

## PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

### Resolução do Conselho de Ministros n.º 112/2003

Sob proposta da Câmara Municipal, a Assembleia Municipal de Vale de Cambra aprovou, em 22 de Fevereiro de 2002, o Plano de Urbanização de Expansão Nascente, no município de Vale de Cambra.

A elaboração do Plano de Urbanização decorreu na vigência do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, tendo sido cumpridas todas as formalidades legais, designadamente quanto à discussão pública, que decorreu já ao abrigo do artigo 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro.

O município de Vale de Cambra dispõe de plano director municipal, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 73/93, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 292, de 16 de Dezembro de 1993, alterado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 183/97, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 250, de 28 de Outubro de 1997, e pela declaração n.º 240/98, publicada no *Diário da República*, 2.ª série, de 29 de Julho de 1998.

Na sua área de intervenção, o Plano de Urbanização altera o Plano Director Municipal em diversos aspectos, nomeadamente na delimitação do perímetro urbano de Vale de Cambra (que passa a incluir terrenos agrícolas e florestais a nascente), no aumento de densidades e cérceas em áreas urbanas e urbanizáveis, na passagem de solos destinados a equipamentos para áreas residenciais e mistas e, por último, na alteração da rede viária prevista.

Verifica-se a conformidade do referido Plano com as disposições legais e regulamentares em vigor com excepção dos n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 22.º do Regulamento, por não respeitarem os valores mínimos da Portaria n.º 1136/2001, de 25 de Setembro, cuja aplicação é obrigatória nas operações de loteamento por força do disposto no n.º 3 do artigo 128.º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redacção conferida por Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de Junho.

De mencionar que qualquer intervenção nos troços das EN 328 e EN 227, dentro da área de intervenção do presente Plano de Urbanização, incluindo arranjos urbanísticos, deverá ser precedida de autorização da Direcção de Estradas de Aveiro do Instituto das Estradas de Portugal.

Relativamente à matéria regulada no artigo 27.º do Regulamento, acresce que deverá ter-se em conta que o regime jurídico das obras de fomento hidroagrícola previsto no Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de Julho, foi alterado pelo Decreto-Lei n.º 86/2002, de 6 de Abril.

O Plano de Urbanização foi objecto de parecer favorável da Direcção Regional do Ambiente e do Ordenamento do Território — Norte.

Considerando o 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:

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

1 — Ratificar o Plano de Urbanização de Expansão Nascente, no município de Vale de Cambra, publicando-se em anexo o Regulamento, a planta de zonamento e a planta de condicionantes, que são parte integrante desta resolução.

2 — Excluir de ratificação os n.ºs 1, 2 e 3 do artigo 22.º do Regulamento do Plano de Urbanização de Expansão Nascente.

3 — Ficam alterados os artigos 19.º e 29.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Vale de Cam-

bra, bem como as plantas de ordenamento e de condicionantes deste plano municipal de ordenamento do território, na área de intervenção do Plano de Urbanização.

Presidência do Conselho de Ministros, 16 de Julho de 2003. — O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

ANEXO

### Regulamento do Plano de Urbanização de Expansão Nascente

(Vale de Cambra)

Preâmbulo

O presente Regulamento diz respeito ao Plano de Urbanização de Expansão Nascente, adiante designado por Plano, e dele faz parte integrante. Tem como objectivo principal estabelecer directrizes quanto ao destino e uso do solo, níveis de ocupação, disciplinar o espaço natural, localização de equipamentos públicos, áreas de cedência e traçado viário.

O conteúdo do Regulamento faz o enquadramento jurídico do Plano e formula, nos seus cinco capítulos, as disposições vinculativas e indicativas, consagrando o conjunto de condicionantes que decorrem da vigência e aplicação deste Plano, assumindo-se, assim, como a norma regulamentar aplicável.

## CAPÍTULO I

### Disposições gerais

Artigo 1.º

**Objecto**

O presente Regulamento abrange a área do Plano de Urbanização de Expansão Nascente, que é delimitada na planta de zonamento.

§ único. Nos casos em que o limite da área do Plano coincide com a via pública, considera-se dentro desta área o limite definido pelo eixo da via pública

Artigo 2.º

**Âmbito de aplicação**

1 — As disposições do presente Regulamento aplicam-se obrigatoriamente a todas as obras da iniciativa pública, quer estatal quer municipal, cooperativa ou privada na área abrangida pelo Plano.

2 — Os projectos que venham a ser elaborados devem obedecer às condições expressas neste Regulamento, nas peças desenhadas e demais legislação em vigor.

3 — Não poderá dar-se início a nenhuma construção nova, ampliação ou reparação de construções, destruição do coberto vegetal ou alteração da topografia do terreno sem prévia licença da Câmara Municipal de Vale de Cambra, requerida em conformidade com a legislação aplicável e no respeito pelo articulado deste Regulamento e pelas restantes peças constituintes do Plano.

Artigo 3.º

**Elementos componentes do Plano**

O Plano é constituído pelo presente Regulamento, planta de zonamento e planta de condicionantes e acompanhado pelos seguintes elementos escritos e gráficos: relatório; plano de financiamento; programa de execução; planta da rede viária; perfis transversais dos arruamentos, e planta de enquadramento.

Artigo 4.º

**Área abrangida**

A área objecto deste Plano, com 51,60 ha, é a constante da planta de zonamento e é constituída pelas seguintes zonas aí identificadas:

- a) ZM1; zona mista de habitação, comércio e serviços 1;
- b) E1, equipamento 1;
- c) E2, equipamento 2;
- d) E3, equipamento 3;
- e) ZM2, zona mista de habitação, comércio e serviços 2;
- f) ZM3, zona mista de habitação, comércio e serviços 3;
- g) ZM4, zona mista de habitação, comércio e serviços 4;
- h) ZH1, zona de habitação 1;
- i) E4, equipamento 4;
- j) ZM5, zona mista de habitação, comércio e serviços 5;

- k) E5, equipamento 5;
- l) E6, equipamento 6;
- m) ZM6, zona mista de habitação, comércio e serviços 6;
- n) ZH2, zona de habitação 2;
- o) E7, equipamento 7.

## CAPÍTULO II

### Zonamento

#### Artigo 5.º

##### ZM1, zona mista de habitação, comércio e serviços

As áreas abrangidas por esta zona, localizada no extremo norte do Plano e em continuidade com o Plano de Pormenor de Expansão Norte, caracterizam-se por serem áreas de colmatação do tecido urbano existente, com uma ocupação funcional mista, destinando-se a edifícios de habitação multifamiliar ou de serviços, podendo o rés-do-chão ser afecto a actividades de comércio.

#### Artigo 6.º

##### E1, equipamento 1

1 — Esta zona é exclusivamente ocupada pelo equipamento constituído pelo actual edifício dos Paços do Concelho e jardim envolvente.

2 — Não é admissível a demolição ou alterações à volumetria do edifício, sendo apenas permitidas intervenções no seu interior.

3 — Qualquer transformação ou alteração do seu uso deverá preservar os elementos arquitectónicos e decorativos do edifício.

#### Artigo 7.º

##### E2, equipamento 2

1 — Esta zona destina-se à implantação do novo edifício da Câmara Municipal e jardins públicos envolventes.

2 — O projecto de arquitectura do novo edifício da Câmara Municipal, a elaborar, deve constituir uma referência qualificada na reestruturação do centro da cidade, expressando a vitalidade e o dinamismo do município, em afirmação dos valores que configuram o desenvolvimento e a cultura vale-cambrenses, assumindo, emblematicamente, o carácter representativo do poder local, devendo atender particularmente ao enquadramento a estabelecer com os jardins públicos existentes e a criar.

3 — Os jardins públicos envolventes poderão comportar equipamentos de iniciativa e propriedade municipais, nomeadamente parque de estacionamento público e posto de turismo, em áreas subterrâneas, ou não, mas com uma expressão volumétrica e em condições que não os prejudique ou descaracterize.

#### Artigo 8.º

##### E3, equipamento 3

1 — Esta zona inclui as áreas ocupadas pelo Tribunal Judicial, Biblioteca Municipal, Hospital, edifícios existentes a manter e a fábrica Almeida & Freitas, edifício existente a reconverter, que se destina à implantação do fórum cultural, equipamento público a promover pela Câmara Municipal.

2 — São admissíveis, nos espaços intersticiais dos edifícios existentes, áreas de construção, desde que se destinem à ampliação dos equipamentos públicos e apresentem projectos de arquitectura que contribuam para a dignificação e valorização estética dos conjuntos arquitectónicos existentes nesta zona.

3 — Não é admissível a demolição das fachadas ou alterações à volumetria do edifício da fábrica Almeida & Freitas, excepto na ala do edifício voltada à Rua da Fábrica, na parte afectada pela correcção do perfil do arruamento, sendo apenas permitidas intervenções, no seu interior, para adequação ao programa do fórum cultural, a criar.

4 — O projecto de arquitectura do fórum cultural deve responder qualificadamente ao programa a fixar por deliberação da Câmara Municipal, em conciliação com o essencial do património a preservar, considerando a importância do edifício no contexto da arqueologia industrial de Vale de Cambra, podendo a sua reconversão ser alargada a um destino de uso museológico, ou de outra índole cultural, a promover pelo município ou pela iniciativa privada.

Este equipamento deve contemplar estacionamento automóvel suficiente para responder às necessidades dos utentes.

#### Artigo 9.º

##### ZM2, zona mista de habitação, comércio e serviços 2

1 — As áreas abrangidas por esta zona, localizada a nascente da Avenida de Matos, caracterizam-se por serem áreas de colmatação do tecido urbano existente, com uma ocupação funcional mista, destinando-se a edifícios de habitação multifamiliar

ou de serviços, podendo o rés-do-chão ser afecto a actividades de comércio.

2 — Todas as construções a levar a efeito nos terrenos da frente poente da Rua da Fábrica não podem exceder a cêrcea de um piso, destinado a actividades de comércio e serviços e em prolongamento do 1.º andar voltado à Avenida de Camilo Tavares de Matos.

Nestes casos de lotes dos terrenos existentes, ou a formar, com frentes para dois arruamentos, que apresentem uma diferença de cotas de soleira igual ou superior a um piso, são admitidas alterações do destino de uso do 1.º andar voltado à Avenida de Camilo Tavares de Matos de habitação para comércio e serviços, desde que fique em continuidade com a mesma ocupação da construção voltada à Rua da Fábrica.

3 — Os lotes de terrenos existentes, ou a formar, com frente para a nova praça a criar perpendicularmente à Avenida de Camilo Tavares de Matos, ou no gaveto da Rua do Mercado com a Avenida do Vale do Caima, poderão admitir construções com uma cêrcea máxima de rés-do-chão e seis pisos, desde que justificado em estudo de enquadramento a apreciar juntamente com a entidade da administração central da tutela sobre o ordenamento do território. Nestes casos não se aplica o disposto no n.º 2 deste artigo.

#### Artigo 10.º

##### ZM3, zona mista de habitação, comércio e serviços 3

Esta zona, localizada a sul da Rua do Comendador Luís Bernardo de Almeida, desenvolvida a partir do edifício dos novos paços do concelho, abrange uma área com uma ocupação funcional mista, destinando-se a edifícios de habitação multifamiliar, comércio e serviços.

#### Artigo 11.º

##### ZM4, zona mista de habitação, comércio e serviços 4

1 — Esta zona, localizada na área central do Plano, conformando dois quarteirões, abrange uma área com uma ocupação funcional mista, destinando-se a edifícios de habitação multifamiliar e serviços, podendo ser afectos também a actividades de comércio, em áreas autonomizadas, relativamente às áreas de construção habitacional, até três pisos acima da cota de soleira e desde que não exceda uma cêrcea superior a 15 m, excluindo elementos construtivos de carácter técnico, identificativo ou decorativo indispensáveis ao seu funcionamento.

2 — Nesta zona é admissível a ocupação, em caves, de áreas de construção destinadas a comércio e ou serviços, desde que autonomizadas das restantes áreas de construção destinadas a estacionamento.

3 — As áreas autonomizadas referidas nos n.ºs 1 e 2 deste artigo podem ser destinadas a actividades lúdicas, culturais, desportivas, hoteleiras e de lazer.

4 — Todas as actividades mencionadas nos n.ºs 1, 2 e 3 deste artigo só poderão localizar-se em situações autónomas relativamente aos espaços residenciais desde que com estes espaços não criem condições de incompatibilidade.

#### Artigo 12.º

##### ZH1, zona de habitação 1

1 — Esta zona, do extremo nascente do Plano, caracteriza-se por ser uma área destinada exclusivamente à implantação de edifícios de habitação multifamiliar.

2 — Os edifícios a implantar nesta zona poderão ser afectos, parcialmente, a actividades de comércio, de serviços ou de equipamentos, localizadas em situações pontuais e autónomas e desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com os espaços residenciais.

3 — As actividades mencionadas no número anterior são consideradas incompatíveis quando:

- a) Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento;
- b) Dêem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou, de uma forma geral, prejudiquem as condições de salubridade;
- c) Apresentem riscos de incêndio, explosão e toxicidade.

#### Artigo 13.º

##### E4, equipamento 4

Esta zona destina-se à implantação do novo mercado municipal e ao estabelecimento, em pisos subterrâneos, de parque de estacionamento público.

#### Artigo 14.º

##### ZM5, zona mista de habitação, comércio e serviços 5

Esta zona, localizada na área central do Plano, abrange uma área com uma ocupação funcional mista, destinando-se a edifícios de habi-

tação multifamiliar ou de serviços, podendo o rés-do-chão ser afecto a actividades de comércio.

#### Artigo 15.º

##### **E5, equipamento 5**

1 — Esta zona, a transformar em jardim público, destina-se à criação de uma área verde de lazer pública, contemplando, eventualmente, a localização de equipamentos lúdicos, de recreio infantil ou outros de interesse público a definir por deliberação da Câmara Municipal.

2 — Este espaço verde de utilização colectiva é o definido nas peças desenhadas.

#### Artigo 16.º

##### **E6, equipamento 6**

Esta zona inclui as áreas actualmente ocupadas pela Academia de Música, pela Cruz Vermelha Portuguesa e pelo Pavilhão da Associação Cultural e Recreativa de Vale de Cambra, podendo a sua ocupação ser alterada por deliberação da Câmara Municipal e desde que seja do interesse público.

#### Artigo 17.º

##### **ZM6, zona mista de habitação, comércio e serviços 6**

Esta zona, localizada na área do Plano que contacta, no extremo sul-poente, a Rua do Vale do Caima, abrange uma área com uma ocupação funcional mista, destinando-se a edifícios de habitação multifamiliar ou de serviços, podendo o rés-do-chão ser afecto a actividades de comércio.

#### Artigo 18.º

##### **ZH2, zona de habitação 2**

1 — Esta zona, do extremo sul-nascente do Plano, caracteriza-se por ser uma área destinada exclusivamente à implantação de edifícios de habitação unifamiliar e bifamiliar, isolada, geminada ou em banda.

2 — Os edifícios a implantar nesta zona poderão ser afectos a actividades de comércio, de serviços ou de equipamentos, localizadas em situações pontuais e autónomas e desde que não prejudiquem ou criem condições de incompatibilidade com os espaços residenciais.

3 — As actividades mencionadas no número anterior são consideradas incompatíveis quando:

- Perturbem as condições de trânsito e de estacionamento;
- Dêem lugar a ruídos, fumos, resíduos ou, de uma forma geral, prejudiquem as condições de salubridade;
- Apresentem riscos de incêndio, explosão e toxicidade.

#### Artigo 19.º

##### **E7, equipamento 7**

Esta zona integra a capela de Macinhata e áreas envolventes, admitindo-se áreas de construção para eventuais edifícios de uso complementar ao culto religioso.

#### Artigo 20.º

##### **Áreas do Plano beneficiadas pelo perímetro de rega de Burgães**

A edificabilidade que se apresente em sobreposição com as áreas beneficiadas pelo perímetro de rega de Burgães só poderá ser permitida desde que:

- Tenha sido requerida a exclusão e esta tenha sido autorizada pelo Instituto de Hidráulica, Engenharia Rural e Ambiente e tornada eficaz pelo pagamento do respectivo montante compensatório, nos termos da legislação em vigor;
- A exclusão não impeça a passagem de água nos canais, ou noutras infra-estruturas de rega, para os prédios vizinhos.

## **CAPÍTULO III**

### **Condicionantes**

#### Artigo 21.º

##### **Rede viária**

1 — A rede viária é constituída pelo conjunto de arruamentos para utilização automóvel, bem como pelas áreas de estacionamento nele previstas.

2 — A implantação da rede viária deve obedecer a todas as especificidades contidas no presente Plano, nomeadamente as indicadas nos perfis transversais dos arruamentos.

#### Artigo 22.º

##### **Aparcamento automóvel**

1 — Prescreve-se, para os edifícios de habitação colectiva, a existência de um lugar de aparcamento automóvel por cada fogo, excepto quando os fogos tiverem uma área bruta superior a 120 m<sup>2</sup> ou forem de tipologia habitacional igual ou superior a T4, o que torna obrigatória a existência de dois lugares por fogo.

2 — É obrigatória nos edifícios destinados a habitações unifamiliares a existência de dois lugares de aparcamento automóvel por cada fogo construído.

3 — É obrigatória a existência de um lugar de estacionamento por cada 60 m<sup>2</sup> de área bruta para os espaços de comércio e de serviços.

4 — Nos estabelecimentos hoteleiros e similares é obrigatória a construção de lugares de estacionamento de acordo com os seguintes parâmetros:

- Estabelecimentos de bebidas e salas de dança — 2 lugares/60 m<sup>2</sup>;
- Restaurantes — 4 lugares/60 m<sup>2</sup>;
- Hotéis de 5, 4 e 3<sup>o</sup> estrelas e pensões de 4 estrelas — 1 lugar/quarto;
- Hotéis de 2 estrelas, pensões de 3 e 2 estrelas — 1 lugar/2 quartos.
- Hospedarias — 1 lugar/3 quartos.

5 — Nas áreas de construção destinadas a equipamento de utilização colectiva, com uso social, lúdico, cultural, educativo, recreativo ou desportivo, cada edifício deverá ser dotado de lugares de estacionamento automóvel em número suficiente para dar satisfação às necessidades decorrentes do funcionamento dessas instalações.

6 — É proibida qualquer alteração de uso da área reservada a aparcamento automóvel que impossibilite o cumprimento da função a que se destina.

#### Artigo 23.º

##### **Volumetrias**

1 — As volumetrias são as constantes das peças desenhadas, nomeadamente as que decorrem dos alinhamentos indicados, dos perfis transversais dos arruamentos e respectivas cêrceas constantes no artigo 24.º do presente Regulamento.

2 — Para além do estipulado no número anterior, as volumetrias das construções a levar a efeito não poderão apresentar uma área bruta de construção, acima da cota de soleira, que exceda os seguintes índices de utilização:

- Nas zonas ZM1, ZM2, ZM3, ZM4, ZM5, ZM6, ZH1, E1, E2, E3, E4, E5 e E6 — 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- Na zona ZH2 e E7 — 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3 — Excepcionalmente, o índice de utilização poderá ser adequado nas seguintes condições:

- Nos casos previstos no n.º 3 do artigo 9.º;
- Nos casos correspondentes a equipamentos urbanos, a centros de serviços e a actividades lúdicas, culturais, desportivas, hoteleiras e de lazer que, por reconhecido interesse expresso em deliberação da Assembleia Municipal, sirvam o desenvolvimento da cidade, tanto por funcionalidade, como por expressão plástica, arquitectónica ou monumental.

4 — O índice de utilização é definido pelo quociente entre a área de construção e a área do lote, ou parcela, que serve de base à operação, expresso em metros quadrados por metros quadrados.

#### Artigo 24.º

##### **Cêrceas**

1 — O número de pisos de cada edifício é condicionado pelas seguintes cêrceas:

- ZM1, zona mista de habitação, comércio e serviços 1 — quatro pisos acima da cota de soleira;
- E1, equipamento 1 — dois pisos acima da cota de soleira;
- E2, equipamento 2 — até quatro pisos acima da cota de soleira;
- E3, equipamento público 3 — até três pisos acima da cota de soleira;
- ZM2, zona mista de habitação, comércio e serviços 2 — cinco pisos acima da cota de soleira;
- ZM3, zona mista de habitação, comércio e serviços 3 — cinco pisos acima da cota de soleira;
- ZM4, zona mista de habitação, comércio e serviços 4 — seis pisos acima da cota de soleira;
- ZH1, zona de habitação 1 — cinco pisos acima da cota de soleira;

- i) E4, equipamento 4 — até três pisos acima da cota de soleira;
- j) ZM5, zona mista de habitação, comércio e serviços 5 — cinco pisos acima da cota de soleira;
- k) E5, equipamento 5 — um piso acima de cota de soleira;
- l) E6, equipamento 6 — até dois pisos acima da cota de soleira para eventuais edifícios de apoio ao jardim público;
- m) ZM6, zona mista de habitação, comércio e serviços 6 — quatro pisos acima da cota de soleira;
- n) ZH2, zona de habitação 2 — até três pisos acima da cota de soleira;
- o) E7, equipamento 7 — até dois pisos acima da cota de soleira.

2 — As cêrceas definidas no número anterior são as fixadas para toda a área da respectiva zona, devendo também ser seguidas as indicações constantes do capítulo II deste Regulamento, sendo só admitidas excepções, para mais dois pisos, nos casos expressamente referidos no n.º 3 do artigo 9.º do capítulo II deste Regulamento e nos casos de edifícios destinados a estabelecimentos hoteleiros de interesse ao desenvolvimento turístico do concelho, desde que se constituam em construções isoladas e implantadas em zona mista de habitação, comércio e serviços.

3 — O número de pisos referidos nos n.ºs 1 e 2 deste artigo inclui eventuais utilizações de vãos de cobertura, andares recuados, sótãos e mansardas, desde que apresentem áreas habitáveis.

#### Artigo 25.º

##### Alinhamentos

1 — As edificações devem ser implantadas conforme o disposto nas peças desenhadas do Plano, em cumprimento do alinhamento da construção para a frente do arruamento e que é expresso para cada zona.

2 — São admitidos elementos de construção avançados, como saliências, em relação aos planos verticais de fachadas voltadas a arruamentos ou zonas públicas, podendo constituir espaço aberto ou fechado, designadamente como varanda, terraço, beiral, ornamento, quebra-luz, ou prolongamento da área útil da edificação, desde que não excedam 25 % da largura do passeio para o qual o edifício faz frente, até no máximo 1,2 m de balanço, mesmo nos casos em que os corpos salientes das fachadas são voltados a espaços públicos sem passeios e a logradouros.

3 — Em edificações em banda contínua, dever-se-ão deixar livres das saliências referidas no número anterior faixas verticais de largura com no mínimo o dobro do balanço, medida a partir do limite da propriedade.

#### Artigo 26.º

##### Implantação e configuração

1 — A implantação dos edifícios tem de corresponder à configuração representada nas plantas e perfis que constituem este Plano, no que se refere ao alinhamento referido no n.º 1 do artigo anterior, sendo que nas zonas mistas de habitação, comércio e serviços se admite, nos pisos das caves e do rés-do-chão, a profundidade máxima de 30 m, medidos a partir da fachada anterior do edifício quando destinados a actividades não habitacionais.

Esta profundidade máxima, de 30 m, pode ser excedida nos casos de áreas de construção destinadas a equipamentos e a complexos comerciais, de serviços, lúdicos, culturais, desportivos, hoteleiros e de lazer, nos pisos abaixo da cota de soleira e até dois pisos acima da cota de soleira, desde que não excedam a cêrcea de 12 m, excluindo eventuais elementos decorativos ou instalações técnicas indispensáveis ao funcionamento do edifício.

2 — A profundidade dos edifícios, nos pisos acima da cota de soleira, destinados a habitação não poderá exceder 15 m, quando estes apresentarem duas frentes em banda contínua, ou 18 m, quando apresentarem três frentes, ou 22 m, quando apresentarem mais de três frentes, excluindo eventuais balançados.

3 — Na ZH2, zona de habitação 2, a totalidade das áreas de implantação, incluindo as habitáveis, anexos e equipamentos de exterior, como piscinas e campos de ténis, ou outras construções, não pode exceder 60 % da área de cada lote ou parcela, como garantia da permeabilização do solo.

#### Artigo 27.º

##### Perímetro de rega de Burgães

1 — O perímetro de rega de Burgães, delimitado na planta de condicionantes, rege-se pela legislação aplicável de fomento hidroagrícola, nomeadamente o Decreto-Lei n.º 269/82, de 10 de Julho, o Decreto-Lei n.º 69/92, de 27 de Abril, o Decreto Regulamentar n.º 2/93, de 3 de Fevereiro, e o Decreto Regulamentar n.º 84/82, de 4 de Novembro.

2 — As infra-estruturas de rega, canal n.º 1 e canal n.º 2, obrigam a uma faixa de protecção de 5 m para cada lado livre de construções,

para permitir os trabalhos de manutenção da obra de rega, nos termos previstos no Decreto Regulamentar n.º 84/82, de 4 de Novembro, enquanto o sistema estiver activo e nos casos em que os canais se encontrem a céu aberto.

#### Artigo 28.º

##### Caracterização construtiva

1 — Quando tal se considere conveniente pelos serviços técnicos da Câmara Municipal, deve a apresentação dos projectos de arquitectura ser efectuada juntamente com a apresentação de amostras de cores e materiais de acabamentos a utilizar, devendo o tratamento das fachadas das edificações garantir a integração arquitectónica no conjunto em que se inserem.

2 — Nas operações de loteamento que apontem para a constituição de lotes habitacionais em banda contínua, ou geminados, o projecto de loteamento deverá contemplar estudo prévio da arquitectura, com indicações construtivas, de forma a garantir unidade na imagem do conjunto a edificar.

3 — Na zona de habitação unifamiliar, os muros de vedação e de separação dos lotes ou parcelas não devem exceder 1,5 m de altura. Admite-se que a separação entre os lotes possa ser reforçada com sebes arbustivas.

#### Artigo 29.º

##### Normas e posturas municipais

A Câmara Municipal pode impor condições legais adicionais ao presente Regulamento, que serão tornadas públicas nos termos da legislação em vigor.

#### Artigo 30.º

##### Alterações

As rectificações e ajustamentos podem ser consentidos, aquando da elaboração dos projectos de arquitectura, desde que não contrariem a solução apresentada no Plano e contribuam para o seu aprofundamento.

## CAPÍTULO IV

### Implementação do Plano

#### Artigo 31.º

##### Aplicação

A consecução do Plano deve ser efectuada em conformidade com o disposto no programa de execução.

#### Artigo 32.º

##### Coordenação

A Câmara Municipal coordenará a implementação do Plano, nomeadamente dos equipamentos públicos previstos, para o que formulará programas a inscrever no respectivo plano de actividades, que definirão a actuação urbanística municipal, para a área do Plano.

## CAPÍTULO V

### Disposições finais

#### Artigo 33.º

##### Resolução de dúvidas e omissões

Os casos susceptíveis de dúvidas ou omissões que possam surgir na interpretação deste Regulamento serão esclarecidos, nos termos da legislação em vigor.

#### Artigo 34.º

##### Revisão do Plano

Este Plano deverá ser revisto ao fim de cinco anos, podendo proceder-se em prazo inferior à sua revisão nos termos legais e se a Câmara Municipal assim o deliberar por considerar terem-se tornado inadequadas as disposições nele consagradas.

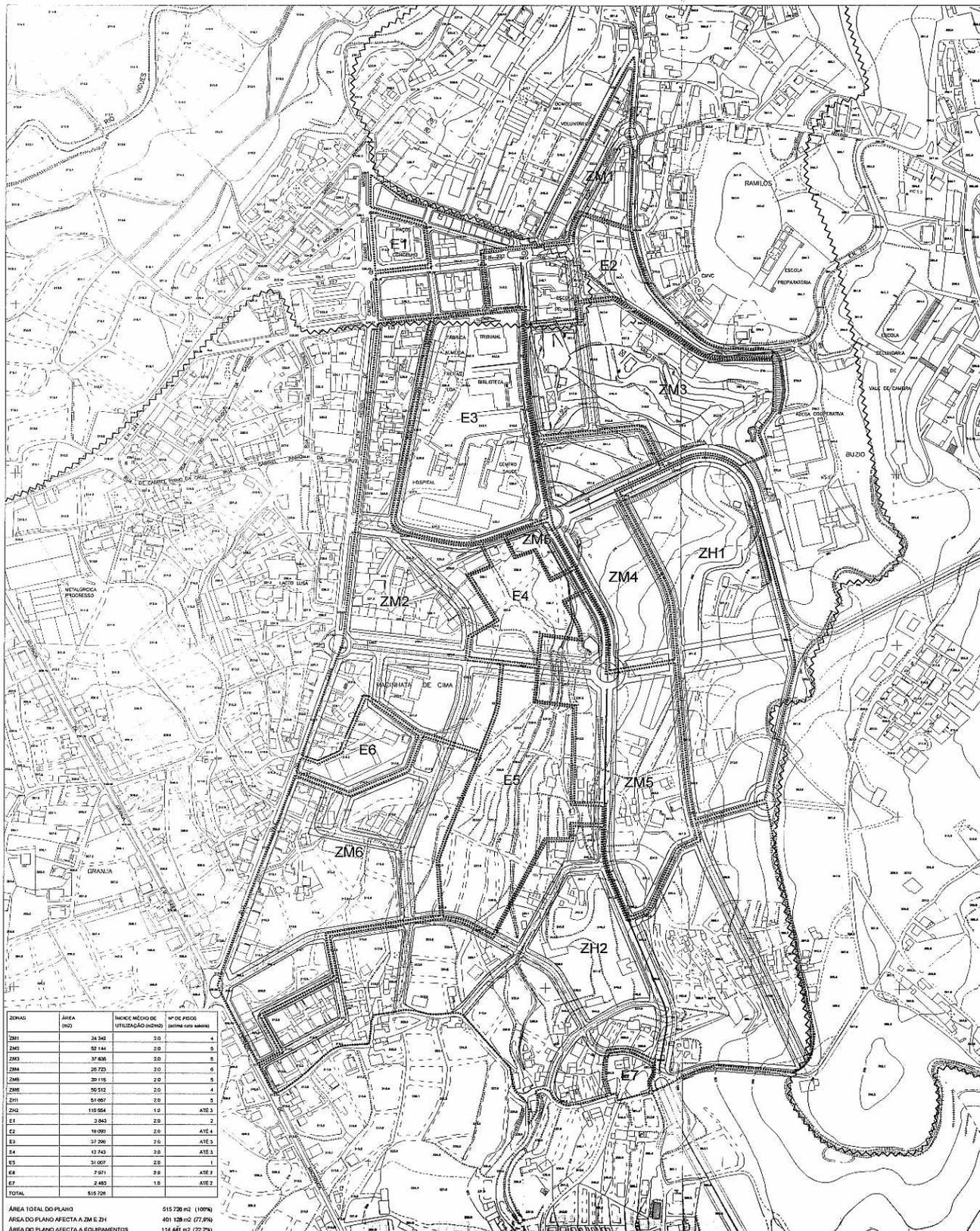
#### Artigo 35.º

##### Entrada em vigor

Este Regulamento entra em vigor no dia seguinte à data da sua publicação no *Diário da República*.

# PLANO DE URBANIZAÇÃO DE EXPANSÃO NASÇENTE VALE DE CAMBRA

CÂMARA MUNICIPAL DE VALE DE CAMBRA



- ZM1 - Zona mista de habitação, comércio e serviços 1
- E1 - Equipamento 1
- E2 - Equipamento 2
- E3 - Equipamento 3
- ZM2 - Zona mista de habitação, comércio e serviços 2
- ZM3 - Zona mista de habitação, comércio e serviços 3
- ZM4 - Zona mista de habitação, comércio e serviços 4
- ZM5 - Zona de habitação 1
- E4 - Equipamento 4
- ZM5 - Zona mista de habitação, comércio e serviços 5
- E5 - Equipamento 5
- E6 - Equipamento 6
- ZM6 - Zona mista de habitação, comércio e serviços 6
- ZM7 - Zona mista de habitação, comércio e serviços 7
- E7 - Equipamento 7



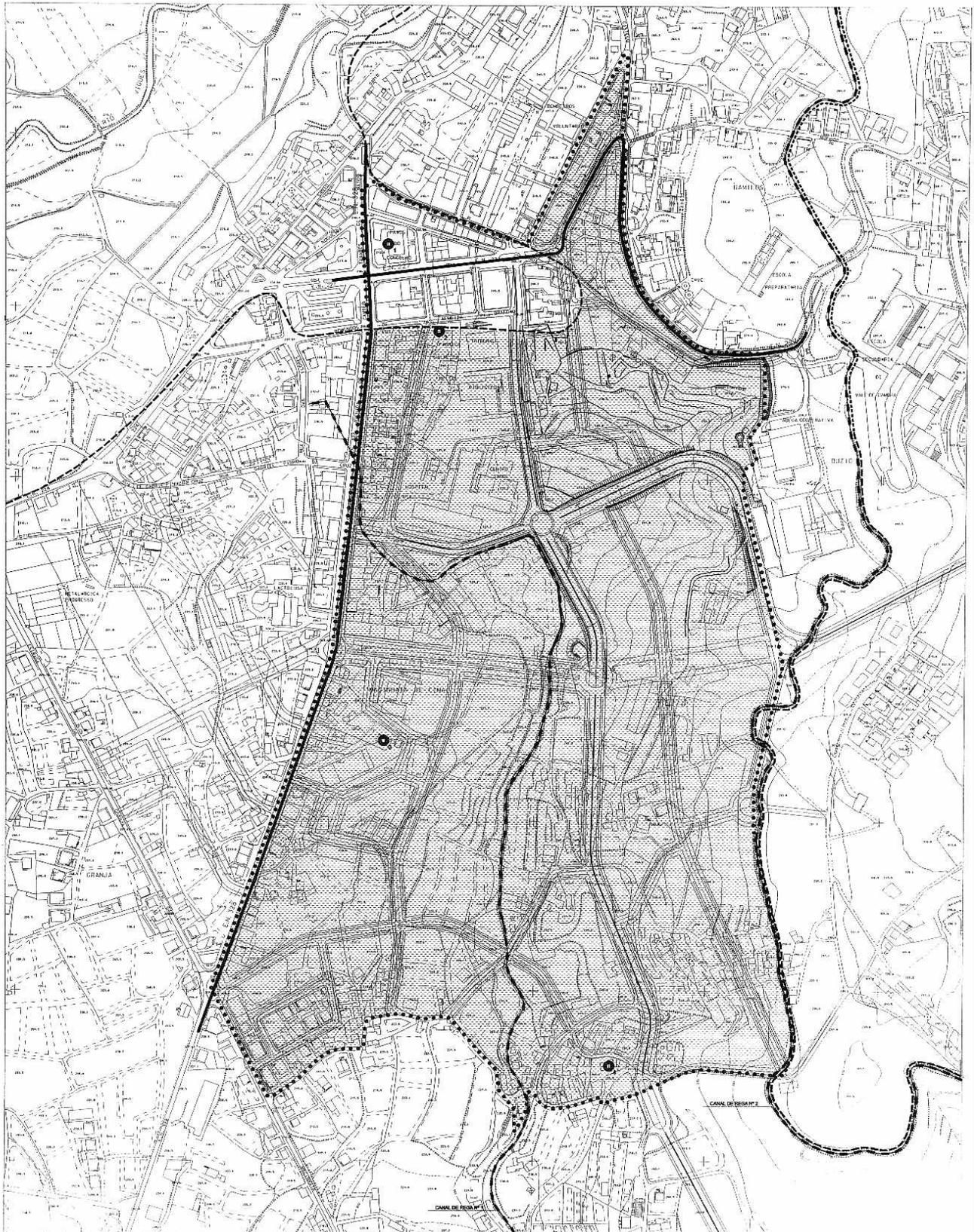
CÂMARA MUNICIPAL DE VALE DE CAMBRA  
 PLANO DE URBANIZAÇÃO DE EXPANSÃO NASÇENTE  
 A - ELEMENTOS FUNDAMENTAIS

ESCALA 1:2000 DEZEMBRO 2001

PLANTA DE ZONAMENTOS

# PLANO DE URBANIZAÇÃO DE EXPANSÃO NASCENTE VALE DE CAMBRA

CÂMARA MUNICIPAL DE VALE DE CAMBRA



- PAVIMENTO A CLASSIFICAR
- CANAL DE REGA
- PERÍMETRO DE REGA
- E.N. 238, entre o Km 0,000 e o Km 1,000
- E.N. 237, entre o Km 12,000 e o Km 12,650
- ● ● ● LIMITE DO PLANO
- ÁREA BENEFICIADA PELO PERÍMETRO DE REGA

**ARSUERPO**  
 Engenharia e Urbanismo, S.L.  
 Rua Doutor António, 1102 - 4600-310 LISBOA

ESCALA 1:2000 DEZEMBRO 2001

CÂMARA MUNICIPAL DE VALE CAMBRA  
 PLANO DE URBANIZAÇÃO DE EXPANSÃO NASCENTE  
 A-ELEMENTOS FUNDAMENTAIS  
 PLANTA DE CONDICIONANTES