

Resolução do Conselho de Ministros n.º 181/2003

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Proença-a-Nova aprovou em 27 de Dezembro de 2002 o Plano de Urbanização da Sobreira Formosa, no município de Proença-a-Nova.

Foram cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública prevista no artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

Verifica-se a conformidade formal do Plano de Urbanização da Sobreira Formosa com as disposições legais e regulamentares em vigor, com excepção do n.º 2 do artigo 17.º do Regulamento e respectivo quadro I anexo, em virtude de os parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos e infra-estruturas viárias previstos no quadro não respeitarem os parâmetros mínimos exigidos pela Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, violando, assim, o disposto no n.º 3 do artigo 128.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

Para a área de intervenção do Plano de Urbanização encontra-se em vigor o Plano Director Municipal de Proença-a-Nova, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/94, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 167, de 21 de Julho de 1994, alterado por deliberação da Assembleia Municipal de 30 de Setembro de 1999, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 293, de 18 de Dezembro de 1999.

O Plano de Urbanização altera o Plano Director Municipal, uma vez que prevê o alargamento do perímetro urbano de Proença-a-Nova, com a consequente reclassificação como urbano do espaço actualmente classificado como rural, pelo que está sujeito a ratificação pelo Conselho de Ministros.

Foi emitido parecer favorável pela Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Centro.

Considerando o disposto no n.º 2, 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:

Assim:

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

1 — Ratificar parcialmente o Plano de Urbanização da Sobreira Formosa, no município de Proença-a-Nova, cujo Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes se publicam em anexo à presente resolução, dela fazendo parte integrante.

2 — É excluído de ratificação o n.º 2 do artigo 17.º do Regulamento e respectivo quadro I anexo.

3 — Ficam alteradas as plantas de ordenamento e de condicionantes do Plano Director Municipal de Proença-a-Nova, na área de intervenção do Plano de Urbanização da Sobreira Formosa.

Presidência do Conselho de Ministros, 6 de Novembro de 2003. — O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

**REGULAMENTO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO
DA SOBREIRA FORMOSA**

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Âmbito de aplicação e delimitação territorial

1 — O presente Regulamento aplica-se à área de intervenção do Plano de Urbanização da Sobreira Formosa, seguidamente designado por Plano, conforme delimitação da planta de zonamento.

2 — O presente Plano altera o Plano Director Municipal de Proença-a-Nova, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 57/94, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 167, de 21 de Julho de 1994, e alterado por deliberação da Assembleia Municipal de Proença-a-Nova de 30 de Setembro de 1999, e publicada no *Diário da República*, 2.ª série, n.º 293, de 18 de Dezembro de 1999.

Artigo 2.º

Composição

1 — O Plano é constituído pelo Regulamento e pelas seguintes plantas:

| Número | Título | Escala |
|--------|---------------------------------|--------|
| F1 | Planta de zonamento | 1:2000 |
| F2 | Plantas de condicionantes | 1:2000 |

2 — O Plano é acompanhado por estudos de caracterização, relatório, programa de execução, plano de financiamento, extracto do Regulamento do PDM e as seguintes plantas:

| Número | Título | Escala |
|--------|---|----------|
| C1 | Planta de enquadramento | 1:25 000 |
| C2 | Extracto da Planta de Ordenamento do PDM de Proença-a-Nova (planta de síntese do Plano mais abrangente, salientando as disposições alteradas) | 1:25 000 |
| C3 | Extracto da planta actualizada de condicionantes do PDM — Reserva Ecológica Nacional | 1:25 000 |
| C4 | Extracto da planta actualizada de condicionantes do PDM — Reserva Agrícola Nacional | 1:25 000 |
| C5 | Extracto da planta actualizada de condicionantes do PDM — outros condicionantes | 1:25 000 |
| C6 | Planta da situação existente: levantamento cartográfico | 1:2 000 |
| C7 | PSE: património construído/valor arquitectónico | 1:2 000 |
| C8 | PSE: estado de conservação do edificado | 1:2 000 |
| C9 | PSE: número de pisos | 1:2 000 |
| C10 | PSE: usos do edificado | 1:2 000 |
| C11 | PSE: rede viária — inventário físico | 1:2 000 |
| C12 | PSE: rede de abastecimento de água — distribuição | 1:2 000 |
| C13 | PSE: rede de drenagem de águas residuais e pluviais | 1:2 000 |
| C14 | PSE: rede eléctrica | 1:2 000 |
| C15 | Rede viária proposta: hierarquização | 1:2 000 |
| C16 | Rede viária proposta: tipos de pavimento | 1:2 000 |
| C17 | Rede viária proposta: perfis transversais tipo | 1:100 |
| C18 | Esquema da rede de abastecimento de água: captação e adução | 1:2 000 |
| C19 | Esquema da rede de abastecimento de água: conceito global proposto | 1:2 000 |
| C20 | Esquema da rede de drenagem de águas residuais: conceito global proposto | 1:2 000 |
| C21 | Esquema da rede de drenagem de águas pluviais: conceito global proposto | 1:2 000 |
| C22 | Esquema da rede eléctrica — distribuição de média tensão: conceito global proposto | 1:2 000 |

Artigo 3.º

Entrada em vigor

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

Artigo 4.º

Avaliação e revisão

A implementação do Plano deve ser objecto de avaliação sempre que a Câmara Municipal o entenda, devendo proceder-se à sua revisão decorridos 10 anos sobre a sua entrada em vigor ou sua última revisão.

Artigo 5.º

Natureza e força vinculativa

O Plano reveste a natureza de regulamento administrativo, sendo as respectivas disposições de cumprimento obrigatório, quer para as intervenções de iniciativa pública, quer para as promoções de iniciativa privada ou cooperativa.

Artigo 6.º

Implementação do Plano

A implementação do Plano processar-se-á através de iniciativas de promoção pública, mista ou privada e que se revestem da forma de plano de pormenor, loteamento ou edificação, para as áreas definidas na planta de zonamento, dentro dos parâmetros de ocupação estabelecidos no presente Regulamento.

Artigo 7.º

Definições e abreviaturas

Para efeitos da aplicação do Plano são consideradas as seguintes definições e abreviaturas:

- «Alinhamento» — linha que limita um talhão, lote ou quarteirão de arruamento público que corresponde à linha de construção existente ou a construir, delimitando os arruamentos e ou espaços públicos; podendo definir-se alinhamentos por edifícios, muros ou vedações ou pelo valor da distância entre a linha de construção e o eixo da via com que confronta;
- «Altura da edificação» — a medida vertical da edificação, medida a partir da rasante da respectiva via de acesso principal até ao ponto mais alto da construção. Para edificações construídas em terrenos declivosos, considerar-se-ão na parte descendente tolerâncias até 1,5 m;
- «Ampliação» — obras de que resulte o aumento de área de pavimento ou de implantação, da cêrcea ou do volume de uma edificação existente;
- «Anexo» — qualquer construção destinada a uso complementar da construção principal, como por exemplo garagens, arruamentos, etc.;
- «Área bruta de construção» — 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 (PT, central térmica, compartimentos de recolha de lixo, etc.), terraços, galerias exteriores, arruamentos e outros espaços livres de uso público cobertos pela edificação;
- «Área bruta de implantação» — valor expresso em metros quadrados, do somatório das áreas resultantes da projecção no plano horizontal da área total edificada ou susceptível de edificação, excluindo varandas e platibandas;
- «Área bruta de pavimento» — a área por piso delimitada pelas paredes exteriores, incluindo a espessura das mesmas, adicionada à área das varandas;
- «Beneficiação» — compreende adaptações indispensáveis a realizar nos edifícios para que estes possam desempenhar uma função útil, de acordo com a sua natureza e capacidade, designadamente a criação de instalações sanitárias e outros aspectos relacionados com a salubridade dos edifícios;
- «Cave» — o piso ou pisos que se encontram pelo menos 70 % abaixo do nível do arruamento adjacente à cota mais baixa;
- «Cêrcea» — dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água, etc. Em situações específicas de edifícios implantados em terrenos onde se verifiquem desníveis topográficos, o critério a adoptar deve precisar qual a fachada que é tomada como referência, contemplando sempre a coerência global. Sempre que o critério atrás referido não for especificado deve entender-se que a cêrcea se reporta à fachada cuja linha de intersecção com o terreno é de menor nível altimétrico;

- «Construção em banda» — edifício que se integra num conjunto construído, tendo apenas dois alçados livres — principal e tardo;
- «Construção geminada» — edifício que encosta a outro, com o qual forma conjunto, tendo apenas três alçados livres;
- «Construção isolada» — edifício com todos os alçados livres, não encostando a nenhuma construção;
- «Construção nova» — edificação inteiramente nova, ainda que no terreno sobre o qual foi erguida já tenha existido outra construção;
- «Cota de soleira» — cota do primeiro degrau da entrada principal da edificação medida a partir da cota do arruamento de acesso;
- «Demolição» — tem como resultado o desaparecimento da construção ou partes de construção;
- «Densidade habitacional bruta (Db)» — o quociente, expresso em fogos por hectare, entre o número de fogos edificado ou edificável e a área de uma unidade de ordenamento sujeita a plano de pormenor ou de um prédio sujeito a operação de loteamento;
- «Fogo» — conjunto de espaços privados de cada habitação confinado por uma envolvente que o separa do resto do edifício;
- «Habitação colectiva» — o imóvel destinado a alojar mais de um agregado familiar, independentemente do número de pisos e em que existem circulações comuns a vários fogos entre as respectivas portas e a via pública;
- «Habitação unifamiliar» — o imóvel destinado a alojar apenas um agregado familiar, independentemente do número de pisos;
- «Índice de construção bruto (IC bruto)» — corresponde ao quociente entre a área bruta de construção e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou a área do prédio, ou prédios, sujeito a operação de loteamento ou plano de pormenor;
- «Índice de construção líquido (IC líq.)» — corresponde ao quociente entre a área bruta de construção e a área da parcela ou do lote;
- «Índice de impermeabilização» — corresponde ao quociente entre a área do lote ou parcela que está sujeita a qualquer impermeabilização (provocada pela edificação, circulação pedonal ou viária, piscinas e outras situações análogas) e a área total do lote ou parcela;
- «Índice de implantação bruto (II bruto)» — corresponde ao quociente entre a área bruta de implantação da ou das construções e a área da zona definida em plano municipal de ordenamento do território ou a área do prédio, ou prédios, sujeito a operação de loteamento ou plano de pormenor;
- «Índice de implantação líquido (II líq.)» — corresponde ao quociente entre a área bruta de implantação e a área da parcela ou lote;
- «Logradouro» — espaço não coberto pertencente ao lote e anexo ao prédio;
- «Lote» — a área de terreno resultante de uma operação de loteamento licenciada nos termos da legislação em vigor;
- «Manutenção» — operações de consolidação e conservação, que, no conjunto ou individualmente, se destinam a conservar as características e valores originais dos edifícios e baseiam-se no respeito pelos materiais originais. A adoptar preferencialmente na sua conservação os processos tradicionais que lhe estão inerentes, não ficando excluídas as técnicas modernas quando consideradas como o único meio possível de intervenção:
 - a) «Consolidação» — obras que contribuam para o reforço e ou melhoria da segurança e estabilização das diferentes partes e elementos que constituem o edifício;
 - b) «Conservação» — tem como objectivo prevenir a degradação da construção, englobando todas, e apenas, as operações que prolonguem a vida do património;
- «Número de pisos» — na contabilização do número de pisos não são consideradas as caves;
- «Operação de loteamento» — toda a acção que tenha por objecto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes, desde que, pelo menos, um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu emparcelamento ou reparcelamento;
- «Parcela» — área de terreno não resultante da operação de loteamento confinante com um arruamento público, destinada à construção ou loteamento;

«Pé-direito» — distância vertical medida entre o pavimento e o tecto de um compartimento;

«Plano Director Municipal (PDM) e plano de pormenor (PP)» — planos municipais de ordenamento do território definidos com estas designações na legislação em vigor;

«Reabilitação» — envolve diversos tipos de intervenções, correspondendo a operações de correcção de dissonâncias, reconstrução, restauro e renovação:

- a) «Correcção de dissonâncias» — substituição de elementos estranhos à linguagem do edifício e ou do conjunto urbano em que se insere: caixilharias, revestimento de fachadas, coberturas, toldos, montras, varandas, elementos decorativos e outros elementos que se evidenciem pela falta de qualidade e desintegração;
- b) «Reconstrução» — obras de construção subsequente à demolição total ou parcial de uma edificação existente, das quais resulte a manutenção ou a reconstrução de estrutura das fachadas, de cêrcea e do número de pisos;
- c) «Restauro» — obras que se destinam a conservar as características e valores originais dos edifícios baseando-se no respeito pelos materiais originais. Ainda que sejam sempre de adoptar, na sua conservação, os processos tradicionais que lhes estão inerentes, não ficam excluídas as técnicas modernas, quando consideradas como o único meio possível de intervenção;
- d) «Renovação» — acção mediante a qual se procede à substituição das estruturas subocupadas ou edifícios existentes com condições deficientes de habitabilidade, salubridade, estética ou segurança, envolvendo a demolição dos edifícios e a construção de novos imóveis. Pode ser pontual ou difusa, fruto da iniciativa privada, quando se refere a casos pontuais e sem alteração da malha preexistente; ou total quando se trata de operações de planeamento sobre uma área visando a mudança dos edifícios, da malha urbana e também das infra-estruturas que os suportam;

«RGEU» — Regulamento Geral das Edificações Urbanas;

«Sótão» — corresponde ao espaço interior entre o último piso e a cobertura em telhado.

CAPÍTULO II

Valores culturais

Artigo 8.º

Valores culturais

O Plano de Urbanização considera como valores culturais:

- a) Imóveis com interesse;
- b) Outros elementos com interesse;
- c) Conjuntos com interesse.

Artigo 9.º

Imóveis com interesse e outros elementos com interesse

1 — O Plano considera como imóveis com interesse e outros elementos com interesse os que estão assinalados na planta de zonamento, constituindo exemplares interessantes, enquanto expressão arquitectónica de uma época e ou uma atitude de construir, erudita ou popular, apresentando a sua traça, características de homogeneidade e coerência formal e material.

2 — Nos imóveis assinalados serão permitidas actividades como:

- a) Comércio, espaços para exposições, artesanato, espaços de lazer e turismo, devendo, preferencialmente, ser integrados em programas culturais e recreativos;
- b) Habitação e serviços, se os usos actuais forem esses.

3 — A intervenção nos edifícios com interesse deverá ser maioritariamente constituída por operações de beneficiação, manutenção, reconstrução e restauro, devendo ser corrigidas eventuais dissonâncias existentes.

4 — As intervenções referidas no número anterior têm de se harmonizar com as características originais do edifício, não comprometendo a integridade deste, quer do ponto de vista estético quer do ponto de vista volumétrico.

5 — Cumpre à Câmara Municipal pronunciar-se sobre as intervenções propostas para os imóveis, com vista à sua salvaguarda e valorização, o que se poderá traduzir no condicionamento das obras referidas no n.º 3 deste artigo.

6 — Os outros elementos com interesse assinalados deverão ser integrados em zonas verdes.

Artigo 10.º

Conjuntos com interesse

1 — O conjunto com interesse é o que está assinalado na planta de zonamento e corresponde a um espaço envolto por edifícios que ainda conservam características originais, caracterizando-se pela sua homogeneidade e destacando-se pelo seu valor de conjunto.

2 — As intervenções em edifícios que integram este conjunto estão sujeitas ao disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo anterior.

3 — É permitida a demolição de edifícios ou partes de edifícios que, estando integrados no conjunto com interesse, contribuem para a sua descaracterização.

4 — Qualquer intervenção em imóveis que integram os conjuntos com interesse tem de respeitar a morfologia e volumetria do conjunto.

5 — Cumpre à Câmara Municipal pronunciar-se sobre as intervenções nos espaços definidos, nomeadamente as transformações propostas nos imóveis, com vista à sua salvaguarda e valorização, o que se poderá traduzir na não autorização de execução de obras ou demolições ou no condicionamento das mesmas.

Artigo 11.º

Achados arqueológicos

Sempre que em qualquer obra, particular ou não, se verificarem achados arqueológicos, tal facto será comunicado à Câmara Municipal, que procederá conforme legislação aplicável.

CAPÍTULO III

Disposições comuns

Artigo 12.º

Obras objecto de licenciamento municipal

1 — Todas as obras a levar a cabo na área de intervenção do plano sujeitas a licenciamento municipal nos termos legais vigentes têm de obedecer às normas e princípios estabelecidos no presente Regulamento, sem prejuízo de quaisquer outras disposições legais ou regulamentares igualmente aplicáveis.

2 — Sem prejuízo do referido no número anterior, os projectos apresentados à Câmara Municipal, quer de novas construções quer de intervenções em construções existentes, incluirão preferencialmente mapa de acabamentos, com especificação de todos os materiais a utilizar, devendo as intervenções em construções existentes incluir um levantamento do existente ilustrado com documentação fotográfica completa.

Artigo 13.º

Demolições

1 — São permitidas as demolições do interior dos edifícios para melhorar as condições de habitabilidade ou salubridade, devendo no entanto manter-se a volumetria e fachada existentes.

2 — As demolições totais só serão permitidas em edifícios que reconhecidamente não apresentem valor histórico e arquitectónico ou quando a sua conservação não seja técnica ou economicamente viável.

3 — Salvo em caso de risco para a segurança de pessoas e bens, nenhuma demolição, parcial ou total, será licenciada pela Câmara Municipal sem prévia autorização de um projecto de substituição elaborado com obediência a regras de integração ao nível da morfologia, volumetria e tipologia de ocupação, na globalidade da área a que respeita.

4 — Poderá ser exigida a reconstrução total do imóvel mantendo a volumetria, fachadas e materiais preexistentes, sendo, antes da sua demolição, fotografado, e as pedras das estruturas de portas, janelas e cunhais numeradas para que se possam reconstruir.

Artigo 14.º

Funções admitidas nas edificações

1 — Na área de intervenção do Plano são admitidas edificações destinadas a habitação, comércio, serviços, turismo, equipamentos colectivos e outras actividades compatíveis com a habitação, de acordo com a tipologia funcional estabelecida para as diferentes zonas do Plano.

2 — São ainda admitidas edificações destinadas a indústria de classe D, armazéns, artesanato, garagens, oficinas e postos de abastecimento de combustíveis, desde que cumpram a legislação em vigor aplicável e que não provoquem qualquer tipo de efeito poluente, incómodo ou insalubre relativamente às actividades definidas no n.º 1 deste artigo, designadamente a habitação, nem apresentem outros inconvenientes, nomeadamente em termos de estacionamento e circulação.

Artigo 15.º

Infra-estruturas urbanísticas

O licenciamento de construções para quaisquer fins poderá ser recusado nos casos em que não seja garantido o acesso viário público, o abastecimento de água potável e a evacuação de águas residuais.

Artigo 16.º

Edificabilidade

1 — Os índices, áreas máximas e lotes mínimos admitidos em planos de pormenor ou loteamentos, ou em construções isoladas, encontram-se definidos para cada uma das zonas constantes da planta de zonamento no capítulo IV do presente Regulamento.

2 — Ficam estabelecidos os seguintes afastamentos mínimos da construção principal em relação ao limite do lote, em função da tipologia:

| | | Frontal (m) | Lateral (m) | Tardoz (m) |
|-------------------|--|-------------|-------------|------------|
| Unifamiliar | Banda | — | — | 6 |
| | Geminada | — | 3/— | 6 |
| | Isolada | — | 3 | 6 |
| Colectiva | Pode coincidir com os limites do lote desde que definido em plano de pormenor. | | | |

3 — Se a distância lateral da construção ao limite do lote for inferior a 5 m não será permitida a abertura de vãos de compartimentos de habitação (quartos e salas).

4 — Os alinhamentos e afastamentos estabelecidos não se aplicam à construção de anexos que, sem prejuízo do cumprimento do RGEU, poderão ser implantados junto às extremas tardoz e lateral do lote, devendo, porém, obedecer ao disposto no n.º 1 do artigo 25.º deste Regulamento.

5 — Não ficam sujeitas aos afastamentos referidos nos n.ºs 2 e 3 deste artigo as novas construções ou reconstruções em zonas consolidadas e cujo posicionamento da fachada está, à partida, definido

pelo alinhamento ou construção pré-existente, ou por plano de pormenor ou projecto de loteamento em vigor à data da aprovação do presente Plano.

6 — Poderão ser admitidos afastamentos inferiores aos constantes nos números anteriores em casos de colmatação ou reconstrução em situações cuja topografia do terreno torne manifestamente impossível o seu cumprimento, desde que não sejam prejudicadas as condições de edificabilidade, salubridade e segurança dos lotes contíguos.

7 — Nas zonas consolidadas, a alteração aos afastamentos entre fachadas dos edifícios, assim como a deslocação dos planos marginais e a rectificação de alinhamentos, só serão permitidas em planos de pormenor ou, na ausência destes, sempre que seja necessário o melhoramento ou alargamento do perfil da via.

8 — Sem prejuízo do cumprimento do disposto nos artigos do capítulo IV, sobre as frentes mínimas dos lotes, cada novo lote ou prédio edificável deve possuir uma frente para a via pública com uma largura mínima de 8 m, salvo nas zonas consolidadas.

9 — A divisão de imóveis deve ser realizada de maneira que os lotes e os edifícios satisfaçam, após a divisão, as disposições do presente Regulamento.

10 — A profundidade dos edifícios, nas novas construções, medida perpendicularmente à fachada principal, não poderá exceder 15 m, excepto:

- a) Nos balanços tipo varandas, quando permitidos, mas nunca superiores a 1 m;
- b) Nos casos de pisos de cave e rés-do-chão, quando não destinados a habitação e desde que integrados num plano de pormenor;
- c) Nos casos de edifícios de equipamento;
- d) Nos casos de edifícios destinados a fins officinais, indústria ou armazéns;
- e) Nos casos de edifícios destinados unicamente a escritórios, podendo neste caso a profundidade máxima atingir os 18 m;
- f) Habitação unifamiliar isolada.

Artigo 17.º

Parâmetros de dimensionamento de espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos e infra-estruturas viárias

1 — Para efeitos do Plano, consideram-se as zonas verdes e as zonas de equipamentos definidas na planta de zonamento equiparadas, respectivamente, aos espaços verdes e de utilização colectiva e aos equipamentos a ceder nos termos do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, com a redacção dada pelo Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho, no caso de se integrarem na área de loteamentos ou resultarem de compensações quando não há lugar a cedências.

2 — Os planos de pormenor e as operações de loteamento integrarão parcelas de terreno destinadas a zonas verdes, equipamentos e infra-estruturas viárias, dimensionadas de acordo com os parâmetros constantes do quadro I.

3 — Para aferir o respeito dos parâmetros a que alude o n.º 2, consideram-se quer as parcelas de natureza privada destinadas a zonas verdes, infra-estruturas viárias e equipamentos de natureza privada quer as parcelas a ceder à Câmara Municipal para aqueles fins.

4 — Se o prédio a lotear já estiver servido pelas infra-estruturas necessárias à operação de loteamento, nomeadamente arruamentos viários e pedonais e redes de abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de electricidade, de gás e de telecomunicações, e ainda de espaços verdes e outros espaços de utilização pública, ou não se justificar a localização de qualquer equipamento público no dito prédio, não há lugar a cedências para esses fins, ficando, no entanto, o proprietário obrigado a pagar à Câmara Municipal uma compensação em numerário ou espécie, nos termos a fixar em regulamento municipal.

QUADRO I

| Tipologia de ocupação (●) | Espaços verdes e de utilização colectiva | Equipamentos | Infra-estruturas viárias | |
|---------------------------|--|--|--|---|
| | | | Arruamentos (Ø) | Estacionamento (#) |
| Habitação | 15 m ² /120 m ² a.b.c. hab. (ou 15 m ² /fogo no caso de habitação unifamiliar). | 15 m ² /120 m ² a.b.c. hab. (ou 15 m ² /fogo no caso de habitação unifamiliar). | Perfil tipo 9,0 m (*). Faixa de rodagem = 6 m () [(2,0 m) (×2)est.] Passeio = 1,5 m (× 2) (Ψ)[(1,0 m) (×2)árv.] | 1 lugar/120 m ² a.b.c. hab. (ou 1 lugar/fogo no caso de habitação unifamiliar) acrescido de 1 lugar suplementar por cada 15 fogos. |

| Tipologia de ocupação (●) | Espaços verdes e de utilização colectiva | Equipamentos | Infra-estruturas viárias | |
|---------------------------|---|---|--|--|
| | | | Arruamentos (Ø) | Estacionamento (#) |
| Comércio e serviços ... | 20 m ² /100 m ² a.b.c. hab. | 10 m ² /100 m ² a.b.c. hab. | Perfil tipo 10,0 m (*). Faixa de rodagem = 7 m () [(2,0 m) (×2)est.] Passeio = 1,5 m (×2) (Ψ)[(1,0 m) (×2)árv.] | Comércio e escritórios: 1 lugar/50 m ² a.b.c. Turismo: 1 lugar/2 quartos de hóspedes. Salas de espectáculo e locais de reunião: 2 lugares/5 utentes. Restaurantes: 1 lugar/4 utentes. Outros: 1 lugar/50 m ² a.b.c. |
| Indústria | 10 m ² /100 m ² a.b.c. hab. | 10 m ² /100 m ² a.b.c. hab. | Perfil tipo 12,0 m (*). Faixa de rodagem = 9 m () [(2,5 m) (×2)est.] Passeio = 1,5 m (×2) (Ψ)[(1,0 m) (×2)árv.] | 1 lugar/50 m ² a.b.c. |

(●) No caso de loteamentos em que coexistam várias tipologias de ocupação, serão calculadas separadamente e adicionadas as áreas destinadas a espaços verdes e de utilização colectiva, equipamentos e estacionamento, e será adoptado para cada arruamento o perfil correspondente à tipologia servida directamente pelo arruamento que determinar o perfil de maiores dimensões.

(Ø) Inclui faixa de rodagem e passeios.

(*) Com excepção de arruamentos em áreas urbanas com alinhamentos definidos ou em situações em que se verifique incompatibilidade com o edificado existente.

() Se se optar por incluir estacionamento ao longo dos arruamentos, devem aumentar-se a cada perfil corredores laterais com 2 m (×2), 2,25 m (×2) ou 2,5 m (×2), consoante se trate da tipologia «habitação», «comércio e serviços» e «indústria».

(Ψ) Se se optar por incluir no passeio um espaço permeável para caldeiras para árvores, deve aumentar-se a cada passeio 1 m.

(#) Para o cálculo das áreas por lugar de estacionamento considerar: veículos ligeiros — 20 m² por lugar à superfície em parque de estacionamento, 12,5 m² por lugar à superfície se for estacionamento longitudinal ou em espinha ao longo da via, e 25 m² por lugar em estrutura edificada; veículos pesados — 75 m² por lugar à superfície e 130 m² em estrutura edificada.

Destinar-se-á sempre uma percentagem de estacionamento a uso público (grátis ou não): 25% da área de estacionamento afecta a habitação; 50% da área de estacionamento afecta a comércio, serviços e indústria.

Artigo 18.º

Estacionamento em projectos de construção

1 — O estacionamento de veículos deverá, sempre que possível, efectuar-se no interior dos lotes, proporcionalmente às necessidades de estacionamento e manobras de descarga a que digam respeito.

2 — O número mínimo de lugares de estacionamento a prever no interior dos lotes em projectos de construção é calculado segundo os parâmetros constantes do quadro II.

QUADRO II

| Tipologia de ocupação | Estacionamento |
|-----------------------|--|
| Habitação | 1 lugar/120 m ² a.b.c. hab. ou 1 lugar/fogo no caso de habitação unifamiliar, acrescido de 1 lugar suplementar por cada 15 fogos. |

| Tipologia de ocupação | Estacionamento |
|-------------------------|--|
| Comércio e serviços ... | Comércio e escritórios: 1 lugar/50 m ² a.b.c. Turismo: 1 lugar/2 quartos de hóspedes. Salas de espectáculo e locais de reunião: 2 lugares/5 utentes. Restaurantes: 1 lugar/4 utentes. Outros: 1 lugar/50 m ² a.b.c. |
| Indústria | 1 lugar/100 m ² a.b.c. |

3 — Constituem excepção aos referidos parâmetros as situações, nas zonas consolidadas, em que não seja possível a sua aplicação.

4 — Para além dos valores estabelecidos no quadro II deste artigo, há ainda a considerar, cumulativamente, a seguinte condição: os lugares de estacionamento localizados nas garagens de prédios de habitação colectiva serão obrigatoriamente atribuídos na proporção de, pelo menos, um por fracção.

Artigo 19.º

Traçado arquitectónico

1 — O traçado arquitectónico das edificações obedecerá aos seguintes condicionalismos:

a) Tratamento exterior de paredes e muros:

a1) O tratamento exterior da edificação deverá ter em conta as cores e materiais tradicionalmente utilizados na região, não sendo permitida a utilização de azulejos ou outros materiais cerâmicos vidrados no revestimento das fachadas, rebocos carapinhados, tintas muito texturadas ou ausência de acabamento;

- a2) Os muros das edificações devem ser construídos com os mesmos materiais utilizados nas fachadas ou harmonizando-se com elas, fazendo parte dos respectivos projectos;
- a3) Não é permitida a abertura e pintura das juntas de argamassa entre blocos ou revestimentos em alvenaria de pedra;

b) Portas e janelas — os materiais a utilizar deverão ser preferencialmente a madeira ou o ferro pintados, o alumínio termolacado ou o PVC.

2 — Todos os projectos apresentados à Câmara Municipal devem, preferencialmente, incluir um mapa de acabamentos com a especificação de todos os materiais a utilizar.

Artigo 20.º

Cores

1 — Para além das cores dos materiais naturais, serão permitidas as cores constituídas pelos pigmentos naturais de tradicional aplicação na arquitectura da região, com predominância para o branco, o ocre, o rosa e o creme.

2 — Os algerozes e tubos de queda serão pintados na cor da fachada ou das caixilharias.

3 — As guardas, gradeamentos e portões serão pintados nas mesmas cores que forem utilizadas nas portas e aros das caixilharias.

4 — Os socos, cunhais, cornijas e barras à volta das aberturas serão de pedra à vista ou pintadas nas cores tradicionais da região.

5 — As portas, janelas, aros fixos, peitoris e portadas serão pintadas nas cores tradicionais da região.

6 — Independentemente das cores escolhidas, só será permitida a predominância de uma cor nas diversas partes componentes do edifício.

Artigo 21.º

Coberturas

1 — As coberturas, além da simplicidade que devem apresentar quando ficarem à vista, deverão ser em telha de barro vermelha do tipo lusa ou de canudo, podendo-se considerar a aprovação de outros materiais ou tipos de cobertura, designadamente quando tal não for possível devido à sua dimensão e onerosidade, e desde que seja garantida a sua integração na envolvente.

2 — As águas dos telhados serão acertadas por cumeeiras e a inclinação dos telhados não ultrapassará os 26º.

3 — Constituem excepção ao número anterior os edifícios existentes que podem manter as suas características, quando forem sujeitos a obras.

4 — Quando, nos remates com os planos verticais, forem utilizados beirados e cornijas, estes não podem exceder 0,50 m em relação ao alinhamento da construção.

5 — Sem prejuízo do disposto no presente artigo, as coberturas de telheiros e anexos devem ainda cumprir o disposto na alínea f) do n.º 1 do artigo 25.º deste Regulamento.

Artigo 22.º

Caves e sótãos

1 — É permitida a construção de sótãos cuja área útil não poderá exceder 75 % do piso imediatamente inferior.

2 — A altura máxima de apoio da cobertura sobre as fachadas, medida do nível do pavimento do sótão até à linha de intersecção com a cobertura, será de 0,50 m.

3 — Não serão permitidos espaços de habitação nas caves e nos sótãos das novas construções.

4 — As caves dos novos edifícios para habitação colectiva, escritórios ou serviços deverão destinar-se, sempre que a sua localização ou áreas o permita, a estacionamento automóvel dos utentes.

Artigo 23.º

Corpos balançados

Nas fachadas dos edifícios só serão permitidos corpos balançados sobre a via pública, desde que se desenvolvam a partir de 2,5 m de altura e não ultrapassem 1 m do plano da fachada medido na perpendicular.

Artigo 24.º

Pormenores notáveis

É proibida a destruição de pormenores notáveis, nomeadamente gradeamentos, ferragens, cantarias, elementos decorativos, brasões ou quaisquer outros elementos com interesse que deverão ser mantidos e ou recuperados.

Artigo 25.º

Anexos

1 — É permitida a construção de anexos de apoio à construção principal, desde que, para além das disposições do RGEU relativas à ventilação, iluminação e afastamento, sejam observadas as seguintes regras:

- a) A sua área de implantação não seja superior a 10 % da área de implantação da construção principal, não podendo essa área ultrapassar 35 m²;
- b) Existir apenas um único piso;
- c) A cêrcea máxima não exceder 2,5 m;
- d) Não será permitida a utilização como habitação;
- e) Não poderão ser construídos entre o plano da fachada posterior da construção principal e o limite frontal do lote relativamente à via de acesso principal;
- f) A cobertura tenha uma água, em situação de barreira, ou duas águas, quando isolada, e o revestimento seja em telha de barro vermelho, não sendo admissíveis coberturas em terraço ou com materiais ligeiros.

2 — É permitida a ampliação de anexos existentes, desde que com essa ampliação não seja ultrapassada 10 % da área de implantação da construção principal.

3 — A área dos anexos não é contabilizada para efeitos do cálculo da área total de construção prevista no presente Regulamento.

Artigo 26.º

Muros e vedações

1 — A altura das vedações entre lotes não poderá exceder 1,80 m, a menos que sejam em sebe vegetal.

2 — Sem prejuízo da legislação aplicável, relativa às zonas de servidão e necessidade de parecer por parte da entidade que as tutela, a altura das vedações confinantes com arruamentos públicos não poderá exceder 1,50 m, sendo no máximo constituídas por muro até 0,70 m e o restante por sebes vegetais, gradeamentos, redes metálicas ou outros, de modo a garantir a sua integração no conjunto.

Artigo 27.º

Vitrinas, toldos, letreiros e anúncios

1 — A colocação de vitrinas, toldos, letreiros e anúncios deverá circunscrever-se à área dos respectivos estabelecimentos e ser estudada de acordo com critério de integração arquitectónica e local que justifiquem as suas formas, ficando dependente de licença municipal.

2 — Para o licenciamento de qualquer destes elementos, é obrigatório apresentar as seguintes peças:

- a) Memória descritiva mencionando todas as características;
- b) Fotografias da situação actual;
- c) Planta de localização;
- d) Desenhos cotados por forma a ver-se a respectiva colocação relativamente às fachadas e balanço sobre o passeio.

3 — Os toldos não poderão ter balanço superior à largura dos passeios, reduzida de 0,40 m, nem exceder 2 m.

4 — Qualquer parte dos toldos deve ficar, pelo menos, 2,50 m acima do passeio.

5 — Os toldos devem ser reversíveis.

6 — A colocação dos toldos, letreiros e anúncios não poderá prejudicar ou sobrepor-se a paramentos existentes na fachada.

CAPÍTULO IV

Zonamento

SECÇÃO I

Zonamento

Artigo 28.º

Considerações gerais

1 — O espaço urbano é delimitado pelo perímetro urbano e engloba as seguintes zonas, conforme consta na planta de zonamento:

- a) Zonas consolidadas;
- b) Zonas de preenchimento;

- c) Zonas de expansão;
- d) Zonas de equipamentos;
- e) Zona industrial;
- f) Zonas verdes.

2 — Para efeitos de aplicação do Plano, algumas zonas definidas subdividem-se em subzonas.

SECÇÃO II

Zonas consolidadas

Artigo 29.º

Definição

1 — As zonas consolidadas correspondem a áreas homogéneas e consolidadas que outrora, nas zonas mais centrais, concentraram as funções comerciais e de serviços mais significativos e onde a actividade de construção é maioritariamente constituída por operações de renovação, reconstrução e beneficiação e restauro.

2 — Pretende-se a manutenção desse estatuto e das características gerais da malha urbana, a preservação das características arquitectónicas dos edifícios de maior interesse, integração das novas edificações e valorização dos espaços exteriores públicos.

3 — O conjunto das zonas consolidadas assinaladas corresponde ao núcleo antigo de Sobreira Formosa.

Artigo 30.º

Usos e edificabilidade

1 — Estas zonas destinam-se a habitação unifamiliar e colectiva e à implantação de comércio, serviços, turismo e outras actividades compatíveis com a habitação, em edifícios próprios ou em parte dos edifícios mistos, predominantemente de comércio e serviços ou de comércio e habitação.

2 — Quando admissíveis, a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso à execução de obras de conservação, restauro ou reparação de toda a edificação.

3 — São proibidas as construções destinadas a indústrias, oficinas e armazéns que provoquem qualquer tipo de poluição incompatível com a habitação ou que exijam vias de acesso superiores, em dimensão, às vias existentes.

4 — Enquanto não forem elaborados planos de pormenor, as edificações estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) Nestas zonas as intervenções deverão ser maioritariamente constituídas por operações de beneficiação, manutenção, reconstrução e restauro;
- b) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do lote tradicionais das zonas urbanas em que se inserem, com excepção para as situações referidas nas alíneas e) e f) deste número, assim como garantir a integração dos elementos da fachada utilizando na construção elementos tipológicos de composição, bem como materiais da arquitectura da região;
- c) Os projectos para novas construções e ampliações têm de incluir um alçado esquemático, pelo menos na escala de 1:500, onde se represente a integração do edifício no perfil da rua, ou seja, representação do número de pisos do edifício e dos envolventes, numa extensão de 50 m para cada lado;
- d) É permitida a demolição de edifícios ou partes de edifícios que contribuam para a descaracterização destas zonas;
- e) No caso de ampliação, renovação, reconstrução ou construção nova, a altura da edificação não poderá exceder a cêrcea da preexistência ou a cêrcea predominante na fachada urbana ou conjunto em que se insere;
- f) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, excepto nos casos previstos no n.º 5 do artigo 16.º;
- g) Incluem elementos obrigatórios dos projectos de ampliação, reconstrução e remodelação, para além do estipulado em regulamento municipal:

- g1) Levantamento rigoroso nas escalas de 1:50 e de 1:100;
- g2) Documentação fotográfica pormenorizada de exteriores e interiores;

h) O número máximo de pisos admissível é de 2, desde que seja cumprida a norma constante da alínea e) deste número e do RGEU;

- i) Quando admissíveis, a Câmara Municipal poderá condicionar as mudanças de uso para serviços, comércio, turismo e indústria à execução das obras de adaptação necessárias à nova utilização, em parte ou em toda a edificação;
- j) O índice de impermeabilização máximo ao lote é:

- j1) Para habitação unifamiliar é de 0,8;
- j2) Para habitação colectiva é de 1.

SECÇÃO III

Zonas de preenchimento

Artigo 31.º

Definição

As zonas de preenchimento são zonas de ocupação mais recente, não consolidadas e com vocação de ocupação pré-definida pelas construções existentes ou por loteamentos aprovados.

Artigo 32.º

Usos e edificabilidade

1 — Nestas zonas são admitidas actividades, funções e instalações com fins habitacionais, permitindo a instalação de comércio, equipamentos públicos e privados, serviços em geral, serviços de restauração ou similares, ou qualquer outro tipo de ocupação, desde que compatível com os usos dominantes, designadamente com a função habitacional, sujeitando-se aos indicadores urbanísticos deste artigo.

2 — Os usos relacionados com comércio e serviços só são permitidos no rés-do-chão.

3 — As edificações nas zonas de preenchimento estão sujeitas aos seguintes condicionamentos:

- a) As novas construções deverão integrar-se harmoniosamente no tecido urbano construído, mantendo as características de alinhamento, cêrcea, volumetria e ocupação do núcleo urbano em que se inserem, com excepção para as situações referidas na alínea c) deste número;
- b) É permitida a demolição de edifícios ou partes de edifícios que contribuam para a descaracterização destas zonas;
- c) O alinhamento definido pelas edificações imediatamente contíguas será obrigatoriamente respeitado, excepto se a Câmara Municipal entender conveniente fixar um novo alinhamento para o melhoramento ou alargamento do perfil da via;
- d) As tipologias de construção admitidas são: edifício isolado, edifício geminado e edifício em banda;
- e) As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a bifamiliar;
- f) A área mínima de lote é:

- f1) Para edifícios isolados é de 400;
- f2) Para edifícios geminados é de 300;
- f3) Para edifícios em banda é de 200;

- g) O número máximo de pisos é de 2;
- h) O índice de implantação bruto máximo a aplicar em operações de loteamento e planos de pormenor é de 0,6;
- i) O índice de construção bruto máximo, a aplicar em operações de loteamento e planos de pormenor é de 1,45;
- j) O índice de implantação líquido máximo é:

- j1) Para edifícios isolados é de 0,35;
- j2) Para edifícios geminados é de 0,45;
- j3) Para edifícios em banda é de 0,6;

- l) O índice de construção líquido máximo é:

- l1) Para edifícios isolados é de 0,7;
- l2) Para edifícios geminados é de 0,9;
- l3) Para edifícios em banda é de 1,2;

- m) O índice de impermeabilização máximo ao lote é de 0,7.

SECÇÃO IV**Zonas de expansão****Artigo 33.º****Definição e usos**

1 — O objectivo das zonas de expansão é proporcionar áreas para a expansão habitacional, sendo no entanto admissível a instalação de outras funções, tais como comércio, serviços, turismo ou outros equipamentos, sujeitando-se aos indicadores urbanísticos definidos nos artigos 34.º e 35.º

2 — A ocupação das zonas de expansão deverá ser desencadeada através da realização de planos de pormenor ou operações de loteamento ou construção em lotes já constituídos.

3 — As zonas de expansão subdividem-se em:

- a) Zonas de expansão de média densidade;
- b) Zonas de expansão de baixa densidade.

Artigo 34.º**Edificabilidade nas zonas de expansão de média densidade**

1 — As tipologias de construção admitidas são: edifício isolado, edifício geminado e edifício em banda.

2 — As tipologias habitacionais admitidas são a unifamiliar e a bifamiliar.

3 — A área mínima de lote é:

- a) Para edifícios isolados de 700 m²;
- b) Para edifícios geminados de 500 m²;
- c) Para edifícios em banda de 250 m².

4 — O número máximo de pisos é de 2.

5 — O índice de implantação bruto máximo a aplicar em operações de loteamento e planos de pormenor é de 0,3.

6 — O índice de construção bruto máximo a aplicar em operações de loteamento e planos de pormenor é de 0,6.

7 — O índice de implantação líquido máximo é:

- a) Para edifícios isolados é de 0,2;
- b) Para edifícios geminados é de 0,25;
- c) Para edifícios em banda é de 0,4.

8 — O índice de construção líquido máximo é:

- a) Para edifícios isolados é de 0,4;
- b) Para edifícios geminados é de 0,5;
- c) Para edifícios em banda é de 0,8.

9 — O índice de impermeabilização máximo ao lote é de 0,7.

Artigo 35.º**Edificabilidade nas zonas de expansão de baixa densidade**

1 — A tipologia de construção admitida é de edifício isolado.

2 — A tipologia habitacional admitida é a unifamiliar.

3 — A área mínima do lote é de 1000 m².

4 — O número máximo de pisos é de 2.

5 — O índice de implantação líquido máximo é de 0,25.

6 — O índice de construção líquido máximo é de 0,35.

7 — O índice de impermeabilização máximo ao lote é de 0,5.

SECÇÃO V**Zonas de equipamentos****Artigo 36.º****Zonas de equipamentos**

1 — As zonas de equipamentos colectivos são espaços destinados à prestação de serviços à colectividade, nomeadamente no âmbito da saúde, educação, assistência social, segurança e protecção civil,

à prestação de serviços de carácter económico, e à prática, pela colectividade, de actividades culturais, de desporto e de recreio e lazer.

2 — A delimitação das zonas destinadas a equipamentos colectivos é a constante da planta de zonamento do plano e subdivide-se em:

- a) Zona de equipamento existente;
- b) Zona de reserva para equipamento.

3 — A configuração e implantação dos edifícios e o tratamento dos espaços exteriores das zonas destinadas aos equipamentos deverão ser definidas em estudos posteriores de maior detalhe.

4 — Na elaboração de planos de pormenor e projectos de loteamento serão respeitadas as zonas destinadas a equipamentos delimitadas na planta de zonamento do plano, sem prejuízo da criação de novas zonas de equipamentos colectivos a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 17.º

5 — Os projectos para equipamentos deverão ser desenvolvidos tendo sempre em atenção as condições topográficas, morfológicas e ambientais que caracterizam a envolvente, bem como a altura total dominante dos edifícios aí existentes.

6 — As zonas de reserva para equipamento destinam-se a novos equipamentos previstos ou outros de manifesto interesse público que surjam no prazo de vigência do Plano.

7 — Os indicadores urbanísticos para as zonas de reserva para equipamento são:

- a) O número máximo de pisos é de 3;
- b) O índice de implantação máximo é de 0,45;
- c) O índice de construção é de 1,2.

8 — Nas zonas de equipamento proposto observar-se-á um regime transitório que antecederá a sua utilização para o uso público e que consiste em não se permitir:

- a) A execução de quaisquer edificações que não correspondam a equipamentos;
- b) Destruição de solo vivo e do coberto vegetal;
- c) Alterações à topografia do solo;
- d) Derrube de quaisquer árvores;
- e) Descarga de entulho de qualquer tipo.

SECÇÃO VI**Zona industrial****Artigo 37.º****Definição**

A zona industrial delimitada na planta de zonamento destina-se a integrar unidades existentes, à realocação de oficinas e armazéns existentes em outras zonas onde o uso principal não é esse e à implantação de novos estabelecimentos das classes C e D, laboratórios de pesquisa e análise, armazéns, depósitos, edifícios de natureza recreativa e social de apoio à zona industrial e escritórios.

Artigo 38.º**Edificabilidade**

1 — A instalação de novas indústrias e outras actividades nesta área deve ser precedida de plano de pormenor ou projecto de loteamento industrial legalmente eficaz e fica sujeita ao cumprimento dos seguintes condicionamentos:

- a) Cumprimento da legislação em vigor sobre a instalação e funcionamento da actividade;
- b) Eficaz controlo das condições ambientais e da utilização dos recursos hídricos e, sempre que se justifique, com a instalação de sistemas antipoluentes;
- c) Nas zonas confinantes com as áreas urbanas ou urbanizáveis, deve ser garantida a integração e protecção paisagística do local, mediante a criação obrigatória de uma faixa de protecção envolvente da zona industrial, que garanta um afastamento mínimo de 20 m ao limite dos lotes e, simulta-

neamente, a integração e protecção ambiental e paisagística do local mediante a criação de uma cortina arbórea em torno da mesma que ocupe, pelo menos, 60% da referida faixa de protecção, onde seja sempre dada prioridade à manutenção de vegetação original, especialmente se se verificar a existência de árvores de grande porte;

- d) Terem um lote mínimo de 850 m²;
- e) Índice de construção líquido máximo de 0,5;
- f) Índice de implantação líquido máximo de 0,45;
- g) Altura máxima não pode ultrapassar um plano de 45°, definido a partir de qualquer dos lados do lote, com um máximo de 7 m;
- h) Constituem excepção à alínea anterior as instalações técnicas devidamente justificadas;
- i) Os afastamentos mínimos da construção aos limites do lote são os seguintes:
 - i1) Limites laterais é de 5 m, excepto no caso de unidades geminadas;
 - i2) Limite posterior é de 5 m;
 - i3) Limite frontal é de 7,5 m;
- j) Impermeabilização máxima do lote de 70%;
- l) As áreas afectas a manutenção ou vigilância não podem exceder 10% da área da construção principal, nunca ultrapassando 100 m²;
- m) As áreas não impermeabilizadas serão espaços verdes, de preferência arborizados;
- n) Garantir uma adequada localização das ETAR;
- o) Garantir todas as condições de segurança, nomeadamente o acesso a veículos em situações de emergência.

2 — Não será permitida a instalação de indústrias sem que previamente sejam executadas todas as infra-estruturas de apoio.

SECÇÃO VII

Zonas verdes

Artigo 39.º

Definição

1 — As zonas verdes constituem áreas integradas na estrutura urbana, onde predomina ou se potencia a presença de elementos naturais e que devem ser mantidos e equipados para os usos e funções definidas nos artigos 40.º a 42.º, não sendo permitida a sua desafectação para outras finalidades.

2 — A delimitação das zonas verdes é a constante da planta de zonamento do Plano, subdividindo-se em:

- a) Zona verde equipada;
- b) Zona verde de enquadramento;
- c) Zona verde de protecção.

3 — Na elaboração de planos de pormenor e projectos de loteamento serão respeitadas as zonas verdes delimitadas na planta de zonamento do Plano, sem prejuízo da criação de novas zonas verdes a integrar nas diferentes zonas urbanas, sempre que necessário e de acordo com o artigo 17.º e com o regime de edificabilidade proposto.

4 — A forma e a natureza do tratamento das zonas verdes deverão ser definidas em projectos, com base nas indicações dos artigos 40.º a 42.º.

5 — As zonas verdes são de construção proibida, com excepção de construções cuja finalidade se integre em programas de áreas de recreio e de lazer constituídas ou a constituir nestas zonas ou construções de reconhecido interesse municipal.

6 — Todo o tipo de equipamento e mobiliário a instalar nestas zonas deverá ter a sua localização e características aprovadas pela Câmara Municipal.

7 — Nestas zonas não serão permitidas descargas de entulho, instalações de lixeiras e parques de sucata de materiais de qualquer tipo.

Artigo 40.º

Zona verde equipada

1 — As zonas verdes equipadas constituem áreas em estreita ligação e envolvimento com o tecido urbano construído, nomeadamente

zonas residenciais e de serviços, tendo importância relevante na definição do contínuo natural secundário e enquanto elementos de vivificação e qualificação ambiental e de recreio e lazer urbano.

2 — Estas zonas podem assumir a forma de pracetas, largos ou jardins, constituindo pequenos locais privilegiados para encontro e permanência da população, pelo que serão preferencialmente os locais escolhidos para a instalação de equipamento que satisfaça aquelas necessidades.

3 — Nestas zonas deverão existir elementos naturais, nomeadamente em termos de material vegetal que estarão presentes em mais de 30% da área da respectiva zona, podendo a restante área ser impermeabilizada ou não.

4 — Nas zonas verdes equipadas inseridas na Reserva Ecológica Nacional aplica-se o respectivo regime jurídico, designadamente o 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, e 203/2002, de 1 de Outubro.

Artigo 41.º

Zona verde de enquadramento

1 — As zonas verdes de enquadramento são áreas de elevada importância ambiental e cénica no contexto do tecido urbano, devendo ser consideradas como elementos essenciais na definição do contínuo natural primário do aglomerado.

2 — Estas zonas constituem áreas de enquadramento a edificado, caminhos pedonais e, em algumas situações, correspondem a elementos associados à rede viária.

3 — Os alinhamentos arbóreo-arbustivos representados na planta de zonamento são de cumprimento obrigatório, sem prejuízo da implementação de outros, contribuindo para a qualificação do espaço urbano, nomeadamente das zonas de circulação pedonal.

Artigo 42.º

Zona verde de protecção

1 — As zonas verdes de protecção são áreas de elevada importância ambiental e cénica no contexto do tecido urbano, devendo ser consideradas como elementos essenciais na definição do contínuo natural primário do aglomerado.

2 — Nestas zonas não é permitida a impermeabilização do solo, devendo ser efectuadas acções que maximizem a sua importância através considerada, nomeadamente em termos de coberto vegetal como espécies autóctones e tradicionais da paisagem vegetal regional, numa ocupação não inferior a 80% da área da respectiva zona.

3 — Pretende-se que estas zonas mantenham as funções de protecção e alguma produção e que, paralelamente, possam vir a desenvolver funções recreativas, compatíveis com o potencial protector e produtor da mata, com preferência para as actividades de circuitos pedonais, de bicicleta e a cavalo, acompanhadas por postos de interpretação da paisagem, fauna e flora.

4 — O equipamento a instalar será o adequado para o correcto e fácil desenvolvimento das actividades mencionadas no número anterior e em material leve, de preferência estrutura de madeira.

5 — Não é permitido o derrube de árvores em maciço ou isoladas, bem como a destruição do coberto vegetal e do solo.

SECÇÃO VIII

Rede viária e transportes

Artigo 43.º

Rede viária

1 — Os troços pertencentes às estradas regionais, nacionais e municipais estão sujeitos às servidões e demais disposições constantes na legislação em vigor aplicável, nomeadamente os Decretos-Leis n.ºs 13/71 e 13/94, ou outra que a venha alterar ou substituir.

2 — Não são permitidas intervenções que, de algum modo, inviabilizem a implementação da rede viária proposta.

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

4 — Na implementação da rede viária, para além dos números anteriores, são ainda consideradas as disposições do artigo 18.º

Artigo 44.º

Percursos pedonais

1 — Os percursos pedonais estão assinalados na planta de zonamento.

2 — Não são permitidas intervenções que inviabilizem a implementação destes percursos.

3 — Para além dos percursos pedonais assinalados na planta de zonamento, na elaboração de planos de pormenor e loteamentos será sempre privilegiada a integração de novos percursos pedonais e ligações visuais com as diversas zonas verdes definidas na planta de zonamento, e entre elas.

CAPÍTULO V

Disposições finais e transitórias

Artigo 45.º

Áreas a sujeitar a planos de pormenor

As zonas a sujeitar a plano de pormenor correspondem a unidades operativas de planeamento e gestão e estão assinaladas na planta de zonamento:

- a) UOPG 1 — Núcleo antigo e envolvente;
- b) UOPG 2 — Área de expansão norte;
- c) UOPG 3 — Área de expansão sul.

Artigo 46.º

Omissões

Sempre que este Regulamento for omissivo, serão aplicadas as disposições da lei geral e do Plano Director Municipal.

QUADRO III

Síntese da edificabilidade

| Zonas | Tipologia habitacional | Tipologia de construção | Lote mínimo (metros quadrados) | Número de pisos | I. I. bruto máximo | I. I. líquido máximo | I. C. bruto máximo | I. C. líquido máximo | I. imper. máximo (lote) |
|---|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------|--------------------|----------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|
| Zonas consolidadas | Unifamiliar | Isolada | - | 2 | - | - | - | - | 0,8 |
| | | Geminada | | | | | | | |
| | | Banda | | | | | | | |
| | Colectiva | | | | | | | 1,0 | |
| Zonas de preenchimento | Unifamiliar/bifamiliar | Isolada | 400 | 2 | 0,6 | 0,35 | 1,45 | 0,7 | 0,7 |
| | | Geminada | 300 | | | 0,45 | | 0,9 | |
| | | Banda | 200 | | | 0,6 | | 1,2 | |
| Zonas de exp. média densidade | Unifamiliar/bifamiliar | Isolada | 700 | 2 | 0,3 | 0,2 | 0,6 | 0,4 | 0,7 |
| | | Geminada | 500 | | | 0,25 | | 0,5 | |
| | | Banda | 250 | | | 0,4 | | 0,8 | |
| Zonas de exp. baixa densidade | Unifamiliar | Isolada | 1 000 | 2 | - | 0,25 | - | 0,35 | 0,5 |

