

Eelnev tekst on tõestatud koopia originaalist, mis on antud hoiule nõukogu peasekretariaadi arhiivi Brüsselis.

Το ανωτέρω κείμενο είναι ακριβές αντίγραφο του πρωτοτύπου ου είναι κατατεθειμένο στο αρχείο της Γενικής Γραμματείας του Συμβουλίου στις Βρυξέλλες.

The preceding text is a certified true copy of the original deposited in the archives of the General Secretariat of the Council in Brussels.

Le texte qui précède est une copie certifiée conforme à l'original déposé dans les archives du Secrétariat Général du Conseil à Bruxelles.

Il testo che precede è copia certificata conforme all'originale depositato negli archivi del Segretariato generale del Consiglio a Bruxelles.

Šis teksts ir apliecināta kopija, kas atbilst oriģinālam, kurš deponēts Padomes Ģenerālsēkretariāta arhīvos Briselē.

Pirmiau pateiktas tekstas yra Tarybos generalinio sekretoriato archyvuose Briuselyje deponuoto originalo patvirtinta kopija.

A fenti szöveg a Tanács Főtitkárságának brüsszeli irattárban letérbe helyezett eredeti példány hiteles másolata.

It-test precedenti huwa kopja ċertifikata vera ta' l-original ddepożitat fl-arkivji tas-Segretarjat Ġenerali tal-Kunsill fi Brussel.

De voorgaande tekst is het voor eensluidend gewaarmerkt afschrift van het origineel, nedergelegd in de archieven van het Secretariaat-Generaal van de Raad te Brussel.

Powyższy tekst jest kopią poświadczoną za zgodność z oryginałem złożoną w archiwum Sekretariatu Generalnego Rady w Brukseli.

O texto que precede é uma cópia autenticada do original depositado nos arquivos do Secretariado-Geral do Conselho em Bruxelas.

Predchádzajúci text je overenou kópiou originálu, ktorý je uložený v archívoch Ģenerálneho sekretariátu Rady v Bruseli.

Zgornje besedilo je overjena verodostojna kopija izvirnika, ki je deponiran v arhivu Ģeneralnega sekretariata Sveta v Bruslju.

Edellä oleva teksti on oikeaksi todistettu jäljennös Brysselissä olevan neuvoston pääsihteeristön arkistoon talletetusta alkuperäisestä tekstistä.

Ovanstående text är en bestyrkt avskrift av det original som deponerats i rådets generalsekretariats arkiv i Bryssel.

Bruselas.  
Brusel.  
Bruxelles, den.  
Brüssel, den.  
Brüssel.  
Βρυξέλλες.  
Brussels.  
Bruxelles, le.  
Bruxelles, addi'.  
Briselë.  
Briuselis.  
Brüsszel.  
Brussel, il.  
Brussel.  
Brukseia, dnia.  
Bruxelas, em.  
Brusel.

Bruselj.  
Bryssel.  
Bryssel den.

Por el Secretario General/Alto Representante del Consejo de la Union Europea.

Za generálního tajemníka/vysokého představitele Rady Evropské unie.

For Generalsekretæren/højststående repræsentant for Rådet for Den Europæiske Union.

Für den Generalsekretär/Hohen Vertreter des Rates der Europäischen Union.

Euroopa Liidu Nõukogu peasekretäri/kõrge esindaja nimel.

Για το Γενικό Γραμματέα/Ύατο Εκρόσωο του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

For the Secretary-General/High Representative of the Council of the European Union.

Pour le Secrétaire général/Haut représentant du Conseil de l'Union européenne.

Per il Segretario Generale/Alto Rappresentante del Consiglio dell'Unione europea.

Eiropas Savienības Ģenerālsēkretāra/Augstā pārstāvja vārdā.

Europos Sąjungos Tarybos generalinio sekretoriaus/vyriausiojo igaliojimo vardu.

Az Európai Unió Tanácsának főtitkára/főképviselője részéről.

Għas-Segretarju Ġenerali/Rappreżentant Gholi tal-Kunsill ta' l-Unjoni Ewropea.

Voor de Secretaris-Generaal/Hoge Vertegenwoordiger van de Raad van de Europese Unie.

W imieniu Sekretarza Ģeneralnego/Wysokiego Przedstawiciela Rady Unii Europejskiej.

Pelo Secretário-Geral/Alto Representante do Conselho da União Europeia.

Za generálního tajemníka/vysokého splnomocnenca Rady Európskej únie.

Za generalnega sekretarja/visokega predstavnika Sveta Evropske unije.

Euroopan unionin neuvoston pääsihteerin/korkean edustajan puolesta.

På generalsekreteraren/höge representantens för Europeiska unionens råd vägnar.

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 165/2007

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Paredes aprovou, em 11 de Dezembro de 2004, o Plano de Urbanização de Rebordosa e Parcial de Lordelo, Vilela e Astromil (PURPLVA).

Na elaboração do Plano de Urbanização que teve início na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à emissão de pareceres e à discussão pública, a qual decorreu já ao abrigo do disposto no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua redacção actual, no período compreendido entre 15 de Março e 15 de Abril de 2004.

Na área de intervenção do presente Plano de Urbanização está em vigor o Plano Director Municipal de Paredes,

ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 40/94, de 8 de Junho.

O PURPLVA tem como principais objectivos a estruturação viária, a criação e reforço de pólos urbanos e o ordenamento espacial da actividade industrial, tendo em conta a população e a dinâmica económica existentes.

O presente Plano de Urbanização procede à reclassificação de solo rural em solo urbano e a uma requalificação de categorias de espaço urbano, concretamente de «espaço urbano» para «zona industrial», «espaço urbano» para «zona de equipamentos», «espaço industrial» para «zona urbana» e «espaço de equipamentos» para «zona urbana».

Procede, ainda, à alteração de vários parâmetros urbanísticos nas «zonas mistas» e nas «zonas industriais», bem como nos solos classificados na planta de ordenamento do PDM, em «zonas de ocupação condicionada», como «terrenos agrícolas complementares» e «floresta complementar».

Verifica-se a conformidade do Plano de Urbanização com as disposições legais e regulamentares em vigor.

Importa, contudo, referir que os projectos de novos arruamentos previstos em sobreposição com áreas da Reserva Agrícola Nacional (RAN) devem dispor de parecer favorável da Comissão Regional da Reserva Agrícola Nacional.

De mencionar também que às acções a promover na zona de servidão *non aedificandi* à EN 15 — Ermesinde (IP 4)-Amarante, se aplica o disposto no Decreto-Lei n.º 13/94, de 15 de Janeiro.

Salienta-se, ainda, a necessidade de obtenção de parecer do Instituto de Gestão do Património Arquitectónico e Arqueológico, I. P., relativamente aos trabalhos a desenvolver nos locais com vestígios arqueológicos, identificados na planta de zonamento, uma vez que o regulamento é omissivo quanto ao tipo de trabalhos a preconizar para as áreas qualificadas na respectiva planta de zonamento como «vestígios arqueológicos identificados» e «suspeita de existência de vestígios arqueológicos».

A Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte emitiu parecer favorável, conforme resulta da ficha de apreciação final de controlo, datada de 24 de Fevereiro de 2005.

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, na sua redacção actual, uma proposta de alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional para a área do município de Paredes, designadamente na área sujeita ao PURPLVA, que substitui parcialmente a constante da Resolução do Conselho de Ministros n.º 161/96, de 18 de Setembro, alterada pelas Resoluções do Conselho de Ministros n.ºs 136/2003, 193/2003 e 79/2007, respectivamente de 29 de Agosto e de 23 de Dezembro de 2003 e de 15 de Junho de 2007. Sobre a referida alteração da delimitação da Reserva Ecológica Nacional foi ouvida a Câmara Municipal de Paredes.

A Comissão Nacional da Reserva Ecológica Nacional emitiu parecer favorável conforme resulta da acta 29 de Setembro de 2004, sobre a nova delimitação proposta, nos termos 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, na sua redacção actual, parecer consubstanciado em acta da reunião daquela Comissão, subscrita pelos representantes que a compõem.

Assim:

Ao abrigo do disposto na alínea d) do n.º 3 e no n.º 8 do artigo 80.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, na sua redacção actual, bem como nos n.ºs 1 e 10 do artigo 3.º e na alínea b) do artigo 8.º do Decreto-Lei n.º 93/90, de 19 de Março, na sua redacção actual e nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Ratificar o Plano de Urbanização de Rebordosa e Parcial de Lordelo, Vilela e Astromil (PURPLVA), 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 — 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, alterada pelas Resoluções do Conselho de Ministros n.ºs 136/2003, 193/2003 e 79/2007, respectivamente de 29 de Agosto e de 23 de Dezembro de 2003 e de 15 de Junho de 2007, de acordo com a planta anexa à presente resolução, que dela faz parte integrante.

3 — Indicar que na área de intervenção do presente Plano ficam alterados os artigos 6.º, 13.º, 16.º, 17.º, 18.º, 20.º, 21.º, 22.º, 23.º, 24.º e 26.º e, ainda, as disposições gráficas constantes do Plano Director Municipal de Paredes, em vigor, contrárias ao disposto no presente Plano de Urbanização.

Presidência do Conselho de Ministros, 6 de Setembro de 2007. — O Primeiro-Ministro, *José Sócrates Carvalho Pinto de Sousa*.

## REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DE REBORDOSA E PARCIAL DE LORDELO, VILELA E ASTROMIL

### 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 Rebordosa e Parcial de Lordelo, Vilela e Astromil.

2 — O Plano de Urbanização de Rebordosa e Parcial de Lordelo, Vilela e Astromil, adiante designado por Plano, engloba os aglomerados urbanos de Rebordosa, Lordelo, Vilela e Astromil definidos pelo perímetro urbano estabelecido na planta de zonamento.

##### 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 publico 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 interpretação e de aplicação do presente Regulamento são adoptadas as definições adiante indicadas e, ainda, as constantes da publicação *Vocabulário do Ordenamento do Território*:

a) «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;

b) «Área de implantação (a. i.)» — valor, expresso em metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal de todos os edificios (residenciais e não residenciais), incluindo anexos, mas excluindo varandas e platibandas;

c) «Área bruta de construção (a. b. c.)» — 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:

Sótãos não habitáveis;  
Áreas destinadas a estacionamento;  
Áreas técnicas, designadamente PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo;  
Terraços, varandas e alpendres;  
Galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;

d) «Área media do fogo (a. m. f)» — valor, expresso em metros quadrados, resultante do quociente entre a área bruta de construção para habitação e o número de fogos;

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

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 designadamente chaminés, casa de máquinas, de ascensores e depósitos de água;

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

h) «Cota de soleira» — demarcação altimétrica do nível do ponto médio do 1.º 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 e 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 legislação aplicável;

k) «GAP» — Gabinete de Arqueologia e Património;

l) «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 publica;

m) «Habitação tipo unifamiliar» — imóvel destinado a alojar até dois agregados familiares.

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

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

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

q) «Indústria» — actividade considerada na CAE, conforme legislação aplicável;

r) «Lote» — área de terreno resultante de uma operação, de loteamento licenciada nos termos da legislação aplicável;

s) «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;

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

u) «Operações urbanísticas» — os actos jurídicos ou as 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;

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

w) «Património arqueológico» — enquanto fonte de 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 permitem 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, quer em meio submerso;

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

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

z) «Serviços» — engloba as actividades consideradas na CAE, conforme legislação aplicável;

aa) «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 de uso do solo

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

##### 1) Estrutura ecológica:

- a) Reserva Agrícola Nacional — RAN;
- b) Reserva Ecológica Nacional — REN;
- c) Floresta complementar;
- d) Terrenos agrícolas complementares;
- e) Zona verde de recreio e lazer;
- f) Parque ecológico;
- g) Recursos hídricos — linhas de água;

##### 2) Zonas de ocupação urbana:

- a) Zona mista de alta densidade — nível 3;
- b) Zona mista de média densidade — nível 2;
- c) Zona mista de média densidade — nível 3;
- d) Zona habitacional de baixa densidade;
- e) Zonas de equipamentos de utilização colectiva existentes;
- f) Zonas de equipamentos de utilização colectiva propostos;
- g) Zona de concentração industrial;
- h) Zona industrial.

#### Artigo 8.º

##### Estrutura viária

1 — A rede viária 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:

a) Rede Rodoviária Nacional — estrada nacional — 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;

b) Rede Rodoviária Municipal:

i) Via estruturante — constitui a base do sistema viário municipal, permitindo grandes deslocções entre qualquer ponto do território municipal e o exterior, nomeadamente permitindo o acesso à Rede Rodoviária Nacional e 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 são permitidos estacionamento laterais nem acessos directos às parcelas e lotes limítrofes;

ii) 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;

iii) 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 partilhadas 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 — RAN

1 — Nos solos que integram a Reserva Agrícola Nacional (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 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 da parcela de 3000 m<sup>2</sup>.

4 — É permitida a colmatação 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 — REN

Nas áreas afectas à Reserva Ecológica Nacional (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 cinegéticos.

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

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

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

- a) Dimensão mínima da parcela — 3000 m<sup>2</sup>;
- b) Número máximo de pisos acima do solo — dois (rés-do-chão + um + uma cave);
- c) Área máxima de implantação — 250 m<sup>2</sup>;
- 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 do disposto na alínea a), desde que a área máxima de implantação total da parcela não exceda o disposto 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 m<sup>2</sup>;
- b) Área de implantação  $\geq$  7500 m<sup>2</sup>;
- 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 legislação aplicável;
- e) Só serão permitidas instalações industriais isoladas, nas condições definidas nas alíneas anteriores, para prática de uma só actividade.

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

8 — Nestas zonas é permitida a instalação de equipamentos de utilização colectiva, devendo-se ter em conta a especificidade destas áreas.

9 — Exceptuam-se dos números anteriores as áreas de floresta complementar que se situam em Reserva Ecológica Nacional (REN), a que se aplica o disposto no artigo anterior deste Regulamento.

#### Artigo 12.º

##### Terrenos agrícolas complementares

Os solos classificados como terrenos agrícolas complementares não deverão ter outra utilização senão 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 m<sup>2</sup>;
- b) Número máximo de pisos acima do solo — dois (rés-do-chão + um + uma cave);
- c) Área máxima de implantação — 250 m<sup>2</sup>;
- 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 do disposto na alínea a), desde que a área máxima de implantação total da parcela não exceda o disposto na alínea c) do presente número.

#### Artigo 13.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 equipamentos 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 14.º

##### Parque ecológico

1 — As áreas que integram esta zona destinam-se a ser progressivamente transformadas em áreas verdes públicas de recreio e lazer, com a respectiva disciplina de usos a estabelecer através de planos de pormenor que seja compatível com os condicionalismos originados pelas servidões administrativas e restrições de utilidade pública a que possam estar sujeitas, nomeadamente os regimes da RAN e da REN.

2 — Enquanto não forem eficazes os planos de pormenor referidos no número anterior, estas zonas regem-se pela disciplina de ocupação para elas estabelecidas pela classe de uso de solo associada, mas com a restrição suplementar de nelas não ser autorizada a construção de quaisquer novas edificações para a habitação, indústria e armazéns.

#### Artigo 15.º

##### Recursos hídricos — Linhas de água

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

#### SECÇÃO 2

##### Zonas de ocupação urbana

##### SUBSECÇÃO 2.1

##### Espaço urbano

#### Artigo 16.º

##### Condições gerais de ocupação e de edificabilidade

1 — As zonas integrantes do espaço urbano são áreas destinadas preferencialmente à habitação, comércio, serviços e equipamentos de utilização colectiva.

2 — Nestas zonas é permitida a localização de unidades industriais e de armazenagem cuja actividade seja compatível com a função residencial, nos termos da 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 toxicidade, 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 m<sup>2</sup>, mantenham um afastamento mínimo de 5 m com os edifícios vizinhos e cumpram a legislação aplicável.

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

#### Artigo 17.º

##### Zona mista de alta densidade — Nível 3

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

Habitação tipo colectiva, admitindo-se habitação tipo unifamiliar ou unifamiliar isolada, geminada e em banda, nos casos de colmatação ou continuidade com áreas em que sejam claramente predominantes estas tipologias;

Serviços e escritórios;

Comércio;

Equipamentos de utilização colectiva;

Estabelecimentos industriais e armazéns compatíveis com a habitação, conforme estipulado no n.º 2 do artigo anterior do presente Regulamento e no número seguinte.

2 — Não é permitida a instalação, em edifício próprio e autónomo de outros usos, de novas indústrias, oficinas, armazéns ou equiparados.

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

Índice de construção — 1,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Número máximo de pisos acima do solo — seis (rés-do-chão mais cinco).

#### Artigo 18.º

##### Zona mista de média densidade — Nível 2

1 — Na zona mista de média densidade — nível 2 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;

Serviços e escritórios;

Comércio;

Equipamentos de utilização colectiva;

Estabelecimentos industriais e armazéns compatíveis com a habitação, conforme estipulado no n.º 2 do artigo 16.º do presente Regulamento.

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

Índice de construção — 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Número máximo de pisos acima do solo — quatro (rés-do-chão mais três).

#### Artigo 19.º

##### Zona mista de média densidade — Nível 3

1 — Na zona mista de média densidade — nível 3 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;

Serviços e escritórios;

Comércio;

Equipamentos de utilização colectiva;

Estabelecimentos industriais e armazéns compatíveis com a habitação, conforme estipulado no n.º 2 do artigo 16.º do presente Regulamento.

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

Índice de construção — 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Número máximo de pisos acima do solo — três (rés-do-chão mais dois).

#### Artigo 20.º

##### Zona habitacional de baixa densidade

1 — Na zona habitacional de baixa densidade 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;

Serviços e escritórios, 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 16.º do presente Regulamento.

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

Índice de construção — 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;

Número máximo de pisos acima do solo — dois (rés-do-chão mais um).

3 — As edificações a construir no polígono integrado nesta zona e situado no topo norte da área abrangida pelo Plano, junto ao rio Ferreira e à ponte de Lordelo destinar-se-ão a comércio e serviços, não podendo possuir componente de habitação.

#### Artigo 21.º

##### Zonas de equipamento e 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 da planta de zonamento.

2 — Os destinos de uso específicos de cada área integrada nesta zona, constantes da planta de zonamento, poderão 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 22.º

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

1 — A zona de concentração industrial tem como usos preferenciais os estabelecidos no n.º 1 do artigo 19.º, permitindo-se contudo 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 dos edifícios existentes, desde que respeitem o disposto na lei e se enquadrem dentro dos limites da parcela actual.

#### Artigo 23.º

##### Zona de concentração industrial — Parâmetros urbanísticos

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

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	Índice de construção máximo	Número máximo de pisos acima do solo	Cêrcea (metros) máxima	Cave (**)	Pé-direito máximo (cave)	Afastamento mínimo aos limites do terreno (metros)
Indústrias e armazéns . . . . .	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1	A cêrcea máxima da zona onde se insere, até ao máximo de 8 m (*).	Sim	5	5

(\*) 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), já 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 24.º e 25.º do presente Regulamento.

#### SUBSECÇÃO 2.2

##### Espaço industrial

#### Artigo 24.º

##### Depósito de materiais

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

#### Artigo 25.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 nestes espaços, serão cumpridas todas as disposições legais e regulamentares em vigor aplicáveis a cada situação e actividade concreta.

#### Artigo 26.º

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

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

2 — As zonas industriais têm 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 — Nesta área 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 área bruta de construção do lote/parcela.

#### Artigo 27.º

##### Zona industrial — Parâmetros urbanísticos

1 — A dimensão mínima do lote é de 500 m<sup>2</sup>, com a obrigatoriedade de a área construída ocupar entre 50 % e 80 % do lote ou parcela e o índice de construção não ultrapassar 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

Edifícios	Número máximo de pisos acima do solo	Cércea máxima (metros)	Cave (**)	Pé-direito máximo (cave) (metros)	Dimensão mínima dos lotes (metros quadrados)	Afastamento das construções ao passeio (metros)
Indústrias e armazéns. . . . .	1	(*) 8	Sim	5	500	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 28.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 à da categoria de espaço sobre que recaem, conforme o ordenamento estabelecido na planta de zonamento, fica condicionada às disposições que regulamentam tais servidões ou restrições.

### SECÇÃO 1

#### Património natural

##### Artigo 29.º

###### Domínio público hídrico — Linhas de água

1 — Sem prejuízo dos condicionamentos legais à edificação das áreas inundáveis, os cursos de água assinalados na planta de zonamento beneficiam de faixas de protecção *non aedificandi* com uma largura mínima de 20 m contados a partir de cada uma das suas margens, largura essa que será aumentada até ao limite das áreas inundáveis (leitos de cheia), identificadas na carta REN, quando estas se estenderem para além da referida linha dos 20 m.

2 — Quando tal não implicar ocupação de área inundável (leito de cheia), a largura das faixas referidas no número anterior poderá ser reduzida até um mínimo de 10 m, mas apenas em casos de estrita necessidade de composição urbanística ou de integração de preexistências, e ainda se tal se revelar imprescindível para assegurar a capacidade construtiva genericamente permitida pelo presente Plano para as parcelas confinantes com o curso de água.

3 — Sem prejuízo das situações de excepção actualmente 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 caso 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 2

#### Património cultural

##### Artigo 30.º

###### Património histórico não classificado

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, por forma a desencadear-se a aplicação de medidas de protecção e valorização conforme legislação aplicável.

##### Artigo 31.º

###### Património arqueológico

1 — Tendo em conta a multiplicidade de situações através das quais o património arqueológico se manifesta, e sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, definem-se:

- Vestígios arqueológicos identificados;
- Suspeita de existência de vestígios arqueológicos;
- 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, por forma à Câmara Municipal determinar 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:

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

4 — Aos vestígios arqueológicos não identificados, 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 achados arqueológicos, aqueles deverão ser imediatamente suspensos pelo técnico responsável e deverá ser dado conhecimento do facto ao GAP e à instituição que tutela.

##### Artigo 32.º

###### Trabalhos arqueológicos

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

2 — Os trabalhos de escavação serão sempre acompanhados pela compilação de documentos sob a forma de



relatórios analíticos e críticos, ilustrados de desenhos e fotografias conforme indicado pela instituição tutelar.

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

#### Artigo 33.º

##### Outros imóveis

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

#### SECÇÃO 3

##### Infra-estruturas

#### Artigo 34.º

##### Rede rodoviária

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

#### Artigo 35.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 água, instalações ou ocupações que possam provocar poluição dos aquíferos, tais como pecuárias, depósitos de 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 36.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 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 37.º

##### Rede eléctrica

1 — O licenciamento de infra-estruturas e demais construções, públicas e privadas, na vizinhança da rede de energia eléctrica deverá respeitar o prescrito na legislação aplicável.

2 — Para qualquer intervenção nas proximidades das linhas da rede nacional de transporte de energia eléctrica (distância em projecção horizontal inferior ou igual a 25 m), deverá ser solicitado parecer à entidade de tutela, enviando-se para o efeito os projectos de construção.

#### Artigo 38.º

##### Outras redes de infra-estruturas

As infra-estruturas de gás, electricidade, rede por cabo ou outras, caracterizadas por uma distribuição subterrânea, implicam os condicionamentos das alíneas a) e b) do artigo 36.º

#### SECÇÃO 4

##### Equipamentos de utilização colectiva

#### Artigo 39.º

##### Edifícios escolares

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

#### Artigo 40.º

##### Cemitérios

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

### CAPÍTULO IV

#### Parâmetros de dimensionamento e normas de projecto

#### SECÇÃO 1

##### Parâmetros de dimensionamento

#### Artigo 41.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, dimensionados de acordo com os parâmetros constantes na legislação aplicável.

#### Artigo 42.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	Faixa de rodagem (metros)	Passeios
Via estruturante	12	4 m × 2
Via 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:

- a) Estacionamento paralelo à via — 5,6 m × 2,2 m;
- b) Estacionamento transversal à via — 5 m × 2,5 m.

3 — Sempre que uma via existente não disponha das dimensões de perfil transversal estabelecidas no número anterior, as implantações 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 ser recomendável a manutenção dos alinhamentos existentes.

4 — Os corredores de estacionamento público contíguas 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 43.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
Habituação em moradia unifamiliar.	1 lugar/fogo com a. b. c. < 120 m <sup>2</sup> . 2 lugares/fogo com a. b. c entre 120 m <sup>2</sup> e 300 m <sup>2</sup> . 3 lugares/fogo com a. b. c > 300 m <sup>2</sup> . O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Habituação colectiva. . . . .	Habituação com indicação da tipologia: 1 lugar/fogo TO 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. Habituação sem indicação de tipologia: 1 lugar/fogo para a. m. F. < 90 m <sup>2</sup> ; 1,5 lugares/fogo para a. m. f. entre 90 m <sup>2</sup> e 120 m <sup>2</sup> ; 2 lugares/fogo para a. m. f. entre 120 m <sup>2</sup> e 300 m <sup>2</sup> ; 3 lugares/fogo para a. m. f. > 300 m <sup>2</sup> .  O número total de lugares resultante da aplicação dos critérios anteriores é acrescido de 20 % para estacionamento público.
Comércio . . . . .	1 lugar/30 m <sup>2</sup> a. b. c. para estabel. < 1 000 m <sup>2</sup> a. b. c.; 1 lugar/25 m <sup>2</sup> a. b. c. para estabel. de 1 000 m <sup>2</sup> e 2 500 m <sup>2</sup> a. b. c.; 1 lugar/15 m <sup>2</sup> a. b. c. para estabel. > 2 500 m <sup>2</sup> a. b. c. e cumulativamente 1 lugar de pesadado/200 m <sup>2</sup> a. b. c.;

Tipo de ocupação	Parâmetros de dimensionamento
Serviços . . . . .	3 lugares/100 m <sup>2</sup> a. b. c. serv. para estabel. 5 500 m <sup>2</sup> ; 5 lugares/100 m a. b. C. serv. para estabel. > 500 m <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> a. b. c. ind./armaz. Pesados: 1 lugar/500m <sup>2</sup> a. b. C. 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 2**

**Normas de projecto**

**Artigo 44.º**

**Altura das edificações**

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

2 — A cêrcea máxima permitida é de 19,5 m, não podendo, no ponto médio do plano da fachada, a cota da soleira do edifício exceder 0,6 m da cota do passeio.

**Artigo 45.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 m<sup>2</sup> a área bruta de construção máxima permitida.

2 — Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, é permitida a instalação de construções destinadas a indústria nos logradouros, desde que não excedam uma área total de 250 m<sup>2</sup> e mantenham um afastamento mínimo de 5 m 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 a 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 impacto 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 46.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 legislação aplicável.

#### Artigo 47.º

##### Caves e sótãos

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

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.

#### Artigo 48.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 m<sup>2</sup> por fracção;

b) Acima de 20 fracções — área não inferior a 0,75 m<sup>2</sup> por fracção, devendo, contudo, nunca ser inferior a 20 m<sup>2</sup>;

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

#### Artigo 49.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 50.º

##### Unidades operativas de planeamento e gestão

1 — São propostos pelo Plano os seguintes planos de pormenor:

- a) Centro urbano de Rebordosa;
- b) Baixa de Lordelo;
- c) Parque Ecológico das Margens do Rio Ferreira;
- d) Parque Ecológico de Rebordosa.

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

#### Artigo 51.º

##### Execução do Plano

1 — A execução do Plano processar-se-á em acordo com o disposto no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, devendo a ocupação e transformação do solo ser antecedida, se a natureza da intervenção e o grau de dependência em relação à ocupação envolvente assim o exigir, de outros planos de pormenor para além dos já previstos no presente Plano, 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 52.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 41.º e 57.º, excepto nos casos previstos no número seguinte.

2 — Nas áreas abrangidas pelos planos de pormenor previstos no artigo 50.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, parque ecológico 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 53.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 do 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 de cada um dos planos 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 na alínea a) do n.º 2 do artigo anterior, e a área total da unidade de execução.

Artigo 54.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.

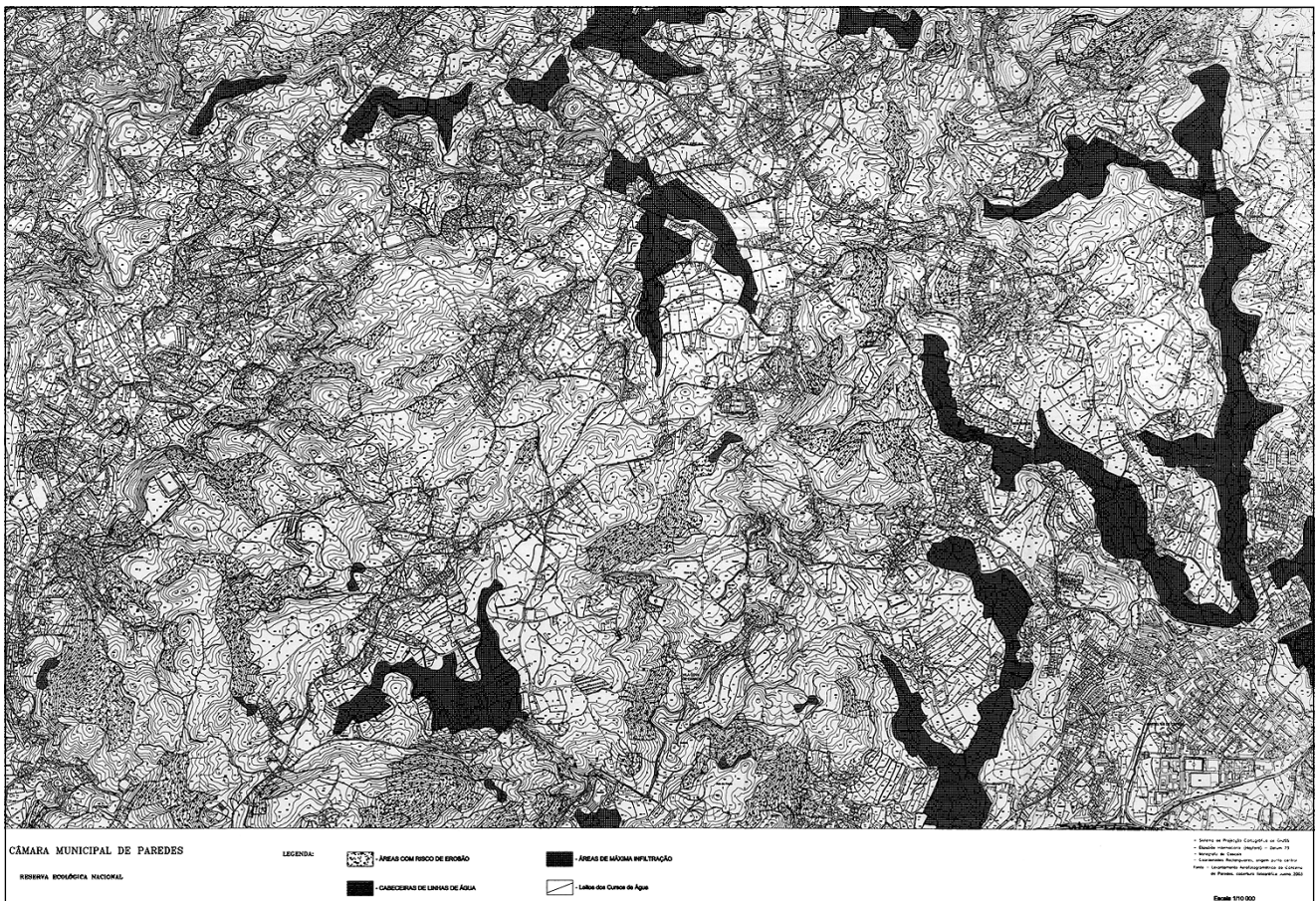
2 — Quando a edificabilidade da parcela for superior à edificabilidade média, o proprietário deverá ceder para o domínio privado do município a área de terreno com a possibilidade construtiva em excesso concentrada numa ou mais parcelas.

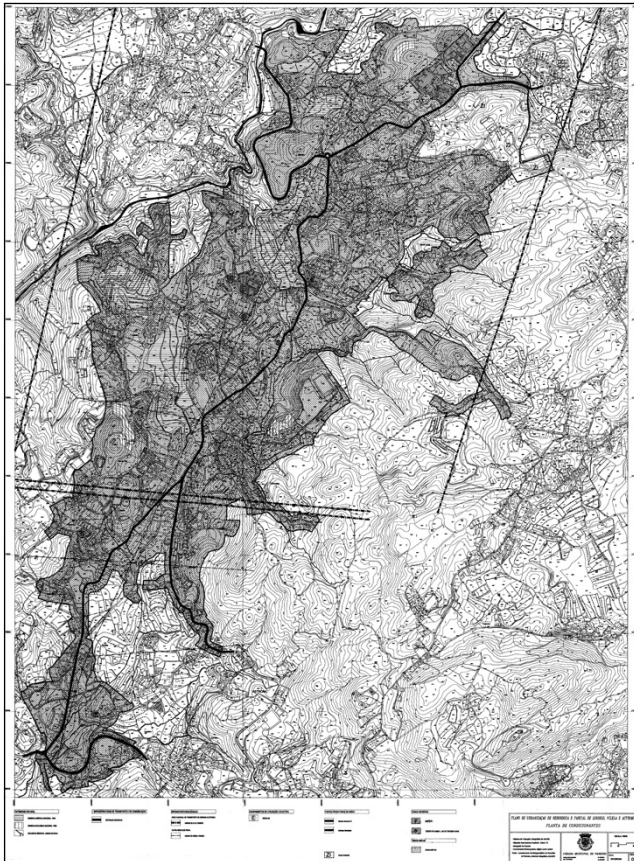
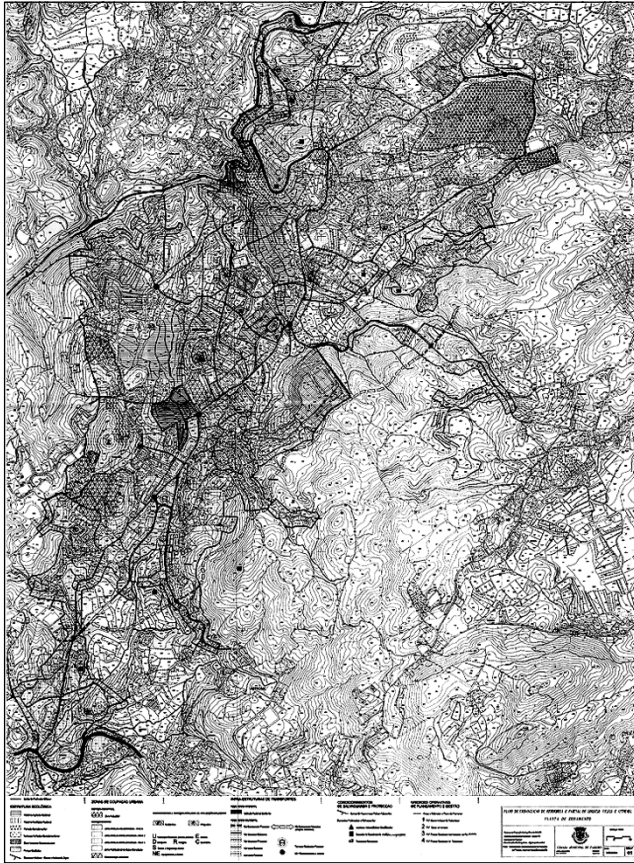
3 — Quando a edificabilidade da parcela for inferior à edificabilidade média, o proprietário será compensado pelas formas previstas no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

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.





### Resolução do Conselho de Ministros n.º 166/2007

A Agni Inc. — Desenvolvimento de Sistemas para Energias Alternativas, S. A., é uma empresa do grupo Agni, um dos líderes mundiais na produção de tecnologia de geração de energia a partir de derivados do petróleo, de gás natural e de hidrogénio, bem como na produção de pilhas de combustível e de tecnologias de processamento de hidrocarbonetos.

O grupo Agni tem como principais clientes empresas produtoras de energia eléctrica, consumidores de energia e agências ambientais. Actualmente, mais de 40% das receitas da Agni provêm da venda dos seus produtos no espaço europeu, sendo os restantes no continente americano e na Ásia.

A Agni decidiu realizar um projecto de investimento que consiste na instalação, em Montemor-o-Velho, de uma plataforma de produção de tecnologia (PPT), altamente automatizada e flexível, para a produção de pilhas de combustível e sistemas de processamento de hidrocarbonetos e de produção de energia.

Este investimento ascende a um montante total de 43,9 milhões de euros, envolve a criação de 166 postos de trabalho e permitirá o alcance em 2016, ano do termo da vigência do contrato, de um volume de vendas de cerca de 576,8 milhões de euros e de um valor acrescentado de aproximadamente 163,6 milhões de euros, em valores acumulados desde o ano de 2009.

O projecto de investimento em causa destina-se à produção de bens e serviços transaccionáveis, de carácter inovador e em mercados com potencial de crescimento, envolve importantes efeitos de arrastamento em actividades a montante e a jusante e proporciona a interacção e cooperação com entidades do sistema científico e tecnológico no desenvolvimento de produtos de carácter tecnológico, contribuindo para o desenvolvimento e dinamização económica da região e consequente diminuição das assimetrias regionais.

Deste modo, considera-se que este projecto, pelo seu mérito, demonstra especial interesse para a economia nacional e reúne as condições necessárias à admissão ao regime contratual e à concessão de incentivos financeiros e fiscais previstos para grandes projectos de investimento.

Assim:

Nos termos da alínea g) do artigo 199.º da Constituição, o Conselho de Ministros resolve:

1 — Aprovar as minutas do contrato de investimento e respectivos anexos, a celebrar entre o Estado Português, representado pela Agência para o Investimento e Comércio Externo de Portugal, E. P. E., e a Agni Inc. Pte., Ltd., e a Agni Inc. — Desenvolvimento de Sistemas para Energias Alternativas, S. A., que tem por objecto a instalação de uma plataforma de produção de tecnologia desta última sociedade, localizada em Montemor-o-Velho.

2 — Conceder os benefícios fiscais em sede de IRC e de imposto do selo que constam do contrato de investimento e do contrato de concessão de benefícios fiscais, sob proposta do Ministro de Estado e das Finanças, atento o disposto no n.º 1 do artigo 39.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, na redacção que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 198/2001, de 3 de Julho, e pelas Leis n.ºs 85/2001, de 4 de Agosto, 109-B/2001, de 27 de Dezembro, 32-B/2002, de 30 de Dezembro, 55-B/2004, de 30 de Dezembro, e 60-A/2005, de 30 de Dezembro, e no Decreto-Lei n.º 409/99, de 15 de Outubro.