou de abastecimento público de água;

x) «Parcela» área de território física ou juridicamente autonomizada não resultante de uma operação de loteamento;

z) «Património arqueológico» enquanto fonte da memória colectiva e instrumento de estudo histórico e científico, é constituído por todos os vestígios, bens e outros indícios da existência do homem no passado, cuja preservação e estudo permitam traçar a história da humanidade e a sua relação com o ambiente e cuja principal fonte de informação resulta de escavações, de descobertas e de outros métodos de pesquisa relacionados com o homem e o ambiente que o rodeia. Integram o património arqueológico estruturas, construções, agrupamentos arquitectónicos, sítios valorizados, bens imóveis e monumentos de outra natureza, bem como o respectivo contexto, quer estejam localizados no solo ou em meio submerso;

aa) «Pé-direito» altura de um compartimento medida entre o pavimento e o tecto;

ab) «Plano de pormenor» plano municipal de ordenamento do território definido com esta designação na demais legislação aplicável;

ac) «Serviços» engloba as actividades consideradas na CAE e demais legislação aplicável;

ad) «Turismo» engloba as actividades turísticas previstas na lei aplicável.

CAPÍTULO II

Zonamento

Artigo 6.º

Classificação do solo

São classificadas como solo urbano as áreas contidas dentro da linha limite do perímetro urbano estabelecida na planta de zonamento, englobando a totalidade das zonas de ocupação urbana e os elementos pertencentes à estrutura ecológica situados dentro do referido perímetro.

Artigo 7.º

Categorias e uso do solo

1 — Para efeitos de aplicação deste Regulamento, a área submetida à disciplina do presente Plano de Urbanização reparte-se pelas seguintes zonas, conforme delimitação constante na planta de zonamento:

a) Estrutura Ecológica:

Reserva Agrícola Nacional (RAN);
Reserva Ecológica Nacional (REN);
Floresta complementar;
Floresta condicionada;
Terrenos agrícolas complementares;
Zona de protecção e enquadramento à auto-estrada;
Zona de protecção e enquadramento ao itinerário complementar;
Zona de protecção e enquadramento à zona industrial;
Zona de protecção e enquadramento às linhas de água;
Zona verde de recreio e lazer;
Recursos hídricos — linhas de água;

b) Zonas de ocupação urbana:

Zona mista de média densidade — nível 1 (Um1);
Zona mista de média densidade — nível 3 (Um3);
Zona habitacional de baixa densidade (Uhb);
Zona habitacional dispersa (Uhd);
Concentração industrial;
Zona industrial;
Equipamentos de utilização colectiva existentes;
Equipamentos de utilização colectiva propostos;

c) Espaço-canal:

Espaço-canal ao itinerário complementar.

Artigo 8.º

Rede viária

1 — A rede viária de Gandra é constituída por troços de estradas da rede rodoviária nacional e da rede rodoviária municipal, sendo que, para efeitos de organização e estrutura do Plano, a rede viária hierarquiza-se em:

Rede rodoviária nacional:

a) Auto-estradas — pertencentes à rede nacional fundamental, são as vias de comunicação de maior interesse nacional que servem de base de apoio a toda a rede rodoviária nacional e asseguram a ligação entre os centros urbanos com influência supradistrital e destes com os principais portos, aeroportos e fronteiras;

b) Itinerários complementares — pertencentes à rede nacional complementar, são as vias que estabelecem as ligações de maior interesse regional;

c) Estradas nacionais — pertencentes à rede nacional complementar, são as vias que asseguram a ligação entre a rede nacional fundamental e os centros urbanos de influência concelhia ou supraconcelhia, mas infradistrital;

Rede rodoviária municipal:

a) Via estruturante — constitui a base do sistema viário municipal, permitindo grandes deslocações quer entre qualquer ponto do município e o exterior quer vice-versa, nomeadamente permitindo o acesso à rede rodoviária nacional destinando-se fundamentalmente a um trânsito de passagem; a circulação deve ser fácil e tanto quanto possível liberta de interferências, pelo que é de admitir cruzamentos de nível mas não é permitido estacionamento lateral nem acessos directos às parcelas e lotes limítrofes;

b) Via municipal — tem a função de distribuição e colecta entre as vias de hierarquia superior e os diversos tipos de pólos de geração e atracção de tráfego;

c) Via local e acesso local — vias que permitem a ligação dos centros urbanos e subcentros entre si, bem como a colecta e distribuição do tráfego às estradas municipais e nacionais. Permitem ainda o acesso local às actividades e funções urbanas, integrando ruas parilhadas por veículos e peões.

2 — As vias deverão obedecer, no que respeita a condicionantes e a parâmetros de dimensionamento, ao estipulado no presente Regulamento e demais legislação aplicável.

SECÇÃO I

Estrutura ecológica

Artigo 9.º

Reserva Agrícola Nacional

1 — Nos solos que integram a RAN é proibida a realização de obras ou acções que diminuam ou destruam as suas potencialidades.

2 — Nos solos que integram a RAN não é permitido qualquer tipo de ocupação a não ser o prescrito na demais legislação aplicável.

3 — A autorização de utilização de solos da RAN para fins não agrícolas, caso se verifique o estipulado no número anterior, obriga a uma área mínima de 3000 m².

4 — É permitida a colmatagem de espaços em parcelas com qualquer área, caso se verifique o estipulado no n.º 2, desde que estes se situem entre construções legalizadas que não distem mais de 50 m entre si.

Artigo 10.º

Reserva Ecológica Nacional

Nas áreas afectas a REN não é permitido qualquer tipo de edificação, incluindo anexos, bem como ampliações de construções existentes, de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 11.º

Floresta complementar

1 — Estão incluídas nestas zonas as áreas constituídas por incultos, matos, florestas e matas.

2 — Consideram-se privilegiadas as seguintes funções: floresta de produção, floresta de protecção, silvo-pastorícia, exploração de recursos sinérgicos.

3 — A florestação ou reflorestação com espécies de crescimento rápido fica sujeita à demais legislação aplicável.

4 — No que respeita ao território abrangido por fogos, é considerada a legislação aplicável.

5 — A edificabilidade das construções destinadas a habitação deverá obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Dimensão mínima da parcela — 3000 m²;
- b) Número máximo de pisos acima do solo — dois (rés-do-chão mais andar mais cave);
- c) Área máxima de implantação — 250 m²;
- d) Habitação unifamiliar;
- e) É permitida a colmatação de espaços em parcelas com qualquer área, desde que estes se situem entre construções legalizadas que não distem mais de 50 m entre si;
- f) As obras de ampliação e edificação de anexos em construções existentes e licenciadas, que visem assegurar as condições de habitabilidade, são dispensadas no disposto da alínea a), desde que a área de implantação total da parcela não ultrapasse o definido na alínea c) do presente número.

6 — Só será permitida a localização de indústrias em condições excepcionais, nomeadamente em casos em que a unidade a instalar traga benefícios para o concelho, principalmente no aspecto de emprego. A localização de indústrias nesta zona deverá respeitar a legislação aplicável, cumulativamente com:

- a) Área mínima da parcela — 15 000 m²;
- b) Área de implantação maior ou igual a 7500 m²;
- c) Por todo o perímetro da parcela deverão reservar uma faixa de protecção com o mínimo de 10 m de largura, que se destinará exclusivamente à constituição de uma barreira arbórea;
- d) Para construções já existentes é permitido fazer alterações, acrescentos ou restauros, desde que em conformidade com o presente Regulamento e com a demais legislação aplicável;
- e) Só serão permitidas instalações industriais isoladas, nas condições definidas nas alíneas anteriores, para prática de uma só actividade.

7 — Nestas zonas são permitidas instalações de interesse turístico, desde que devidamente fundamentadas e com parecer favorável da entidade de tutela.

8 — Nesta zona é permitida a instalação de equipamentos de utilização colectiva, devendo ter em conta a especificidade destas áreas.

9 — Exceptuam-se dos números anteriores as áreas da REN que se sobrepõem à floresta complementar, sendo neste caso aplicado o artigo 10.º do presente Regulamento.

Artigo 12.º

Florestas condicionadas

1 — Estão incluídas nestas zonas as áreas constituídas por incultos, matos, florestas e matas.

2 — Consideram-se privilegiadas as seguintes funções: floresta de produção, floresta de protecção, silvo-pastorícia, exploração de recursos sinérgicos.

3 — A florestação ou reflorestação com espécies de crescimento rápido fica sujeita à demais legislação aplicável.

4 — No que respeita ao território abrangido por fogos, é considerada a demais legislação aplicável.

5 — A edificabilidade das construções destinadas a habitação deverá obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Dimensão mínima da parcela — 10 000 m²;
- b) Número máximo de pisos acima do solo — dois (rés-do-chão mais andar mais cave);
- c) Área máxima de implantação — 250 m²;
- d) Habitação unifamiliar;
- e) É permitida a colmatação de espaços em parcelas com qualquer área, desde que estes se situem entre construções legalizadas que não distem mais de 50 m entre si;
- f) Só serão permitidas instalações industriais isoladas, nas condições definidas nas alíneas anteriores, para prática de uma só actividade.

6 — Nestas zonas são permitidas instalações de interesse turístico, desde que devidamente fundamentadas e com parecer favorável da entidade de tutela.

7 — Nesta zona é permitida a instalação de equipamentos de utilização colectiva, devendo ter em conta a especificidade destas áreas.

Artigo 13.º

Terrenos agrícolas complementares

Os solos classificados como terrenos agrícolas complementares não deverão ter outra utilização se não a agrícola, exceptuando-se os casos de edificabilidade de construções destinadas a habitação que deverão obedecer aos seguintes parâmetros:

- a) Dimensão mínima da parcela — 3000 m²;
- b) Número máximo de pisos acima do solo — dois (rés-do-chão mais andar mais cave);
- c) Área máxima de implantação — 250 m²;
- d) Habitação unifamiliar;
- e) É permitida a colmatação de espaços em parcelas com qualquer área, desde que estes se situem entre construções legalizadas que não distem mais de 50 m entre si;
- f) As obras de ampliação e edificação de anexos em construções existentes e licenciadas, que visem assegurar as condições de habitabilidade, são dispensadas no disposto da alínea a), desde que a área de implantação total da parcela não ultrapasse o definido na alínea c) do presente número.

Artigo 14.º

Zona de protecção e enquadramento às linhas de água

Sem prejuízo do disposto no artigo 34.º, constituem-se como espaços *non aedificandi*, que visam a protecção e enquadramento das linhas de água em relação às construções marginais.

Artigo 15.º

Zona verde de recreio e lazer

1 — A zona verde de recreio e lazer inclui as áreas directamente ligadas aos espaços habitacionais e aos equipamentos colectivos, onde predomina a vegetação associada às actividades de lazer e fruição desses mesmos espaços. Esta área pode funcionar ainda como enquadramento vegetal de valorização ambiental e paisagística do tecido urbano.

2 — Incluem-se nesta categoria:

- Espaços ajardinados;
- Praças;
- Alinhamentos arbóreos;
- Espaços de recreio e lazer;
- Parque urbano.

3 — Nestas zonas é permitida a localização de equipamento e mobiliário urbano, tal como quiosques, parques infantis, instalações sanitárias e concessões municipais por períodos específicos para exploração de actividades de restauração e bebidas desde que a sua função e as suas características técnicas sejam licenciadas e aprovadas pela Câmara Municipal.

Artigo 16.º

Recursos hídricos — Linhas de água

As linhas de água constantes na área do Plano são identificadas por este e deverão obedecer ao disposto no presente Regulamento e demais legislação aplicável.

SECÇÃO II

Zonas de ocupação urbana

Artigo 17.º

Condições gerais de ocupação e de edificabilidade

1 — As zonas de ocupação urbana são áreas destinadas preferencialmente à habitação, comércio, serviços e equipamentos de utilização colectiva.

2 — Nestas zonas, com excepção da zona habitacional dispersa, é permitida a localização de unidades industriais e de armazenagem cuja actividade seja compatível com a função residencial, nos termos da demais legislação aplicável, e que não dêem lugar a vibrações, ruídos, mau cheiro, fumos ou resíduos poluentes ou que agravem as condições de salubridade, perturbem as condições de trânsito ou de estacionamento ou que acarretem riscos de toxidade, incêndio ou explosão, e não se localizem a menos de 5 m dos terrenos confinantes.

3 — É permitida a ocupação mista do lote com habitações unifamiliares e indústria em anexos desde que não excedam uma área total de 250 m² e mantenham um afastamento mínimo de 5 m com os terrenos confinantes e cumpram a demais legislação aplicável.

4 — Só são passíveis de construção as parcelas que sejam confinantes com a via pública, com capacidade de trânsito automóvel, tendo as novas edificações habitacionais que ser implantadas dentro da área da parcela compreendida entre o limite confinante com a via pública e uma linha paralela àquele, traçada à distância de 30 m do mesmo.

Artigo 18.º

Zona mista de média densidade — Nível 1 (Um1)

1 — Na zona mista de média densidade — nível 1 (Um1) a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

Habitação tipo colectiva;
Habitação tipo unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Escritórios;
Serviços;
Comércio;
Equipamento de utilização colectiva;
Estabelecimentos industriais e armazéns compatíveis com a habitação, conforme estipulado no n.º 2 do artigo 17.º do presente Regulamento.

2 — Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de construção — 1,1;
Número máximo de pisos acima do solo — cinco.

Artigo 19.º

Zona mista de média densidade — Nível 3 (Um3)

1 — Na zona mista de média densidade — nível 3 (Um3) a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

Habitação tipo colectiva;
Habitação tipo unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Escritórios;
Serviços;
Comércio;
Equipamento de utilização colectiva;
Estabelecimentos industriais e armazéns compatíveis com a habitação, conforme estipulado no n.º 2 do artigo 17.º do presente Regulamento.

2 — Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de construção — 1;
Número máximo de pisos acima do solo — três.

Artigo 20.º

Zona habitacional de baixa densidade (UHb)

1 — Na zona habitacional de baixa densidade (UHb) a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

Habitação tipo unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Habitação unifamiliar isolada, geminada e em banda;
Escritórios, no piso térreo das edificações;
Serviços, no piso térreo das edificações;
Comércio, no piso térreo das edificações;
Equipamentos de utilização colectiva;
Estabelecimentos industriais e armazéns compatíveis com a habitação, conforme estipulado no n.º 2 do artigo 17.º do presente Regulamento.

2 — Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de construção — 0,7;
Número máximo de pisos acima do solo — dois.

Artigo 21.º

Zona habitacional dispersa (UHd)

1 — Na zona habitacional dispersa (UHd) a natureza da ocupação e da utilização do solo destina-se a:

Habitação unifamiliar do tipo isolada;
Escritórios, no piso térreo das edificações;
Serviços, no piso térreo das edificações;
Comércio, no piso térreo das edificações;
Equipamentos de utilização colectiva.

2 — Nesta zona deverão ser aplicados os seguintes indicadores urbanísticos:

Índice de construção — 0,4;
Número máximo de pisos acima do solo — dois.

3 — A área mínima dos lotes resultantes da divisão de terrenos não poderá ser inferior a 375 m².

Artigo 22.º

Zona de equipamentos e espaços públicos de utilização colectiva

1 — Integram-se nestas zonas as áreas ocupadas com equipamentos públicos ou de interesse público e ainda as áreas reservadas para a sua expansão ou para a instalação de novos equipamentos, conforme delimitação e enumeração constantes na planta de zonamento.

2 — Os destinos de uso específicos de cada área integrada nesta zona, constantes na planta de zonamento podendo tais destinos específicos ser alterados pelo município, desde que seja mantida a finalidade genérica de ocupação das referidas áreas com equipamentos públicos ou de interesse público.

3 — Nos casos em que tal se justifique, a ocupação destas áreas deverá ser disciplinada por plano de pormenor.

Artigo 23.º

Zona de concentração industrial — Condições gerais de ocupação e de edificabilidade

1 — A zona de concentração industrial tem como usos preferenciais os estabelecidos no n.º 1 do artigo 19.º; contudo, permite-se a construção de edifícios de carácter industrial, armazéns ou similares.

2 — As unidades a instalar não poderão ser insalubres, tóxicas ou perigosas.

3 — São permitidas ampliações aos edifícios existentes desde que respeitem o disposto na lei e se enquadrem dentro dos limites da parcela actual.

Artigo 24.º

Zona de concentração industrial — Parâmetros urbanísticos

1 — Os parâmetros a observar nesta zona são os aplicáveis para a zona de mista de média densidade — nível 3 (Um3), excepto para a construção, beneficiação e ampliação de edifícios de carácter industrial, os quais obedecem ao disposto nos números seguintes do presente artigo.

2 — Não são permitidas indústrias geminadas e em banda, excepto as existentes e legalizadas.

3 — Caso existam desníveis acentuados em relação aos lotes vizinhos, as construções industriais não poderão ultrapassar a cêrcea máxima prevista para o local até a um máximo de 8 m de altura, medidos a partir do solo dos terrenos confinantes.

4 — A ocupação das parcelas e dos lotes com construção e áreas cobertas de carácter industrial far-se-á de acordo com as seguintes regras:

Edifícios — indústrias e armazéns;

Índice de construção máximo — 1;

Número de pisos máximo acima do solo — um;

Cêrcea (metros) máxima — a cêrcea máxima da zona onde se insere, até ao máximo de 8 m (*);

Cave (***) — sim;

Pé-direito máximo (metros) — cinco;

Afastamento mínimo aos limites do terreno (metros) — cinco.

(*) Exceptuam-se os casos em que o aumento da cêrcea seja comprovadamente necessário para o correcto funcionamento da unidade industrial, ou para o edifício de escritórios, onde a cêrcea não pode ultrapassar a cêrcea máxima prevista na envolvente, até ao máximo de três pisos (rés-do-chão mais dois), o que corresponderá, no máximo, a uma cêrcea de 10 m.

(**) Área incluída no índice de construção.

5 — A ocupação das parcelas e dos lotes com construção e áreas cobertas de carácter industrial deverá

ainda observar o disposto nos artigos 26.º e 28.º do presente Regulamento.

SECÇÃO III

Espaço-canal

Artigo 25.º

Espaço-canal ao itinerário complementar

1 — O espaço-canal ao itinerário complementar é um espaço integrado em zonas de ocupação urbana, estrutura ecológica e outras servidões.

2 — Corresponde a um corredor de passagem de infra-estrutura relativa à rede rodoviária prevista, definida na planta de zonamento e na planta de condicionantes (espaço-canal ao IC 24/A 41).

3 — Nas faixas de protecção ao espaço-canal são estabelecidas as categorias e uso do solo definidas na planta de zonamento e os condicionalismos impostos pela entidade de tutela e pela legislação aplicável.

4 — A largura destas faixas é definida pela entidade de tutela e demais legislação aplicável.

SECÇÃO IV

Espaço industrial

Artigo 26.º

Depósito de materiais

No espaço entre fachadas e as bermas das vias não é permitido fazer depósitos de matérias-primas, resíduos, desperdícios ou produtos desta destinados a expedição resultantes da actividade industrial.

Artigo 27.º

Protecção ambiental

1 — As unidades industriais que, devido à sua actividade, produzam resíduos sólidos ou líquidos devem fazer o seu tratamento, não podendo estes ser lançados para a via pública ou para as linhas de água ou, ainda, para terrenos pertencentes à estrutura ecológica.

2 — Cumulativamente com as disposições anteriores, na instalação e laboração de unidades existentes ou a criar neste espaços, serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis a cada situação e actividade concreta.

Artigo 28.º

Zona industrial — Condições gerais de ocupação e edificabilidade

1 — Estão incluídas nestes espaços todas as áreas delimitadas na planta de zonamento designadas «zonas industriais».

2 — A zona industrial tem como objectivo a concentração de edifícios de carácter industrial, armazéns ou similares, serviços de apoio às empresas, actividades empresariais em geral e respectivos serviços e equipamentos de apoio.

3 — As unidades a instalar não poderão ser insalubres, tóxicas ou perigosas.

4 — Nestas áreas não é permitida a edificação de construções habitacionais.

5 — Nestas áreas admite-se a existência de área comercial, desde que integrada no projecto industrial e não ultrapasse os 40% da abc do lote.

Artigo 29.º

Zona industrial — Parâmetros urbanísticos

1 — A dimensão mínima dos lotes é de 500 m², com a obrigatoriedade de a área de implantação ocupar entre 50% e 80% do lote ou parcela e o índice de construção não ultrapassar 1 m²/m².

2 — São permitidas todas as tipologias de construção, nomeadamente isolada, geminada ou em banda.

3 — Nas zonas industriais em que esteja prevista uma área de protecção ao longo da sua periferia, sempre que for instalada uma nova indústria fora dos limites, será obrigatório que essa área de protecção seja reposta por forma a garantir uma protecção visual adequada.

4 — A localização de futuras instalações não deverá contrariar ou condicionar a estrutura viária e de ocupação delineada no interior da zona industrial.

5 — No caso se existirem desníveis acentuados entre lotes vizinhos, a construção não poderá exceder os 8 m de altura, medidos a partir do solo até ao ponto mais alto da construção junto ao limite do lote.

6 — As construções deverão obedecer a um afastamento mínimo de 10 m às extremas das parcelas.

7 — A ocupação das parcelas e dos lotes com construção e áreas cobertas far-se-á de acordo com as seguintes regras:

Edifícios — indústrias e armazéns;

Número de pisos máximos acima do solo — um;

Cércea (metros) máxima — oito (*);

Cave (***) — sim;

Pé-direito máximo (metros) — cinco;

Dimensão mínima dos lotes (metros quadrados) — 500;

Afastamento das construções ao passeio (metros) — 12.

(*) Exceptuam-se os casos em que o aumento da cércea seja comprovadamente necessário para o correcto funcionamento da unidade industrial, ou para o edifício de escritórios, onde a cércea não pode ultrapassar a cércea máxima prevista na envolvente, até ao máximo de três pisos (rés-do-chão mais dois), o que corresponderá, no máximo, a uma cércea de 10 m.

(**) Área incluída no índice de construção.

CAPÍTULO III

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública e outros condicionamentos de salvaguarda e protecção.

Artigo 30.º

Servidões administrativas e restrições de utilidade pública

1 — No território abrangido pelo presente Plano serão observadas as disposições referentes a servidões administrativas e restrições de utilidade pública, vigentes em cada momento, as quais se regem pelo disposto na legislação aplicável.

2 — Nas áreas abrangidas por servidões administrativas e restrições de utilidade pública, a disciplina de uso, ocupação e transformação do solo inerente a cada categoria de espaço sobre que recaem, conforme o ordenamento estabelecido na planta de zonamento, fica condicionada às disposições que regulamentam tais servidões ou restrições.

3 — Nas áreas afectas a REN não é permitido qualquer tipo de edificação, incluindo anexos, bem como ampliações de construções existentes, de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 31.º

Zona de protecção e enquadramento à auto-estrada

1 — Constituem-se como espaços *non-aedificandi*, que visam a protecção e enquadramento das construções marginais em relação à auto-estrada.

2 — A largura destas faixas é a definida pela entidade de tutela e legislação aplicável.

Artigo 32.º

Zona de protecção e enquadramento ao itinerário complementar

1 — Constituem-se como espaços *non aedificandi*, que visam a protecção e enquadramento das construções marginais em relação ao itinerário complementar.

2 — A largura destas faixas é a definida pela entidade de tutela e legislação aplicável.

Artigo 33.º

Zona de protecção e enquadramento à zona industrial

1 — É uma área destinada ao enquadramento vegetal de valorização ambiental e paisagística, funcionando como um espaço verde de interface entre o espaço urbano e o espaço industrial, devendo ser efectuadas acções que maximizem a sua importância, nomeadamente em termos de material vegetal, como espécies autóctones e tradicionais da paisagem regional, numa ocupação não inferior a 80% da área.

2 — Pretende-se que estas zonas mantenham as funções de protecção e produção resultantes do uso actual do solo e que, paralelamente, possam vir a desenvolver funções recreativas, compatíveis com o potencial protector e produtor da mata.

3 — Estas faixas possuem no mínimo 30 m de largura.

4 — São permitidas obras de ampliação e construção de anexos em construções existentes licenciadas que visem assegurar as condições de habitabilidade, desde que a área de implantação total da parcela não ultrapasse os 250 m², e o correcto funcionamento da unidade industrial/armazém, desde que o índice de construção não ultrapasse 1.

5 — Quando esta zona se localiza na parte frontal da parcela ou do lote poderá parte dela, num máximo de 80% da área, ser destinada a estacionamento e acessos de veículos e uma pequena construção com cércea máxima de 3 m destinada à portaria, caso contrário é interdito:

- A alteração da topografia do solo;
- A destruição do solo vivo e do coberto vegetal;
- O derrube de árvores;
- A impermeabilização do solo;
- A deposição de materiais e máquinas.

6 — Exceptua-se do disposto nos números anteriores as obras inerentes à rede viária proposta na planta de zonamento.

SECÇÃO I

Património natural

Artigo 34.º

Domínio público hídrico — Linhas de água

1 — Sem prejuízo dos condicionamentos legais à edificação das áreas inundáveis, os cursos de água assinalados beneficiam das faixas de protecção *non aedificandi* assinaladas nas plantas de zonamento e de con-

dicionantes, largura essa que será aumentada até ao limite das áreas inundáveis (leito de cheia), identificadas na carta da REN, quando estas se estenderem para além das referidas faixas.

2 — Sem prejuízo das situações de excepção previstas na lei, as áreas integradas nestas faixas de protecção só poderão ser destinadas a usos que não impliquem edificação, e desde que tais usos não prejudiquem o regime hídrico dos cursos de água, nomeadamente em casos de cheia, nem dificultem ou impeçam o acesso das entidades de tutela às suas margens, estando a ocupação do solo ou a transformação do seu uso nas áreas integradas no domínio hídrico sujeitas a licença da entidade de tutela, nos termos da legislação aplicável.

SECÇÃO II

Património cultural

Artigo 35.º

Património histórico-arquitectónico

Perante a existência de elementos histórico-arquitectónicos com valor patrimonial, nomeadamente alminhas, cruzeiros, construções rurais, solares e outros, deverão a Câmara Municipal e o GAP ser informados, de forma a desencadear-se a aplicação de medidas de protecção e valorização conforme legislação aplicável.

Artigo 36.º

Património arqueológico

1 — Tendo em conta a multiplicidade de situações através das quais o património arqueológico se manifesta, definem-se:

- a) Vestígios arqueológicos identificados;
- b) Suspeita da existência de vestígios arqueológicos;
- c) Vestígios arqueológicos desconhecidos.

2 — Os vestígios arqueológicos identificados sujeitam-se ao regime jurídico aplicável, sendo que para a atribuição de licenciamento, florestação ou reflorestação deverá ser informado o GAP e solicitado parecer à entidade de tutela, de forma a desencadear-se a aplicação de medidas de protecção e valorização.

3 — A suspeita de existência de vestígios arqueológicos, assinalados na planta de condicionantes, deverá obedecer ao disposto na legislação aplicável:

- a) Os licenciamentos deverão prever acompanhamento arqueológico por arqueólogo autorizado pela entidade de tutela;
- b) A zona de protecção circunscreve-se à área definida pelo topónimo e tem carácter preventivo.

4 — Relativamente aos vestígios arqueológicos desconhecidos, define-se, de acordo com a legislação aplicável, que, sempre que em qualquer obra de construção, particular ou não, realização de aterros ou desaterros forem encontrados vestígios arqueológicos, aqueles deverão ser imediatamente suspensos pelo técnico responsável e deverá ser dado conhecimento do facto ao GAP e à instituição de tutela.

Artigo 37.º

Trabalhos arqueológicos

1 — Todos os trabalhos arqueológicos devem encontrar-se em conformidade com as normas legais definidas na legislação aplicável.

2 — Os trabalhos arqueológicos serão sempre acompanhados pela compilação de documentos sob a forma de relatórios analíticos e críticos, ilustrados de desenhos e fotografias conforme indicado pela entidade de tutela.

3 — As despesas respeitantes aos trabalhos e salvaguarda do património arqueológico deverão ser suportados nos moldes previstos na legislação aplicável.

Artigo 38.º

Outros imóveis

Durante o período de vigência do Plano poderá ocorrer a classificação de outros imóveis, pelo que nestas condições ter-se-á em conta a legislação aplicável associada.

SECÇÃO III

Infra-estruturas

Artigo 39.º

Rede rodoviária

As servidões rodoviárias e restantes condicionantes relacionadas com a exploração e manutenção da rede viária obedecem à demais legislação aplicável.

Artigo 40.º

Rede de abastecimento de água

Na vizinhança das captações e redes de adução e distribuição de água serão observados os seguintes condicionalismos:

a) São interditas, numa faixa/raio de 100 m à volta dos furos/galerias de captação de águas, instalações ou ocupações que possam provocar poluição nos aquíferos, tais como pecuárias, depósitos e sucata, armazéns de produtos químicos, entre outros;

b) É interdita a execução de construções numa faixa de 10 m definida a partir dos limites exteriores dos reservatórios e respectiva área de ampliação;

c) É interdita a execução de construções ou arborização numa faixa de 1,5 m medida para cada um dos lados das condutas, quando se trate de adutoras ou adutoras — distribuidoras e de 1,2 m para cada lado, quando se trate de condutas exclusivamente distribuidoras.

Artigo 41.º

Rede de drenagem de esgotos

Na vizinhança das redes de esgotos (emissários) e das estações de tratamento de efluentes, observar-se-ão os seguintes condicionalismos:

a) É interdita a execução de construções e arborização numa faixa de 5 m medida para cada um dos lados dos emissários;

b) É interdita a construção numa faixa de 10 m, definida a partir dos limites exteriores das estações de tratamento de efluentes e respectiva área de implantação;

c) Os limites das estações de tratamento ou de outras instalações de depuramento de efluentes deverão possuir uma faixa arborizada de protecção com um mínimo de 5 m de largura.

Artigo 42.º

Outras infra-estruturas

As infra-estruturas de gás, electricidade, rede por cabo ou outras, caracterizadas por uma distribuição subterrânea, implicam os condicionalismo das alíneas *a)* e *b)* do artigo anterior.

SECÇÃO IV

Equipamentos de utilização colectiva

Artigo 43.º

Edifícios escolares

As servidões e restantes condicionantes relacionadas com os edifícios escolares obedecem à demais legislação aplicável.

Artigo 44.º

Cemitérios

Na proximidade do cemitério deverá ser respeitada uma faixa *non aedificandi* de 10 m, contados a partir dos seus limites.

CAPÍTULO IV

Parâmetros de dimensionamento normas de projecto

SECÇÃO I

Parâmetros de dimensionamento

Artigo 45.º

Espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva

As operações de loteamento a realizar na área do Plano integrarão áreas de cedência à Câmara Municipal destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes na demais legislação aplicável.

Artigo 46.º

Infra-estruturas viárias e estacionamento

1 — A rede viária deve garantir as características mínimas estabelecidas na legislação aplicável e respeitar os parâmetros de dimensionamento estabelecidos no quadro seguinte:

| Tipo de via | Faixas de rodagem (metros) | Passeios |
|------------------------------|----------------------------|----------|
| Via estruturante | 12 | 4 m×2 |
| Estrada municipal | 10 | 3 m×2 |
| Via local/acesso local | 7 | 2,25 m×2 |

2 — Para efeitos de projecto das áreas de estacionamento contíguas à via, deve considerar-se:

- Estacionamento paralelo à via: 5,6 m×2,2 m;
- Estacionamento transversal à via: 5 m×2,5 m.

3 — Sempre que uma via existente não disponha das dimensões de perfil transversal estabelecidas no ponto anterior, as implicações dos lotes e edifícios deverão respeitar recuos em relação à margem da via preexistente que assegurem os perfis indicados, excepto em

frentes urbanas consolidadas, nas quais se verifique recomendável manutenção dos alinhamentos existentes.

4 — Os corredores de estacionamento público contíguos às vias deverão ser previstos em pelo menos uma das frentes, aquando da elaboração de planos de pormenor e de operações de loteamento.

5 — É obrigatória a execução de passeios públicos em todas as construções novas a edificar, sendo que nas restantes situações deverão ser executadas sempre que possível.

6 — O traçado da rede viária proposta na planta de zonamento é indicativo, pelo que, na execução dos projectos são admitidas variações que contribuam para a sua melhor funcionalidade e exequibilidade, desde que essas variações não comprometam, de modo algum, a hierarquia e a prestação pretendidas.

Artigo 47.º

Estacionamento

1 — No licenciamento de novas construções é obrigatório prever lugares de estacionamento dimensionados segundo os seguintes parâmetros:

| Tipo de ocupação | Parâmetros de dimensionamento |
|-----------------------------------|---|
| Habitação em moradia unifamiliar. | 1 lugar/fogo com abc < 120 m ² . 2 lugar/fogo com abc entre 120 m ² e 300 m ² . 3 lugar/fogo com abc > 300 m ² . O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público. |
| Habitação colectiva | Habitação com indicação da tipologia: 1 lugar/fogo T0 e T1; 1,5 lugares/fogo T2 e T3; 2 lugares/fogo T4, T5 e T6; 3 lugares/fogo > T6; O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público. Habitação sem indicação de tipologia: 1 lugar/fogo para amf < 90 m ² . 1,5 lugares/fogo para amf entre 90 m ² e 120 m ² . 2 lugares/fogo para amf entre 120 m ² e 300 m ² . 3 lugares/fogo para amf > 300 m ² . O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público. |
| Comércio | Comércio: 1 lugar/30 m ² abc para estabelecimentos < 1000 m ² abc; 1 lugar/25 m ² abc para estabelecimentos de 1000 m ² e 2500 m ² abc; 1 lugar/15 m ² abc para estabelecimentos > 2500 m ² abc e cumulativamente; 1 lugar de pesado/200 m ² abc. |
| Serviços | 3 lugares/100 m ² abc serv. para estabelecimentos < 500 m ² . |

| Tipo de ocupação | Parâmetros de dimensionamento |
|-------------------------------|--|
| | 5 lugares/100 m ² abc serv. para estabelecimentos > 500 m ² . O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 30% para estacionamento público. |
| Indústria e ou armazéns . . . | 1 lugar/75 m ² abc ind./armaz. Pesados — um lugar/500 m ² abc ind./armaz., com um mínimo de 1 lugar/lote (a localizar no interior do lote). O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20% para estacionamento público. |

2 — O dimensionamento do número de lugares de estacionamento necessários ao uso habitacional deve ser determinado em função da tipologia dos fogos e, na ausência desta indicação, deve ser considerado o valor da área média do fogo.

SECÇÃO II

Normas de projecto

Artigo 48.º

Altura das edificações

1 — O número máximo de pisos admissível na área do Plano é de cinco para habitação tipo colectiva e dois para habitação unifamiliar, salvaguardando-se as condições específicas de cada zona.

2 — A cêrcea máxima permitida é de 16,5 m, não podendo, no ponto médio do plano da fachada, a cota de soleira do edifício exceder 0,9 m de cota do passeio.

Artigo 49.º

Anexos e logradouros

1 — Em lotes de habitação tipo unifamiliar é permitida a construção de anexos destinados ao uso complementar da construção principal desde que, para além das disposições relativas a iluminação e ventilação constantes na legislação aplicável, não excedam 10% da área do lote, sendo 80 m² a área bruta de construção máxima permitida.

2 — É permitida a instalação de construções destinadas a indústria nos logradouros, desde que não excedam uma área total de 250 m² e mantenham um afastamento mínimo de 5m com os limites do terreno.

3 — Os anexos deverão desenvolver-se numa volumetria de um só piso, não excedendo o pé-direito de 2,5 m, sendo que quando destinados à indústria a cêrcea poderá atingir o máximo estipulado para a zona, até ao máximo de 8 m.

4 — É permitida a impermeabilização dos logradouros até 60% da sua área, devendo a restante parte ser tratada como espaço verde privado.

5 — As instalações industriais e armazéns devem ter faixas ou zonas arborizadas e ou ajardinadas de enquadramento, numa proporção mínima de 10% da parcela/lote, nas quais é interdita a impermeabilização do solo.

6 — Os edifícios de apoio à nave principal como por exemplo anexos ou postos de transformação não podem localizar-se no espaço livre da parcela ou do lote que tem frente para a via de acesso.

7 — Quando exista necessidade de espaço exterior para depósito de materiais, o qual nunca poderá ocorrer na parte frontal do lote/parcela, este deverá ser previsto no projecto de arquitectura de modo a minimizar o impacte visual negativo provocado pelo depósito e acumulação de materiais (matérias primas ou resíduos da produção).

8 — Todas as parcelas e lotes deverão ainda ter áreas livres envolventes às edificações que permitam o livre e fácil acesso a viaturas dos bombeiros, pelo que nessas áreas não serão de admitir depósitos de materiais ou pequenas construções que prejudiquem ou inviabilizem a acessibilidade.

Artigo 50.º

Muros e vedações

Os muros dos lotes devem estar harmonizados com o respectivo edifício, fazendo parte dos projectos a sua pormenorização. A altura dos muros e vedações não pode exceder 1,8 m podendo ser encimados por gradeamentos ou redes metálicas até ao limite máximo de 2,5 m, em que a dimensão da abertura não pode ser inferior à dimensão do espaço fechado, e quando confinantes com arruamentos públicos, deverá respeitar a demais legislação aplicável.

Artigo 51.º

Caves e sótãos

1 — As caves das edificações deverão destinar-se, exclusivamente, a estacionamento automóvel ou arrumos.

2 — Exceptuam-se do número anterior os casos em que as condições do terreno permitam a construção de um piso habitacional, considerando-se nestes casos como piso.

3 — A utilização dos sótãos será limitada unicamente a arrecadação doméstica e usos de condomínio.

Artigo 52.º

Espaços comuns

Os edifícios de habitação tipo colectiva deverão ser dotados de zona para reuniões de condomínio, com as seguintes dimensões:

a) Com mais de 8 fracções — área não inferior a 1 m² por fracção;

b) Acima de 20 fracções — área não inferior a 0,75 m² por fracção, devendo, contudo, nunca ser inferior a 20 m²;

c) As zonas de condomínio deverão ser dotadas de instalação sanitária com antecâmara.

Artigo 53.º

Profundidade dos edifícios

1 — A profundidade máxima das novas construções, quando destinadas a habitação, não poderá exceder os 15 m entre os elementos mais salientes de fachadas opostas e quando as fachadas laterais não possuam aberturas.

2 — A profundidade máxima de novas construções, quando destinadas a comércio ou indústria, não poderá

exceder os 40 m, excepto as localizadas em zona industrial.

CAPÍTULO V

Disposições programáticas e executórias do Plano

Artigo 54.º

Unidades operativas de planeamento e gestão — Plano de pormenor

1 — Durante o prazo de vigência deste Plano, poderão ser elaborados planos de pormenor, caso a Câmara Municipal entenda da sua necessidade, com vista a melhor definir e salvaguardar a intervenção urbanística e ocupação do território, sem prejuízo do estabelecido neste Plano.

2 — O Plano considera área sujeita a plano de pormenor (Plano de Pormenor Central de Gandra) a demarcada na planta de zonamento à escala de 1:5000.

Artigo 55.º

Execução do Plano

1 — A execução do Plano processar-se-á de acordo com o disposto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, devendo a ocupação e transformação do solo ser antecedida de plano de pormenor, para além dos já previstos no presente Plano, se a natureza da intervenção e o grau de dependência em relação à ocupação envolvente assim o exigir, da constituição de unidades de execução nos termos da legislação aplicável ou de operações de loteamento com ou sem associação de proprietários.

2 — A Câmara Municipal pode condicionar o licenciamento ou autorização de operações urbanísticas à realização de operações de reparcelamento urbano, podendo estas envolver associação de proprietários e, eventualmente, a Câmara Municipal, quando considere como desejável proceder à reestruturação cadastral por motivos de aproveitamento do solo, melhoria formal e funcional do espaço urbano e de concretização do Plano.

Artigo 56.º

Cedências e compensações

1 — Nas operações de loteamento ou de reparcelamento urbano, as áreas de cedência destinadas a equipamentos colectivos, espaços verdes e de utilização colectiva e infra-estruturas viárias são as que resultam da aplicação do disposto nos artigos 45.º e 62.º, excepto nos casos previstos no número seguinte.

2 — Nas áreas abrangidas pelos planos de pormenor previstos no artigo 54.º, a cedência para o domínio público municipal de parcelas destinadas a espaços verdes e equipamentos de utilização colectiva e infra-estruturas viárias compreenderá as seguintes componentes:

a) As cedências gerais correspondentes às áreas identificadas na planta de zonamento como integrantes das zonas verdes de recreio e lazer ou zonas de equipamento e de utilização colectiva;

b) As cedências locais que irão servir directamente o conjunto a edificar, de acordo com o resultante do desenho urbano.

3 — Nos casos em que a Câmara Municipal dispense a efectivação total ou parcial das cedências referidas

no n.º 1, elas serão compensadas através do pagamento em numerário ou em espécie nos termos do disposto no respectivo regulamento municipal.

Artigo 57.º

Mecanismos de perequação

1 — A aplicação dos mecanismos de perequação compensatória instituídos pelo regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial ocorre em qualquer das seguintes situações:

a) Nos planos de pormenor;

b) Nas unidades de execução que venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal nos termos da legislação aplicável.

2 — Os mecanismos de perequação a utilizar no âmbito da aplicação estabelecida no número anterior são o índice médio de utilização, a área de cedência média e a repartição dos custos de urbanização, definidos nos termos de regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

3 — Os valores numéricos do índice médio de utilização e da área de cedência média serão estabelecidos no âmbito do plano de pormenor em causa, no enquadramento dos parâmetros urbanísticos previstos no presente Plano.

4 — No caso de unidades de execução para áreas não disciplinadas por plano de pormenor, o valor numérico do índice médio de utilização será a média ponderada dos índices de construção estabelecidos no presente Plano aplicáveis às parcelas que integram a unidade de execução em causa e a área de cedência média será dada pelo quociente entre a área, integrada na unidade, afecta a qualquer das zonas referidas no n.º 1 do artigo anterior e a área total da unidade de execução.

Artigo 58.º

Aplicação

1 — É fixado, para cada uma das parcelas, um direito abstracto de construir, que se designa por edificabilidade média, dado pelo produto do índice médio de utilização pela área que resulta de descontar à área total da parcela a percentagem de área correspondente à área de cedência média.

2 — Quando a edificabilidade da parcela for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso concentrada numa ou mais parcelas.

3 — Quando a edificabilidade da parcela for inferior à edificabilidade média, o proprietário será compensado pelas formas previstas no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

4 — Em alternativa às medidas de compensação estabelecidas nos números anteriores, é admitida a compra e venda de edificabilidade nos termos previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, desde que realizada no interior da mesma unidade de execução.

5 — Quando o proprietário ou promotor, podendo realizar a edificabilidade média na sua parcela, não o queira fazer, não há lugar à compensação a que se refere o n.º 3.

6 — Quando a área de cedência efectiva for superior ou inferior à área de cedência média, deverá verificar-se a compensação nos termos do disposto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

CAPÍTULO VI
Disposições finais

Artigo 59.º

Projectos de interesse público municipal

1 — Em projectos de interesse público municipal, incluindo intervenções no âmbito da habitação social (ou do INH), admite-se um índice máximo de construção superior em 50% ao índice previsto para a zona onde se insere e uma cêrcea superior em um piso à máxima permitida para a zona de ocupação urbana que o projecto integra.

2 — Em casos excepcionais, tecnicamente fundamentados e como tal reconhecidos pela Câmara Municipal, poderá a cêrcea exceder em dois pisos a máxima permitida para a zona de ocupação urbana em que o projecto se integra, não podendo exceder o índice máximo de construção previsto no número anterior.

3 — Em nenhum caso pode ser excedido o índice de 1,90 m²/m² e a área de oito pisos (rés-do-chão mais sete).

Artigo 60.º

Infra-estruturas urbanas

O licenciamento de construções, para qualquer que seja o fim, poderá ser recusado nos casos em que não

seja garantido o acesso, o abastecimento de água potável ou a evacuação de esgotos e águas residuais.

Artigo 61.º

Responsabilidade

Todos os projectos de arquitectura e de operações de loteamento, sem prejuízo da legislação apresentada e aplicável, deverão obedecer às directivas deste Plano e do Regulamento, adoptando os seus conceitos e critérios.

Artigo 62.º

Regime de cedência

1 — Para efeitos de divisão de propriedade com vista à sua urbanização, os proprietários são obrigados a ceder à Câmara Municipal, a título gratuito e nos termos da legislação aplicável, as áreas necessárias à construção e ou alargamento das vias de circulação, as áreas de estacionamento público, passeios, áreas de espaços verdes e de equipamentos de utilização colectiva.

2 — Sempre que seja licenciada uma edificação confrontando o terreno com a via pública, deverá proceder-se ao alargamento da via e à execução do passeio e estacionamento automóvel em conformidade com as disposições do presente Plano e lei aplicável, sendo recuado o respectivo muro de vedação.

Artigo 63.º

Entrada em vigor

O presente Plano entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação no *Diário da República*.

